Ausgabe 03/24

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

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

Editorial

Liebe Mitglieder, Leserinnen und Leser,

nachdem im letzten Frühjahr die Pläne der Bundesregierung zum Zwangsaustausch von Heizungsanlagen bekannt wurden, haben sich viele Eigentümer und Mieter die Frage gestellt, wie der beabsichtigte Zwangsaustausch finanziert werden sollte. Auch nachdem das Gesetz nach und nach entschärft wurde, blieb die Frage, wie ein Heizungsaustausch finanziert werden soll, wenn Heizungsanlagen, in der Regel Wärmepumpen, verbaut werden sollen, die in der Anschaffung und Montage deutlich teurer sind als herkömmliche Heizungsanlagen. Nachdem aufgrund eines Aufrufs von Haus & Grund viele Hauseigentümer ihre Bundestagsabgeordneten angeschrieben haben und ihnen, die sie konkret treffenden Folgen geschildert haben – wenn das Gesetz wie ursprünglich geplant in Kraft tritt - hat nach und nach ein Umdenken bei den Verantwortlichen stattgefunden.

Weg von der einzig möglichen Beheizungsart Wärmepumpe, hin zu einer gewissen Technologieoffenheit, Verpflichtung der Kommunen zu einer Wärmeplanung, damit die Eigentümer eine vernünftige Entscheidung in Bezug auf die Beheizungsart treffen können und die Aussicht auf die Bereitstellung von Fördermitteln, damit der Heizungsaustausch sowohl für Eigentümer als auch Mieter finanzierbar ist.

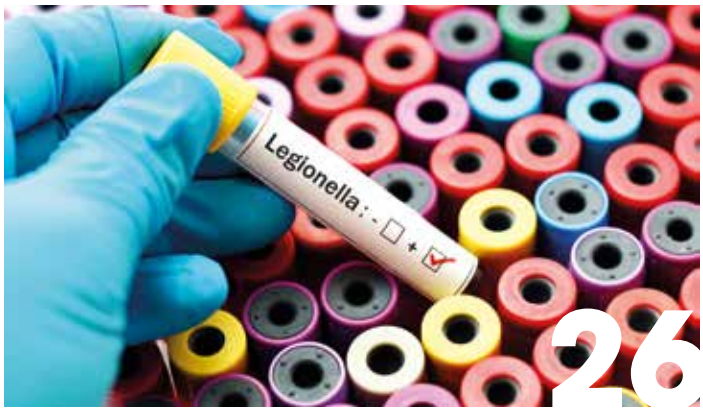
Bisher stand nicht mit letzter Sicherheit fest, ob und in welchem Umfang Eigentümer für den Austausch von Heizungsanlagen Fördermittel beantragen können. Nunmehr steht endlich fest, in welchem Umfang zumindest selbstnutzende Eigentümer Fördermittel beantragen können. Einen Überblick hierüber erhalten Sie auf den S. 6 ff. dieser Ausgabe unserer Zeitung.

Gleichzeitig steht auch fest, dass Eigentümer von Eigentumswohnungen und Vermieter noch bis etwa August warten müssen, bis feststeht in welchem Umfang sie Fördermittel für den Heizungsaustausch beantragen können. Dies ist vor dem Hintergrund, dass bereits jede 5. Kommune, u.a. auch Wuppertal, mit der Aufstellung und Umsetzung von Wärmeplänen begonnen hat, nicht nachvollziehbar. So ist es durchaus möglich, dass in den ersten Kommunen das Gebäudeenergiegesetz aufgrund der Verabschiedung von Wärmeplänen in Kraft tritt, bevor die Bundesregierung ein Fördermittelprogramm verabschiedet. Dabei hat die Bundesregierung im letzten Jahr vollmundig versprochen, dass es keinen verpflichtenden Heizungsaustausch ohne Fördermittel gibt. Und jetzt besteht die durchaus realistische Gefahr, dass Heizungen getauscht werden müssen, ohne dass Klarheit über Fördermittel herrscht. Dies geht sowohl zu Lasten von Eigentümern als auch Mietern, denn Fördermittel senken die auf die Mieter umlegbaren Modernisierungskosten.

Daher muss die Bundesregierung hier jetzt den Turbo einlegen und schnellstmöglich Klarheit und Sicherheit in Bezug auf die Förderfähigkeit für alle Beteiligten schaffen. Sonst droht weiteres Chaos bei dem Thema „Habecksches Heizungsgesetz" und Chaos hatten wir allein in Bezug auf dieses Gesetz in den letzten 12 Monaten mehr als genug.

Ihnen und Ihren Familien wünsche ich frohe Ostertage!

Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender



Beilagen

In dieser Ausgabe:

IBS – Immobilien & Bauträger Service GmbH

Inhalt

Kommentar
5 Schöner Wohnen in Wien

Politik & Wirtschaft
6 Fördermittelstart für den Heizungstausch
7 Erst Vorvertrag schließen, dann Förderung beantragen
10 Klimageld ist essenziell für sozial ausgewogene CO_2-Bepreisung
11 Frage des Monats

Recht & Steuern
12 Bundesfinanzhof kippt Spekulationssteuer auf Immobilienerbe

Vermieten & Verwalten
14 Haftung des Verkäufers bei arglistig verschwiegenem Mangel
15 Bauträger darf als Erstverwalter keine Tochtergesellschaft einsetzen
16 Kein Anspruch auf Verbote in Hausordnungen

hausundgrund informiert
18 Keine Kündigung trotz Einbruchs

Haustechnik
22 Bei jedem Wetter gut eingepackt
24 Wärmeverteilung – Große Effekte mit kleinen Maßnahmen
26 Regionale Fördertöpfe finden
26 Untersuchung auf Legionellen
28 Sinkende Einspeisevergütung für Neuanlagen
30 So können sich private Gartenbesitzer und Kommunen für den Klimawandel wappnen

Finanzen & Versicherungen
32 Wann eine Genehmigung notwendig ist
33 Nutzen Sie Ihre Garage als Ablage- und Abholort für Ihre DHL-Pakete

Gewinnspiel
34 Online Mietvertrag gewinnen!

Rezensionen
35 Gesundes Wohnen – Energetisches Sanieren

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

Impressum
38 Impressum

© Die Hoffotografen

Schöner Wohnen in Wien

Insgesamt 400.000 neue Wohnungen möchte Bundesbauministerin Klara Geywitz jedes Jahr bauen lassen. Dabei ist ihr und Bundeskanzler Olaf Scholz vor allem eines wichtig: dass diese Wohnungen dauerhaft bezahlbar sind. Deswegen möchten beide vor allem Sozialwohnungen bauen, die auf unbegrenzte Zeit im Bestand kommunaler Unternehmen sind.

Als großes Vorbild gilt den beiden Sozialdemokraten die Stadt Wien, die mit dem kommunalen Unternehmen Wiener Wohnen den Wohnungsmarkt der Metropole dominiert. Geführt von den Freunden der österreichischen Sozialdemokraten ist Wohnen nach Wiener Vorbild das erstrebenswerte politische Ziel. Eine kommunale Wohnung in Wien erhält jeder, der weniger als 4.114 Euro netto verdient – monatlich wohlgemerkt. Subventioniert wird das Wohnen dieser finanziell bedürftigen Mieter durch eine Abgabe, die von den privaten Eigentümern der Stadt zu leisten ist. Und wenn man später einmal mehr verdient als die genannte Einkommensgrenze, zieht man nicht aus, sondern behält lieber die günstige Wohnung.

Die Folgen sind, wie dieser Tage wieder einmal bekannt wurde, mitunter absurd: Der österreichische Multimillionär Siegfried Wolf ist immer noch Mieter einer kommunalen Wohnung im 10. Wiener Bezirk Favoriten, in die er einst als Lehrling zog. Ausziehen musste er dieser Tage nur, weil er seinen Erstwohnsitz dort nicht mehr gemeldet hatte.

Wien ist kein gutes Vorbild – zumindest nicht beim Wohnen. Sozialwohnungen für Millionäre mag man sich in Österreich leisten können; aber auch dort ist es eine Verschwendung von Steuergeldern. Auch wenn man in Wien sehr schön wohnen kann: zementierte Wohnungsmärkte, auf denen es Wohnungssuchende immer schwerer haben, dürfen nicht das Ziel der Politik sein.

Ihr

Kai H. Wernecke, Präsident

© AdobeStock_594509954

Bundesförderung für effiziente Gebäude

Fördermittelstart für den Heizungstausch

Mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird der Umstieg auf erneuerbare Energien beim Einbau neuer Heizungen stufenweise verpflichtend. Den Umstieg auf eine Heizung, die mit 65 Prozent erneuerbaren Energien betrieben wird, fördert der Bund mit verschiedenen Zuschüssen und zinsvergünstigten Krediten in der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Die neue Förderung startet schrittweise im Laufe des Jahres 2024 und richtet sich zunächst nur an Privatpersonen, die Eigentümer eines selbst genutzten Einfamilienhauses sind.

Für Vermieter und Wohnungseigentümergemeinschaften wird die Beantragung erst im weiteren Verlauf des Jahres 2024 möglich sein. Haus & Grund informiert dazu kontinuierlich aktuell unter hausund.co/heizungstausch. Dort finden Sie auch weitere Details zu den neuen Förderbedingungen.

Privatpersonen, die Eigentümer eines Einfamilienhauses sind und dieses selbst bewohnen, sollen seit dem 27. Februar 2024 einen Antrag auf die neue Heizungsförderung stellen können (Stand zum Redaktionsschluss). Dafür steht ein Zuschuss sowie zusätzlich ein zinsgünstiger Ergänzungskredit für energetische Einzelmaßnahmen zur Verfügung.

Matthias zu Eicken, Leiter Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

So viel Förderung erhalten Eigentümer für den Heizungstausch im selbst genutzten Einfamilienhaus

30 % Grundförderung
Wer jetzt auf eine Heizung mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien umsteigt, erhält hierfür 30 Prozent Grundförderung.

70 % Förderhöchstsatz
Die Grundförderung und die verschiedenen Bonusförderungen lassen sich miteinander kombinieren – bis zu einem Fördersatz von maximal 70 Prozent.

20 % Klimageschwindigkeitsbonus
Den Klimageschwindigkeitsbonus in Höhe von 20 Prozent erhält, wer seine funktionstüchtige Öl-, Kohle-, Gasetagen- beziehungsweise Nachtspeicherheizung oder seine mindestens 20 Jahre alte Gas- oder Biomasseheizung durch eine klimafreundliche Heizung ersetzt. Ab 1. Januar 2029 reduziert sich der Bonus kontinuierlich.

30 % Einkommensbonus
Bei einem zu versteuernden Haushaltsjahreseinkommen von bis zu 40.000 Euro können Sie für die Erneuerung Ihrer Heizung zusätzlich einen Einkommensbonus in Höhe von 30 Prozent beantragen.

5 % Effizienzbonus
Für Wärmepumpen wird zusätzlich ein Effizienzbonus von 5 Prozent gewährt, wenn als Wärmequelle Wasser, das Erdreich oder Abwasser beziehungsweise ein natürliches Kältemittel dient.

So viel Förderung erhalten Vermieter von Ein- und Mehrfamilienhäusern für den Heizungstausch

70 % Förderhöchstsatz
Der Förderhöchstsatz beträgt 70 Prozent von maximal 30.000 Euro Investitionskosten (1. Wohneinheit), 15.000 Euro 2. bis 6. Wohneinheit und 8.000 Euro ab 7. Wohneinheit.

Förderhöchstsatz und Begrenzung der förderfähigen Kosten: Die Grundförderung und nur ausgewählte Bonusförderungen lassen sich miteinander kombinieren. Deswegen kann der Förderhöchstsatz von maximal 70 Prozent nicht erreicht werden.

30 % Grundförderung
30 Prozent der maximal förderfähigen Kosten beim Einbau einer Heizung mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien.

