Ausgabe 02/24

# hausundgrund

MAGAZIN FÜR HAUS- & GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

jetzt ist guter Rat teuer

- Überfordert von der eigenen Immobilie?
- Angst vor noch mehr Gesetzen und Entscheidungs-Wirrwarr?
- **Macht es noch Sinn, Eigentümer zu bleiben?**
- Besser verkaufen oder besser verrenten? Oder einfach neue Chancen oder neue Lösungen nutzen?
- Jetzt sind Durchblick und Vertrauen gefragt. Guter Rat, der zu nichts verpflichtet und nicht "teuer bezahlt" werden muss. Einfach anrufen.

Es lohnt sich! Ruf **0202 / 2558925**.

ibs IMMOBILIEN GRUPPE

niC Neue Immobilien Chancen

Haus & Grund WUPPERTAL

**Beratungs-Verbund Haus und Grund**, Zamenhofstr. 12, 42109 Wuppertal · **neue-immobilien-chancen.de**


www.hausundgrundwpt.de

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

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

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

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

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

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

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

Buscher
Jetzt WECHSELNSTROM Lieferant
buscher-energie.de

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

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

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

**Sie möchten im Haus & Grund-Magazin werben?** Kontaktieren Sie uns, wir beraten Sie gerne: Verlag Ronsdorfer Wochenschau | **T** (02 02) 69 87 69 - 0 | **E** info@row-verlag.de

# Editorial

## Liebe Mitglieder, Leserinnen und Leser,

das neue Gebäudeenergiegesetz kurz „GEG" ist zum 01.01.2024 in Kraft getreten. Viel diskutiert und hoch umstritten ist die Neuregelung, welche auch „Habecksches Heizungsgesetz" genannt wird. Bisher sind im Wesentlichen die Eigentümer unmittelbar betroffen, die Gasetagenheizungen betreiben. Sobald die erste Gasetagenheizung ausgetauscht werden muss, bleiben dem Gebäudebesitzer 5 Jahre Frist, bis er eine Entscheidung darüber treffen muss, ob die Immobilie weiterhin dezentral oder über eine Zentralheizung beheizt werden soll. Soll weiterhin dezentral beheizt werden, müssen die Einzelheizungen mit 65 % erneuerbaren Energien betrieben werden. Soll zukünftig über eine Zentralheizung geheizt werden, erhält der Eigentümer eine weitere Frist von 5 Jahren zur Umrüstung.

Die Eigentümer von Immobilien mit Zentralheizungen sind von den Regelungen zur Nutzung von 65 % erneuerbaren Energien zur Beheizung in der Regel noch nicht betroffen, solange die Wärmeplanung der Stadt Wuppertal noch nicht vom Rat der Stadt verabschiedet wurde. Doch was bedeutet Wärmeplanung konkret und kann diese tatsächlich bei der Entscheidung der Art und Weise der zukünftigen Beheizung helfen? Die Wärmeplanung soll eine Bestands- und Potenzialanalyse sein, um die besten Optionen für eine klimaneutrale Wärmeversorgung zu identifizieren und darzustellen, d.h. es muss geprüft werden, ob und welche regional verfügbaren erneuerbaren Energiequellen genutzt oder erschlossen werden können. Die Stadt Wuppertal muss die kommunale Wärmeplanung bis spätestens zum 30.06.2026 vorlegen. Erst dann steht fest, welche erneuerbaren Energiequellen an welchen Orten genutzt werden können, um Immobilien gemäß dem GEG mit Wärme zu versorgen. Die Stadt Wuppertal hat bereits im Januar 2023 Fördergelder für die Erstellung der Wärmeplanung beantragt und erhält ca. 90 % der anfallenden Kosten gefördert. Nun wird die Wärmeplanung ausgeschrieben und es bleibt abzuwarten, wer diese erstellt. Wichtig ist, dass diese zügig und fachkundig erstellt wird, damit die Bürger endlich die Sicherheit darüber haben, welche Möglichkeiten zur Beheizung von Wohnraum überhaupt bestehen. Solange hierüber keine Klarheit herrscht, werden notwendige Sanierungen verständlicherweise so lang wie möglich herausgezögert. Die Folgen treffen uns alle – Eigentümer ebenso wie Mieter. Und letztlich wirkt sich dies auch auf Handwerk und Wirtschaft aus, wenn über einen Zeitraum nur unumgängliche Aufträge vergeben werden. Die Preisentwicklung der Wärmepumpen in den letzten 24 Monaten ist nur ein mahnendes Beispiel. Die Preise sind vor allem in den letzten 12 Monaten nahezu explodiert und die Lieferzeiten betrugen zeitweise 12 und mehr Monate. Derzeit scheinen sich Preise und Lieferzeiten zu entspannen, aber ähnliches werden wir wieder erleben, wenn die Kommunen nach und nach die Wärmeplanungen veröffentlichen und die Eigentümer Heizungen austauschen.

Daher ist es für die Wuppertaler Immobilieneigentümer wichtig, wenn die Wärmeplanung zügig voranschreitet und die Bürger über Zwischenergebnisse informiert werden, damit der eine oder andere anhand der Ergebnisse erste Entscheidungen treffen kann. Je länger die Veröffentlichung dauert, desto eher besteht die Gefahr, dass wie im letzten Jahr eine hohe Anzahl an Heizungen bestellt werden und diese nicht lieferbar oder bezahlbar sind. Bisher ist mir nur eine Stadt bekannt, die deutlich weiter bei der Wärmeplanung ist als Wuppertal. In Mönchengladbach soll die Wärmeplanung in diesem Jahr verabschiedet werden. Viele andere Städte beginnen erst mit den Überlegungen zur Wärmeplanung. Wuppertal hat somit derzeit einen gewissen Vorsprung und muss jetzt zusehen, diesen nicht zu verspielen, damit die Bürger zügig Klarheit und Gewissheit über die Möglichkeiten der Beheizung haben.

Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit.
Ihr

Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender

# Inhalt


## Kommentar
**5** Früher ...

## Politik & Wirtschaft
**6** Ergebnisse des Trilogs zur EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie
**8** Größenordnungen und Kosten der EU-Zielvorgaben für Energieeinsparungen
**9** Neue Richtlinien sind in Kraft

## Recht & Steuern
**12** Kürzung bei Vermietung von großem Wohnraum

## Vermieten & Verwalten
**14** BGH lehnt Nichtigkeit ab
**15** Holzfeuerung weiterhin erlaubt
**16** Was Eigentümer beachten müssen

## hausundgrund informiert
**18** Mini-Windräder
**20** NRW-Europaminister Nathanael Liminski (CDU) ist Festredner beim Landesverbandstag in Bergheim

## Haustechnik
**23** Welche Wärmequelle für die Zukunft?
**24** Heiz-Alternative mit Herausforderungen
**26** Heizen mit Strom – Als Ergänzung praktisch
**28** Verzicht auf fossile Energieträger
**29** Sanieren mit günstigen Krediten
**30** Schornsteinfeger muss neue Pflichten bei Heizungseinbau prüfen

## Finanzen & Versicherungen
**32** Wenn das Grundwasser in den Keller drückt
**33** Maßnahmen zur Senkung der Heizkosten

## Gewinnspiel
**34** Online Mietvertrag gewinnen!

## Rezensionen
**35** Die Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers

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

## Impressum
**38** Impressum

© Die Hoffotografen

# Früher ...

Früher war alles besser. Bei diesem Gedanken ertappte ich mich zuletzt häufiger: Beim Warten in der Kälte auf einen verspäteten Zug, beim Versuch, einen Termin im Bürgeramt zu erhalten oder auch als Eigentümer zwischen Grundsteuerwertbescheid und Informationspflichten gegenüber den Mietern zur Energiepreisbremse.

Aber das stimmt so nicht. Denn so vieles ist heute besser – nicht nur mit Blick auf unsere Umwelt, ein Leben in einem freien Europa oder den technischen Fortschritt. Auch Wohnen hat sich in den vergangenen Jahrzehnten deutlich verbessert. Effiziente Heizungen, warme Wohnungen, natürliche Materialien und – statistisch betrachtet – mehr Wohnfläche für jeden von uns. Und sogar Mieter sind ganz überwiegend glücklich mit ihren privaten Vermietern. Ursache für die negativen Gedanken kann also nicht unsere heutige Lebensrealität sein. Nein, ich habe mich wohl von der Bundesregierung anstecken lassen. Statt Lösungen und Spaß an neuen Möglichkeiten werden heute Angst und Sorge verbreitet, die obendrein mit Verboten gelöst werden sollen. Die Umstellung von Kohle- auf Gasheizungen war für die allermeisten Eigentümer kein Grund zur Sorge, sondern eine Verbesserung, die mit Freude erwartet und umgesetzt wurde. Die unkoordinierte Umstellung auf Fernwärme und Wärmepumpe hingegen ist ein Fiasko.

Früher war nicht alles besser, aber Optimismus, Ideenreichtum und Freude waren – viel mehr als heute – die politischen Mittel derjenigen, die dieses Land lenkten. Kohle musste nicht verboten werden, denn der Einbau von Gasheizungen wurde ermöglicht – und gerne und freiwillig genutzt. Chancen und Anreize bieten als politische Instrumente – zumindest insoweit könnte es wieder mehr sein, wie es früher einmal war!

Ihr

Kai H. Wernecke, Präsident

# Politik & Wirtschaft

**Mindestnormen für Gebäudeeffizienz**

## Ergebnisse des Trilogs zur EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie

**Am 7. Dezember 2023 haben sich die EU-Kommission, das EU-Parlament und der Europäische Rat im Trilog zu den neuen Regelungen der EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie verständigt. Um das Rechtsetzungsverfahren zu beenden, müssen das Europäische Parlament und der Rat die Änderungen beschließen.**

Dies wird im ersten Quartal des kommenden Jahres geschehen. Nach Veröffentlichung der Richtlinie im Amtsblatt der Europäischen Union tritt sie in Kraft und muss innerhalb der in der Richtlinie selbst enthaltenen Fristen von den Mitgliedstaaten in das jeweilige nationale Recht gesetzlich integriert werden. In den kommenden Jahren stehen also erneut Änderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) oder auch des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) an.

**Mindestnormen für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden**

Der durchschnittliche Primärenergieverbrauch des gesamten Wohngebäudebestands soll bis 2030 um 16 Prozent und bis 2035 um 20 bis 22 Prozent im Vergleich zu 2020 gesenkt werden. Ob die Mitgliedstaaten zur Erreichung dieser Ziele die sogenannten Minimum Energy Performance Standards (MEPS) einführen, bleibt vorerst eine politische Entscheidung der nationalen Gesetzgeber. Dennoch müssen sie sicherstellen, dass 55 Prozent der Renovierungen an und in den Gebäuden mit den schlechtesten Energiekennwerten erfolgen, das heißt bei 43 Prozent des nationalen energetisch ineffizientesten Gebäudebestands.

© AdobeStock_295950987

**Energieausweise**

Die Energieausweise sollen künftig auf einer Skala von A bis G angesiedelt werden. Die Mitgliedstaaten haben die Möglichkeit, eine Kategorie A+ für bestimmte Gebäude einzuführen, beispielsweise Passivhäuser. Die Ausweise bleiben zehn Jahre lang gültig. Eigentümer von Gebäuden mit schlechteren Kennwerten sollen eine Einladung zur nächstgelegenen Energie-/Modernisierungsberatung erhalten.

**Infrastruktur für nachhaltige Mobilität**

Neue Nichtwohngebäude mit mehr als fünf Parkplätzen müssen mindestens eine Ladestation für fünf Parkplätze haben. Neue und bestehende Wohngebäude, die einer größeren Renovierung unterzogen werden und über mindestens drei Parkplätze verfügen, müssen für mindestens 50 Prozent der Stellplätze eine Vorverkabelung und für die übrigen Stellplätze Leerrohre installieren. Fahrradabstellplätze sind entsprechend der Nutzerkapazität der Gebäude bereitzustellen.

