

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

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

WUPPERTAL

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 GRUNDSTÜCKSV ERWALTUNGEN
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

Mitglied im Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V.
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

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
19 | 51

**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-hey mann.de
www.schoenian-hey mann.de

Ihre
Immobilienverwaltung
für Wuppertal

0202 97 97 44 2-0
city.immo

City-Immobilien GmbH & Co KG
Eichstr. 17-19, 42349 Wuppertal, post@city.immo

Jetzt
WECHSELN STROM
Lieferant

buscher-energie.de

MALERBETRIEB
MOTTE Maler- und Lackierermeister RALF MOTTE

- Dekorative Raumgestaltung
- Fassadengestaltung
- Maler- und Lackierarbeiten aller Art
- Wärmedämmung

Telefon 0202 - 42 51 12
Fax 02191 - 38 88 33
info@malerbetrieb-motte.de
www.malerbetrieb-motte.de

Ralf Zinzius

Böhler Weg 22c · 42285 Wuppertal
Versicherungsmakler Bergisch Land

Kooperationspartner Haus & Grund

Telefon 0202 / 260 65 60
Telefax 0202 / 260 65 61
info@makler-bergischland.de
Termine gerne nach Vereinbarung.

Für alle Mitglieder attraktive Sonderrabatte

VERKAUF | VERMIETUNG | VERWALTUNG

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



Editorial

Liebe Mitglieder, Leserinnen und Leser,

viele von Ihnen haben in den Tagen vor oder direkt nach Ostern Post von der Stadt Wuppertal bekommen, um an der anstehenden Umfrage zur Erstellung des neuen qualifizierten Mietspiegels teilzunehmen. Der Fragebogen ähnelt den Umfragebögen der vergangenen Jahre und fragt die wesentlichen Merkmale zur Bestimmung der Miethöhe ab. Eine wichtige Neuerung hat der Gesetzgeber geschaffen. Wenn Sie den Fragebogen erhalten, sind Sie verpflichtet, diesen auszufüllen und die Daten zurückzusenden. Sie können den Fragebogen online oder den übersandten Papierfragebogen ausfüllen. Bitte senden Sie den Fragebogen in jedem Fall bis zum 05.05.2024 zurück, auch wenn das Ergebnis ist, dass die fraglichen Wohnungen nicht relevant für den Mietspiegel sind, z.B. wegen Leerstand. Hierdurch dokumentieren Sie, dass Sie Ihrer Teilnahmeverpflichtung nachgekommen sind. Ob die Wohnungen für den Mietspiegel relevant sind oder nicht, ergibt sich aus der 1. Seite des Fragebogens. Nähere Informationen zum Thema Mietspiegel finden Sie auf S. 18 dieser Ausgabe. Sollten Sie Hilfe beim Ausfüllen der Fragebögen benötigen oder Fragen hierzu haben, wenden Sie sich bitte an unsere Beratungsstellen.

Wie Sie sicherlich unseren letzten Ausgaben entnommen haben, sind die Kabelgebühren ab dem 01.07.2024 nicht mehr

als Betriebskosten auf die Mieter umlegbar. Dies ist nach derzeitiger Rechtslage auch nicht möglich, wenn Sie mit den Mietern eine ausdrückliche Umlagevereinbarung treffen. Wenn Sie den Mietern den Kabelanschluss nicht kostenlos zur Verfügung stellen möchten, müssen Sie handeln. Der Gesetzgeber hat Ihnen gegenüber dem Kabelanbieter ein außerordentliches Kündigungsrecht eingeräumt, so dass Sie den Vertrag zum 30.06.2024 kündigen können. Teilen Sie dies unbedingt frühzeitig Ihren Mietern mit, damit diese selbst Verträge mit dem Kabelanschlussanbieter oder sonstigen Anbietern zum Fernsehempfang abschließen können, sofern dies nicht ohnehin schon der Fall ist. In diesem Zusammenhang wird oft der Anschluss an das Glasfasernetz angesprochen. Verschiedene Anbieter haben in den letzten Jahren Stadtgebiete Wuppertals an das Glasfasernetz angeschlossen. Derzeit wird das Glasfasernetz in Vohwinkel von der Firma Westconnect ausgebaut, welche in Geschäftsbeziehung zu E.ON steht. Nähere Einzelheiten hierzu finden Sie unter www.eon-high-speed.com/wuppertal. Leider wird auch dieser Ausbau des Glasfasernetzes von dubiosen Vertretern genutzt, um Hauseigentümer oder Mieter u.a. durch falsche Behauptungen zum Abschluss von Nutzungsverträgen zu drängen. Die Verbraucherzentrale warnt eindringlich davor, aus einer vermeintlichen Drucksituation

heraus Verträge unmittelbar an der Haustür abzuschließen. Was sollen Sie tun, wenn der Vertreter vor der Haustür steht? Bewahren Sie Ruhe, lassen Sie sich ggfs. das Angebot darlegen, erbitten Sie sich Bedenkzeit und vereinbaren Sie einen Termin für den Abschluss des Vertrages. Dann können Sie sich vor dem Termin beim jeweiligen Netzbetreiber erkundigen, welche Angebote es gibt und ob sich dieses für Sie lohnt. Und bedenken Sie bitte: Niemand ist verpflichtet sich einen Glasfaseranschluss legen zu lassen. Jedoch schreitet der Ausbau des Glasfasernetzes deutschlandweit immer weiter voran und bietet den Hausbewohnern Vorteile im Hinblick auf Geschwindigkeit und Stabilität bei der Datenübertragung bei Internet, Fernsehen und Telefonie. Daher hat der Gesetzgeber Vermietern auch die Möglichkeit eingeräumt, mit den Mietern für die Dauer von 5 Jahren ein jährliches Glasfaserbereitstellungsentgelt in Höhe von 60,00 € zu vereinbaren. Vermieter stellen vor allem seit Corona und Homeoffice zunehmend fest, dass stabile und schnelle Internetverbindungen ein Vermietungsargument sind. Daher prüfen Sie, ob sich ein Anschluss für Sie lohnt.

Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender

Inhalt

Kommentar

5 Gen Z

Politik & Wirtschaft

- 6 „Extremwetterereignisse werden häufiger und intensiver auftreten.“
- 9 Immobilienpreise- Talfahrt hat ein Ende

Recht & Steuern

- 10 Spekulationssteuer vermeiden
- 12 Neue Meldepflichten bei wertrelevanten Änderungen

Vermieten & Verwalten

- 13 Wegfall der Umlagefähigkeit des TV-Signals – drei Fragen, drei Antworten
- 14 Privilegierte Maßnahmen sind regelmäßig angemessen

hausundgrund informiert

- 16 Haus & Grund weiterempfehlen – auch in Ihrem eignen Interesse!
- 18 Mietspiegel 2024
- 20 „Bürokratie am Bau? Ciao!“ NRW-Bauministerium will mit einer neuen Aktion die Baukosten senken
- 22 Wie von Zauberhand bewegt

Haustechnik

- 24 Sommer in Sicht
- 26 Schritt für Schritt zum Freiluftzimmer
- 28 Die Baupreise könnten in den kommenden Jahren sinken
- 30 Energieausweis – Nur wenig Aussagekraft
- 32 Privatkredite für den Immobilienkauf
- 32 Terrassengenuss pur

Gewinnspiel

- 34 Online Mietvertrag gewinnen!

Rezensionen

- 35 CO₂-Steueranteile im Mietrecht)
- 35 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Service bei hausundgrund

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

Impressum

- 38 Impressum



06



18



22



28

Beilagen

In dieser Ausgabe:

NIC Neue Immobilien Chancen GmbH



© Die Hofotografen

Kommentar

Gen Z

Die Generation Z – das sind all diejenigen, die zwischen 1997 und 2012 geboren wurden – fällt immer wieder mit überraschenden Vorschlägen und Handlungen auf. Mal demonstriert man für den Klimaschutz und fliegt anschließend nach Bali in den Urlaub. Und mal wendet man sich gegen den klimaschädlichen Neubau vor allem von Einfamilienhäusern, erwartet für sich aber gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum in der Innenstadt.

Bezahlbares Wohnen ohne Neubau funktioniert in der Praxis jedoch nicht. Das scheint auch den Jüngeren zu dämmern. In einem Beitrag der Süddeutschen Zeitung (SZ) kam ein Vertreter der Gen Z jetzt mit ganz eigennütigen Überlegungen, um an mehr Wohnraum zu gelangen: Ältere Leute würden zu viel Wohnfläche nutzen, beispielsweise Vier-Zimmer-Wohnungen oder gar ein ganzes Einfamilienhaus. Dies verhindere, dass junge Familien in größere Wohnungen ziehen könnten. Die vorgeschlagene Lösung: eine Alleinwohnsteuer, mit der man doch einfach ältere alleinstehende Menschen aus ihren Wohnungen vertreiben könne.

Auf diese Idee muss man erst einmal kommen! Weil durch die massiven Eingriffe ins Mietrecht die Miete keine Preisfunktion mehr hat, soll es eine lenkende Steuer richten. Und das Ziel der Lenkung soll sein, Menschen aus ihren Häusern und Wohnungen zu drängen. Das ist gegenüber allen Mietern und Eigentümern

eine Unverschämtheit und zudem ein Eingriff in ihre Rechte: Denn Eigentum und auch der Besitz des Mieters sind von Artikel 14 des Grundgesetzes geschützt. Eigentum verpflichtet nicht nur, es ist vor allem ein gesichertes Grundrecht. Das gilt auch für die Generation Z, die – und das sei hier auch mal betont – in der Mehrheit den Traum von den eigenen vier Wänden hat – zumindest insoweit ist die junge Generation zum Glück konservativ.

Kai H. Wernecke

Kai H. Wernecke, Präsident

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

Politik & Wirtschaft



Starkregen und Hochwasser

„Extremwetterereignisse werden häufiger und intensiver auftreten.“

Dipl.-Ing. Jens Hasse ist Teamleiter Klimaanpassung und Stadtökologie am Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) in Köln. Im Interview erläutert er, welche drei Arten von Überflutungen es gibt, warum alle Hauseigentümer sich Gedanken machen sollten, ob ihr Haus ausreichend gewappnet ist und welche baulichen Schutzmaßnahmen es gibt.

Worauf müssen sich Hauseigentümer in puncto Wetterereignisse künftig einstellen?

Mit Blick auf die Wetterereignisse der vergangenen 15 Jahre und die aktuellen Klimaprojektionen muss man sagen: Hauseigentümer müssen sich intensiv mit dem Thema Starkregen und Hochwasser auseinandersetzen. Extremwetterereignisse können jeden treffen, egal ob Sommergewitter oder Wintersturm. Genaue Vorhersagen sind weiterhin äußerst schwierig zu treffen. Aber generell deuten die Daten

darauf hin, dass Extremwetterereignisse in einigen Teilen Deutschlands häufiger und intensiver auftreten werden. Das bedeutet auch, dass die statistischen Werte angepasst werden müssen: Was früher ein 100-jähriges Extremwetterereignis war, könnte künftig ein 50-jähriges oder sogar ein 30-jähriges Ereignis sein.