5 % Effizienzbonus
Für Wärmepumpen wird ein Bonus von 5 Prozent gewährt, wenn als Wärmequelle Wasser, das Erdreich oder Abwasser beziehungsweise ein natürliches Kältemittel dienen.

2.500 Euro Emissionsminderungszuschlag
Für Biomasseanlagen wird ein Zuschlag von 2.500 Euro gewährt, wenn sie nachweislich den Emissionsgrenzwert für Staub von 2,5 Milligramm pro Kubikmeter einhalten.

Förderungen von Einzelmaßnahmen

Erst Vorvertrag schließen, dann Förderung beantragen

Wer auf Zuschüsse aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) zugreifen will, muss künftig schon mit einem ausführenden Unternehmen ins Geschäft gekommen sein. Erst danach kann die Förderung beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) beantragt werden.

Zum 1. Januar 2024 ist die Richtlinie Bundesförderung für effiziente Gebäude-Einzelmaßnahmen (BEG EM) in Kraft getreten. Gefördert werden Maßnahmen an Gebäuden, die die Energieeffizienz verbessern, wie zum Beispiel ein Fenstertausch, die Dämmung von Außenwänden und Dach oder auch Maßnahmen

Hinweis

Im Rahmen der Antragstellung in der BEG EM ist es für viele Maßnahmen erforderlich, einen Energieeffizienz-Experten (EEE) hinzuzu zuziehen. Bei der Suche nach dem passenden Experten hilft die von der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) zur Verfügung gestellte Internetseite: **www.energie-effizienz-experten.de**.

zur Heizungsoptimierung. Förderanträge zum Heizungstausch werden hingegen seit diesem Jahr über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) geregelt.

Bonus für individuellen Sanierungsfahrplan

Generell gilt, dass bis zu 15 Prozent der förderfähigen Kosten übernommen werden. Bei der Ausführung einer Sanierung – Maßnahmen an der Gebäudehülle oder Anlagentechnik – als Teil eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) erhöht sich der Fördersatz zusätzlich um 5 Prozentpunkte. Die Maßnahme muss hierfür jedoch innerhalb eines Zeitraums von maximal 15 Jahren nach Erstellung des iSFP umgesetzt werden. Der Bonus wird bei der Förderung von Heizungen nicht gewährt.

Vorvertrag nötig

Neu ist, dass zur Antragsstellung bereits ein unterschriebener Handwerkervertrag vorliegen muss, der auch das voraussichtliche Datum der Umsetzung der beantragten Maßnahme enthält. Zuvor reichte die Vorlage eines Angebots. Bauherren müssen sich also vorab konkret für ein Sanierungsangebot entschieden haben. Doch auch hier darf mit der Maßnahme erst begonnen werden, wenn die Förderung bewilligt wurde. Der Vorvertrag muss die Erteilung der zu beantragenden Förderzusage als aufschiebende oder auflösende Bedingung beinhalten. Sollte die Förderzusage vom Staat nämlich wider Erwarten ausbleiben, kann sich der Bauherr vom Vertrag zurückziehen. Der Vertrag tritt also nur in Kraft, wenn es zu einer Förderzusage kommt. Weitere Informationen sowie eine von BAFA und KfW anerkannte Musterformulierung stellt Haus & Grund auf der Internetseite zur Verfügung:
hausund.co/heizungstausch.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Förderung von Effizienz-Einzelmaßnahmen

- 15 Prozent für Dämmung der Gebäudehülle (Außenwände, Dachflächen, Geschossdecken, Bodenflächen)
- 15 Prozent für Erneuerung von Fenstern, Außentüren und -toren
- 15 Prozent für sommerlichen Wärmeschutz mit optimaler Tageslichtversorgung
- 15 Prozent für Einbau, Erneuerung und Optimierung raumlufttechnischer Anlagen mit Wärme-/Kälterückgewinnung
- 15 Prozent für den Einbau digitaler Systeme zur Betriebs- und Verbrauchsoptimierung (Efficiency Smart Home)
- 15 Prozent für Maßnahmen zur Heizungsoptimierung, etwa hydraulischer Abgleich oder Austausch von Heizungspumpen
- Plus 5 Prozent zusätzlich (iSFP-Bonus) bei Vorliegen eines individuellen Sanierungsfahrplans (nicht bei Förderung von Heizungen)

Einzelmaßnahmen	Zuschuss	iSFP-Bonus
Gebäudehülle	15 %	5 %
Anlagentechnik	15 %	5 %
Heizungsoptimierung zur Effizienzverbesserung	15 %	5 %
Heizungsoptimierung zur Emissionsminderung	50 %	–

© AdobeStock_262767492

Auswirkungen der CO_2-Bepreisung

Klimageld ist essenziell für sozial ausgewogene CO_2-Bepreisung

Seit dem 1. Januar 2021 besteht in Deutschland eine CO_2-Bepreisung für Wärme und Verkehr. Bis zum Jahr 2027 wurden stetig steigende Preise festgelegt. Mit dem Übergang des nationalen Emissionshandels für die Sektoren Wärme und Verkehr in den Europäischen Emissionshandel werden die Preise danach frei am Markt bestimmt. Experten rechnen mit erheblichen Preissteigerungen. Laut Aussagen des Bundesfinanzministers soll sich allerdings, anders als im Koalitionsvertrag vorgesehen, erst die nächste Bundesregierung mit einer möglichen Einführung eines Klimageldes zur Abfederung der Preissteigerungen befassen. Auf private Haushalte in Deutschland kommen in den nächsten Jahren somit weitere finanzielle Belastungen zu. Welche Haushalte davon besonders stark betroffen sein werden, analysierte jüngst das Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung (IMK).

Grundsätzlich werden Eigentümer im Schnitt stärker durch die CO_2-Kosten belastet als vergleichbare Mieterhaushalte, da sie die vollen Aufwendungen der CO_2-Steuer tragen müssen. Generell sind Haushalte mit geringem Nettoeinkommen aber stark belastet. Bei den 10 % der Haushalte mit den niedrigsten Einkommen kann die zusätzliche Belastung durch die CO_2-Bepreisung bis zu 5 % des Haushaltseinkommens betragen. Auch bei Haushalten mit durchschnittlichen Einkünften können die Belastungen einen Wert von bis zu 3 % des Nettoeinkommens erreichen. Bei den 10 % der Haushalte mit den höchsten Einkommen liegt die Belastung im Schnitt bei einem Prozent.

Methodik der IMK-Studie

Um die Verteilungswirkung der CO_2-Bepreisung zu berechnen, nutzt das IMK in seiner Studie Informationen zu den Haushaltsausgaben für die Wärmeenergie Gas und Öl, die vom Statistischen Bundesamt regelmäßig im Rahmen der Einkommens- und Verbraucherstichprobe erhoben und ausgewertet werden. Zudem stützen die Forscher ihren unterstellten CO_2-Preis für das Jahr 2030 auf eine Prognose des Mercator Instituts. Bei vermieteten Gebäuden werden die CO_2-Kosten seit dem 1. Januar 2023 stufenweise, differenziert nach den durch das Gebäude verursachten CO_2-Emissionen, zwischen Mietern und Vermietern aufgeteilt. Auch diese Kostenaufteilung wird entsprechend des energetischen Zustands der Mietshäuser bei der Analyse berücksichtigt.

Auswirkungen eines Pro-Kopf-Klimageldes

Bei einem pauschalen Pro-Kopf-Klimageld werden die Einnahmen aus der CO_2-Bepreisung gleichmäßig auf alle Haushalte verteilt. Die Einführung eines pauschalen Pro-Kopf-Klimageldes würde die Mehrheit der einkommensschwachen Haushalte aufgrund der geringeren absoluten CO_2-Kosten weitestgehend entlasten. Ein Großteil der Haushalte, die den unteren 20 Prozent der Einkommensverteilung angehören, würde durch das pauschale Klimageld sogar einen Gewinn erzielen. Am stärksten belastet wären allerdings im Schnitt die Haushalte in der Mitte der Einkommensverteilung. Bei einem hohen Verbrauch könnten für Haushalte dieser Gruppe trotz Klimageld Kosten von bis zu 2 Prozent des Nettoeinkommens anfallen. Bei einer pauschalen Auszahlung liegt es in der Natur der Sache, dass sich einerseits

durch geringen Verbrauch ein Gewinn durch das Klimageld erzielen lässt. Auf der anderen Seite stehen Haushalte, die ihre Ausgaben nicht durch die Einnahmen kompensieren können. Vor allem bei den unteren Einkommensgruppen besteht eine starke Diskrepanz zwischen Eigentümern und Mietern. Während die Mieter in den unteren 20 Prozent der Einkommensverteilung durch ein Klimageld Gewinne einfahren würden, dürften die Eigentümer in derselben Einkommensgruppe trotz des Klimageldes mitunter starke Verluste machen.

Grenzen eines Pro-Kopf-Klimageldes

In der öffentlichen Debatte wird meist argumentiert, dass das häufig bemühte Beispiel des Rentnerhaushaltes, der stark von der CO_2-Steuer belastet wird, in der Realität nur einen zu vernachlässigenden Spezialfall ausmache. Die Auswertungen des IMK belegen aber, dass einkommensschwache Rentnerhaushalte einen systematisch stärker belasteten Haushaltstyp darstellen. Hier bringt selbst ein pauschales Klimageld keine wirkliche Entlastung. Vor allem bei den Pensionären im Wohneigentum kann die Steuer die erwünschte Lenkungswirkung nicht erzielen, da hier schlicht die finanziellen Mittel für emissionsvermeidende Investitionen fehlen.

Alternative Möglichkeiten

Auch der renommierte Ökonom Rüdiger Bachmann verweist darauf, dass der CO_2-Verbrauch fürs Heizen weitgehend unabhängig vom Einkommen ist und stark zwischen den Haushalten variiert. Er hat daher eine alternative Methode zum pauschalen Pro-Kopf-Klimageld entwickelt, um die Spitzenbelastungen zu vermeiden. Bachmann schlägt die Rückverteilung der Einnahmen aus der CO_2-Bepreisung nach dem Modell der Gaskostenbremse vor. Dabei würden die Einnahmen aus dem Verkauf von CO_2-Zertifikaten im Wärmesektor entsprechend eines Verteilungsschlüssels, der auf den Angaben in den Energieausweisen gestützt ist, zurückgezahlt. Dies würde die Belastung bei gleichbleibendem Verbrauch ausgleichen.

© Foto: Joellermann Grimm

Fazit von Jakob Grimm, Referent für Wohnungs- & Stadtentwicklungspolitik

„Der volkswirtschaftliche Sinn einer CO_2-Steuer liegt allein in der Entfaltung einer Lenkungswirkung, welche Anreize setzt, die eigene Immobilie energetisch zu ertüchtigen oder den Energieverbrauch zu reduzieren. Der Staat darf eine solche Steuer daher nicht für investive Zwecke nutzen, sondern muss die Einnahmen wieder an die Bürger auszahlen. Auf welches Modell man sich hierbei letztendlich einigt, spielt zunächst eine untergeordnete Rolle. Klar ist aber, dass die Auszahlung des Klimageldes schnellstmöglich umgesetzt werden muss und man dieses Vorhaben vor allem vor dem Hintergrund der aktuell hoch angespannten finanziellen Situation vieler Haushalte nicht auf die lange Bank schieben darf."

HOVO - Polster

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

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

Wohnklima-Panel

Frage des Monats

Befürworten Sie die Rückverteilung der Einnahmen aus der CO_2-Bepreisung an alle Bürgerinnen und Bürger, um die zusätzlichen Kosten zu kompensieren?

1. Ja
2. Nein
3. Weiß ich nicht

WohnKlima Panel

Beantworten Sie die Frage unter hausund.co/frage03 oder scannen Sie den QR-Code.