**Nullenergiehäuser**

Das Nullenergiegebäude wird als neuer Gebäudestandard eingeführt. Die Effizienzanforderungen legen die Mitgliedstaaten fest. Zur energetischen Versorgung eines Nullenergiehauses darf nur auf erneuerbare Energien vor Ort, erneuerbare Energien aus Energiegemeinschaften, Energie aus effizienten Fernwärme- und Fernkältesystemen und auf dekarbonisierte Stromnetze zurückgegriffen werden. Sollte dies technisch und wirtschaftlich nicht machbar sein, kann ausnahmsweise auch Energie aus dem Netz verwendet werden. Die Mitgliedstaaten werden ihre eigenen Indikatoren und Anforderungen für die Umweltqualität in Innenräumen festlegen.

## Fazit von Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin

„Die Bundesrepublik Deutschland wird als EU-Mitgliedstaat die Richtlinie innerhalb der Fristen in nationales Recht umsetzen müssen. Ob sich die jetzige Bundesregierung mit der Umsetzung noch befassen wird oder ob sich die neue Regierung nach den Wahlen im Herbst 2025 mit der Umsetzung befassen muss, bleibt abzuwarten.

Im Jahr 2028 steht die EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie erneut zur Überprüfung an. In diesem Zusammenhang wird die Europäische Kommission erneut bewerten, ob die Regelungen der Richtlinie in Kombination mit anderen Instrumenten wie der CO2-Bepreisung ausreichend sind, um den klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 zu erreichen. In diesem Zusammenhang will die Europäische Kommission erneut prüfen, MEPS einzuführen. Gebäudeeigentümer müssen sich in den nächsten Jahren noch mit vielen weiteren neuen gesetzlichen Anforderungen auseinandersetzen.

© AdobeStock_604396642

## Gebäudeeffizienzrichtlinie

# Größenordnungen und Kosten der EU-Zielvorgaben für Energieeinsparungen

**Nach monatelangen Verhandlungen haben sich die EU-Kommission, das EU-Parlament sowie der Europäische Rat im Trilog-Verfahren auf neue Regelungen bei der Gebäudeeffizienz geeinigt. An die Stelle von ursprünglich diskutierten einheitlichen Mindesteffizienzstandards (MEPS) und einer Sanierungspflicht der ineffizientesten Gebäude eines Landes sind vorgeschriebene Zielpfade zur Primärenergieeinsparung getreten. Die Mitgliedstaaten haben somit die Freiheit, ihre eigenen Wege zur Senkung des Energieverbrauchs im Wohngebäudebereich zu wählen.**

Am 7. Dezember 2023 haben sich die Vertreter der EU-Kommission, des Europäischen Rates und des EU-Parlaments auf eine Reform der Gebäudeeffizienzrichtlinie geeinigt. Die Mitgliedstaaten werden dazu verpflichtet, den durchschnittlichen Primärenergieverbrauch ihrer Wohngebäude schrittweise zu reduzieren. Bis 2030 soll eine Reduzierung um 16 Prozent erreicht werden, und bis 2035 wird eine Senkung von 20 bis 22 Prozent angestrebt. Es gibt keine zwingenden Sanierungsvorgaben für ineffiziente Gebäude mehr. Allerdings bleibt der Ansatz erhalten, ineffiziente Wohngebäude zu renovieren. Dies soll 55 Prozent der angestrebten Energieeinsparungen liefern. Wie die restlichen 45 Prozent eingespart werden, steht jedem Mitgliedstaat frei.

Zur Einordnung dieser beschlossenen Zielvorgaben ist es zunächst hilfreich, sich den Status quo vor Augen zu führen. Laut dem Gebäudereport der Deutschen Energie-Agentur (dena) 2023 lag der Primärenergieverbrauch im Gebäudesektor in Deutschland im Jahr 2021 bei 911 Terrawattstunden (TWh). Zum Primärenergieverbrauch tragen neben der Raumwärme auch Warmwasser, Klimakälte und die Beleuchtung bei. Aktuellere Zahlen liegen hierzu noch nicht vor. Eine Reduzierung des Primärenergiebedarfs aus dem Jahr 2021 um 16 Prozent, wie es der Beschluss der EU bis 2030 vorsieht, würde einen Primärenergieverbrauch von etwa 765 TWh ergeben. Dieser Wert dürfte jedoch noch etwas niedriger ausfallen, da der Primärenergieverbrauch in den vergangenen Jahren im Trend abnehmend war.

Der Gesamtendenergieverbrauch für Raumwärme und Warmwasser lag im Jahr 2021 bei 817 TWh. Hiervon entfielen etwa 69 Prozent auf Wohngebäude und 31 Prozent auf Nichtwohngebäude.

© unsplash

Im Jahr 2022 sank der Endenergieverbrauch um etwa 3,4 Prozent auf 789 TWh. Bei den Wohngebäuden fiel er für Raumwärme und Warmwasser sogar um etwa 5,5 Prozent auf 535 TWh, wohingegen er bei Nichtwohngebäuden um rund 1,2 Prozent zunahm. Grundsätzlich ist der Gesamtendenergieverbrauch der Haushalte in Kilowattstunden pro Quadratmeter (kWh/m²) in den letzten Jahren schon deutlich zurückgegangen. Zahlen der Arbeitsgemeinschaft Energiebilanz zeigen für die Jahre 2005 bis 2014 (also innerhalb von zehn Jahren) einen Rückgang von fast 24 Prozent des Endenergieverbrauchs. Hierbei muss man aber im Hinterkopf

behalten, dass zunächst die Maßnahmen durchgeführt wurden, die mit relativ geringem Aufwand umgesetzt werden konnten. Es wird also von Jahr zu Jahr teurer und komplizierter, weitere Fortschritte zu erreichen. Vor allem vor dem Hintergrund der beschlossenen Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der damit verbundenen Maßnahmen scheinen die angestrebten 16 Prozent bis 2030 aber trotzdem erreichbar. Ob die weitere Reduzierung um 20 bis 22 Prozent bis 2035 allerdings realistisch ist, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt schwer absehen.

Klar ist, dass in den kommenden Jahren viel Geld investiert werden muss. Natürlich sind die MEPS und damit auch die Sanierungspflicht der ineffizientesten 15 Prozent des Gebäudebestandes auf europäischer Ebene vom Tisch. Um dennoch eine Vorstellung der Ausmaße der Sanierungskosten zu bekommen, helfen die Zahlen der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE e. V.). Laut ARGE e. V. entsprechen 15 Prozent der ineffizientesten Gebäude in Deutschland etwa 2,4 Millionen Wohngebäuden. Wenn man diese Bauten auch nur teilmodernisiert, um eine höhere Effizienzklasse zu erreichen, fallen hier Investitionskosten von jährlich mindestens 17,2 Milliarden Euro bis 2030 an. Diese Studie stammt aus dem Jahr 2022. Kosten von 17,2 Milliarden Euro per anno bis 2030 entsprechen also Gesamtaufwendungen von etwa 137,6 Milliarden Euro. Bei 2,4 Millionen Gebäuden fallen pro Gebäude also Kosten von etwa 57.333 Euro an.

**Jakob Grimm, Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik**

### Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

# Neue Richtlinien sind in Kraft

**Zum 1. Januar 2024 ist das novellierte Gebäudeenergiegesetz (GEG) nun in Kraft getreten. Wie sich die staatliche Förderung beim Wechsel zu einer neuen klimafreundlicheren Heizung gestaltet, war unter anderem aufgrund des Haushaltsurteils des Bundesverfassungsgerichts lange unklar. Kurz vor Jahresende wurde die auf dem GEG basierende Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) doch noch im Umlaufverfahren des Haushaltsausschusses beschlossen – mit einigen Änderungen gegenüber der ursprünglich geplanten Förderung.**

Die aktualisierten Förderrichtlinien für effiziente Gebäude bieten jetzt eine einheitliche Basisförderung von 30 Prozent der Investitionskosten beim Austausch alter fossiler Heizungen durch neue Heizungen auf Basis erneuerbarer Energien in Bestandsgebäuden. Im Rahmen der Förderrichtlinien für effiziente Gebäude wurde zudem ein Einkommensbonus in Höhe von 30 Prozent eingeführt, der sich an private Selbstnutzer mit einem zu versteuernden Haushaltsjahreseinkommen von bis zu 40.000 Euro richtet. Zur Berechnung des Haushaltsjahreseinkommens wird der Durchschnitt aus den zu versteuernden Haushaltseinkommen des zweiten und dritten Jahres vor Antragstellung zugrunde gelegt, das heißt für einen Antrag im Jahr 2024 wird der Durchschnitt der Haushaltseinkommen aus 2021 und 2022 ermittelt. Dieser Bonus soll den finanziellen Spielraum für energetische Sanierungsmaßnahmen erweitern und eine breitere Bevölkerungsschicht erreichen.

**Bonus für schnellen Heizungstausch**

Zusätzlich dazu gibt es einen Klima-Geschwindigkeitsbonus in Höhe von 20 Prozent bis 2028, der speziell für den Austausch alter und besonders ineffizienter fossiler Heizungen oder Biomasseheizungen gedacht ist, die älter als 20 Jahre sind. Ab dem Jahr 2029 reduziert sich dieser Bonus schrittweise – um 3 Prozentpunkte

alle zwei Jahre, bis er ab 1. Januar 2037 gar nicht mehr zur Verfügung steht. Für die Errichtung von Biomasseheizungen ist der Klima-Geschwindigkeitsbonus nur dann erhältlich, wenn die Biomasseheizung mit einer Solaranlage (Solarthermie beziehungsweise Photovoltaik-Anlage plus elektrische Warmwasserbereitung) oder Wärmepumpe kombiniert wird. Bisher war nur die Hybridisierungspflicht eine allgemeine Förderanforderung.

Auf die Grundförderung haben private Hauseigentümer und Vermieter, aber auch Unternehmen, gemeinnützige Organisationen und Kommunen Anspruch. Die zusätzlichen Maßnahmen – ihre maximale Förderung darf 70 Prozent betragen – gelten für selbst nutzende Eigentümer. Die Obergrenze der investitionsfähigen Kosten für den Heizungstausch beträgt 30.000 Euro für ein Einfamilienhaus oder die erste Wohnungseinheit in einem Mehrfamilienhaus. Dementsprechend kann der maximale staatliche Zuschuss bis zu 21.000 Euro betragen. Jeweils 15.000 Euro beträgt die Höchstgrenze der förderfähigen Ausgaben für die zweite bis sechste Wohneinheit. Für jede weitere Wohneinheit liegt sie nur noch bei jeweils 8.000 Euro.

© Foto: unslash

**Effizienzmaßnahmen werden weiterhin gefördert**

Spezifische Zuschläge wie ein 5-Prozent-Effizienzbonus für Wärmepumpen und ein Emissionsminderungszuschlag von 2.500 Euro für effiziente Biomasseheizungen, die einen Staub-Emissionsgrenzwert von maximal 2,5 mg/m³ einhalten, sind ebenfalls Teil des Programms. Darüber hinaus sind die spezifischen Investitionsmehrausgaben von wasserstofffähigen Heizungen förderfähig. Bei Hybridheizungen (z. B. Gasheizung plus Wärmepumpe) ist nur der Erneuerbare-Energien-Anteil förderfähig. Fossile Heizungen werden grundsätzlich nicht mehr gefördert. Für weitere Effizienzmaßnahmen etwa an der Gebäudehülle, Anlagentechnik oder Heizungsoptimierung können auch künftig bis zu 20 Prozent Investitionszuschuss beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) beantragt werden. Dies beinhaltet 15 Prozent Grundförderung plus gegebenenfalls 5 Prozent Bonus bei Vorliegen eines im Rahmen einer geförderten Energieberatung erstellten individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP). Die Förderhöchstgrenze beträgt hier 60.000 Euro pro Wohneinheit.

**Maßnahmen können gekoppelt werden**

Die Höchstgrenzen der förderfähigen Kosten für den Heizungstausch können mit denen für Effizienzmaßnahmen kombiniert werden. Liegt ein iSFP vor, darf die Gesamtsumme der förderfähi-

gen Kosten für ein Einfamilienhaus nun 90.000 Euro pro Kalenderjahr statt wie zuvor nur 60.000 Euro pro Kalenderjahr betragen.