Welche Gründe gibt es für die Gefährdung von Gebäuden?

Auch wer nicht in Hochwassergefahrengebieten lebt, kann künftig stärker betroffen sein. Denn intensivere Regenereignisse heißt, dass die abfließenden Wassermengen stark zunehmen können, sodass auch ein bislang unauffälliges kleines Bächlein hinterm Haus zu einem Problem werden kann. Neben über die Ufer tretenden Gewässern kann aber auch ansteigendes oberflächennahes Grundwasser, das in den Keller eindringt, ein tückisches Problem sein. Solche Gefährdungen können sich beispielsweise aufgrund von Dauerre-

gen einstellen, aber auch bei Flusshochwassern und durchlässigen Kiesböden. Die dritte Ursache für Hochwasser- oder Überflutungsschäden am und im Haus kann ein Rückstau aus der Kanalisation sein. Wenn große Regenwassermassen von der Straße die Kanalisation temporär überlasten, kann sich Abwasser in Hausanschlussleitungen rückstauen – und tritt aus Toiletten, Waschbecken oder Waschmaschinen im Kellerbereich oder Souterrain des Hauses aus. Kurz gesagt: Hochwasser- und Starkregenvorsorge ist für alle Standorte wichtig, nicht nur im direkten Umfeld von Flüssen und Bächen.

Stichpunkt öffentliche Vorsorge: Wie können Kommunen die Gefahr eindämmen, und was machen diese bereits in Sachen Hochwasserprävention?

Zunächst einmal ist die Information der Bürger eine wichtige Aufgabe der Kommunen: Überall in Deutschland

gibt es Hochwassergefahrenkarten, die je nach Region über die Gefahr und Wahrscheinlichkeit für Flusshochwasser informieren. Diese sind im Internet abrufbar oder über die zuständigen Behörden wie die Landesumwelt- oder Wasserwirtschaftsämter. Ebenfalls haben bereits viele Kommunen Starkregengefahrenkarten erstellen lassen, die die möglichen Fließwege, Fließgeschwindigkeiten, Überflutungsflächen und -höhen durch Starkregenabflüsse prognostizieren. Ganz wichtig ist auch die Sensibilisierung für zum Teil überlebenswichtige Verhaltensregeln, die auch mir am Herzen liegt. Ein Beispiel: Auf gar keinen Fall in den Keller gehen, wenn dieser überflutet werden könnte, um beispielsweise einen Gegenstand zu retten oder noch schnell das Auto aus der Garage fahren. Es besteht akute Lebensgefahr. Der Rückweg könnte versperrt sein, oder die Elektroinstallation steht unter Wasser, was zu tödlichen Stromschlägen führen kann. Die Kommunen ermutigen wir, als Teil ihrer Vorsorgeaktivitäten zum Beispiel durch regelmäßige Hauswurfsendungen über Verhaltensregeln bei Hochwasser oder Starkregen zu informieren.

Und welche konkreten Maßnahmen ergreifen die Kommunen bei der Hochwasserprävention?

Die Überflutungs- und Starkregenvorsorge ist natürlich zunächst einmal Sache der Kommunen, nicht des einzel-

nen Hauseigentümers. Sie unterliegen zum Beispiel bestimmten Verpflichtungen zum Bau von Hochwasserschutzeinrichtungen in der Nähe von größeren Flüssen. Auch die Renaturierung von Fließgewässern gehört zu den Schutzmaßnahmen. So erhalten die Gewässer mehr Raum, um sich bei Hochwasser auszubreiten. Neben dem Flusshochwasser empfehlen wir den Kommunen aber auch, in den anderen beiden Hochwasserarten – hohe Grundwasserstände und Rückstau aufgrund von Starkregen – proaktiv tätig zu sein. Das tun sie auch – zum Beispiel mit Informationsblättern zum Einbau und der Unterhaltung von Rückstauklappen in allen Gebäuden, den die Kommunen den Eigentümern seit vielen Jahren dringend ans Herz legen. Ein weiteres Beispiel ist die Schaffung und der Erhalt von Überflutungsflächen entlang großer und kleiner Gewässer – und in dem Zuge keine oder nur unter bestimmten Auflagen neue Baugebiete auf solch relevanten Flächen auszuweisen. Aber: Die Eigenvorsorge der Gebäudeeigentümer, der Bewohner und anderer Nutzer ist eine sehr wichtige Ergänzung zum kommunalen Hochwasser- und Starkregenschutz.

Das bringt uns zum Stichpunkt private Vorsorge: Wie kann der Eigentümer sein Haus schützen?

Das reicht von grundlegenden Sachen wie der Frage, was man eigentlich im Keller lagern muss und was nicht, über

die Elektroinstallation, die besser nicht im Keller oder in Bodennähe installiert sein sollte, bis hin zu funktionierenden Rückstauklappen in den Grundleitungen, die jeder eingebaut haben und regelmäßig warten lassen sollte. Natürlich ist es im Neubau viel leichter, den Hochwasser- oder Überflutungsschutz gleich mitzudenken, aber auch im Bestand gibt es einige Möglichkeiten, die Hauseigentümer umsetzen können und sollten.

Welche sind das konkret?