Urteil zur Spekulationssteuer

Bundesfinanzhof kippt Spekulationssteuer auf Immobilienerbe

Bisher traf die Spekulationssteuer nicht nur Verkäufer, sondern vielfach auch Erben einer Immobilie. Denn der Fiskus machte keinen Unterschied: Wer innerhalb der Zehn-Jahres-Frist eine Immobilie erbte, sie übernahm und dann veräußerte, hatte den Veräußerungsgewinn der Einkommensteuer zu unterwerfen.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat seine Rechtsprechung zu privaten Veräußerungsgeschäften im Zusammenhang mit Erbengemeinschaften geändert und widersprach damit auch der entsprechenden Praxis der Finanzverwaltung mit seinem am 18. Januar 2024 veröffentlichten Urteil vom 26. September 2023 (Aktenzeichen IX R 13/22).

Die Details

Folgender Fall lag der Entscheidung zugrunde: Der Ehemann erbte im Jahr 2015 zusammen mit den beiden gemeinsamen Kindern von der Ehefrau eine Immobilie. Sie bildeten eine Erbengemeinschaft, die im Jahr 2017 aufgelöst wurde. Der Ehemann erwarb die Anteile der beiden Kinder an der Erbengemeinschaft. Er veräußerte die zur Erbmasse gehörenden Immobilienanteile dann im Jahr 2018, also deutlich früher als zehn Jahre nach dem Erbfall. Das Finanzamt wertete den Erwerb der Erbteile der Kinder durch den Ehemann als eine Anschaffung im Sinne der Vorschriften über einkommensteuerpflichtige private Veräußerungsgeschäfte und besteuerte entsprechend den Erlös aus dem Verkauf von 2018 als privaten Veräußerungsgewinn.

BFH bewertet Anteile der Erbengemeinschaft anders

Der BFH sah die Notwendigkeit, zwischen Anteilen an der Erbengemeinschaft und der in der Erbmasse enthaltenen konkreten Grundstücksanteile zu unterscheiden. Die Erwerbsvorgänge im Zusammenhang mit den Anteilen an der Erbengemeinschaft sind nach Auffassung der Richter kein Fall der Besteuerung privater Veräußerungsgeschäfte, weil ein Gesamthandsvermögen nicht der Verfügungsmacht an einem einzelnen Grundstück gleichzusetzen ist.

© Foto: Joellermann Grimm

Fazit von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

„Das Urteil ist eine deutlich positive Kehrtwende und zunächst eine gute Nachricht für Erbengemeinschaften mit Grundstücken im Nachlass. Allerdings ist zum einen der Fall speziell durch eine angeordnete Vor- und Nacherbschaft und die Übertragung von Anteilen an der gesamten Erbengemeinschaft. Es muss also im Einzelfall genau geprüft werden, ob die Aussagen des BFH in diesem Fall auch auf den eigenen Fall zutreffen. Zum anderen ist das letzte Wort hier noch nicht gesprochen: Es ist nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung mit einem Nichtanwendungserlass auf diese Entscheidung reagiert und damit anordnet, die Entscheidung nicht über diesen konkreten Fall hinaus anzuwenden.

Die Besteuerung von Veräußerungsgewinnen aus Immobilienverkäufen bleibt damit problematisch und sollte als Steuerfalle im Blick behalten werden. Dies gilt umso mehr, als der BFH in einem anderen Fall mit Urteil vom 26. September 2023 zulasten eines Verkäufers entschieden hat. Hier entschied das Gericht, dass eine zu einer Befreiung von der Einkommensteuer führende Selbstnutzung einer Wohnung nicht schon dann gegeben ist, wenn die Wohnung vor der Veräußerung der Schwiegermutter beziehungsweise Mutter überlassen wurde (Aktenzeichen IX R 13/23).“

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

© AdobeStock_454161025

Hausverkauf

Haftung des Verkäufers bei arglistig verschwiegenem Mangel

Wassereintritt durch ein Terrassendach ist ein Sachmangel. Unterrichtet der Verkäufer eines Wohnhauses den Käufer darüber nicht, handelt er arglistig und macht sich damit schadenersatzpflichtig. Dabei ist nicht relevant, ob dem Verkäufer die Ursache des Wassereintritts bekannt ist. So entschied der Bundesgerichtshof (BGH) den folgenden Fall (Urteil vom 27. Oktober 2023, V ZR 43/23).

Mitte 2016 erwarb der Kläger von den ehemaligen Eigentümern ein Einfamilienhaus. Im notariellen Kaufvertrag wurde jegliche Sachmängelhaftung ausgeschlossen.

Ehemalige Eigentümer hatten Kenntnis vom Wassereintritt
Schon vor Abschluss des Kaufvertrages war es mehrfach zum Wassereinbruch auf die überdachte Terrasse gekommen. Der vorherige Eigentümer hatte wiederholt erfolglos versucht, den Anschluss des von ihm selbst errichteten Kunststoffdachs zum Traufbereich des Hausdaches zu reparieren.

Wassereintritt beruht auf zwei unabhängigen Mängeln
Das von den neuen Eigentümern eingeleitete selbstständige Beweisverfahren brachte das Ergebnis hervor, dass zwei unabhängige Mängel für den Wassereintritt ursächlich waren: Zum einen war die Abdichtung des Kunststoffdaches zur Hauswand mangelhaft, und zum anderen waren die Folien unter den Dachpfannen des Hausdaches zum Traufbereich und zu den Dachfenstern abgerissen. Daraufhin klagte der neue Eigentümer gegen den Verkäufer auf fiktiven Schadenersatz in Höhe von mehr als 32.000 Euro, welche die Kosten für eine Notreparatur nebst Zinsen sowie die vorgerichtlichen Anwaltskosten abdecken sollten. Darüber hinaus verlangte er die Feststellung, dass der vorherige Eigentümer alle künftigen weiteren Schäden im Zusammenhang mit dem undichten Dach ersetzen solle. Amts- und Landgericht hatten die beklagten ehemaligen Eigentümer teilweise zum Schadenersatz verurteilt und die Klage im Übrigen abgewiesen. Die ehemaligen Eigentümer hätten sich in Bezug auf die Ursache der mangelhaften Abdichtung des Kunststoffdaches zur Hauswand arglistig verhalten. Den Folienabriss unter den Dachpfannen hätten sie dagegen nicht erkannt und sich daher auch nicht arglistig verhalten. Der BGH hob das Urteil auf und wies den Fall zur erneuten Entscheidung zurück.

Wassereintritt ist ein Mangel
Ein undichtes Terrassendach sei ein Sachmangel und nicht bloß ein Mangelsymptom. Als Mangelsymptom bezeichne man äußere Merkmale, die auf einen Mangel hindeuten. Feuchtigkeit im Keller könne Sachmangel oder Mangelsymptom seien. Zur Unterscheidung käme es auf die Umstände des Einzelfalls an – beispielsweise, ob es sich um ein saniertes Gebäude handele, ob der Zustand im Besichtigungszeitpunkt erkennbar gewesen sei und wie stark die Feuchtigkeitserscheinungen seien.

Wann handelt es sich um arglistiges Verschweigen?
Arglistiges Verschweigen setzt laut BGH voraus, dass der Verkäufer den Mangel kennt oder ihn für möglich hält und es jedenfalls billigend in Kauf nimmt, dass der Käufer den Kaufvertrag bei Offenlegung nicht mit dem gleichen Inhalt geschlossen hätte. Sei der Mangel bei der Besichtigung erkennbar, müsse der Verkäufer nicht explizit darauf hinweisen. Auf ein Mangelsymptom jedoch müsse der Verkäufer im Einzelfall hinweisen, wenn dieses nicht ohne Weiteres erkennbar sei. Nicht relevant sei dagegen, ob der Verkäufer die Ursache des Mangels kennt. Es komme also nicht darauf an, ob dieser die Möglichkeit der abgerissenen Folie als Ursache für den Wassereintritt in Erwägung gezogen habe. Entscheidend sei, dass den Verkäufern der wiederholte Wassereintritt auf die Terrasse bei Regen bekannt gewesen war und die Käufer davon nichts wussten und auch nicht wissen konnten, obwohl die Terrassenüberdachung bei den Verkaufsverhandlungen thematisiert wurde.

Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin

Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Bauträger darf als Erstverwalter keine Tochtergesellschaft einsetzen

Es ist üblich, dass Bauträger von Wohnungseigentümergemeinschaften einen Verwalter insbesondere zur Wohnungsabnahme einsetzen. Ist dieser eine mit dem Bauträger wirtschaftlich verbundene (Tochter-) Gesellschaft, so darf er nicht in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) im Erwerbsvertrag zur Abnahme bestimmt werden. Das entschied der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 9. November 2023 (VII ZR 241/22).

Im gleichen Zuge urteilte das Gericht, dass der Bauträger sich im Falle von Mängelansprüchen der Eigentümer bei Einsetzen eines solchen Verwalters nicht darauf berufen könne, dass sich der Vertrag mangels Abnahme noch im Erfüllungsstadium befinde. Dies verstoße gegen den Grundsatz von Treu und Glauben. Dennoch konnte die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) im entschiedenen Fall ihre Ansprüche nicht durchsetzen.

GdWE macht Mängel bei Bauträger geltend

Im entschiedenen Fall machte eine GdWE als Klägerin erhebliche Bau- und Ausführungsmängel gegenüber dem Bauträger an der im Gemeinschaftseigentum stehenden Bausubstanz geltend.

Dieser verkaufte 2005 alle Sondereigentumseinheiten einer noch zu bauenden Anlage. Für die Übergabe sowie Abnahme wurde in den Erwerbsverträgen per AGB als Verwalterin eine Tochtergesellschaft des Bauträgers bestimmt. In den Jahren 2007 und 2012 rügte die durch die Eigentümer beauftragte Klägerin Planungs- und Ausführungsmängel, welche 2013 teilweise verglichen wurden. Im Jahr 2014 wurde auf einer Eigentümerversammlung dann die Unwirksamkeit der Abnahme des Gemeinschaftseigentums festgestellt. Weitere durch die Eigentümer im Anschluss geforderte Abnahmen und Mängelrügen liefen ins Leere. Die GdWE reichte 2020 Klage auf Nacherfüllung sowie Mängelbeseitigung gegen den Bauträger ein. Der beklagte Bauträger plädierte auf Verjährung.

Die BGH-Richter hoben die Entscheidung der Vorinstanz zwar auf, kamen aber zum gleichen Ergebnis: Die GdWE kann keine Ansprüche gegen den Beklagten geltend machen.

Mängelbeseitigung setzt wirksame Abnahme voraus

Die Mängelansprüche richten sich, so das Gericht, nach dem Werkvertragsrecht. Die Geltendmachung dieser setze also eine wirksame Abnahme des Werks voraus. Zwar entschieden die Richter, dass das Einsetzen einer Tochtergesellschaft als ab-

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

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

Glas + Fenster · Reparatur-Schnelldienst · Schleiferei · Spiegel
glasfillinger
24 Stunden Notdienst
0800 - 3 45 54 64
www.glasalarm.de
Walter-Freitag-Str. 5 · 42899 Remscheid
Telefon: 0 21 91 / 57 37

S.KLEIN
MÖBELTRANSPORTE · NAH + FERN
UMZUG · LAGERUNG
Umzüge aller Art - Möbellift - Lagerhaus - Montage - Auflösungen
Umzüge S. Klein GmbH & Co. KG, Bayreuther Straße 72, 42115 Wuppertal
Tel.: 02 02 / 31 63 73 www.umzuege-stefanklein.de

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

nehmender Verwalter im Rahmen von AGB unwirksam sei und damit auch die Abnahme nicht wirksam durchgeführt werden könne. Der Bauträger, der den „falschen" Verwalter bestellt habe, könne sich jedoch nach dem Grundsatz von Treu und Glauben nicht darauf berufen, sodass die Abnahme zugunsten der Klägerin unterstellt werde. Es sei jedoch fraglich, wie sich das faktische Fehlen der Abnahme auf die Verjährung auswirke.