Ab dem Jahr 2024 wird die Förderung für den Heizungstausch von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) administriert. Aktuell arbeitet die KfW an der Entwicklung der Software für die Antragstellung. Sollte diese zum 27. Februar 2024 noch nicht zur Verfügung stehen, können Antragsteller die gewünschten Maßnahmen dennoch beginnen und nachträglich einen Förderantrag stellen. Allerdings ist eine zeitliche Befristung dieser Sonderbestimmung vorgesehen: Nur Aufträge für einen Heizungstausch, die im Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis zum 31. August 2024 erteilt werden, können bis zum 30. November 2024 nachträglich beantragt werden.

**Astrid Zehbe, Referentin Presse und Kommunikation**

| | | Boni | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Einzelmaßnahmen | Zuschuss | iSFP-Bonus | Effizienz-bonus | Klima-Geschwindig-keitsbonus | Einkommens-bonus | Konjunktur-Booster |
| Gebäudehülle | 15 % | 5 % | | | | 10 %[2] |
| Anlagentechnik | 15 % | 5 % | | | | 10 %[2] |
| Solarthermische Anlagen | 30 % | | | max. 25 %[1] | 30 % | |
| Biomasseheizungen[3] | 30 % | | | max. 25 %[1] | 30 % | |
| Wärmepumpen | 30 % | | 5 % | max. 25 %[1] | 30 % | |
| Brennstoffzellenheizung | 30 % | | | max. 25 %[1] | 30 % | |
| Wasserstofffähige Heizung (Investitionsmehrausgaben) | 30 % | | | max. 25 %[1] | 30 % | |
| Innovative Heizungstechnik | 30 % | | | max. 25 %[1] | 30 % | |
| Errichtung, Umbau, Erweiterung Gebäudenetz | 30 % | | | max. 25 %[1] | 30 % | |
| Gebäudenetzanschluss | 30 % | | | max. 25 %[1] | 30 % | |
| Wärmenetzanschluss | 30 % | | | max. 25 %[1] | 30 % | |
| Heizungsoptimierung zur Effizienzverbesserung | 15 % | 5 % | | | | 10 %[2] |
| Heizungsoptimierung zur Emissionsminderung | 50 % | | | | | |

1 Der Klima-Geschwindigkeitsbonus reduziert sich gestaffelt. | 2 Der Konjunktur-Booster wird bis zur Ausschöpfung eines begrenzten Budgets gewährt. |3 Bei Biomasseheizungen wird bei Einhaltung eines Emissionsgrenzwertes für Staub von 2,5 mg/m³ ein zusätzlicher pauschaler Zuschlag gewährt.


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.

# Recht & Steuern

**Werbungskosten**

## Kürzung bei Vermietung von großem Wohnraum

**Verlangt ein Vermieter 66 Prozent oder mehr der ortsüblichen Miete, kann er grundsätzlich auf den vollen steuerlichen Abzug seiner im Zusammenhang mit der Vermietung stehenden Werbungskosten vertrauen. Sie gelten ohne Einschränkung als entgeltlich. Nicht der Fall ist das aber, wenn die Wohnung besonders aufwendig gestaltet oder ausgestattet ist. Denn dann spiegelt die Marktmiete den besonderen Wohnwert offensichtlich nicht angemessen wider, so die Rechtsprechung.**

Von einer aufwendig gestalteten oder ausgestatteten Wohnung ist beispielsweise bei einer Wohnfläche von mehr als 250 Quadratmetern auszugehen. Denn Mietspiegel für Wohnungen dieser Größe sind aufgrund der geringen Fallzahlen nicht anwendbar oder aussagekräftig und können auch nicht einfach „hochgerechnet" werden.

In dem vom Bundesfinanzhof (BFH) am 16. November 2023 veröffentlichten Urteil ging es um drei vermietete Einfamilienhaus-Wohneinheiten – jeweils größer als 250 Quadratmeter. Begründung für die Ablehnung der geltend gemachten Werbungskosten: Marktmieten seien hier keine angemessene Gegenleistung für den besonderen Gebrauchswert der Wohnung. Es fehle damit die Grundlage für die typisierende Annahme der Einkünfteerzielungsabsicht. Es liege ein Ausnahmefall vor, der für eine private Veranlassung und gegen eine Einkünfteerzielungsabsicht spreche. Von einer aufwendig gestalteten oder ausgestatteten Wohnung sei auszugehen, wenn das Objekt eine Wohnfläche von mehr als 250 Quadratmeter hat, da im Regelfall Mietspiegel für Wohnungen dieser Größe aufgrund der geringen Fallzahlen nicht anwendbar oder aussagekräftig seien.

## Fazit von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

„Das Urteil liegt auf der Linie bisheriger Rechtsprechung, die allerdings auf einer überholten Rechtslage basiert. Der Bundesfinanzhof hält aber auch jetzt weiter an seiner schon älteren Rechtsprechung fest, besonders große Wohnungen bei der Frage der Einkünfteerzielungsabsicht anders – strenger – zu behandeln als ‚normalen' Wohnraum. Und das, obwohl es seit 2011 die pauschalen 50-Prozent- beziehungsweise 66-Prozent-Regelungen zur Bestimmung der Einkünfteerzielungsabsicht gibt, die zwischenzeitlich erneut angepasst wurden. In dem Urteil weist der BFH aber auch auf mögliche Fehlerquellen bei der Totalüberschussprognose hin. So können zum Beispiel der Betrachtungszeitraum für die Prognose und die Berücksichtigung von Abschreibungen Fehlerquellen sein. Damit ist dieses grundsätzlich steuerzahlerunfreundliche Urteil zumindest nutzbar für alle Vermieter, die eine solche Prognose erstellen (lassen) müssen, weil sie "zu billig" vermieten."


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

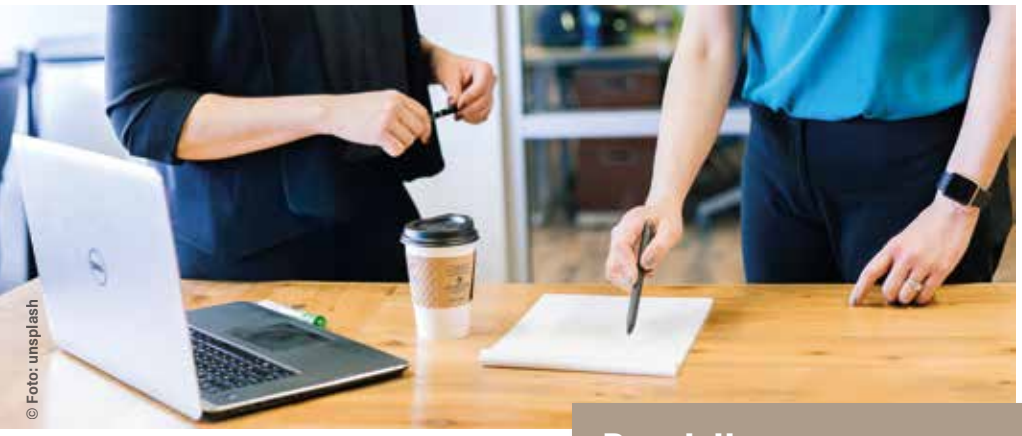
Von der Handwerkskammer Düsseldorf öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Dachdecker - Handwerk und für das Klempner - Handwerk.
Thomas Sobireg
Dachdecker- und Klempnermeister
Uellendahler Str. 200A
42109 Wuppertal
Tel. 0202 - 66 23 30
Fax 0202 - 64 36 43
www.gutachter-sobireg.de

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

### Beschlüsse über Wirtschaftspläne

# BGH lehnt Nichtigkeit ab

**Auch nach Inkrafttreten der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) von 2020 werden auf Wohnungseigentümerversammlungen immer noch Wirtschaftspläne durch Beschluss genehmigt, obwohl das Gesetz in § 28 WEG nunmehr nur noch einen Beschluss über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen vorsieht. Doch trotz dieses Fehlers sind die gefassten Beschlüsse weder nichtig oder teilnichtig, wie der Bundesgerichtshof (BGH) nun mit Beschluss vom 25. Oktober 2023 (V ZB 9/23) festgestellt hat.**



© Foto: unsplash

Vielmehr sind solche Beschlüsse der Wohnungseigentümer in der Regel dahingehend auszulegen, dass sie lediglich die Höhe der in den Einzelwirtschaftsplänen ausgewiesenen Vorschüsse festlegen wollen. Zur Begründung dieser Auffassung verwiesen die BGH-Richter darauf, dass Beschlüsse so auszulegen sind, wie sie nach ihrem Wortlaut und Sinn für einen unbefangenen Betrachter nächstliegend zu verstehen sind. Da davon auszugehen ist, dass Wohnungseigentümer im Zweifel keinen rechtswidrigen Beschluss fassen wollen, kann angenommen werden, dass die Eigentümer mit einem Beschluss über den Wirtschaftsplan nicht über die gesetzliche Regelung des § 28 WEG hinausgehen wollen.

**Auswirkung auf Berufungszulassung**

In dem gleichen Beschluss legten die BGH-Richter auch fest, dass trotz der Rechtsänderung Berufungen bei Anfechtungen solcher Beschlüsse nicht erschwert wurden. Grundsätzlich sind Berufungen gegen erstinstanzliche Urteile zwar nur dann zulässig, wenn ein Beschwerdewert von 600 Euro überschritten wird oder sie im ersten Urteil zugelassen wurden. Bei einer Anfechtung des Wirtschaftsplanes war dies vor der Reform zumeist unproblematisch, da hierbei auf den Anteil des klagenden Wohnungseigentümers am Wirtschaftsplan (sprich dessen Vorauszahlungen für das gesamte Wirtschaftsjahr) abgezielt wurde. Und die jährlichen Zahlungen übersteigen in der Regel die 600-Euro-Grenze. Wenn man aber – wie hier das Amts- und das Landgericht – davon ausgeht, dass nach der Reform nur noch gegen die Festlegung der monatlichen Vorschüsse vorgegangen wird, dann wäre eine Berufung oftmals nicht möglich, weil die monatlichen Beträge in der Regel unter 600 Euro liegen. Diesen Ansatz hält der BGH aber für falsch, da sich die Kläger weiterhin gegen alle monatlichen Vorauszahlungen und somit in der Regel gegen zwölf monatliche Zahlungen wenden wollen. Die Höhe des Beschwerdegegenstandes ist durch die Rechtsänderung also unverändert.

## Praxistipp

Mit seinem Beschluss hat der BGH eine praxistaugliche Lösung für all diejenigen Verwalter und Wohnungseigentümer gefunden, die die Neuerungen der WEG-Reform von 2020 noch immer nicht verinnerlicht haben. Dennoch wird es höchste Zeit, dies nachzuholen. Denn auch wenn der BGH bislang von einem „Versehen" bei der Beschlussfassung ausgeht, heißt dies nicht, dass dies ewig so weiter gilt. Denn irgendwann könnten auch die Richter zu der Auffassung gelangen, dass Verwalter und Eigentümer genug Zeit hatten, sich an die neue Rechtslage zu gewöhnen, und dann einen „versehentlich falsch" gefassten Beschluss nicht mehr durchgehen lassen.

**Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht**

Anzeige

Mit dem regenerativen Energieträger Holz lässt sich das 65-Prozent-Erneuerbare-Energien-Ziel des GEG erreichen.

© Foto: Gutbrod

Kachelofen & Kaminstudio
RIESENBERG e.K.

Wittensteinstraße 163-165
42285 Wuppertal
Telefon **02 02 81 0 81**
**info@kamine-riesenberg.de**
**www.kamine-riesenberg.de**

## GEG und BImSchV II:

# Holzfeuerung weiterhin erlaubt

**Wie kann man zukunftssicher heizen?** Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist zum 1. Januar 2024 in Kraft getreten. Doch bei den Verbrauchern herrscht nach wie vor Verunsicherung. Dabei gilt weiterhin: Einzelraumfeuerstätten wie Kachelöfen, Heizkamine, Pellet- oder Scheitholz-Kaminöfen sind erlaubt! Fakt ist: das GEG bezieht sich nur auf Heizungsanlagen, nicht auf klassische Einzelraumfeuerstätten.