Für Keller gibt es zwei grundlegende Schutzstrategien: Zum einen können Kellerzugänge wie Außentreppen, Lichtschächte und Garageneinfahrten durch eine Schwelle oder Aufkantung von vielleicht 10 Zentimetern gesichert werden. Das hilft bereits bei vielen Starkregenereignissen. Bei höheren Wasserständen, die diese Barriere überschreiten, können dann wasserdichte Fenster helfen. Da gibt es diverse technische Lösungen, bei denen sich zum Beispiel die Fenster automatisch verschließen, wenn der Wasserpegel im Lichtschacht einen bestimmten Stand erreicht hat.

Für den Fall eines Kanalrückstaus sollten Toiletten, Waschbecken oder Waschmaschinen, die unterhalb des Straßenniveaus beziehungsweise des Überflutungswasserstandes liegen, dringend durch Rückstausicherungen gesichert werden. Eigentümer sind für ihren

eigenen Rückstauschutz verantwortlich. Grundsätzlich stehen hierzu zwei technische Möglichkeiten zur Verfügung: Rückstauverschlüsse verhindern, dass das zurückdrückende Wasser in das Gebäude gelangt. Diese Klappen werden seit Jahrzehnten regelmäßig eingebaut, können aber mit entsprechendem Aufwand auch in bestehenden Hausentwässerungsleitungen nachgerüstet werden. Auch Abwasserhebeanlagen, die im Normalfall Abwasser in die Kanalisation pumpen, können als Sicherung

Eine wirksame Maßnahme gegen Durchfeuchtungen der Kellerwände aufgrund hoher Grundwasserstände oder drückendem Wasser nach längeren Regenfällen ist die Gebäudeabdichtung mit einer wasserundurchlässigen Bitumenschicht, die sogenannte schwarze Wanne, die in Kombination mit einer außen liegenden Kiesdrainage sehr wirksam ist, Keller trocken zu halten. Im Gegensatz zur sogenannten weißen Wanne, bei der im Neubau das Kellergeschoss als wasserdichter Betonkasten ausgeführt

Für Eigentümer ist es schwierig abzuschätzen, welche Maßnahmen sinnvoll und zugleich bezahlbar sind. Wie können sie sich informieren?

Leider ist dies natürlich immer die sehr individuell zu beantwortende Frage, wie viel Geld man in die Hand nehmen möchte beziehungsweise kann, um Vorsorge zu betreiben und sein Eigentum und sich selbst vor Schäden durch Hochwasser, Starkregen oder hohes Grundwasser zu schützen. Außerdem gilt es abzuwägen, was bei den örtlichen Gegebenheiten sinnvoll ist. Unabhängige Fachberatungsangebote wie etwa der Hochwasservorsorgeausweis oder der Hochwasser-Pass des Hochwasserkompetenzentrums Köln unterstützen hier die private Bauvorsorge. Auch die Kommunen selbst, die Verbraucherzentralen und die Bundesministerien beraten zum Thema. Umfassende Informationen bietet zum Beispiel die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums. Hier finden Eigentümer noch viele weitere Tipps, wie sie ihr Haus schützen können. Ein genereller Tipp ist, das Thema Hochwasserschutz im Zuge von Sanierungen gleich mitzudenken. Mein Fazit: Eine wesentliche Reduzierung der Schadensrisiken durch gute Eigenvorsorge ist möglich, eine hundertprozentige Absicherung gegen die Naturgewalt Wasser ist aber sicherlich nicht möglich.

Das Interview führte Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Weiterführende Informationen

Der Hochwasser-Pass des Hochwasserkompetenzentrums Köln bietet eine fundierte Risikoeinschätzung für Gebäude sowie Informationen zum Selbstcheck: www.hochwasser-pass.info

Der Hochwasservorsorgeausweis hilft, die konkrete Überflutungsgefährdung für ein Gebäude zu ermitteln: www.bdz-hochwassereigenvorsorge.de

Die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen informiert umfassend und gibt konkrete Tipps für Schutzmaßnahmen: hausund.co/4bTBJoj

gegen Rückstau in der Kanalisation eingesetzt werden. Wichtig ist aber: Beide Arten der Rückstausicherung müssen regelmäßig gewartet werden, sonst sind sie im Ernstfall nutzlos.

wird, kann die schwarze Wanne auch im Bestand nachträglich zum Einsatz kommen. Dabei werden die betroffenen Gebäudebereiche freigelegt, nach Trocknung der Kellerwände mit Bitumen- oder Kunststoffdichtungsbahnen abgedichtet und durch eine Kiesdrainage ergänzt.

Wohnklima-Panel

Frage des Monats

Haben Sie sich schon mit dem Thema Starkregen und Hochwasser sowie den Folgen, die diese Ereignisse auf Ihre Immobilie(n) haben könnten, auseinandergesetzt?

1. Ja, ich habe bereits Schutzmaßnahmen getroffen.
2. Nein, ich habe aber Interesse daran, mich zu informieren.
3. Ich habe ein Bewusstsein für die Risiken, aber noch keine Maßnahmen ergriffen.
4. Ich habe das Thema bisher nicht als relevant betrachtet.
5. Weiß ich nicht.



Beantworten Sie die Frage unter hausund.co/04 oder scannen Sie den QR-Code.

Immobilienpreise

Talfahrt hat ein Ende

Nach dem Sinkflug starten die Immobilienpreise wieder durch: Kaufpreise für Wohnungen und Häuser sind zuletzt wieder gestiegen und stabilisieren sich. Das zeigen Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW).