Verjährungsbeginn kann fingiert werden

Auch die Verjährung richte sich nach dem Werkvertragsrecht und unterscheide sich zwischen dem Anspruch auf Erfüllung und dem auf Gewährleistung. Dabei sei der Erfüllungsanspruch zweifelsfrei verjährt, da alle Verträge mit dem Bauträger aus dem Jahre 2005 stammten. Die Verjährungshöchstfrist von zehn Jahren nach § 199 Absatz 4 BGB habe damit im Laufe des Jahres 2015 geendet.

Da die Abnahme des Gemeinschaftseigentums im entschiedenen Fall unterstellt worden sei, könne auch der Beginn der Verjährung der Gewährleistungsansprüche fingiert werden. Auch die Parteien seien von einer Abnahme ausgegangen, da die Klägerin in der Vergangenheit bereits mehrfach Gewährleistungsansprüche geltend gemacht habe. Diese Annahme habe

© AdobeStock_77002492

der Bauträger gegen sich gelten lassen. Vor diesem Hintergrund widerspreche es dem Grundsatz von Treu und Glauben, wenn sich die Klägerin nunmehr auf das Fehlen der Abnahme berufen könne. Außerdem habe sie bereits den aus einer Abnahme folgenden rechtlichen Vorteil in Anspruch genommen, sodass sie auch einhergehende Nachteile zu tragen habe. Da demnach von einer Abnahme spätestens 2013 auszugehen sei, sei der Anspruch spätestens 2018 verjährt; die GdWE kann die Ansprüche nicht mehr geltend machen.

Julia Wagner, Leiterin Zivilrecht

© AdobeStock_610042095

Tierhaltung in Wohnungseigentümergemeinschaften

Kein Anspruch auf Verbote in Hausordnungen

Die Haustierhaltung in Wohnungseigentümergemeinschaften ist oft ein Streitthema. Tierliebhaber stoßen hier auf Skeptiker. Die unterschiedlichen Regelungen in den einzelnen Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdWE) spiegeln zumeist die mehrheitliche Auffassung der jeweiligen Eigentümer wider. Doch im Laufe der Zeit kann sich diese auch ändern und in der Folge die Regelung entsprechend angepasst werden.

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

Problematisch sind Haustiere besonders für Wohnungseigentümer, die aus gesundheitlichen Gründen jedweden Kontakt mit Tieren oder deren Haaren vermeiden müssen. Doch können diese ein Tierhaltungsverbot innerhalb der GdWE durchsetzen oder zumindest verlangen, dass ein bestehendes Verbot aufrechterhalten wird? Mit Urteil vom 5. Dezember 2023 (11 S 126/22) hat das Landgericht Karlsruhe dies verneint.

Der Fall

In einer GdWE war in der Vergangenheit eine Hausordnung beschlossen worden, nach der die Tierhaltung nicht gestattet war. Knapp zwei Jahrzehnte später beschlossen die Eigentümer, dass die Verwaltung die Hausordnung dahingehend ändern soll, dass die Haustierhaltung nicht generell verboten sei, die jeweiligen Eigentümer aber dafür Sorge tragen müssten, dass ihre Tiere in den Außenanlagen und im Haus nicht frei herumlaufen und das Sondereigentum der anderen Eigentümer nicht betreten. Gegen diesen Beschluss wandte sich ein Eigentümer mit der Behauptung, dass er hochallergisch gegen Felltiere sei und die Wohnung nur aufgrund des bestehenden grundlegenden Tierhaltungsverbotes und im Vertrauen auf dessen Fortbestand erworben hätte.

© AdobeStock_604396642

Hausordnung berücksichtigt keine Individualinteressen

Das Landgericht sah hierin aber keinen ausreichenden Grund, den Beschluss aufzuheben. Denn grundsätzlich habe die Gemeinschaft hinsichtlich der Ausgestaltung der Hausordnung einen Ermessensspielraum. Bei der Abwägung müssen alle schützenswerten Interessen der Eigentümer und der Gemeinschaft sowie die Ausgestaltung der Anlage berücksichtigt werden. Dies sei bei der Beschlussfassung erfolgt.

Denn zum einen kehrt die Gemeinschaft zum gesetzlichen Leitbild zurück: Sofern keine anderslautenden Regelungen zur Tierhaltung existieren, ist diese grundsätzlich erlaubt, solange hierbei niemand über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehend beeinträchtigt wird.

Zum anderen führt die Allergie des Eigentümers auch nicht dazu, dass das Ermessen der Gemeinschaft entfällt. Bei dem eher generalisierenden Ansatz einer Hausordnung können und müssen nicht alle individuellen Empfindlichkeiten berücksichtigt werden. Dies würde zu einer erheblichen Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der Eigentümer führen.

Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

Tip

Gerichtlich gegen eine Tierhaltungsklausel vorzugehen, die dem gesetzlichen Leitbild der Rücksichtnahme entspricht, ist wenig Erfolg versprechend. Wenn man keine Mehrheit in der Eigentümerversammlung zusammenbekommt, um diese Klausel entsprechend zu ändern, dann bleibt betroffenen Eigentümern nur ein individuelles Vorgehen gegen den jeweiligen Tierhalter auf Unterlassen. Aber auch hier bestehen nur dann Chancen auf Erfolg, wenn durch die Tierhaltung eine außergewöhnliche Beeinträchtigung erfolgt, die anders nicht vorläge und die auch nicht anders beseitigt werden kann.

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

hausund**grund** informiert

Keine Kündigung trotz Einbruchs

Mieter konnte einen guten Grund für sein Verhalten nennen

Eigentlich sollte es ziemlich klar sein, dass einem Mieter nach einem Einbruch in die Nachbarwohnung gekündigt werden kann. Doch die Rechtsprechung kennt nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS auch Ausnahmen. (Landgericht Berlin, Aktenzeichen 66 S 162/22)

Das Urteil im Detail:
Der Fall: Ein Mieter bemerkte nach seiner Rückkehr aus dem Urlaub einen Wasserschaden an zwei Wänden seiner Wohnung. Auch auf dem Boden hatte sich eine Pfütze gebildet. Um schnell reagieren zu können, brach er gewaltsam in die über ihm liegende, zu dem Zeitpunkt leerstehende Wohnung ein. Daraufhin sprach ihm der Vermieter die Kündigung aus.

Das Urteil: Bei einer derartigen Selbsthilfe handle es sich nicht um eine schwerwiegende Pflichtverletzung des Mieters und deswegen sei keine Kündigung möglich, entschied das Landgericht. Dass sich der Schaden schon über längere Zeit entwickelt hatte und das schnelle Eingreifen gar nichts änderte, habe der Mieter zu dem Zeitpunkt nicht wissen können.

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

Unter der Gürtellinie

Wenn Beleidigungen unter Mietern & Eigentümern vor Gericht landen

Zum Glück verläuft der Alltag unter den Bewohnern von Mietshäusern und Mitgliedern von Eigentümergemeinschaften in der Regel friedlich. Beleidigungen zählen zu den absoluten Ausnahmeerscheinungen. Aber sie kommen natürlich vor. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS stellt einige Urteile deutscher Gerichte vor, die sich damit befassen mussten. Die Entscheidungen fallen höchst unterschiedlich aus, weil es oft auch auf die konkreten Rahmenbedingungen ankommt.

Verbale Entgleisungen sind schon vor wenigen Zuhörern höchst unangenehm für den Betroffenen. Erst recht ist das so, wenn sie vor einer breiten Öffentlichkeit stattfinden. Ein Vermieter musste zum Beispiel erleben, dass ihn sein Mieter in den sozialen Netzwerken als „Huso" (Kurzform von „Hurensohn") bezeichnete. Das Amtsgericht Düsseldorf (Aktenzeichen 27 C 346/18) befand, dieses Vorgehen berechtige zu einer fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses, denn es handle sich eindeutig um eine schwerwiegende Beschimpfung und Beleidigung.

Bei Beleidigungen spielen die Umstände des Einzelfalls eine gewichtige Rolle – insbesondere auch das vorangegangene Verhalten des Beleidigten. Mieter und Vermieter hatten bereits über einen längeren Zeitraum Streit über die Reparatur einer Gasetagenheizung. Der Mieter schrieb schließlich einen Brief an den Hausverwalter, in dem er von dessen „erbärmlichem" Niveau sprach und davon, dass dieser eine „Untreue" begangen habe. Das Amtsgericht Neukölln (Aktenzeichen 10 C 119/19) betonte, im Rahmen solch einer langwierigen und hitzigen Auseinandersetzung könnten schon mal „harte Worte" fallen, „ohne dass hierbei gleich von einer Ehrverletzung ausgegangen werden kann". Eine fristlose Kündigung des Mieters sei nicht gerechtfertigt.

In einer Mietwohnung war nach Angaben des Bewohners die Wassertemperatur zu niedrig und er mahnte eine Reparatur an. Als der Eigentümer selbst vorbeikommen wollte, um das Problem in Augenschein zu nehmen, wurde er vom Mieter als „Sie promovierter Arsch" bezeichnet. Nach Ansicht des Amtsgerichts München (Aktenzeichen 474 C 18543/14) war das eine völlig unangemessene und heftige Beleidigung, die zu Recht eine fristlose Kündigung nach sich zog.

Nicht nur den unmittelbaren Vertragspartner, sondern auch die im Objekt eingesetzten Handwerker haben Anspruch auf eine angemessene Wortwahl. Ein Untermieter vergaß das, als in einer Nachbarwohnung am frühen Morgen Bauarbeiten durchgeführt wurden. Er bezeichnete die Handwerker als „Motherfucker" und sagte zu ihnen „Fuck you". Das Amtsgericht Neukölln (Aktenzeichen 13 C 126/18) sah nur deswegen von einer fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses ab, weil es sich um einen einmaligen Vorfall gehandelt habe.

Normalerweise sind nicht genehmigte Tonband- und Videoaufnahmen als Beweismittel nicht zugelassen. Eine Ausnahme kann allerdings dann vorliegen, wenn auf diese Weise schwerste Beleidigungen dokumentiert sind und die Aufzeichnungen nicht heimlich im privaten Kreis erfolgten. Das Amtsgericht Bottrop (Aktenzeichen 11 C 264/22) sah dies als gegeben an, als in einem (auf Video dokumentierten) Streit zwischen Mieter und Vermieter Formulierungen wie „Drecksstück" und „sonst bringe ich dich um" aus dem offenen Fenster heraus gefallen waren. Die Mieter mussten die Wohnung räumen.

Besonders fatal für den Urheber sind Beleidigungen immer dann, wenn sie in Kombination mit körperlichen Attacken stattfinden. Ein Mieter sagte zu seinem Vermieter „Halt die Fresse" und berührte diesen auch noch am Oberkörper, so dass er ausweichen musste. Nach Meinung des Amtsgerichts München (Aktenzeichen 473 C 9473/21) war damit keine weitere Vertragsbeziehung mehr möglich.

Verbale Entgleisungen können nicht nur mietrechtliche und strafrechtliche Konsequenzen haben. Prinzipiell ist es auch möglich, dass ein Betroffener auf Schmerzensgeld klagt. Der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VI ZR 496/15) hält es allerdings regelmäßig für nicht erforderlich, Schmerzensgeld zuzusprechen, wenn die Beleidigungen nicht in der Öffentlichkeit gemacht wurden und wenn sie sich nicht über einen längeren Zeitraum erstreckten. In solchen Fällen könne es genügen, wenn die Geschädigten ihre Unterlassungsansprüche durchsetzen.

Es gibt wohl kaum eine schlimmere Form der Beleidigung, als wenn diese ausgerechnet während einer Fernsehsendung geäußert wird. Dann nimmt nämlich ein größtmögliches Publikum daran teil. Ein Prominenter äußerte in einer TV-Sendung, seine Vermieter seien „Arschlöcher aus München". Das führte nicht nur zu einer fristlosen Kündigung, sondern auch zu einem Schmerzensgeld in Höhe von 4.000 Euro. Das Amtsgericht Charlottenburg (Aktenzeichen 210 C 198/20) berücksichtigte hier insbesondere die Öffentlichkeit der Beleidigung.