**Für den Einbau oder den Betrieb einer Einzelraumfeuerstätte gibt es im GEG definitiv kein Verbot.** Diese Geräte, beispielsweise Kachelöfen, Heizkamine oder Kaminöfen, dürfen auch nach 2024 betrieben werden - sofern sie den Anforderungen der 2. Stufe der Bundes-Immissionsschutz-Verordnung (BImSchV) entsprechen.

Lediglich veraltete Feuerstätten, die vor dem 21. März 2010 zugelassen wurden, müssen nachgerüstet oder ausgetauscht werden, wenn sie den verschärften Anforderungen der BImSchV II nicht entsprechen. Aufgrund der Verbrennungstechnik sind die betroffenen Holzfeuerungen technisch veraltet und werden den heutigen Ansprüchen an den Umweltschutz nicht mehr gerecht. Neue Kaminöfen, Heizkamine und Kachelöfen, die nach dem 21. März 2010 installiert wurden, halten die vorgeschriebenen Grenzwerte bereits ein. Zusätzlich reduzieren sie die Emissionen um bis zu 85 Prozent und den Holzverbrauch um rund ein Drittel im Vergleich zu veralteten Feuerstellen. Dies ist jedoch unabhängig vom GEG.

Der zentrale Punkt des GEG betrifft alle neu einzubauenden Heizungsanlagen. Diese müssen zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Für Bestandsgebäude gilt eine Übergangsfrist, bis die Kommunen eine konkrete Wärmeplanung zur umweltfreundlichen Umgestaltung ihrer Heizinfrastruktur erarbeitet haben.

Mit dem regenerativen Energieträger Holz lässt sich das 65-Prozent-Erneuerbare-Energien-Ziel des GEG erreichen. Ein besonders regeneratives Duo: eine wasserführende Holzfeuerstätte kombiniert mit einer Wärmepumpe. Der Kachelofen, Kaminofen oder Heizkamin mit Wassertechnik speist seine Wärme in einen zentralen Pufferspeicher für Heizung und Warmwasser und entlastet die Hauptheizung. Besonders in der kalten Jahreszeit senkt diese Hybridheizung den Stromverbrauch der Wärmepumpe und ist die perfekte Unterstützung, um die „Wirkungsgrad-Schwäche" der Wärmepumpe an Frosttagen auszugleichen.

**Fragen Sie Ihren Ofenbauer!**

## Immobilien-GbR

# Was Eigentümer beachten müssen

**Am 1. Januar 2024 ist das Gesetz zur Modernisierung des Gesellschaftsrechts (MoPeG) in Kraft getreten. Dadurch ergeben sich wichtige Änderungen im deutschen Gesellschaftsrecht, welche auch für Eigentümer und Vermieter von Bedeutung sein können.**

**Ist die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) jetzt rechtsfähig?**
Ja, das Gesetz geht nun von dem Leitbild der rechtsfähigen Außen-GbR aus. Bislang hatte nur die Rechtsprechung die Rechtsfähigkeit der Gesellschaft anerkannt. Mit dem Inkrafttreten des MoPeG kann die GbR nun von Gesetzes wegen Rechte erwerben, Verbindlichkeiten eingehen und wird vermögensfähig. Das Gesetz kennt zwar auch die nicht rechtsfähige Innen-GbR, die den Gesellschaftern zur Ausgestaltung ihres Rechtsverhältnisses untereinander dient. Im Weiteren soll es hier jedoch explizit um die rechtsfähige Außen-GbR gehen.

**Sind nun alle Bruchteilseigentümer oder Erbengemeinschaften automatisch eine rechtsfähige GbR?**
Nein, eine GbR entsteht genau wie vor der Reform durch das MoPeG nur dann, wenn sich die Gesellschafter durch den Abschluss eines Gesellschaftsvertrages zur Förderung eines gemeinsamen Zwecks verpflichten. Soll die GbR dann auch noch selbst Rechte erwerben, Verbindlichkeiten eingehen und nach dem Willen der Gesellschafter am Rechtsverkehr teilnehmen, handelt es sich erst um eine rechtsfähige Gesellschaft. Nicht rechtsfähige Gesellschaften, Erben- oder andere Bruchteilsgemeinschaften können weiterhin bestehen.

**Müssen sich Immobilieneigentümer, die eine rechtsfähige GbR bilden, registrieren?**
Ja, über kurz oder lang werden sich rechtsfähige GbR, die Immobilien besitzen, in einem GbR-Register eintragen müssen. Durch das MoPeG wurde ein solches Register bei den Amtsgerichten eingeführt. In dieses sollen unter anderem die Gesellschafter und die Vertretungsregelungen eingetragen werden. Die Eintragung ist grundsätzlich nur rechtsfähigen GbR möglich, allerdings jedoch zunächst freiwillig. Sie wird aber für andere Eintragungspflichten teilweise zwingend vorgesehen, sodass eine Eintragungspflicht in vielen Fällen durch die Hintertür besteht. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die rechtsfähige GbR Immobilien besitzt und als Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen werden soll. Eine Eintragung ins Grundbuch ist nämlich nur für registrierte GbR möglich, da im Grundbuch nur noch auf die eingetragene GbR (eGbR) verwiesen wird. Bereits bestehende GbR mit Immobilien müssen sich nicht zwangsweise registrieren. Zwar sollen die Grundbuchämter darauf hinwirken, eine Registrierung soll jedoch erst dann gefordert werden, wenn eine Änderung im Grundbuch vorgenommen werden muss.

Eine weitere Registrierungspflicht durch die Hintertür könnte sich für vermietende GbR ergeben, da für die Vermietung in der Regel ein Bankkonto notwendig ist. Nach dem MoPeG sollen Banken vor der Eröffnung eines Kontos die Identität der GbR überprüfen, was über ein Register – in diesem Fall das GbR-Register – zu erfolgen hat. Somit ist es sehr wahrscheinlich, dass bei der Kontoeröffnung für die GbR die Eintragung im GbR-Register verlangt wird.

**Muss ein Gesellschafterwechsel im Grundbuch geändert werden?**
Bislang wurden GbR, die im Grundbuch eingetragen waren, mit ihren Gesellschaftern im Grundbuch aufgeführt. Bei einem Gesellschafterwechsel musste also eine Änderung im Grundbucheintrag erfolgen. Seit dem 1. Januar 2024 ist das dann nicht mehr notwendig, wenn die im Register eingetragene GbR (eGbR) im Grundbuch aufgeführt ist. Gesellschafterwechsel werden dann nur noch im Register angezeigt.

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

**Kann in einem Mietverhältnis, in dem die Vermieter als rechtsfähige GbR organisiert sind, noch eine Eigenbedarfskündigung geltend gemacht werden?**

Bis zum Inkrafttreten des MoPeG war die Möglichkeit zur Eigenbedarfskündigung der teilrechtsfähigen GbR für einen ihrer Gesellschafter höchstrichterlich anerkannt. Hierbei wurde insbesondere darauf abgestellt, dass die GbR kein gegenüber ihren Gesellschaftern völlig verselbstständigtes Rechtssubjekt sei, sondern eine starke Vergleichbarkeit zur Miteigentümergemeinschaft oder Erbengemeinschaft bestehe. Ob diese Rechtsprechung durch den Bundesgerichtshof aufrechterhalten wird, ist bislang nicht absehbar. Als GbR organisierte Vermieter sollten diese Problematik zumindest im Hinterkopf haben, wenn geplant ist, die Immobilie irgendwann selbst zu nutzen.

**Können Mieter-Wohngemeinschaften als GbR organisiert sein?**

Ja, das ist theoretisch möglich, da auch Mieter zum Zwecke der Anmietung der Immobilie eine GbR gründen könnten. Ist dies der Fall, spricht viel dafür, dass die einzelnen Gesellschafter ohne Zustimmung des Vermieters ausgetauscht werden können, da ja nur die GbR als juristische Person Mieterin wäre. Als GbR organisierte Vermieter sollten auch diese Problematik im Auge behalten, wenn ihre Wohnung durch eine GbR als Wohngemeinschaft genutzt werden soll.

**Julia Wagner, Leiterin Zivilrecht**

© Foto: pixabay


VERSICHERUNGEN - BAUSPAREN - FINANZIERUNG
P HM

*Versicherungsfachbüro* **Paul Heinz Münch**

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

kompetent • fachkundig • zuverlässig

Kemmannstraße 6
42349 Wuppertal

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

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

© Frank Hessler

# **haus**und**grund** informiert

**Auch bei Selbstnutzung als privilegiertes Vorhaben zugelassen**

## Mini-Windräder

Es gibt nicht nur riesige Windräder, sondern auch sogenannte Kleinwindanlagen mit deutlich geringerer Höhe. Ein Eigentümer wollte auf seinem im Außenbereich liegenden Grundstück vier solcher Anlagen mit einer Gesamthöhe von jeweils 6,5 Metern errichten. Der dabei entstehende Strom sollte nicht ins Netz eingespeist, sondern selbst verbraucht werden – und zwar für einen ökologisch ausgerichteten Imkereibetrieb. Genau das führte dazu, dass die Behörden nicht mehr von einem baurechtlich privilegierten Vorhaben ausgehen wollten. Davon könne man nur sprechen, wenn die erzeugte Energie der öffentlichen Versorgung diene.

**Die Verwaltungsrichter sahen das nicht so, weil der Sinn der Privilegierung die Förderung der Windenergie als Beitrag zum Klimaschutz sei. Das sahen sie nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS im konkreten Fall als gegeben an.**

(Verwaltungsgericht Koblenz, Aktenzeichen 1 K 604/22)

# 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 zurzeit 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

© Land NRW, Ralph Sondermann

# NRW-Europaminister Nathanael Liminski (CDU) ist Festredner beim Landesverbandstag in Bergheim

**Am Samstag, 20. April 2024, findet im Medio.Rhein.Erft in Bergheim der diesjährige Landesverbandstag von Haus & Grund Rheinland Westfalen statt. Dabei steht Europa im Fokus und der NRW-Europaminister und Chef der Staatskanzlei gibt sich die Ehre.**

Jedes Jahr dient der Landesverbandstag dem Austausch von Haus & Grund mit der Politik. Dabei bietet er auch den Rahmen, über den Alltag hinaus auf das große Ganze zu blicken. Das gilt in diesem Jahr umso mehr, fällt die Veranstaltung am Samstag, 20. April 2024, doch in den Wahlkampf zur Europawahl. Ein wichtiger Urnengang, schließlich hat die Europäische Union direkten Einfluss auf den Handlungsrahmen für private Immobilieneigentümer und Vermieter.

So wird die europäische Einigung mit all ihren Chancen und Herausforderungen, Errungenschaften und Unvollkommenheiten zentrales Thema auf dem Landesverbandstag im Medio.Rhein.Erft in Bergheim. Die Festrede hält der NRW-Europaminister und Chef der Staatskanzlei, Nathanael Liminski (CDU). Welche Rolle spielt Europa für uns in NRW und welchen Einfluss hat die NRW-Landesregierung über ihre Vertretung in Brüssel auf die EU-Politik? Wir sind gespannt auf einen Erfahrungsbericht aus erster Hand. Grußworte aus der bundes- bzw. kommunalpolitischen Sicht halten zuvor der Präsident von Haus & Grund Deutschland, Dr. Kai Warnecke, und der Landrat des Rhein-Erft-Kreises, Frank Rock (CDU). Zwischen den Reden präsentiert die Rheinisch-Bergische Bläserphilharmonie eine musikalische Europa-Reise. Sie führt mit „Pomp and Circumstance" von Edward Elgar nach Großbritannien, mit dem „Glöckner von Notre Dame" von Alan Menken durch Frankreich und schließlich mit „Carmen" von Georges Bizet nach Spanien. Natürlich darf auch Beethovens „Ode an die Freude", die offizielle Europahymne, nicht fehlen. Das Orchester spielt die Stücke synchron zu Video-Impressionen auf der Großbildleinwand und einer farbenfrohen Lichtshow.