Sechs Quartale in Folge waren die Preise für Wohneigentum gesunken, jetzt steigen sie wieder: Im vierten Quartal 2023 waren Eigentumswohnungen (ETW) 0,8 Prozent und Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) 0,6 Prozent teurer als im Quartal zuvor. Die Immobilienpreise dürften damit ihre Talsohle überwunden haben, der Markt sich normalisieren.

Preissturz bleibt

Zwar ist der Markt noch immer weit vom Vor-Krisen-Boom entfernt, die Zahlen dürften sich aber schrittweise erholen. Unter dem Strich bleibt aber ein Preissturz von gut 8 Prozent gegenüber dem ersten Quartal 2022. Besonders stark sanken die Preise in München (-13,2 Prozent), Stuttgart (-13 Prozent) und Hamburg (-12 Prozent).

Überregionale Stabilisierung der Kaufpreise

Bei der Analyse der Kaufpreise auf regionaler Ebene lässt sich feststellen, dass sowohl in städtischen Gebieten als auch in ländlicheren Wohngegenden eine Stabilisierung eingetreten ist. Im vierten Quartal 2023 zeigt sich im Vergleich zum vorherigen Quartal sowohl bei ETW als auch bei EZFH, unabhängig vom Regionstyp, eine Stagnation beziehungsweise ein moderater Anstieg der Preise.

So blieben die Kaufpreise für ETW in den sieben größten deutschen Städten unverändert im Vergleich zum Vorquartal, während sich die Preise für EZFH um 1,6 Prozent verteuerten. Im Umland der Top-7- Großstädte stiegen die Preise für ETW um 0,9 und die für EZFH um 1,0 Prozent. In den weiteren Metropolen zogen die Kaufpreise für ETW um 1,1 Prozent und die für EZFH um 0,4 Prozent an. Im direkt angrenzenden Umland wurden Preisanstiege von 1,1 Prozent für ETW und 0,1 Prozent für EZFH ermittelt. In Regionen, die weder eine Großstadtregion darstellen noch direkt an eine solche angrenzen, sind die Kaufpreise für ETW um 0,4 und die für EZFH um 1,0 Prozent gestiegen.

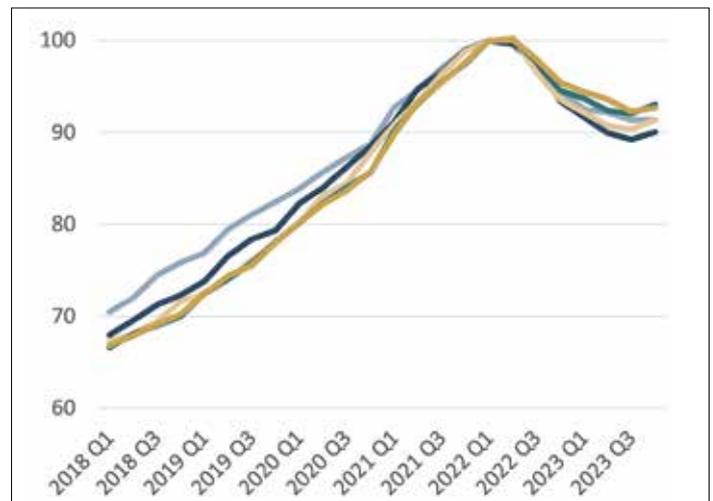
Energieeffiziente Häuser verlieren weniger an Wert

Ursächlich für den Preisverfall waren vor allem der Ukraine-Krieg, der hohe Energiekosten und gestiegene Zinsen mit sich brachte, aber auch die Diskussionen um das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Mit dem Wohnindex konnten die IW-Experten jetzt auch die Preise nach Energieeffizienzklassen untersuchen. In der höchsten Effizienzklasse A+ gingen die Preise nur um 1,1 Prozent zurück, in der Klasse A um 5,2 Prozent. In den niedrige-

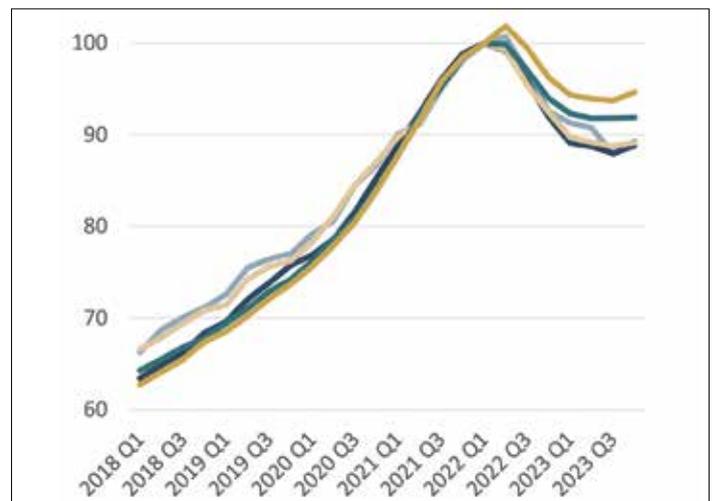
ren Klassen liegen die Werte dagegen mit 8 bis 9 Prozent nah beieinander – vermutlich, weil hier der Sanierungsbedarf in ähnlicher Weise eingeschätzt wird.

Anna Katharina Fricke; Referentin Presse und Kommunikation

Eigentumswohnungen



Ein- und Zweifamilienhäuser



Entwicklung der inserierten Immobilienpreise; hedonisch; Indizes: 2022 Q1 = 100; Stand: 2023 Q4

© Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft (IW)

Mein Platz am Kaminfeuer
für mich gemacht!