Dieser Auslöser für eine mietrechtliche Auseinandersetzung war besonders hässlich: Ein Bewohner hatte seine Freundin geschlagen und lauthals beschimpft. Ein Nachbar ermahnte ihn, sofort damit aufzuhören. Als Konsequenz beleidigte der Gewalttäter nun auch noch den Nachbarn (unter anderem mit „Lass mich in Ruhe, sonst stirbst du"). Das Amtsgericht München (Aktenzeichen 474 C 18956/16) stimmte angesichts dieser schwerwiegenden Vorwürfe einer fristlosen Kündigung zu, zumal die Polizei in der Wohnung des Mannes auch noch eine Axt und Kampfmesser entdeckt hatte.

Der Eigentümer einer Immobilie wollte sich für einen seiner Mieter einsetzen, der von einem anderen Mieter rassistisch beleidigt worden war. Als er den Betroffenen wegen dieses Vorfalls zur Rede stellte, bezeichnete dieser den Eigentümer als „Schwein". Das war dem Amtsgericht München (Aktenzeichen 411 C 8027/13) dann doch zu viel. Es entsprach dem Ansinnen des beleidigten Vermieters, dem Unruhestifter die sofortige fristlose Kündigung auszusprechen.

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

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

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

© AdobeStock - 480758421

Bei nebenstehenden Kooperationspartnern werden Mitgliedern von Haus & Grund bei Vorlage des Mitgliedsausweises und ggf. des Personalausweises Rabatte gewährt. Der Ausweis ist bereits bei Angebots-anfragen (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

HAUSTECHNIK

Aussenhülle

Bei jedem Wetter gut eingepackt

Mit Häusern verhält es sich wie mit uns Menschen: Gerade im Winter sollten sie gut eingepackt sein, damit möglichst wenig Energie verloren geht. Es lohnt sich darum, die Außenhülle eines Gebäudes einmal genauer anzusehen. So lassen sich Heizkosten reduzieren und Treibhausgase vermeiden.

Dies gilt insbesondere für ältere Gebäude. „Bei Häusern, die vor der ersten Wärmeschutzverordnung 1977 gebaut wurden und bei denen bisher wenig gemacht wurde, lässt sich durch Maßnahmen an der Gebäudehülle viel Energie einsparen", erläutert Dieter Bindel, Vorsitzender des Energieberaterverbandes GIH e.V. Baden-Württemberg. Aber auch in jüngeren Häusern stecke oft noch reichlich Einsparpotenzial.

Verpflichtend sei eine komplette energetische Sanierung nicht. Werden allerdings mehr als 10 Prozent eines Gebäudes – etwa der Fassade – erneuert, müssen die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) eingehalten werden.

© pixabay_smart-home-3920905_1920

Damit die Maßnahmen möglichst sinnvoll ausgewählt und aufeinander abgestimmt werden, sollte möglichst früh eine Energieberatung in Anspruch genommen werden. Aufgabe der Beratenden ist es, den Zustand der Außenhülle zu analysieren, energetische Schwachstellen an Wänden, Fenstern, Rollladenkästen oder Außentüren zu identifizieren und auch die Heizungsanlage zu überprüfen.

Im Vorfeld den Überblick verschaffen

In Abstimmung mit den individuellen Wünschen bei Verkleidung und Dämmstoffen sowie unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten erstellt der Energieberater eine Übersicht über mögliche Maßnahmen der energetischen Fassadensanierung. Das Ergebnis ist idealerweise ein individueller Sanierungsfahrplan. Der Berater gibt Tipps zur technischen Umsetzung und erstellt einen groben Zeitplan sowie eine Übersicht über voraussichtlich anfallende Kosten. Eine solche Zusammenstellung ist oft Voraussetzung für eine höhere staatliche Förderung.

Wände und Fenster immer zusammen betrachten

Sollen nicht nur die Fassaden gedämmt, sondern auch einmal die Fenster ausgetauscht werden, muss dies gut aufeinander abgestimmt sein. Dies gilt nicht nur für die Position der Fenster, sondern auch für ihre Wärmedurchlässigkeit. „Denn lassen neue Fenster im Gegensatz zu den umliegenden Wänden weniger Wärme durch, kann das zu bauphysikalischen Schäden führen, sollten keine Gegenmaßnahmen getroffen werden", erklärt Energieberater Bindel. Noch besser ist es darum, Wände und Fenster gleichzeitig energetisch zu optimieren.

Welche Dämmung bei den Außenwänden infrage kommt, hängt von der Bestandswand, den Platzverhältnissen, der gewünschten Optik und dem Budget ab. In jedem Fall sollte man mit der Dämmung einen Fachhandwerker beauftragen, damit die Übergänge zu Fenstern, Türen und Dach gut verarbeitet sind. Auch die Nachhaltigkeit eines Dämmstoffes kann bei der Wahl eine Rolle spielen. Die Frage lautet also: Wie viel Energie hat das Material bei seiner Herstellung verbraucht? Wie langlebig ist es? Wie effizient hilft der Dämmstoff, Energie zu sparen? Wie lassen sich die eingesetzten Materialien später wiederverwerten?

Wärmeverbundsysteme sehr verbreitet

Häufig werden bei der Fassadendämmung sogenannte Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) genutzt. Ein solches System eignet sich besonders gut bei Putzfassaden. Dabei sind Dämmschicht, Putzträger und Außenputz gut aufeinander abgestimmt und werden direkt auf das bestehende Mauerwerk aufgetragen. Als Dämmstoff kommen dabei synthetische, mineralische und ökologische Baustoffe zum Einsatz. Zu den synthetischen Varianten gehören etwa Kunststoffe wie Polystyrol-Hartschaum (umgangssprachlich Styropor genannt) sowie Polyurethan. Möglich sind hier auch Biomassebeimischungen. Zu den mineralischen Baustoffen zählen Glas- oder Steinwolle, und zu den ökologischen Materialien gehören beispielsweise Kork- oder Holzfaserplatten. Bei den WDVS handelt es sich grundsätzlich um Verbundsysteme, was die Entsorgung erschwert, da die einzelnen Schichten nicht leicht voneinander getrennt und wiederverwendet werden können.

Hinterlüftete Fassade und Einblasdämmung

Daneben gibt es die sogenannte vorgehängte hinterlüftete Fassade. Auch hier kommt das Dämmmaterial direkt auf das Mauerwerk. Allerdings wird zwischen Dämmmaterial und Fassadenverkleidung eine Luftschicht gelassen. Ist die Fassade sehr stark der Witterung ausgesetzt, kann die Feuchtigkeit nicht so leicht in die Dämmschicht eindringen. Als Materialien für die Dämmung kommen auch hier mineralische, synthetische oder ökologische Dämmstoffe zum Einsatz. Dem Witterungsschutz dienen beispielsweise Holz, Stein oder eine Metallverkleidung. Insgesamt lässt sich eine solche Fassadendämmung leichter recyceln. Darüber hinaus gibt es auch die sogenannte Einblasdämmung. Sie ist dort möglich, wo zweischalig gebaut wurde. Die Dämmung kommt dann in den Hohlraum zwischen dem äußeren Mauerwerk und der inneren Häuserwand. Dabei wird Dämmmaterial wie Zellulose, Holzfaser oder Mineralwolle in den Zwischenraum geblasen.

Die Entscheidung für die eine oder andere Form der Dämmung hängt von der Beschaffenheit des Gebäudes, den finanziellen Möglichkeiten und den ökologischen Präferenzen ab. Relativ günstig ist die Einblasdämmung. Sie ist aller-

dings nicht überall möglich und bei zu schmalen Luftspalten auch nicht immer sinnvoll. „Entscheidend ist, Aufwand, Dämmleistung und eingesparte Heizkosten im Zeitverlauf zu sehen", erklärt Bindel. Die Kosten sind deshalb nicht immer direkt miteinander vergleichbar. Beachtet werden sollte zudem, dass bei einem gut gedämmten Haus künftig eine kleiner dimensionierte Heizungsanlage ausreicht.

Mit Fördergeldern Kosten senken

Für die Sanierung der Außenhülle können in vielen Fällen Fördermöglichkeiten genutzt werden. Dies gilt für die Dämmung der Fassade oder den Einbau neuer Fenster. Die Förderung wird über die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) – Einzelmaßnahmen geregelt. Die Beschlüsse sehen einen Zuschuss von 15 Prozent der förderfähigen Kosten vor. Sind die geplanten Maßnahmen Bestandteil eines individuellen Sanierungsfahrplans, gibt es weitere 5 Prozentpunkte.

Karin Birk, Freie Autorin

Wärmeverteilung

Große Effekte mit kleinen Maßnahmen

Angesichts hoher Energiepreise wird effizientes Heizen immer wichtiger. Eine optimale Wärmeverteilung im Haus ist hierbei entscheidend. Schon kleine Maßnahmen helfen, nennenswerte Effekte zu erzielen und somit Energie und Kosten zu sparen.

Die Wärmeverteilung in einer Wohnung oder einem Haus bezieht sich auf die Art und Weise, wie Wärme von der Wärmequelle (zum Beispiel einem Ofen, einem Brennwertgerät oder einer Wärmepumpe) in die verschiedenen Räume und Bereiche des Gebäudes geleitet wird. Ziel ist es, eine gleichmäßige und effiziente Verteilung der Wärme zu erreichen, um ein angenehmes Raumklima zu schaffen und Energieverluste zu minimieren. Die Wärmeverteilung hängt von verschiedenen Faktoren ab:

Eine Frage des Heizsystems

Es gibt verschiedene Arten von Heizsystemen, etwa Zentralheizung, Etagenheizung oder Einzelraumheizung, mit Fußbodenheizung oder Radiatoren, welche die Wärme unterschiedlich verteilen. Jedes System hat spezifische Vor- und Nachteile in Bezug auf Effizienz, Reaktionsgeschwindigkeit und Wartungsaufwand. Bei einer Zentralheizung wird die Wärme in einem zentralen Heizgerät erzeugt und durch ein System von Rohren und Heizkörpern oder Flächenheizungen in die einzelnen Räume verteilt. Das ermöglicht eine effiziente Wärmeverteilung für das ganze Haus unter Verwendung einer zentralen Energiequelle (zum Beispiel Gas, Öl, Biomasse, Strom bei Wärmepumpen). Bei einer Einzelraumheizung (zum Beispiel Elektroheizgerät oder Nachtspeicherofen) wird nur der Raum beheizt, in dem das Gerät steht. Der Vorteil der Einzelraumheizung ist eine nahezu verlustlose und schnelle Wärmeverteilung. Bei einer Zentralheizung ist der Wartungsbedarf für den Heizkessel und für die Einregulierung des Rohrsystems hoch. Bei der Verwendung von Radiatoren kann es in großen Räumen unter Umständen dazu kommen, dass die Wärme ungleich verteilt wird. Dieses Problem gibt es bei einer Fußbodenheizung in der Regel nicht. Dort zirkuliert warmes Wasser in Rohren unter dem Bodenbelag, wodurch die Wärme gleichmäßig von unten nach oben abgegeben wird.

Entsprechend niedrig sind die notwendigen Betriebstemperaturen. Allerdings ist die Reaktionszeit bei einer Fußbodenheizung langsamer; es dauert also länger, Räume aufzuwärmen. Schneller geht es mit Radiatoren: Diese Wärmetauscher werden an Wänden montiert und geben Wärme durch Konvektion und Strahlung in den Raum ab. Sie erwärmen Räume sehr schnell, allerdings vor allem in großen Räumen ungleichmäßig.