Vor und nach dem Festakt können die Mitglieder sich im Aussteller-Parcours über Trends und Angebote rund um die Immobilie informieren und von den Messepreisen am Haus & Grund–Stand profitieren. Für kulinarische Unterhaltung sorgt ein festes persönliches Kontingent für die Fingerfood-Auswahl. Wie immer sind Eintritt, Fingerfood und Getränke beim Landesverbandstag kostenfrei. Eine vorherige Anmeldung ist aufgrund der hohen Besucherzahlen unbedingt erforderlich und bereits jetzt möglich.
***Wir freuen uns auf Ihren Besuch!***

**PROGRAMMÜBERSICHT**

**ab 15:00 Uhr**
**Sektempfang** mit Fingerfood und Getränken im Aussteller-Parcours

**17:00 Uhr**
**Festakt** im Saal – *Musik: „Europahymne: Ode an die Freude – Ludwig van Beethoven"*
**Begrüßungsansprache:**
RA Konrad Adenauer, Präsident Haus & Grund Rheinland Westfalen
**Geschäftsbericht 2023/2024:**
Ass. jur. Erik Uwe Amaya, Verbandsdirektor Haus & Grund Rheinland Westfalen
*Musik: „Großbritannien: Pomp and Circumstance No. 1 - Edward Elgar"*
**Grußworte:**
Frank Rock (CDU), Landrat Rhein-Erft-Kreis
Dr. Kai H. Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland
*Musik: „Frankreich: Der Glöckner von Notre Dame – Alan Menken"*
**Festrede:**
**Nathanael Liminski** (CDU), Minister für Bundes- und Europaangelegenheiten, Internationales sowie Medien des Landes NRW und Chef der Staatskanzlei
**Schlusswort:**
Norbert Stachowski, Vorsitzender Haus & Grund Bergheim
*Musik: „Spanien: Carmen - Georges Bizet"*

**19:15 Uhr**
**Get-Together** mit Fingerfood und Getränken im Aussteller-Parcours (bis 20:00)

## Jetzt anmelden!

Sie oder Ihre Freunde wollen beim **Landesverbandstag am Samstag, 20. April 2024**, im **Medio.Rhein. Erft in Bergheim** dabei sein? Kein Problem. Der Eintritt, das feste persönliche Fingerfood-Kontingent sowie die Getränke sind selbstverständlich kostenfrei.

Eine vorherige **Anmeldung** ist zwingend erforderlich. Schreiben Sie uns unter dem Stichwort **„Landesverbandstag 2024"** entweder,

per Post**: Haus & Grund RHEIN-LANDWESTFALEN** | Aachener Straße 172 | 40223 Düsseldorf

per E-Mail: **info@hausundgrund-verband.de**

oder per Telefon: **02 11 / 41 63 17 60** an.

Bitte geben Sie zu Ihrer Anmeldung Name, Ortsverein (bei einer Mitgliedschaft), Telefonnummer und Mailadresse an. Weitere Infos finden Sie unter: www.HausundGrund-Verband.de/verbandstag.

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

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

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

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

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

Haus & Grund WUPPERTAL

# Kooperationspartner

© AdobeStock_184029407

# HAUSTECHNIK

## Optionen für den Altbau

# Welche Wärmequelle für die Zukunft?

**Das umstrittene Heizungsgesetz (GEG) zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien bei neuen Heizungen ist nach langem Hin und Her zum 1. Januar 2024 in Kraft getreten. Doch auch das im November 2023 verabschiedete Wärmeplanungsgesetz spielt eine Rolle bei der Entscheidung, wie Eigentümer in Bestandsgebäuden künftig heizen. Die wichtigsten Eckpunkte des Gesetzes und Optionen für die eigene Wärmewende im Überblick:**

Das GEG beinhaltet in seiner jetzigen Fassung kein Betriebsverbot mehr und auch keine Pflicht zum Austausch von funktionierenden Heizungen oder Pumpen – mit Ausnahme des bestehenden Betriebsverbots für Standardheizkessel, die älter als 30 Jahre sind. Funktionierende Heizungen müssen also nicht ausgetauscht werden. Nur wenn eine Heizung kaputtgeht, muss diese – mit verschiedenen Übergangsfristen – ausgetauscht werden und die 65-Prozent-Vorgabe erfüllen. Spätestens bis Ende 2044 müssen jedoch alle mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizungen stillgelegt werden, wenn sie nicht mit Biomasse oder Wasserstoff weiterbetrieben werden können.

**Wärmeplanung abwarten**

Für viele Eigentümer, bei denen die künftige Heizungslösung nicht auf der Hand liegt, heißt es derzeit abwarten. Denn für Bestandsgebäude wird die 65-Prozent-Vorgabe erst dann wirksam, wenn die Stadt oder Gemeinde ihre kommunale Wärmeplanung vorgelegt hat. Für Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern muss die Wärmeplanung bis 30. Juni 2026 und für Kommunen unter 100.000 Einwohner bis 30. Juni 2028 stehen. Immobilieneigentümer erfahren frühestens mit dem Vorliegen der Pläne, ob sie in Zukunft mit Fern- oder Nahwärme, mit Biogas oder eventuell Wasserstoff beliefert werden. Erst mit diesem Wissen ist es möglich, die künftigen Optionen abzuwägen und die richtige Investitionsentscheidung für das passende Heizungssystem zu treffen.

**Einbau fossiler Heizungen weiterhin möglich**

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

**Allgemeine Übergangsfristen**

Bei einem Heizungsaustausch nach Vorliegen der kommunalen Wärmeplanung kann höchstens für fünf Jahre übergangsweise eine andere Heizung eingebaut werden, die nicht auf der Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien basiert.

**Wie geht es weiter, wenn die Wärmeplanung steht?**

Nach Vorliegen eines kommunalen Wärmeplans müssen Eigentümer die Anforderungen zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien beim Einbau einer neuen Heizung erfüllen. Dafür kommen verschiedene Optionen infrage:

- **Anschluss an ein Wärmenetz:** Dies ist eine gute Alternative, wenn andere Heizungsoptionen ausscheiden. Hier muss der Versorger schrittweise dafür sorgen, dass bis Ende 2044 die Wärme zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energien stammt. Bei der Entscheidung sollten Eigentümer aber die Anschlusskosten im Blick behalten. Leider ist jedes Wärmenetz per se auch ein kleines Monopol, da es nur einen örtlichen Anbieter gibt und damit keine Wechselmöglichkeit besteht. Haus & Grund setzt sich daher für mehr Transparenz bei der Preisgestaltung ein.

- **Einbau einer Wärmepumpe mit Wärmequelle Luft, Erdreich oder Wasser:** Damit eine Wärmepumpe wirtschaftlich betrieben werden kann, sollte das Gebäude über ein Mindestmaß an Dämmung verfügen und – im Idealfall – eine Fußbodenheizung oder große Flächenheizkörper aufweisen. Auch das Erreichen einer hohen Jahresarbeitszahl (JAZ) der Wärmepumpe sowie viele weitere Faktoren spielen eine Rolle für die Wirtschaftlichkeit.

- **Einbau einer Biomasseheizung auf Basis fester oder flüssiger Biomasse:** Biomasseheizungen sind vor allem eine Option für Altbauten, bei denen andere Lösungen

nicht infrage kommen. Allerdings wird dafür ein Brennstofflagerraum benötigt; außerdem stehen die Brennstoffe nicht unbegrenzt zur Verfügung.

- **Einbau einer Gasheizung unter Nutzung von grünen Gasen oder Wasserstoff:** Hier muss auf die Eignung der Gasbrennwertgeräte beispielsweise für Wasserstoff geachtet werden. Die Geräte müssen „H2-ready", also für Wasserstoff gerüstet sein. Zudem sind die Wärmeplanung und die Entscheidung des regionalen Gasversorgers abzuwarten. Im Endeffekt muss der Versorger eine Aussage treffen, ob ein Gasnetz künftig weiter betrieben und auf Biogas oder Wasserstoff umgestellt wird.

- **Einbau einer Hybridheizung (Kombination aus fossilen und erneuerbaren Energien):** Wer eine Hybridheizung in Erwägung zieht, muss im Blick behalten, dass dies nur eine temporäre Lösung ist. Bis Ende 2044 müssen alle Heizungen zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energien betrieben werden.

- **Einbau einer Stromdirektheizung:** Dies kann in gut gedämmten Häusern sowie in von Eigentümern selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern eine Option sein.

**Sonderfall Gasetagenheizung**

Bei Gasetagenheizungen oder Einzelöfen muss der Eigentümer oder die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) innerhalb von fünf Jahren nach Ausfall des ersten Gerätes entscheiden, ob weiterhin dezentral oder zukünftig zentral geheizt werden soll. Die Optionen sind:

- **Umstellung auf eine Zentralheizung:** Nach den oben genannten fünf Jahren hat der Eigentümer beziehungsweise die GdWE weitere acht Jahre Zeit für die Umsetzung, insgesamt also bis zu 13 Jahre. Die Entscheidung muss dem bevollmächtigten Schornsteinfeger mitgeteilt werden. Es kann also lohnend sein, den Fünfjahreszeitraum abzuwarten, um die künftigen technischen Entwicklungen zu beobachten.

- **Weiterhin dezentral heizen:** Dann muss jedes neu eingebaute Gerät die 65-Prozent-Vorgabe erfüllen. Hierfür käme dann der Betrieb einer Gastherme mit Biogas beziehungsweise Wasserstoff infrage. Der Bezug wird jedoch nicht überall möglich sein, sondern nur in ausgewiesenen Gebieten, und könnte wegen der begrenzten Verfügbarkeit bei steigender Nachfrage recht teuer werden. Ebenfalls ist die Umstellung auf Luft-Luft-Wärmepumpen, sogenannte Klima-Splitgeräte, eine denkbare Option. Ob sich diese Technologie in der Praxis durchsetzen wird, bleibt allerdings abzuwarten.

**Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation**

## Wasserstoff statt Gas?

# Heiz-Alternative mit Herausforderungen

© AdobeStock_476105207

**In Zeiten wachsender Anforderungen in Sachen Klimaschutz wird die Suche nach umweltfreundlichen Wärmequellen immer dringlicher. Eine Alternative zu konventionellen Heizmethoden wird derzeit intensiv diskutiert: Wasserstoff. Als sauberer Brennstoff eröffnet Wasserstoff neue Möglichkeiten, Gebäude zu beheizen und dabei den $CO_2$-Ausstoß erheblich zu reduzieren.**

Wasserstoff ist ein farb- und geruchloses Gas, das bei der Verbrennung nur Wasser und Wärme erzeugt – ohne schädliche Emissionen von $CO_2$ oder anderen umweltbelastenden Substanzen. Die Nutzung von Wasserstoff für Heizzwecke könnte somit einen wichtigen Schritt in Richtung kohlenstofffreier Energieversorgung darstellen – zumindest dann, wenn es sich um grünen Wasserstoff handelt, der unter Einsatz regenerativer Energien produziert wurde.

**Hoher Energieeinsatz für grünen Wasserstoff**

Doch genau hier lauert bereits die erste Herausforderung. Grünen Wasserstoff zu produzieren und dann wieder in Wärme umzuwandeln, verbraucht etwa fünf- bis sechsmal so viel Energie wie die Erzeugung der gleichen Menge an Wärme mit einer Wärmepumpe. Vor diesem Hintergrund hält das Umweltbundesamt den Einsatz von Wasserstoff zum Heizen für wenig sinnvoll. Zudem ist grüner Wasserstoff aufgrund des hohen Energieeinsatzes aktuell noch sehr teuer. Dass er zusätzlich auch in großen Mengen von der Industrie genutzt wird, die ebenfalls Klimaziele erreichen und den $CO_2$-Ausstoß reduzieren muss, treibt die Nachfrage und damit den Preis weiter nach oben.

Für den flächendeckenden Einsatz von grünem Wasserstoff als Heizmittel bedarf es zudem einiger Anpassungen, was die Infrastruktur, aber auch die Heizungen selbst angeht. So müssen Heizsysteme, Brenner und Gasleitungen entsprechend modifiziert werden, um den spezifischen Anforderungen von Wasserstoff gerecht zu werden. Die Gasbrennwertgeräte müssen beispielsweise „H2-ready", also für die Nutzung von Wasserstoff gerüstet sein. Modelle, die zu 100 Prozent mit Wasserstoff betrieben werden können, gibt es noch nicht am Markt. Die wenigen wasserstofffähigen Gasheizungen vertragen bis dato nur ein Gemisch aus Wasserstoff und Erdgas, wobei der Wasserstoffanteil maximal 20 bis 30 Prozent betragen darf.