**Kachelofen & Kaminstudio
RIESENBERG e.K.**

Wittensteinstraße 163-165 | Wuppertal
☎ 0202 81081 | www.kamine-riesenberg.de



Recht & Steuern

Immobilienverkauf

Spekulationssteuer vermeiden

Die Spekulationssteuer ist eine Steuer, die unter Umständen beim Verkauf von nicht selbst genutzten Immobilien anfallen kann. Sie betrifft Eigentümer, die innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb Haus oder Wohnung wieder verkaufen. Doch es gibt verschiedene Optionen, die Spekulationssteuer zu vermeiden oder zumindest zu reduzieren.

Mit der Spekulationssteuer werden Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien besteuert. Sie wird unabhängig vom Verkaufsgrund erhoben und unterstellt, dass der Verkäufer auf eine kurzfristige Wertsteigerung spekuliert.

Haltefrist einhalten

Die einfachste Möglichkeit, die Spekulationssteuer zu vermeiden, ist die Haltefrist zu wahren: Vermietet ein Eigentümer seine Immobilie seit mehr als zehn Jahren, kann er diese ohne Abzug der Spekulationssteuer verkaufen. Die Haltefrist beginnt mit der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags und endet mit Abschluss des Veräußerungsvertrages.

Selbstnutzung

Bewohnt der Eigentümer die Immobilie selbst, entfällt die Spekulationssteuer ebenfalls. Dies gilt allerdings nur für Immobilien, die als Hauptwohnsitz genutzt werden. Dabei muss das Objekt nicht den gesamten Zeitraum selbst bewohnt werden: Die verkürzte Spekulationsfrist bei privat selbst genutzten Immobilien beträgt drei Jahre (Verkaufsjahr und mindestens die beiden vorangegangenen Jahre). Für die Einhaltung der Spekulationsfrist bei Eigennutzung genügt ein zusammenhängender Zeitraum und keine vollen Jahre. Demzufolge ist es etwa möglich, eine im Dezember 2022 erworbene Immobilie von Dezember 2022 bis Januar 2024 selbst bewohnt zu haben und anschließend ohne Spekulationssteuer zu verkaufen. So hat

der Verkäufer innerhalb von drei Kalenderjahren nur vielleicht 14 Monate darin gewohnt, muss aber trotzdem keine Spekulationssteuer beim Immobilienverkauf entrichten. Das gilt übrigens auch, wenn die eigenen Kinder einziehen, für die Anspruch auf Kindergeld oder auf einen steuerlichen Freibetrag besteht. Allerdings muss man die Selbstnutzung nachweisen können.

Erbe und Schenkung

Für Erben gilt: Sofern das Haus durch den Voreigentümer vor mehr als zehn Jahren erworben wurde, ist die Spekulationsfrist auch für den Erben abgelaufen. Auch wer eine Immobilie im Rahmen einer Schenkung erhalten hat, übernimmt damit die Spekulationsfrist des vorherigen Eigentümers. Das bedeutet im Verkaufsfall: Für die Fälligkeit der Spekulationssteuer ist das Kaufdatum des Voreigentümers beziehungsweise auch die Art der Nutzung entscheidend. Allerdings sollten sich die Beschenkten hinsichtlich der Schenkungssteuer informieren und prüfen, ob der Wert der Immobilie den Freibetrag übersteigt.

Spekulationssteuer reduzieren

Die Spekulationssteuer bemisst sich nach dem erzielten Gewinn aus dem Immobilienverkauf und dem persönlichen Steuersatz. Kosten, die im Zusammenhang mit der Veräußerung stehen, mindern den zu versteuernden Gewinn und damit die Höhe der Spekulationssteuer. Dazu gehören zum Beispiel Notar- und Maklerkosten, Immobilienbewertungskosten oder Fahrtkosten für Besichtigungen. Auch Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen lassen sich unter gewissen Voraussetzungen absetzen. Darüber hinaus können Eigentümer Verluste aus anderen Veräußerungsgeschäften desselben Abrechnungsjahres bei der Besteuerung des Spekulationsgewinnes geltend machen.

Spekulationssteuer bei unbebauten Grundstücken

Bei unbebauten Grundstücken ist eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken aus offensichtlichen Gründen ausgeschlossen. Daher gilt diese Ausnahmeregelung einem Urteil des Bundesfinanzhofs zufolge aus dem Jahr 2011 (IX R 48/10) nicht für die Nutzung von unbebauten Grundstücken. Hieraus folgt, dass die Spekulationssteuer für ein unbebautes Grundstück stets entrichtet werden muss, wenn der Verkauf innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist erfolgt ist.

Praxistipp von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik:

Eigene Wohnzwecke können auch vorliegen, wenn ein dem Eigentümer gegenüber Unterhaltsberechtigter den Wohnraum nutzt. Dies hat aber Grenzen, wie zwei Beispiele aus der jüngeren Rechtsprechung zeigen:

Ein Ehepaar mit einem 2007 geborenen Sohn erwirbt 2008 ein Einfamilienhaus zur Selbstnutzung. 2015 zieht der Ehemann aus. Er veräußert der Ehefrau 2017 seinen Miteigentumsanteil. Die Steuerfalle schnappt hier zu, denn es haben Anschaffung und Veräußerung innerhalb der Zehnjahresfrist stattgefunden. Auch die mittelbare Nutzung zu eigenen Wohnzwecken durch den Sohn hilft dem Ehemann hier nicht, da der Sohn mit der Mutter, nicht aber mehr mit dem Vater eine häusliche Gemeinschaft bildet. Die mietfreie Nutzung durch die Ehefrau ist als Unterhaltsleistung an die geschiedene Ehefrau ebenfalls nicht relevant (Urteil des Bundesfinanzhofes vom 14. Februar 2023, IX R 11/21).