Weitere Maßnahmen für bessere Wärmeverteilung

Moderne Heizsysteme verwenden oft smarte Thermostate und automatisierte Regelungen, um die Temperatur in verschiedenen Räumen individuell anzupassen und die Wärmeverteilung je nach Raumnutzung zu optimieren. Dies ermöglicht eine effizientere Nutzung der Heizenergie und eine bessere Kontrolle über das Raumklima. So bieten beispielsweise über das Internet gesteuerte Smart-Thermostate die Möglichkeit, die Temperatur dem Nutzerverhalten oder der Anwesenheit der Bewohner anzupassen. Damit die Thermostate optimale Ergebnisse liefern, sollten sie an einer Innenwand und nicht in der Nähe von Heizkörpern, Türen, Fenstern angebaut werden, damit sie nicht durch direkte Sonneneinstrahlung, Zugluft oder andere Wärmequellen beeinflusst werden.

Dämmung und Luftzirkulation

Zudem spielt die Luftzirkulation eine Rolle, denn die Bewegung der Luft in einem Raum oder Gebäude hat eine direkte Auswirkung auf die Wärmeverteilung. Warme Luft steigt auf, während kühlere Luft absinkt, was zu einer natürlichen Zirkulation führt. Ventilatoren und andere Luftzirkulationssysteme können dabei helfen, eine gleichmäßigere Temperaturverteilung zu erreichen.
Auch die Dämmung des Gebäudes ist von großer Bedeutung. Ihre Funktion ist es, den Wärmefluss zwischen den Innenräumen und der Außenluft zu reduzieren. Eine gute Dämmung minimiert den Wärmeverlust im Winter und verhindert im Sommer, dass Hitze eindringt. Neben den Kosteneinsparungen sorgt dies für ein gleichmäßigeres Raumklima. Hierbei sind die Qualität des Dämmstoffes und die korrekte Installation entscheidend für die Maximierung dieser Vorteile. Eine schlecht ausgeführte Dämmun g kann zu sogenannten Wärmebrücken führen, an denen Wärme leichter entweichen und damit den gewünschten Effekt stark reduzieren kann. Außerdem besteht die Gefahr von Feuchte- oder Schimmelpilzbildung.

Auf die Raumgestaltung kommt es an

Einfluss hat zudem die Raumgestaltung: Die Platzierung von Heizkörpern, die Anordnung der Möbel und die Gestaltung der Räume können die Wärmeverteilung beeinflussen. Räume sollten darum so gestaltet sein, dass Luftströme nicht blockiert werden und sich die Wärme gleichmäßig verteilen kann. Wichtig ist es darum, Heizkörper freizuhalten: Möbel, Vorhänge oder Dekorationen sollten nicht direkt davor platziert werden, da dies die Wärmeabgabe und Luftzirkulation behindert. Auch die Möbelanordnung spielt eine Rolle: Große Möbelstücke wie Sofas und Schränke sollten möglichst nicht direkt an Außenwänden aufgestellt werden, da die Wand dahinter kalt bleibt und die Gefahr der Schimmelpilzbildung wächst.

Sitzbereiche sollten zudem in der Nähe von Wärmequellen sein, um die Wärme besser zu nutzen. Raumteiler oder Regale können helfen, größere offene Bereiche zu unterteilen und Wärme in genutzten Bereichen zu konzentrieren. Auch der Wärmeverlust kann durch geeignete Maßnahmen verringert werden: Wer hinter Heizkörpern an Außenwänden Reflektorplatten anbringt, kann Wärmeverluste verringern und die Wärme zurück in den Raum lenken. Einen ähnlichen Effekt haben Thermovorhänge oder -rollos. Sie reduzieren Wärmeverluste durch Fenster – besonders nachts.

Astrid Zehbe, Referentin Presse und Kommunikation

Förderungen

Regionale Fördertöpfe finden

Neben den staatlichen Förderprogrammen auf Bundesebene gibt es in Deutschland eine Vielzahl von weiteren Fördermöglichkeiten in Form von Zuschüssen oder Darlehen für Neubau- und Sanierungsvorhaben. Die meisten davon haben einen regionalen Bezug. Doch wie findet man sich in diesem Förderdschungel zurecht?

Plötzliche Förderstopps, leerlaufende Töpfe oder Kürzungen der ursprünglich versprochenen Finanzmittel: Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) hält immer mal wieder Überraschungen bereit. Doch was Bauherren und Sanierer oftmals nicht im Blick haben, sind die regionalen Fördermittel.

Lokale Förderungen nutzen

Auch Bundesländer, Regionen und Kommunen bieten Förderungen für klimafreundliche Neubauten und Sanierungsvorhaben. Doch leider ist die Förderlandschaft in Deutschland recht unübersichtlich. So gibt es über 6.500 öffentliche Förderprogramme – in Form von Zuschüssen oder günstigen Darlehen – für private, gewerbliche oder öffentliche Gebäude.

Datenbanken erleichtern die Suche

Bei der konkreten Suche für das eigene Vorhaben hilft zum Beispiel eine Nachfrage bei der zuständigen Gemeinde, bei Energieberatungsstellen oder auch lokalen Banken. Auch Fördermitteldatenbanken liefern einen wichtigen ersten Überblick. Eine der umfangreichsten Übersichten bietet die Datenbank foerderdata. Sie erfasst praktisch alle Förderprogramme aus den Bereichen Bauen, Sanieren und Elektromobilität. Hier finden sich Förderungangebote von Bund, Ländern, Landkreisen, Städten, Gemeinden sowie Energieversorgern. Um zu ermitteln, welche Fördertöpfe für sie infrage kommen, müssen Bauherren und Sanierer nur wenige Daten eingeben.

In drei Schritten fündig werden

1. Unter dem Menüpunkt „Kostenlose Fördergeldsuche" können Interessenten zwischen „Fördergeldsuche Haus und Energie" und „Fördergeldsuche E-Mobilität" wählen.

2. **Was soll gemacht werden?**
   Danach muss man das Vorhaben konkretisieren, etwa ob die Heizung getauscht oder eine Dämmung angebracht werden soll. Anschließend erfolgt die Abfrage, ob es sich um einen Neu- oder Altbau handelt, die Angabe der Postleitzahl und das Baujahr des Objekts.

3. **Das Ergebnis**
   Als Ergebnis erhalten Interessenten eine Liste aller Förderprogramme, die bundesweit, im Kreis oder in der Gemeinde verfügbar sind.

Beim Klick auf das jeweilige Programm erhält man weitere Informationen zu den Förderbedingungen und zur Antragstellung. Unter dem Stichwort „Kumulierbarkeit" gibt es oftmals einen Hinweis, ob das Programm mit anderen kombiniert werden kann. Denn manch eine lokale Förderung kann zusätzlich zu einer anderen Bundesförderung beantragt werden. Was in der Regel alle Förderungen gemein haben: Zuwendungen können nur dann bewilligt werden, wenn mit dem Vorhaben zum Zeitpunkt der Bewilligung noch nicht begonnen worden ist – sonst gehen Bauherren und Sanierer leer aus.

Zur Fördermitteldatenbank gelangen Sie unter: www.foerderdata.de.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Trinkwasserverordnung

Untersuchung auf Legionellen

Die Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sieht für Eigentümer von vermieteten Gebäuden, in denen sich eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung und Duschen oder andere Einrichtungen zur Vernebelung des Trinkwassers befinden, die Überwachung des Trinkwassers auf Legionellen vor. Dabei ist die Empfehlung des Umweltbundesamtes (UBA) „Systemische Untersuchung von Trinkwasser-Installationen auf Legionellen nach Trinkwasserverordnung – Probennahme, Untersuchungsgang und Angabe des Ergebnisses" zu beachten.

Es ist geplant, diese Empfehlung aufgrund neuer wissenschaftlicher Erkenntnisse und der Erfahrungen aus der Praxis grundsätzlich zu überarbeiten. Zu diesem Zweck hat das UBA auf Initiative des Bundesgesundheitsministeriums (BMG) Anfang dieses Jahres die beteiligten Kreise zu einem Fachgespräch über die zukünftigen Anforderungen der TrinkwV

© AdobeStock_135209167

in Bezug auf Legionellen eingeladen. Dabei wurden die aktuellen Regelungen zur Legionellenprüfung hinterfragt und ein Meinungsbild von den Teilnehmern aus Forschung, Behörden, Industrie, Handwerk und Wohnungswirtschaft erstellt. Bis sich die Ergebnisse dieser und weiterer Fachdiskussionen in einer neuen Verordnung und der UBA-Empfehlung wiederfinden, gelten weiterhin die Regelungen zur Legionellenprüfung der TrinkwV vom Sommer 2023.

Untersuchungspflicht

Nach der geltenden TrinkwV muss das Trinkwasser in bestimmten Wohngebäuden routinemäßig alle drei Jahre durch eine systemische Untersuchung der Wasserversorgungsanlage auf den Parameter Legionella untersucht werden. Die Pflicht trifft Eigentümer von Wasserversorgungsanlagen, wenn:

- das Trinkwasser zu gewerblichen Zwecken (Wohnraumvermietung) angeboten wird,
- sich zudem ein Speicher- oder zentraler Durchfluss-Trinkwassererwärmer mit mehr als 400 Litern Inhalt oder
- sich in einer Trinkwasserleitung zwischen Austritt des Trinkwassererwärmers und der Trinkwasser-Entnahmestelle mehr als 3 Liter Inhalt befinden und
- Einrichtungen zur Vernebelung des Trinkwassers (Duschen) vorhanden sind.

Wasserversorgungsanlagen in Ein- und Zweifamilienhäusern unterliegen bisher nicht dieser regelmäßigen Untersuchungspflicht. Gleiches gilt für Wohneigentümergemeinschaften, wenn alle Wohnungen von den Eigentümern selbst genutzt werden. Es liegt dann keine gewerbliche Tätigkeit im Sinne der TrinkwV vor.

Probennahmestelle

Die Trinkwasserproben hat der Eigentümer einer Wasserversorgungsanlage nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT) an mehreren repräsentativen Stellen zu entnehmen. Hierbei ist die Empfehlung des UBA „Systemische Untersuchungen von Trinkwasser-Installationen auf Legionellen nach Trinkwasserverordnung – Probennahme, Untersuchungsgang und Angabe des Ergebnisses“ vom Dezember 2018 einschließlich der Aktualisierung dieser Empfehlung vom Dezember 2022 zu beachten. Demnach sind für die Probennahme Probennahmeventile am Austritt (Warmwasser) und Eintritt (Zirkulation) des Trinkwassererwärmers erforderlich.

Die Probennahme an ausgewählten Steigesträngen erfolgt vorzugsweise über die Entnahmearmaturen am Waschbecken neben der Dusche in der Wohnung.

Probennahme und Untersuchung

Probennahme und Untersuchung sind nach den Regelungen der TrinkwV ausschließlich durch zugelassene und gelistete Untersuchungsstellen (Labore) durchzuführen. Die Untersuchung darf nicht getrennt von der Probennahme beauftragt werden. Bei der Beauftragung der zugelassenen Untersuchungsstelle muss der Eigentümer vertraglich sicherstellen, dass ihn diese unverzüglich über ein Erreichen des in der TrinkwV festgelegten technischen Maßnahmenwertes für Legionellen von 100 koloniebildenden Einheiten pro 100 Milliliter Trinkwasser (100 KBE/100 ml) und über die erfolgte Anzeige bei Erreichen des Grenzwertes an das zuständige Gesundheitsamt unterrichtet. Sowohl bei der Probennahme als auch bei der Untersuchung ist die Empfehlung des UBA zu beachten.