**Verteilung wäre kein Problem**

Eine geringere Herausforderung als bislang befürchtet ist hingegen die Verteilung des Wasserstoffs an die Endverbraucher: Deutschland verfügt über ein großflächiges Erdgasnetz, das sich laut einer Studie des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) grundsätzlich auch für den Transport von klimaneutralem Wasserstoff eignet. Die meisten Rohre vertragen reinen Wasserstoff, nur einzelne Einbauteile und Stationselemente müssten Experten zufolge ausgetauscht werden. Das nützt jedoch wenig, wenn kaum ein Endverbraucher über eine Heizung verfügt, die Wasserstoff verträgt. Unter den aktuellen Gegebenheiten kann Wasserstoff nur in kleineren Mengen – maximal 10 Prozent – dem Erdgas beigemischt werden, damit auch herkömmliche Gasheizungen noch betrieben werden können.

**Astrid Zehbe, Referentin Presse und Kommunikation**

ROLAND RECHTSSCHUTZ
Haus & Grund
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

**Wir sind Partner von Haus & Grund**

**Besser miteinander.**

**Sonderaktion bis 31.12.2023**

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

VERLÄNGERT bis Ende 2024

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten!
Mit unseren Rechtsschutzlösungen für Eigentümer und Vermieter sichern wir Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

**Unser Team steht Ihnen gerne zur Verfügung:**
ROLAND Rechtschutz-Versicherungs-AG
Haus & Grund-Team
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

Für Haus & Grund-Mitglieder bieten wir besonders günstige Konditionen!

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

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

## Heizen mit Strom

# Als Ergänzung praktisch

**In Zeiten von hohen Energiekosten und wachsendem Bewusstsein für nachhaltige Energienutzung suchen Verbraucher immer stärker nach effizienten und umweltfreundlichen Heizlösungen. Eine vielversprechende Option ist die Nutzung von grünem Strom als Energiequelle für Heizzwecke.**

Theoretisch ist es möglich, herkömmliche Öl- oder Gasheizungen vollständig durch Stromheizungen zu ersetzen. Auf den ersten Blick scheint das auch vorteilhaft. Denn elektronische Heizungen sind deutlich kostengünstiger und auch einfacher zu installieren. Statt mit großem Aufwand Heizungsrohre zu verlegen, braucht es für Elektroheizungen nur eine Steckdose. Auch sind Elektroheizungen lange nicht so platzbedürftig wie etwa Gas- oder Ölheizungen, für die man einen Aufstellraum, Schornstein und beim Heizöl sogar einen Tankraum benötigt. Elektroheizungen sind zudem in der Lage, ihre Wärme schnell und sehr präzise abzugeben, sodass man sehr flexibel und bedürfnisorientiert heizen kann.

**Direktheizungen**
Grundlegend unterscheidet man zwischen Direktheizungen und Speicherheizungen. Sie unterscheiden sich darin, wie schnell die zugeführte elektrische Energie in Umgebungswärme umgewandelt werden kann. Direktheizungen setzen den Strom direkt in Wärme um und umfassen die folgenden Varianten:

**Heizlüfter** funktionieren durch das Erhitzen von Luft mit einem elektrischen Heizelement und setzen einen Lüfter ein, der die erwärmte Luft schnell im Raum verteilt. Diese direkte Methode ermöglicht eine schnelle Wärmeabgabe, ist jedoch zugleich energieintensiv.

**Radiatoren** funktionieren durch die Erwärmung von Öl oder Wasser in einem geschlossenen System, das dann durch den Radiator zirkuliert und Wärme an die Umgebung abgibt. Diese Methode bietet eine kontrollierte Temperaturregulierung, verfügt jedoch nur über eine begrenzte Reichweite.

**Konvektoren** erzeugen Wärme, indem sie Luft durch ein beheiztes Element leiten. Die aufgewärmte Luft steigt auf, erwärmt den Raum und kühlt dabei ab, sinkt wieder ab und wird erneut aufgeheizt, wodurch eine kontinuierliche Zirkulation entsteht und eine gleichmäßige Wärmeverteilung im Raum gewährleistet wird.

**Infrarotheizungen** emittieren Infrarotstrahlen, die Objekte und Personen im Raum direkt erwärmen, ähnlich wie die Sonne. Die Wärme wird nicht per Luftübertragung, sondern durch die direkte Einwirkung auf Oberflächen erzeugt, was eine effiziente und gezielte Wärmeabgabe ermöglicht.

**Elektrische Fußbodenheizungen** bestehen aus Heizkabeln oder Heizmatten unter dem Bodenbelag. Die Wärme steigt aus dem Boden auf und erwärmt so den gesamten Raum gleichmäßig, wodurch eine angenehme und unsichtbare Heizlösung entsteht.

Speicherheizungen wurden in den 1950er-Jahren entwickelt, um den damals verfügbaren günstigeren Nachtstrom zu nutzen. Der grundlegende Ansatz besteht darin, während Zeiten mit niedrigerer Stromnachfrage, typischerweise in den Nachtstunden, den überschüssigen und preiswerteren Strom zu verwenden, um einen Wärmespeicher aufzuladen. Die gespeicherte Wärme wird dann tagsüber, wenn der Strombedarf und die Stromkosten höher sind, zur Raumbeheizung freigesetzt. Obwohl Speicherheizungen in den letzten Jahrzehnten aufgrund der Entwicklung effizienterer Heizsysteme etwas in den Hintergrund getreten sind, werden sie immer noch in einigen Haushalten genutzt.

Auch wenn Elektroheizungen mit geringen Anschaffungs- und Installationskosten punkten und zudem weitere Vorteile bieten, sollte man eines nicht aus den Augen verlieren: die Betriebskosten. Das Heizen mit Strom führt zu einem erheblichen Stromverbrauch, und im Vergleich zu herkömmlichen Heizmethoden etwa mit Gas und Öl bieten Stromheizungen derzeit durch den vergleichsweise höheren Energiepreis keine kostentechnischen Vorteile – im Gegenteil: Eine

Familie müsste für die Beheizung ihres Einfamilienhauses bei einem Strompreis von durchschnittlich rund 38 Cent pro Kilowattstunde (kWh) und einem Jahresverbrauch von 15.000 kWh rund 5.700 Euro pro Jahr aufwenden. Mit Gas ließe sich dasselbe Haus dagegen für rund ein Drittel des Preises beheizen.

**Elektroheizung als Ergänzung**

Trotzdem kann das Heizen mit Strom in bestimmten Anwendungsbereichen oder zu bestimmten Tageszeiten mehr Komfort bieten. Eine Elektroheizung lässt sich gut als Ergänzung zu einer konventionellen Heizungsanlage verwenden, um etwa einzelne Räume – beispielsweise ein Bad während der Nutzungszeit – punktuell zu beheizen. Elektroheizungen können vor allem in sehr gut isolierten Gebäuden eine sinnvolle Alternative sein. Auch für Haushalte, die ihren Strom aus der eigenen Solaranlage produzieren, kann elektrisches Heizen als Ergänzung zu bestimmten Tageszeiten sinnvoll sein.

**Astrid Zehbe, Referentin Presse und Kommunikation**

# Verzicht auf fossile Energieträger

**Biomasseheizungen nutzen nachwachsende Rohstoffe wie Holz und erzeugen damit in Kaminöfen oder Zentralheizungen die gewünschte Wärme.**

Grundsätzlich unterscheidet sich eine zentrale Biomasseheizung in ihrer Funktionsweise nicht von einem herkömmlichen Heizgerät mit Öl oder Gas. Den Unterschied macht hier einzig, dass nachwachsende Rohstoffe wie Holz verbrannt werden. Dabei hat Holz den Vorteil, dass es regional verfügbar ist und als klimafreundlich gilt. Ob als Holzscheite, Holzschnitzel oder Pellets – Holz gibt beim Verbrennen nur so viel Kohlendioxid frei, wie die Bäume zu Lebzeiten gespeichert haben. Hinzu kommt, dass moderne Holzheizungen heute effizient und umweltschonend arbeiten.

Das gilt auch für moderne Kaminöfen. Andernfalls werden sie vom bevollmächtigten Schornsteinfeger gar nicht zugelassen. Die sogenannten Einzelfeuerungsanlagen können wie eh und je mit Scheitholz von Hand bestückt werden. Die bequemere und effizientere Variante ist ein Kaminofen, der mit Pellets automatisch befeuert wird. Die Behälter für die kleinen Presslinge aus Holzresten müssen nur alle paar Tage nachgefüllt werden. Daneben besteht die Möglichkeit, einen Kaminofen mit einer sogenannten Wassertasche auszustatten und ihn an die Zentralheizung anzuschließen.

**Ohne Lagerraum geht es nicht**

Auch wer sein ganzes Haus mit Holz heizen möchte, muss den Heizkessel an das zentrale Heizungssystem anschließen. „Bei Ein- und Zweifamilienhäusern werden heute vor allem Pelletheizungen eingebaut", erklärt Andreas Lücke, Sprecher der Initiative Holzwärme im Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie, mit Blick auf Biomasseheizungen. Mit Hackschnitzel befeuerte Anlagen eigneten sich wegen ihrer großen Leistung und ihrem erhöhten Platzbedarf eher für Nahwärmenetze und Gebäude in ländlichen Regionen. Dort werde teilweise auch Scheitholz in sogenannten Scheitholzvergaserkesseln verbrannt. Möglich seien auch Kombikessel mit Pellets.

Für welche Gebäude sich eine Holzzentralheizung eignet, sollte im Vorfeld mit einem Fachhandwerker besprochen werden. In jedem Fall ist ausreichend Lagerraum nötig. Ersetzt man etwa eine alte Ölheizung durch eine moderne Holzpellet-Heizung, wird meist der Platz des früheren Öltanks für die Pellet-Lagerung genutzt. Dies funktioniert aber nur, wenn die gepressten Holzstäbchen dort trocken deponiert werden können. Vom Lagerraum werden die Pellets dann vollautomatisch mit einer entsprechenden Fördereinrichtung zur Brennkammer der Heizung transportiert und verbrannt. Die so erzeugte Wärmeenergie wird an das Heizwasser abgegeben, gelangt anschließend in einen Pufferspeicher und steht dann dem Heizsystem zur Verfügung.

**Pellet-Heizung für ältere Häuser geeignet**

Pellet-Heizungen eignen sich insbesondere für ältere und schlechter gedämmte Häuser. „Wo höhere Vorlauftemperaturen für die Heizung benötigt werden, kommen oft Pellet-Heizungen zum Einsatz", weiß Lücke. Sie können auch mit einer Solarthermie-Anlage kombiniert werden. Der Vorteil: Im Sommer wird das warme Wasser über die Anlage aufbereitet, und die Pellet-Heizung kann ganz ausgeschaltet werden. Möglich ist auch die Kombination mit einer Wärmepumpe. In diesem Fall unterstützt die Pellet-Heizung an besonders kalten Tagen die Wärmepumpe beim Heizen der eigenen vier Wände.

**Pellets im Schnitt günstiger als fossile Brennstoffe**

Holzzentralheizungen sind in ihrer Anschaffung oft teurer als herkömmliche Gas- oder Ölheizungen. Im Betrieb sind sie aber meist günstiger. „Pellets waren in den letzten zehn Jahren im Schnitt knapp ein Drittel billiger als Heizöl und Erdgas", berichtet Martin Bentele, Geschäftsführer des Deutschen Energieholz- und Pellet-Verbands (DEPV). Allerdings habe es seit dem Ausbruch des Ukraine-Krieges auch bei Pellets temporär einen starken Preisanstieg gegeben.