Ein Ehepaar erwirbt 2009 zu jeweils hälftigem Miteigentum eine Eigentumswohnung. Diese Wohnung wird unentgeltlich der Mutter überlassen. Nach deren Tod im Jahr 2016 verkaufen die Eheleute die Wohnung mit Veräußerungsgewinn. Der Bundesfinanzhof lehnt eine steuerbefreiende mittelbare Nutzung zu eigenen Wohnzwecken durch die Nutzung der (Schwieger)Mutter ab. Es bestehe ihr gegenüber keine Unterhaltspflicht (Urteil des Bundesfinanzhofes vom 14. November 2023, IX R 13/23).

Irmgard Presia  **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
Sanitär · Heizung
Reparaturen · Wartungen

 **hunkel** 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?
FEUCHE 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 Uellendahler Str. 200A
Dachdecker- 42109 Wuppertal
und Klempnermeister
Tel. 0202 - 66 23 30
Fax 0202 - 64 36 43
www.gutachter-sobireg.de

Gärtig 

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

Neue Meldepflichten bei wertrelevanten Änderungen

Muss ich als Eigentümer das Finanzamt informieren, wenn sich zum Beispiel durch Bebauung, Umbau oder Abriss etwas ändert, das für den Grundsteuerwert relevant sein könnte? Für die frühere Grundsteuer galten keine solchen strengen Anzeigepflichten. Lediglich Eigentümer, die von der Grundsteuer ganz oder teilweise befreit waren, mussten das Finanzamt informieren, wenn sich an den Voraussetzungen für den kompletten oder teilweisen Grundsteuer-Erlass etwas geändert hat. Diese Regelung gilt auch weiterhin.

Die Grundsteuerreform bringt aber auch eine Verschärfung für alle anderen Eigentümer: Jetzt sind die für die steuerliche Bewertung relevanten Veränderungen dem Finanzamt ebenfalls mitzuteilen, ohne eine Aufforderung abzuwarten. Eine Frist dafür gibt es auch: Die Änderung muss bis zum 31. Januar des auf die Änderung folgenden Jahres mitgeteilt werden. Welche Änderungen können das sein? Das hängt davon ab, welches Bewertungsmodell am Ort der Immobilie gilt. **Das Bundesmodell, das in allen Ländern außer Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen und Niedersachsen gilt, verpflichtet zur Mitteilung aller tatsächlichen Veränderungen, die sich auf:**

- die Höhe des Grundsteuerwertes,
- die Vermögens- oder die Grundstücksart auswirken oder
- die zu einer erstmaligen Feststellung führen können sowie der Eigentumsübergang an einem auf fremdem Grund und Boden errichteten Gebäude.

Beispiele für Änderungen am Grundstück sind die:

- Änderung der Grundstücksart von „Land und Forst“ zu „Grundvermögen“ und umgekehrt,
- Teilung, Parzellierung, Änderung der Grundstücksgröße,
- Bildung von Wohnungs- oder Teileigentum.

Bezogen auf das Gebäude können zum Beispiel:

- abgeschlossene Bau- oder Modernisierungsmaßnahmen mit Flächenänderung,
- Abriss oder
- Änderung der Nutzungsart eine Anzeigepflicht auslösen.

Auch die Bundesländer mit anderen Grundsteuermodellen haben entsprechende Anzeigepflichten eingeführt. Für Baden-Württemberg gilt ebenfalls, dass eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Höhe des Grundsteuerwertes oder die Vermögensart auswirken oder zu einer erstmaligen Feststellung führen kann, auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres anzuzeigen ist. Die Abgabefrist für diese Anzeige beträgt einen Monat und beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben. **Wichtige Beispiele bei dem dort geltenden Bodenwertmodell sind rein grundstücksbezogene Änderungen wie:**

- Änderung der Grundstücksart von „Land und Forst“ zu „Grundvermögen“ und umgekehrt,
- Teilung, Parzellierung, Änderung der Grundstücksgröße,
- Bildung von Wohnungs- oder Teileigentum,
- die Änderung der Nutzungs- beziehungsweise der Gebäudeart.

Fazit von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

„Melden ist besser! Im Zweifel sollte lieber einmal mehr als einmal weniger angezeigt werden, wenn nicht eindeutig ist, ob sich die Veränderung an der Immobilie auf die Bewertung auswirken kann. Praxistipp: Derzeit ist eine elektronische Übertragung der Änderungsanzeige über ELSTER bei der Grundsteuer in vielen Ländern schwierig bis unmöglich. Daher kann es einfacher sein, im Zweifel auf den Änderungsstichtag eine komplette neue Grundsteuerwert-Erklärung abzugeben. Denn die Änderungsanzeige ist rechtlich der Steuererklärung gleichgestellt. Verzögerungen oder Unterlassungen der Änderungsanzeige können die gleichen rechtlichen Konsequenzen haben wie eine unterlassene oder zu spät abgegebene Steuererklärung.“

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



VERMIETEN & VERWALTEN

Telekommunikationsgesetz

Wegfall der Umlagefähigkeit des TV-Signals – drei Fragen, drei Antworten

Bis zum 30. Juni 2024 können Vermieter die Kosten für das Kabelfernsehen als Betriebskosten auf ihre Mieter umlegen, sofern sie ihre Mieter zur Zahlung der Betriebskosten vertraglich verpflichtet haben. Vermieter müssen also handeln, wenn sie nach Ablauf der Frist nicht auf den Kosten für das TV-Signal sitzen bleiben wollen.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, auf die Änderung der Rechtslage zu reagieren. Dabei müssen Vermieter sowohl das vertragliche Verhältnis zu ihren Mietern sowie die Vertragsbeziehung zu ihrem Kabelnetzanbieter im Blick behalten. In-

formationen hierzu finden Sie im Infoblatt 59, das bei den Haus & Grund-Vereinen erhältlich ist.