Die UBA-Empfehlung „Systemische Untersuchung von Trinkwasser-Installationen auf Legionellen nach Trinkwasserverordnung – Probennahme, Untersuchungsgang und Angabe des Ergebnisses“ finden Sie auf den Internetseiten des BMG und des UBA:

hausund.co/3HEZ3Z4

hausund.co/3w5qJUs

Anzeige- und Informationspflichten

Sollte bei einer Prüfung das Erreichen des zulässigen Legionellenwertes von 100 KBE/100 ml festgestellt werden, ist die beauftragte Untersuchungsstelle nach der TrinkwV verpflichtet, dies unverzüglich dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen. Sobald dem betroffenen Eigentümer ein Nachweis über die erfolgte Anzeige durch die Untersuchungsstelle beim zuständigen Gesundheitsamt vorliegt, entfällt für ihn die Anzeigepflicht.

Der Eigentümer hat jedoch unverzüglich Maßnahmen zur Aufklärung der Ursache des Legionellenbefalls einzuleiten, die eine Ortsbesichtigung sowie die Prüfung der Einhaltung der aaRdT beinhalten müssen. Zudem muss der Eigentümer eine Gefährdungsanalyse erstellen lassen und Maßnahmen zum Schutz der Gesundheit der betroffenen Mieter ergreifen. Auch hierbei ist die Empfehlung des UBA zu beachten.

Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

Photovoltaik-Anlagen auf dem Hausdach

Sinkende Einspeisevergütung für Neuanlagen

Für neu installierte Photovoltaik-Anlagen sinkt die Einspeisevergütung im Jahr 2024 wieder. Dafür haben sich die Anschaffungskosten zuletzt reduziert, und die Mehrwertsteuerbefreiung für kleinere Anlagen bleibt erhalten.

Für Photovoltaik-Anlagen auf dem Hausdach gibt es 2024 gute und schlechte Nachrichten. Die schlechte zuerst: Nachdem die Verringerung, auch Degression genannt, der Vergütungssätze im Zuge der Energiekrise Mitte 2022 gestoppt worden war, sinkt die Einspeisevergütung nun wieder. Ab 1. Februar 2024 verringert

sich die jeweils 20 Jahre lang gültige Vergütung bei kleineren Hausdachanlagen von 8,2 Cent pro eingespeister Kilowattstunde um 1 Prozent auf 8,11 Cent. Ab 1. August 2024 beträgt die Vergütung 8,03 Cent, ab 1. Februar 2025 gibt es nur noch 7,94 Cent pro Kilowattstunde. Wichtig zu wissen: Nur Anlagen, die nach dem jeweiligen Stichdatum in Betrieb gegangen sind, erhalten für die nächsten 20 Jahre die jeweils geringere Vergütung. Das bedeutet: Sinkt die Einspeisevergütung erneut in den Monaten nach der Installation, betrifft das die Anlage nicht.

Steuervorteil bleibt

Die gute Nachricht betrifft den für das Jahr 2023 auf null Prozent abgesenkten Umsatzsteuersatz für Photovoltaik-Anlagen. In den Jahren zuvor galt der allgemeine Steuersatz mit 19 Prozent. Dieser Steuervorteil aus dem vergangenen Jahr wird dauerhaft bleiben, wie das Bundesfinanzministerium bestätigte. Die Steuerbefreiung gilt für die Lieferung und Installation von Photovoltaik-Anlagen inklusive Wechselrichter, Montage und Stromspeicher auf Wohngebäuden. Die installierte Bruttoleistung der Anlage darf dabei nicht mehr als 30 kW (peak) betragen. Damit reduzieren sich die Anschaffungskosten erheblich. Seit 2023 müssen Privatperson auch keine Einkommenssteuer mehr auf Gewinne aus Solarstrom zahlen.

Überhaupt sind die Kosten für Solaranlagen wieder gefallen. Während sie im vergangenen Jahr aufgrund der Energiepreiskrise, hoher Nachfrage und Lieferproblemen stark gestiegen sind, werden die Angebote nun wieder günstiger. Grund dafür seien laut dem Anbieter Zolar aufgelöste Lieferengpässe und gesunkene Kosten für Module, die zu Preissenkungen von bis zu 50 Prozent gegenüber Dezember 2022 geführt hätten.

Eigenverbrauch lohnt bei tendenziell steigendem Strompreis

Geht man davon aus, dass die Kosten pro erzeugter Kilowattstunde bei kleineren Hausdachanlagen bei etwa 11 bis 14 Cent je Kilowattstunde liegen, zeigt sich, dass die Einspeisevergütung nicht kostendeckend ist. Immerhin wird aber ungenutzter Strom nicht einfach verschenkt. Gewinnbringend ist hingegen der Eigenverbrauch. Aktuell kostet eine Kilowattstunde Strom aus dem Netz bei bestehenden Verträgen im Schnitt zwischen 35 und 40 Cent. Der Eigenverbrauch rechnet sich also: Betreiber von Photovoltaik-Anlagen sparen in dieser Rechnung 21 bis 29 Cent pro Kilowattstunde. Auch die künftig tendenziell steigenden Strompreise für Privathaushalte machen die Investitionen in Solaranlagen wieder attraktiver.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

TAMM Schrott Metalle Containerdienst

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

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

Anlieferung möglich!

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

© AdobeStock_580048903

"Klimabäume" für die Zukunft

So können sich private Gartenbesitzer und Kommunen für den Klimawandel wappnen

© djd/FgB/Schönfeld

Der Dreispitz-Ahorn kommt mit Wassermangel und Extremwetter gut zurecht. Er ist damit fit für den Klimawandel.

Hohe Temperaturen und anhaltender Wassermangel können Bäume existenziell schädigen, die in Parks, Gärten oder am Straßenrand stehen. Zunächst nimmt die Dichte ihrer Blätter ab, dann verdorrt die Baumkrone und der Baumstamm verliert seine Fähigkeit, jedes Jahr vom Umfang her zu wachsen. Am Ende stirbt oft der ganze Baum. Dies ist nicht nur ein ökologischer Schaden, sondern für Städte, Gemeinden und private Gartenbesitzer auch ein finanzieller Faktor. Denn ein neuer Baum kostet Geld. Damit die Ersatzpflanzung besser überlebt, empfehlen Fachleute, sogenannte Klimabäume wie die ungarische Eiche auszuwählen. Sie ist ein resilienter Baum und kommt gut mit hohen Temperaturen und Wassermangel zurecht.

Standortfaktoren sind ausschlaggebend

„Für den nachhaltigen Erfolg einer Baumpflanzung ist die Wahl des richtigen Baums ausschlaggebend", betont auch Baumpfleger Frank Rheinwald aus Wermelskirchen bei Köln. Ganz entscheidend sei zudem, wo der Baum stehen soll: „Man muss Platzverhältnisse und Hitzeverträglichkeit berücksichtigen, aber auch die Ansprüche an den Boden, seine Frostverträglichkeit, seinen Lichtbedarf und vieles mehr." Rheinwald tauscht sich im Fachverband geprüfter Baumpfleger (FgB) regelmäßig mit anderen Fachbetrieben aus und berät städtische Grünflächenämter, private und gewerbliche Auftraggeber. Unter www.baumpflegeverband.de gibt es mehr Infos zur Arbeit der Experten. Selbst erfahrene Gärtner machen beim Einpflanzen Fehler, weiß Rheinwald. Hier sei ein umsichtiges Vorgehen nötig: „Wichtig ist, dass die Oberkante des Wurzelballens ungefähr fünf bis zehn Zentimeter über der des Bodens liegt. Denn vor allem schwere Bäume sacken nach dem Pflanzen nach." Pflanzt man den Baum zu tief ein, führt dies zu Sauerstoffmangel, die Wurzeln des Baumes sterben ab. Pflanzt man ihn andererseits zu hoch, ragt ein Teil der Wurzeln über die Bodenoberkante hinaus. Dann trocknet die Pflanze aus.

In der Wachstumsphase genügend Wasser geben

Durch den Klimawandel verschieben sich die Jahreszeiten, das hat Folgen für den richtigen Zeitpunkt für das Anpflanzen eines großen Baumes, privat und im urbanen Umfeld. „Der ideale Zeitpunkt beginnt mittlerweile schon in der dritten Aprilwoche, das größte Wachstum findet in den drei bis vier Monaten danach statt", weiß Frank Rheinwald. In dieser Zeit sollte die Pflanze besonders aufmerksam mit Wasser versorgt werden. Dadurch wird Stress durch Trockenheit vermieden. Beträgt die nutzbare Wasserspeicherkapazität weniger als 40 Prozent, ist so wenig Wasser in den Zellen vorhanden, dass die normalen Zellfunktionen beeinträchtigt werden. In dieser Hinsicht funktioniert ein Baum nicht anders als der menschliche Organismus.

djd-Text p_70803

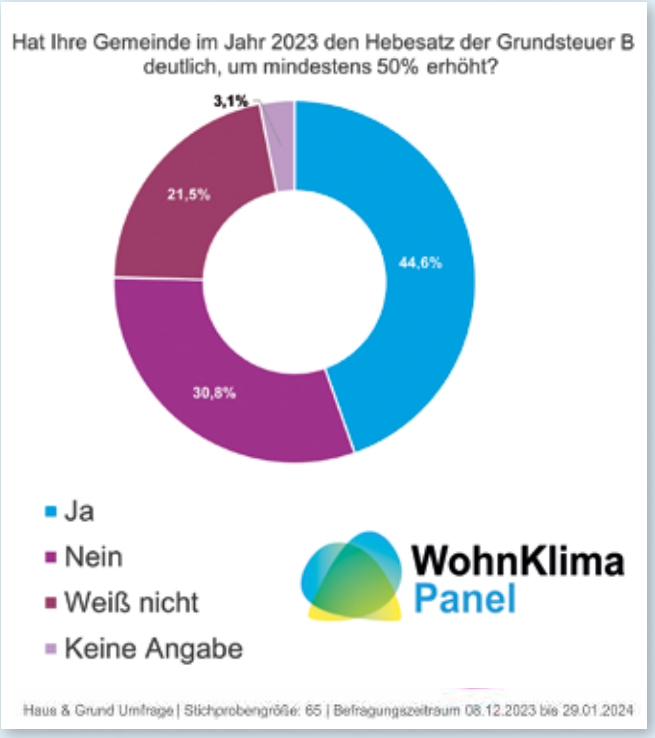
Wohnklima-Panel

Frage des Monats

Zahlreiche Kommunen erhöhen im Vorfeld der für 2025 angesetzten Grundsteuerreform ihre Hebesätze. Diese Erhöhungen erfolgen strategisch, sodass die Gemeinden nach der Reform behaupten können, keine weiteren Anhebungen mehr vornehmen zu müssen. In unserer letzten Umfrage wollten wir darum wissen, ob die Gemeinden der Befragten im Jahr 2023 den Hebesatz der Grundsteuer B deutlich, also um mindestens 50 Prozent erhöht haben.

Bei 44,6 Prozent der Befragten haben die Gemeinden die Hebesätze im Jahr 2023 deutlich erhöht. Hingegen gab es bei 30,8 Prozent der Befragten keine Erhöhung der Hebesätze in diesem Zeitraum. Demgegenüber sind sich 21,5 Prozent der Befragten nicht sicher, ob die Hebesätze im Jahr 2023 deutlich erhöht wurden.

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.



Finanzen & Versicherungen

An- und Umbauten

Wann eine Genehmigung notwendig ist

Häuslebauer wissen, dass eine Baugenehmigung erforderlich ist, bevor der erste Spatenstich gesetzt wird. Doch wie sieht es mit Um- oder Anbauten aus? Welche Bauvorhaben müssen vom zuständigen Bauamt genehmigt, welche der Versicherung gemeldet werden?

Baugenehmigungsverfahren sind in Deutschland über die jeweiligen Landesbauordnungen geregelt. Maßgeblich ist immer das Bauordnungsrecht.