Die Nachfrage nach Pellet-Heizungen hängt Benteles zufolge mit der Förderpolitik der Bundesregierung zusammen. Diese hatte im Sommer 2022 die Förderung für Biomasseheizungen stark reduziert. Darüber hinaus hat die Diskussion über das Gebäudeenergiegesetz und die neue Förderkulisse ab 2024 die Verbraucher verunsichert.

**Pelletheizung auch ohne Solarthermie-Anlage förderfähig**

Nach den jüngsten Ankündigungen der Bundesregierung zur Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) ist auch künftig

© AdobeStock_580048903

eine Förderung für Holz- und Pellet-Heizungen vorgesehen. So gibt es etwa für die erste Wohneinheit eine maximale Grundförderung von 30 Prozent; liegt das zu versteuernde Haushaltseinkommen von selbst nutzenden Eigentümern unter 40.000 Euro, kommen noch einmal 30 Prozent der maximal förderfähigen Kosten von 30.000 Euro hinzu. Darüber hinaus besteht ein Geschwindigkeitsbonus von 25 Prozent für alle, die den Austausch einer mindestens 20 Jahre alten Heizung in den Jahren 2024 oder 2025 schaffen und die neue Pellet-Heizung mit einer Solarthermie- oder einer Photovoltaik-Anlage beziehungsweise einer Wärmepumpe kombinieren. Wer beim Heizungstausch einen Staubfilter in die Pellet- oder Holzheizung integriert, erhält 2.500 Euro. Die Maximalförderung liegt für Selbstnutzer bei 70 Prozent oder insgesamt 21.000 Euro.

**Karin Birk, Freie Journalistin**

## Förderung

# Sanieren mit günstigen Krediten

**Wer sein Eigenheim sanieren will, kann von zahlreichen Zuschüssen aus verschiedenen regionalen und überregionalen Fördertöpfen profitieren. Attraktiv sind für viele Eigentümer jedoch auch zinsgünstige Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), um die geplanten Maßnahmen zu finanzieren und so die finanzielle Belastung zeitlich zu strecken. Diesbezüglich herrschte zuletzt jedoch große Verunsicherung.**

Für die Sanierung einer Wohnung oder eines Hauses auf ein Effizienzhaus- beziehungsweise Effizienzgebäudeniveau bietet die KfW verschiedene Kredite an. Gefördert wird nicht nur die Sanierungsmaßnahme selbst, sondern beispielsweise auch eine Baubegleitung. Die Zinskonditionen orientieren sich auch bei Förderkrediten am Kapitalmarkt, sind aber dennoch in der Regel vergleichsweise günstig und für Eigentümer daher attraktiv.

Mit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Nachtragshaushalt vom 15. November 2023 wurden einzelne KfW-Fördermaßnahmen zuletzt ausgesetzt, die bestehenden Förderungen zu energetischen Sanierungsmaßnahmen sowie zu Komplettsanierungen zum Effizienzhaus blieben jedoch erhalten. Neu erhältlich ist nun ein zinsvergünstigter Ergänzungskredit, mit dem die mit der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) geförderten Maßnahmen wie ein Heizungstausch finanziert werden können.

### Günstige Konditionen fürs Darlehen

Demnach haben selbst nutzende Hauseigentümer mit einem zu versteuernden Jahreseinkommen von bis zu 90.000 Euro die Option, ein – zusätzlich zu möglichen Förderzuschüssen – ergänzendes Kreditangebot in Anspruch zu nehmen, wenn sie beispielsweise ihre Heizung austauschen oder die Fassade dämmen. Die höchstmögliche Kreditsumme beträgt 120.000 Euro pro Wohneinheit und die maximale Zinsvergünstigung 2,5 Prozent für die erste Zinsbindungsfrist bei 30 Jahren Laufzeit, wobei die maximale Zinsbindungsfrist bei höchstens 10 Jahren liegt. Auch für Nichtwohngebäude kommen die Ergänzungskredite der KfW infrage. Die höchstmögliche Kreditsumme liegt bei 500 Euro pro Quadratmeter Nettogrundfläche, maximal sind es insgesamt 5.000.000 Euro pro Vorhaben.

Während Zuschüsse für Sanierungsmaßnahmen direkt bei der KfW beantragt werden, müssen sich Sanierungswillige für einen Ergänzungskredit an ihre Haus- oder Geschäftsbank wenden und eine Zuschusszusage durch die KfW beziehungsweise einen Zuwendungsbescheid des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) vorlegen.

**Astrid Zehbe, Referentin Presse und Kommunikation**

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

Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO)

# Schornsteinfeger muss neue Pflichten bei Heizungseinbau prüfen

**Mit Inkrafttreten der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) am 1. Januar 2024 erweitern sich die Aufgaben der bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegermeister. Dafür wurden neue Gebührentatbestände in die Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO) aufgenommen.**

So müssen die Bevollmächtigten zukünftig die Einhaltung der 65-Prozent-Erneuerbare-Energien-Anforderung bei neuen Heizungen oder der Übergangsfristen und die Erfüllung der Anforderungen an die Nutzung von Biomasse und Wasserstoff sowie an den Einbau von Wärmepumpen- oder Solarthermie-Hybridheizungen überprüfen. Einige der bisherigen Prüfpflichten sind jedoch auch weggefallen. Die Änderungen betreffen die sonstigen Arbeitsgebühren des Gebührenverzeichnisses in Anlage 3 der Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO).

**Außerbetriebnahme 30 Jahre alter Heizkessel und fossiler Heizungen bis Ende 2044**

Bisher musste die Außerbetriebnahme 30 Jahre alter Standardheizkessel vom zuständigen Bezirksschornsteinfeger überprüft werden. In den Gebührentatbestand wurde nunmehr auch die Prüfung des Betriebsverbots für fossile Heizungen nach Ablauf des 31. Dezember 2044 aufgenommen. Ebenso muss der Bevollmächtigte die Einhaltung der bis dahin geltenden Übergangsfristen bei einer Heizungshavarie, beim Anschluss an ein Wärme- oder Wasserstoffnetz sowie beim Austausch von Etagenheizungen oder Einzelraumfeuerungsanlagen prüfen. Die Anzahl der Arbeitswerte (AW) von 1,5 für diese Leistungen und die daraus resultierende Gebühr von 1,80 Euro wurden nicht erhöht.

**Kein Einbauverbot für Ölheizkessel**

Die mit der letzten Änderung der KÜO erst 2022 eingeführte Pflicht zur Überprüfung der Einbaubeschränkungen von neuen Ölheizungen ab 2026 entfällt. Bis zum Vorliegen kommunaler Wärmepläne dürfen in bestehenden Gebäuden alle bisher erlaubten Heizungen weiterhin eingebaut werden, wenn diese ab 2029 anteilig mit 15 Prozent, ab 2035 mit 30 Prozent und ab 2040 mit 60 Prozent Biomasse oder Wasserstoff betrieben werden. Das gilt auch für Ölheizungen über das Jahr 2026 hinaus. Das bisherige Einbauverbot für Ölheizungen wurde aufgehoben, da diese mit E-Fuels als Alternative zum Heizöl betrieben werden könnten.

**Anforderungen bei Nutzung von Biomasse und Wasserstoff**

Wird für die Beheizung des Gebäudes zukünftig flüssige Biomasse, Biomethan oder Wasserstoff genutzt, sind damit bestimmte Anforderungen an die Qualität der Brennstoffe verbunden. Der Betreiber der Heizungsanlage muss zum Beispiel sicherstellen, dass:

- eingesetzte flüssige Biomasse nachhaltig hergestellt worden ist,
- genutztes Biomethan oder Wasserstoff aus netzgebundenen Systemen in den entnommenen Mengen eingespeist wurde und
- gasförmige Biomasse wenig Getreidekorn oder Mais enthält.

Für die Überprüfung dieser Anforderungen wurde ein neuer Gebührentatbestand für den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger eingeführt. Es gilt hierfür ein Gebührensatz von 10,0 AW.

**Überprüfung der Ausstattung von Heizungspumpen entfällt**

Eigentümer von Gebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten und einer Heizung mit Wasser als Wärmeträger müssen zukünftig einen Heizungscheck und eine Heizungsoptimierung durchführen lassen. Da hierbei auch die Funktion der Heizungspumpe überprüft wird, entfällt die Aufgabe aus dem Verantwortungsbereich des bevollmächtigten Schornsteinfegers.

**Einhaltung der 65-Prozent-Vorgabe und Übergangsfristen**

Ein mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickter Heizkessel muss den neuen Regelungen des GEG zufolge nach Vorliegen der kommunalen Wärmepläne (Mitte 2026 für große Kommunen mit mehr als 100.000 Einwohnern und Mitte 2028 für alle kleineren Kommunen) zu 65 % erneuerbare Energien

© Foto: pixabay

nutzen. Die Einhaltung dieser Pflicht und der Übergangsfristen werden zukünftig vom Schornsteinfeger überprüft. Die Prüfung beschränkt sich dabei auf die Vorlage entsprechender Nachweise, Belege oder Erklärungen. Dafür wurde ein neuer Gebührentatbestand in die KÜO eingeführt. Erfolgt die Überprüfung anlässlich der Bauabnahme oder der ersten Feuerstättenschau, fallen hierfür 8,0 AW an, was einer Gebühr von 9,60 EUR entspricht.

**Anforderungen bei Einbau von Heizungen mit fester Biomasse und von Hybridheizungen**

Ebenso muss der bevollmächtigte Schornsteinfeger zukünftig prüfen, ob die Anforderungen an den Einbau von Heizungsanlagen mit fester Biomasse erfüllt werden. Gleiches gilt für die Anforderungen beim Einbau von Wärmepumpen- und Solarthermie-Hybridheizungen. Betreiber von Feuerungsanlagen mit fester Biomasse müssen sicherstellen, dass ihr Biomasseofen oder Biomassekessel automatisch beschickt wird und Wasser als Wärmeträger dient sowie ausschließlich Biomasse verwendet wird, die den nationalen und europäischen Vorgaben entspricht. Der Aufwand für den zuständigen Bezirksschornsteinfeger wird auf 2,0 AW (2,40 Euro) festgesetzt. Wesentlich umfangreicher sind die Anforderungen an Hybridheizungen. Für deren Prüfung fallen zukünftig 8,0 AW (9,60 Euro) als Gebühr an.

**Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik**

## Hinweis

Die Gebühren für die diversen Prüfpflichten werden bei einer Feuerstättenschau fällig. Ein Arbeitswert beträgt 1,20 Euro zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Wird dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger durch Vorlage einer Unternehmererklärung die ordnungsgemäße Ausstattung einer Heizungsanlage nachgewiesen, bedarf es keiner weiteren Prüfung durch den Schornsteinfeger.

Mein Platz am Kaminfeuer
für mich gemacht!
Kachelofen & Kaminstudio
RIESENBERG e.K.
Wittensteinstraße 163-165 | Wuppertal
0202 81081 | www.kamine-riesenberg.de

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

# Finanzen & Versicherungen

## Feuchtigkeitsschäden

# Wenn das Grundwasser in den Keller drückt

**Der Keller steht unter Wasser. Wie kam es dazu? Hat sich das Grundwasser durch den Boden gedrückt? Oder ist der Fluss über die Ufer getreten? Diese Fragen können für die Versicherung den entscheidenden Unterschied ausmachen, denn nicht jede Art von Überschwemmung ist versichert.**

Wenn Sie Feuchtigkeit oder Grundwasser im Keller bemerken, ist sofortiges Handeln erforderlich. So vermeiden Sie teure Folgeschäden durch Schimmel und Überflutung:

**1) Sofortmaßnahmen ergreifen**
Überprüfen Sie, ob der Keller sicher betreten werden kann, und schalten Sie die Stromversorgung im Keller aus. Sperren Sie dann die Wasserzufuhr in den Kellerbereich ab, um eine mögliche weitere Überflutung zu verhindern. Ist der Keller auf diese Weise abgesichert, muss das Wasser mithilfe von Pumpen, Nasssaugern oder Eimern entfernt werden. Nach den Sofortmaßnahmen sollten Sie einen Fachbetrieb konsultieren, der bei der Entwässerung und Trocknung der Räume hilft. Melden Sie Ihrer Versicherung den Schaden. Diese wird den Schadensfall prüfen und alle weiteren Schritte mit Ihnen abstimmen. Bei den meisten Versicherern ist es aber so, dass von unten durch den Boden eintretendes Grundwasser vom Versicherungsschutz ausgeschlossen ist.