Genehmigungspflichtige Projekte
Grundsätzlich benötigen bauliche Anlagen, die errichtet, geändert, abgebrochen und deren Nutzung geändert wird, eine Genehmigung. Unter dem Begriff „Errichtung" wird ein Neubau verstanden. Dieser muss eine selbstständige, abtrennbare bauliche Erweiterung sein, beispielsweise ein Anbau oder eine Garage. Zusätzlich gibt es sogenannte unselbstständige Erweiterungen, beispielsweise Balkone oder Dachgeschossausbauten. Mit der unselbstständigen Erweiterung geht eine Veränderung oder Umgestaltung der Bausubstanz einher.

Genehmigungsfreie Projekte
Es gibt eine Vielzahl von Ausnahmen, die keine Genehmigung benötigen. Diese sind in der Regel in den Landesverordnungen aufgelistet. Dazu gehören zum Beispiel Geräteschuppen bis zu 30 Quadratmeter, Terrassenüberdachungen bis 3 Meter Tiefe oder Mauern und Zäune bis zu 2 Metern Höhe. Diese Aufzählung ist freilich nicht vollständig.

Trotz Genehmigungsfreiheit dürfen bau- oder nachbarrechtliche Vorschriften nicht missachtet werden: Abstands- und Brandschutzregeln bleiben bestehen. Bei Verstößen können die Aufsichtsbehörden auch nach Jahren die Beseitigung des Bauvorhabens verlangen.

Wohngebäudeversicherung rechtzeitig informieren
Die Wohngebäudeversicherung ist über Um- und Anbaumaßnahmen zu informieren, damit diese im Vertrag ergänzt werden können und der Versicherungsschutz auch dafür gilt. Andernfalls kann es passieren, dass bei einer Wertsteigerung des Hauses die vereinbarte Versicherungssumme nicht mehr ausreicht und eine Unterversicherung entsteht. Kommt es dann zu einem Schadenfall, zahlt der Versicherer womöglich nicht den kompletten Schaden.

Bauvorhaben absichern
Grundsätzlich stecken Baustellen voller Risiken und Gefahren, und der Bauherr muss dafür Sorge tragen, dass sich niemand auf der Baustelle verletzen kann. Sollte doch einmal etwas passieren, schützt die Bauherrenhaftpflichtversicherung vor den finanziellen Ansprüchen anderer. Bei kleineren Bauvorhaben reicht in der Regel eine Privathaftpflichtversicherung. Bei vermieteten Objekten ist der Bauherrenhaftpflichtschutz bis zu einer gewissen Bausumme in der Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung enthalten.

Die Bauleistungsversicherung schützt den Bauherrn bei Neubauten vor unvorhersehbaren Schäden, die während der Bauzeit auftreten können. Abgedeckt sind insbesondere Schäden durch höhere Gewalt, zum Beispiel Sturm, Überschwemmung oder Überflutung. Aber auch Schäden durch Sabotage, die Folgekosten von Konstruktions- und Materialfehlern sowie unbekannte Eigenschaften des Baugrundes sind mitversichert.

Wichtig: Dies gilt nur für die Neubausubstanz. Schäden an der Altbausubstanz bei Sanierungen oder Umbauten sind in der Regel nicht versichert. Es gibt nur wenige Versicherer auf dem Markt, die solche Schäden mitversichern.

Lassen Sie sich über den passenden Versicherungsschutz von den Experten der GEV unter der Telefonnummer 040 – 3766 3367 beraten.

GEV Grundeigentümer-Versicherung

Modernste Technik bei INOVATOR Schnellauftore GmbH

Nutzen Sie Ihre Garage als Ablage- und Abholort für Ihre DHL-Pakete

Sie sind gerade nicht zu Hause, aber erwarten dennoch ein DHL-Paket? Mit Garagentor-Antrieben und entsprechendem Zubehör gelingt die Zustellung, auch wenn Sie gerade unterwegs sind. Neben einem geeigneten Hörmann-Antrieb von der INOVATOR Schnellauftore GmbH und einem Funk-Codetaster zum Öffnen der Garage, benötigen Sie dafür lediglich ein DHL-Kundenkonto, in dem Sie Ihren Ablageort sowie den Zugangscode für den Zusteller angeben. Die befugten DHL-Paketzusteller hinterlegen anschließend Ihr Paket einfach in Ihrer Garage. Auch Retouren und vorfrankierte Pakete können Sie so einfach und bequem in der Garage hinterlegen und dort abholen lassen. Die Öffnungshöhe des Garagentores können Sie im Vorfeld individuell festlegen. Das macht Ihre Garage zum überaus bequemen und zugleich sicheren Ablage- und Abholort für Ihre DHL-Pakete.

So einfach wird ihre Garage zum Ablageort:

1. Um Ihre Garage als Ablage- bzw. Abholort zu bestimmen, müssen Sie dies lediglich in Ihrem DHL-Kundenkonto angeben. Im Freitextfeld hinterlegen Sie den exakten Ort und tragen neben dem Zugangscode auch einen Hinweis zur Öffnung/Schließung ein, z. B. „Garage, PIN 1234, Schlüsseltaste".

2. Sobald Sie außer Haus sind und das Paket nicht persönlich entgegennehmen können, platziert der Zusteller es am gewünschten Ablageort oder Sie beauftragen eine Abholung bei DHL und lassen Ihre Pakete in Ihrer Garage abholen. Mithilfe der von Ihnen bereitgestellten Informationen kann der DHL-Paketbote das Garagentor via Codetaster öffnen und nach der Hinterlegung wieder sicher verschließen.

3. Ob per E-Mail oder Benachrichtigungskarte in Ihrem Briefkasten – Sie werden umgehend informiert, wenn das Paket erfolgreich in der Garage hinterlegt bzw. aus dieser abgeholt werden konnte. So behalten Sie stets den Überblick und können das Paket zustellen bzw. abholen lassen, wann immer Sie möchten.

Ihre Vorteile im Überblick zusammengefasst:

- Garage als sicherer und flexibler Ablage- und Abholort für Ihre Pakete
- Erfolgreiche Paketzustellung – auch wenn Sie nicht zu Hause sind
- Sicherer Ablageort für Retouren und vorfrankierte Pakete
- Einfache Bedienung mit Ihrem Hörmann Garagentor-Antrieb mit Funk-Codetaster
- Komfortable Verwaltung der Informationen in Ihrem DHL-Kundenkonto

Sie haben Fragen zur Paketablage in der Garage oder möchten diese gerne nutzen, Ihr Garagentor und das vorhandene Zubehör erfüllen jedoch nicht die dafür erforderlichen Voraussetzungen? Inovator berät Sie gerne:
Voraussetzung dafür ist ein Automatisches Garagentor mit Zugangscode, ein DHL-Kundenkonto sowie ein Hörmann Garagentor-Antrieb ProMatic der Serie 3 oder 4 oder ein SupraMatic Antrieb der Serie 3 oder 4, mit dem Ihr Garagentor per Funk–Codetaster FCT3 oder FCT10 BiSecur geöffnet und geschlossen werden kann.

Bei der INOVATOR Schnellauftore GmbH erhalten Sie ein Garagentor mit Antrieb, welches Ihnen Mehr an Komfort bietet. Auf Knopfdruck öffnet und schließt Ihr Tor vollkommen automatisch. Auch Teilöffnungen, beispielsweise für die Zustellung von kleinen Paketen, sind möglich. Für den Einsatz als Ablageort von DHL-Paketen eignen sich besonders die Garagentor-Antriebe ProMatic und SupraMatic der Serien 3 und 4. Die Abschaltautomatik macht die Antriebe in jeder Phase des Öffnens und Schließens besonders sicher und komfortabel. So stoppt das Tor beispielsweise bei unerwarteten Hindernissen. Das zertifizierte BiSecur Funksystem, mit dem alle Hörmann Antriebe und Zubehörkomponenten ausgestattet sind, sorgt zudem für eine besonders sichere Funkverbindung.

Mit einem Funk-Codetaster FCT3 oder FCT10 BiSecur lässt sich Ihr Garagentor von Hörmann schnell und sicher per Eingabecode öffnen. Das ermöglicht es dem Zusteller, Ihre bestellten Pakete sicher in der Garage abzulegen oder dort abzuholen. Alles, was er hierfür benötigt, ist der von Ihnen festgelegte Zugangscode, den Sie in Ihrem DHL-Kundenkonto hinterlegen können. Der Zugangscode wird ausschließlich an Ihren Zusteller übermittelt und nicht an Dritte weitergegeben.

Lassen Sie sich kostenlos und unverbindlich bei Ihnen Zuhause von einem INOVATOR-Fachmann beraten.

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. April 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.

meißelartiges Werkzeug	Harze von Tropenbäumen	arabisch: Sohn	Teil der Synagoge			Palästinenserorganisation	dt. Schauspieler (Sascha)	Männername		Fluss in Norwegen	Bootschiebestange			‚heilig' in span. Städtenamen	Hauptteppich orient. Festsäle	Vorderasiat	
						jugendlicher Raufbold											
		5				Zelt der Indianer		brennbares Gas		1				Körperstellung		englisch: sein	
pigmentstoffarmes Tier			französisch: Kind		die Gesetzbücher Mosis						ersuchen		poetisch: Erquickung				
Titelfigur bei Lessing		Osteuropäerin					10	Pariser Universität		schnell, rasch machen							
					ein Hofbeamter im MA.		Wintersportgerät					lateinisch: Götter		4		Bankkontoart	
Türke	karges Land am Tropenrand	Burgunderwein		japanischer Kaiser									leicht stürmisch		indianische Sprachfamilie		
						Raummaß für Schiffe (Abk.)				Schiffstau		türkischer Würdenträger					
Teil des Plattenspielers			2				Farbe beim Roulett		Gestalt der isländ. Sage						Stadt bei Damaskus		Hauptstadt Jemens
				Frauenkurzname		Dingwort, Substantiv				9		Halbinsel von Honshu (Japan)		Kykladeninsel			
Rufname Brechts		3	antiker Name von Troja						Initialen Dalís		Teil des altröm. Kalenders		8			süddeutsch: sowieso	
englische Währung (engl.)						kontrollieren		7									
Autor von ‚Momo' †					Vorname des Schausp. Astaire †					mit ... und Recht		6		Ausruf des Erstaunens			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10								

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

Rezensionen

Walter Burgtorff

Gesundes Wohnen – Energetisches Sanieren

Die Broschüre gibt mit ihren gezielten Hinweisen und Beispielen den Lesern eine Hilfe zum „richtigen Wohnverhalten" an die Hand. Angesprochen werden sowohl Bewohner von Neubauten und sanierten Altbauten mit neuer Dämmung und neuen Fenstern als auch Eigner und Mieter von Altbauten allgemein. Für den Gebrauch jeder Wohnung sollte deshalb eine verbindliche „Gebrauchsanweisung" erarbeitet werden, in der das auf die jeweils vorhandene Bausubstanz abgestimmte und damit erforderliche Wohnverhalten vereinbart wird. Unnötige Streitigkeiten zwischen Bauherrn und Mietern einerseits sowie Architekten, Handwerkern und Vermietern andererseits können so vermieden werden.

Der Autor: Dipl. Ing. Walter Burgtorff arbeitete 20 Jahre als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Gerichte und private Auftraggeber in den Fachgebieten des baulichen Wärme- und Feuchtigkeitsschutzes sowie Honorarfragen.

16,95 Euro
inklusive MwSt.

ISBN: 978-3-939787-89-1
1. Auflage 2018

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.

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_487196324

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

GOLDBERG & KLEIN
Immobilien-Management e.K.

VERKAUF | VERMIETUNG | VERWALTUNG

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

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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

Ihr Meisterbetrieb für:
- Sanitäre Anlagen
- Heizungsanlagen
- Regenerative Energien
- Öl- und Gasfeuerungsanlagen
- Regenwassernutzungsanlagen

BRAUN
SANITÄR- UND WÄRMETECHNIK

(02 02) 66 28 27

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

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

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

Absenderzone

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

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

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

BIK
Bergisches Immobilien Kontor GmbH

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

42327 Wuppertal
Christiane Awater
www.bik-immo.de

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

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