**2) Ursachenforschung betreiben**
Wenn das Wasser abgepumpt ist und der Keller sicher betreten werden kann, beginnt die Ursachenforschung. Beginnen Sie mit einer Überprüfung der Außenwände auf Risse, defekte Dichtungen oder andere sichtbare Schadstellen. Kontrollieren Sie auch Dachrinnen, Fallrohre und die umgebende Geländeneigung – manchmal kann eine einfache Umleitung des Oberflächenwassers das Problem beheben.

**3) Präventionsmaßnahmen umsetzen**
Wenn Sie wissen, warum das Grundwasser in Ihren Keller eindringt, können Sie präventiv handeln. So verhindern Sie zukünftige Probleme, wenn das Grundwasser wieder gegen Ihre Kellerwände drückt. Eine Möglichkeit besteht darin, eine Drainage rund um das Haus zu installieren, um Grundwasser effizient abzuleiten. Auch das Anbringen von Innen- und Außenabdichtungen kann helfen, den Wassereintritt in den Keller zu blockieren. Überwachungssysteme wie Wasserdetektoren können Sie frühzeitig warnen.

**Gibt es einen Versicherungsschutz?**
Sie können sich gegen Überschwemmungen durch Grundwasseranstieg nach Starkregen versichern mit einer Elementarversicherung als Zusatz zur Wohngebäudeversicherung (gegen Schäden am Haus) und einer Elementarversicherung als Zusatz zur Hausratversicherung (gegen Schäden am Hausrat). Wichtig: Grundwasserschäden sind nur dann versichert, wenn Grundwasser das Grundstück überschwemmt und ins Haus eindringt. Dringt das Wasser durch Boden oder Wände zum Beispiel in den Kellerbereich ein, gibt es meist keinen Versicherungsschutz und der Schaden wird somit auch nicht übernommen.

**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**

WohnKlima-Panel

# Maßnahmen zur Senkung der Heizkosten

**Die Kosten fürs Heizen sind im Jahr 2022 je nach Energieträger um bis zu 81 Prozent gestiegen. In unserer letzten Umfrage wollten wir darum wissen, welche Maßnahmen ergriffen werden, um die Heizkosten in der Wohnung oder der Immobilie zu senken?**

Die meisten Befragten (25,8 %) beabsichtigen, die Raumtemperatur abzusenken. 19,4 % der Befragten planen eine technische Optimierung der Heizungsanlage. Ein gleich großer Anteil von Befragten gab an, derzeit keine Pläne zur Senkung der Heizkosten zu haben. Andere gaben an, keine weitere Möglichkeit zu sehen, noch mehr Energie einzusparen, andere Maßnahmen wie beispielsweise Dämmmaßnahmen zur Heizkostenreduktion zu planen oder die Heizkosten durch Maßnahmen senken zu wollen, allerdings noch nicht zu wissen wie.

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.

**Energieberatung nutzen und Wärmeverluste durch eine Dämmung im Altbau reduzieren**

# Mit dem Sanierungsfahrplan mehr Energie sparen

Mit Plan sanieren: Eine individuelle Energieberatung zeigt den Handlungsbedarf im Altbau auf. Meist steht die Wärmedämmung dabei an erster Stelle.

© DJD/IVH/Getty Images/Drazen Zigic

**Angesichts der hohen Energiepreise ist das Interesse an energetischen Sanierungen älterer Gebäude stark gestiegen. Nur wie sollten Hauseigentümer dabei vorgehen, welche Maßnahme ist sinnvoll und welche Reihenfolge ist die richtige?**

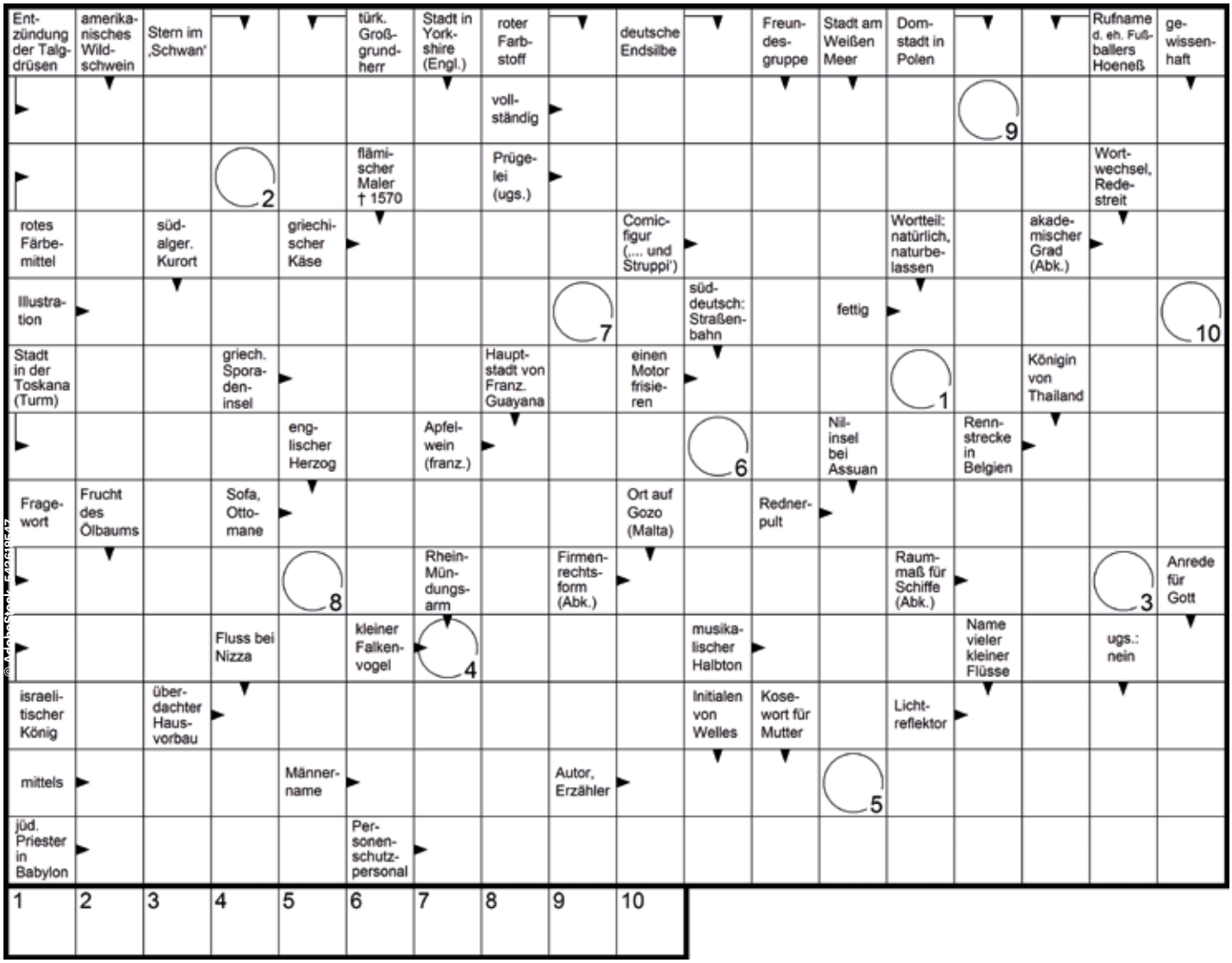
Bei diesen Fragen können Energieberater vor Ort unterstützen. Sie nehmen eine Ist-Analyse des Altbaus vor und erstellen einen individuellen Sanierungsfahrplan. „In der Beratung zeigt sich sehr häufig, dass ein effizienter Wärmeschutz für die Fassade den ersten Platz auf dem Sanierungsplan einnehmen sollte", erklärt Serena Klein, Sprecherin der Geschäftsführung des Industrieverbandes Hartschaum e.V. (IVH). Denn die Dämmung, beispielsweise mit EPS, verringert direkt und dauerhaft den Heizenergiebedarf des Eigenheims und wird daher auch staatlich gefördert.

djd-Text p_69221

# 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. März 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

**Ludger Bornewasser/Manfred Hacker**

## Die Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers

Die Zahl alter Menschen, die pflegebedürftig ambulant oder stationär versorgt werden, nimmt ständig zu. Aber nicht nur alte Menschen können betreuungsbedürftig werden, sondern auch jungen Menschen kann dieses Schicksal aufgrund eines Unfalls oder einer schweren Krankheit widerfahren. Wenn der Immobilieneigentümer keine Vorsorge getroffen hat, wird ein gerichtlich bestellter Betreuer die Verwaltung seines Vermögens sowie seine Vertretung in Gesundheits- und Aufenthaltsfragen übernehmen. Dabei besteht rechtlich die Möglichkeit, durch eine Vorsorgevollmacht einer Vertrauensperson die Befugnis einzuräumen, für den Immobilieneigentümer zu entscheiden und zu handeln. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage einer Erklärung über gewünschte Behandlungsmethoden und deren Abbruch. Diese Behandlungswünsch werden im Rahmen einer Patientenverfügung durch den späteren Patienten festgelegt, um eine Handlungsanweisung für Dritte, insbesondere Ärzte und nahe Angehörige, zu geben. Diese Broschüre soll das Hintergrundwissen verschaffen, um die Notwendigkeit einer Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht zu erkennen und diese rechtsfehlerfrei zu formulieren.

**Die Autoren:**
RA Ludger Bornewasser ist als Fachanwalt im Erbrecht und Erbschaftsteuerrecht tätig.
RA Manfred Hacker ist im Arbeitsrecht und Erbrecht tätig.

**12,95 Euro**
inklusive MwSt.

**ISBN: 978-3-96434-026-9**
4. Auflage 2022

CVJM
CVJM-Bildungsstätte Bundeshöhe
Wir sind für Sie da!

Wir sind in Wuppertal für Sie da!

SIE SUCHEN EINEN PASSENDEN RAUM?

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

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

# 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:**
T 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_411015817

**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.

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

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

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

Freiwillig überwacht durch
Qualitätssicherung im Bauwesen TÜV Rheinland TÜV am BAU

Jung BAUFLÄCHENTECHNIK
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

**Sie möchten im Haus & Grund-Magazin werben?**
Kontaktieren Sie uns, wir beraten Sie gerne:
**Verlag Ronsdorfer Wochenschau**
**T** (0202) 698769 – 0 | **E** info@row-verlag.de | www.ronsdorfer-wochenschau.de

Verlag Ronsdorfer Wochenschau

Absenderzone


FASSADEN MELZEL
MEISTERBETRIEB DER INNUNG GMBH
50 Jahre

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

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

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

Meisterfachbetrieb
Enge
Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service
Tel. 02 02-75 17 52
info@adolfenge.de • www.adolfenge.de

Glas- u. Fensterbau
Willi Krüger e.K.
Fenster und Türen in Alu, Holz und Kunststoff, Sonnenschutz sowie Reparaturen von Glas und Fenstern, Einbruchschutz.
Fenster Türen Sicherheit Notdienst
Glasbau Willi Krüger e.K. | Inh. Arnd Küger | Mainstr. 10 | 42117 Wuppertal
T 0202 / 42 03 03 | info@glasbau-krueger.de | www.glasbau-krueger.de

Elflein
Isolierbau GmbH
· Bauwerksabdichtungen
· Beschichtungen
· Gussasphalt
In Wohnungen · auf Balkonen
auf Parkdecks · in Hallen
Fachbetrieb nach WHG TÜV NORD
02331-55021
www.elflein-isolierbau.de

TÜREN Heldmann
Ihr Partner seit 1865

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

Dirk Münter
Schreinermeister
Innenausbau
Möbel-Türen-Fenster
Altbausanierung
Clausenstr. 39 d
Telefon (02 02) 64 56 04
Telefax (02 02) 62 20 86
Internet: www.schreinerei-münter.de
E-Mail: schreinerei-muenter@t-online.de
Mitglied der
Tischler-Innung Wuppertal

Ulf Schuchhardt
BAUGESCHÄFT

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