1) Der bisherige Kabelnetzbetreiber hat meine Mieter darüber informiert, dass die bisherige TV-Signalversorgung ab Juli 2024 beendet wird. Wer weiterhin wie bisher TV-Signale empfangen möchte, müsse einen Vertrag mit ihm abschließen. Nun will der Dienstleister auch mit mir einen kostenlosen Versorgungsvertrag abschließen. Ist das nötig?

Kabelnetzbetreiber bieten Eigentümern häufig einen kostenlosen Versorgungsvertrag an. Dies kann insbesondere dann

erforderlich sein, wenn sich der Anbieter das Nutzungsrecht (Eigentum) an der Infrastruktur vorbehalten hat. In dem Vertrag verpflichtet sich der Kabelnetzbetreiber, weiterhin das Kabelnetz und den Störungsdienst bereitzustellen. Die Medienversorgungsverträge schließt der Anbieter dann mit den einzelnen Nutzern gegen Entgelt ab.

Der Eigentümer sollte die kostenlosen Versorgungsverträge dennoch sorgfältig prüfen. Als Vertragspartner können Sie auch nachfragen, wenn Sie einzelne Klauseln nicht verstehen. Sollten Sie mit Vereinbarungen nicht einverstanden sein, dürfen Sie mit dem Anbieter verhandeln.



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

2) Der Kabelnetzbetreiber hat auf die Kündigung des Versorgungsvertrages entgegnet, dass Klage eingereicht wurde, um die Rechtmäßigkeit des Sonderkündigungsrechts überprüfen zu lassen. Was bedeutet das?

Gemäß § 230 Absatz 5 des Telekommunikationsgesetzes ((TKG) wird Eigentümern, die einen Versorgungsvertrag vor dem 1. Dezember 2021 abgeschlossen haben, die Möglichkeit eingeräumt, den Vertrag bis zum 30. Juni 2024 zu kündigen, ohne dass sie dadurch zum Schadenersatz verpflichtet sind, wenn nichts anderes im Vertrag vereinbart wurde.

Derzeit prüft das Bundesverfassungsgericht die Verfassungsmäßigkeit dieser Regelung. Solange das Gericht nicht die Nichtigkeit der Regelung erklärt, kann von ihr Gebrauch gemacht werden.

Das Sonderkündigungsrecht steht unter der Bedingung, dass nichts anderes für den Fall des Wegfalls der Geschäftsgrundlage vereinbart wurde. Denn diese Vereinbarung findet vorrangig Anwendung und schließt das Sonderkündigungsrecht aus. Eine salvatorische Klausel im Vertrag stellt allerdings nach Ansicht von Haus & Grund keine spezielle

Regelung in diesem Sinne dar, sodass das Sonderkündigungsrecht Anwendung findet.

Zu prüfen wäre ferner, wie sich die Eigentumsverhältnisse nach Ausübung des Sonderkündigungsrechts an der Infrastruktur gestalten und wie die zukünftige Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen sichergestellt werden kann.

3) Ich möchte gern weiter das TV-Kabelsignal an meine Mieter liefern, weil meine Mieter das wünschen. Was muss ich dazu tun?

Hierzu muss ein zusätzlicher Vertrag, der regelmäßig als Anlage dem Mietvertrag beigelegt wird, mit dem Mieter abgeschlossen werden. Wird ein solcher Vertrag geschlossen, verpflichtet sich der Vermieter, weiterhin das TV-Signal gegen ein monatliches Entgelt zu liefern. Dieser Vertrag muss für den Mieter aber kündbar sein und darf eine anfängliche Laufzeit von 24 Monaten nicht überschreiten. Bei stillschweigender Verlängerung kann der Mieter diesen monatlich kündigen. Der Vermieter muss sowohl auf die stillschweigende Verlängerung des Vertrags als auch auf die monatliche Kündigungsmöglichkeit durch den Mieter hinweisen. Als Betriebskosten können Kosten ab dem 1. Juli 2024 nicht mehr abgerechnet werden.

Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin

Glasfaserausbau

Für mehr und mehr Mieter ist ein schneller und zuverlässiger Internetzugang zwingende Voraussetzung für ihr Arbeits- und Privatleben. Verfügen die Wohngebäude nur über veraltete oder möglicherweise störungsanfällige Technik, könnte der Vermieter den Ausbau von Glasfasernetzen in Betracht ziehen. Es gibt zwei Alternativen, die Investitionskosten dafür auf die Mieter zu verteilen: Da es sich beim Glasfaserausbau um eine Modernisierung handelt, können Vermieter eine Mieterhöhung anstreben. Zu beachten sind die zeitlichen und formellen Anforderungen an die Ankündigung und die anschließende Mieterhöhungserklärung. Außerdem ist die Modernisierungsmieterhöhung nur dann möglich, wenn der Vermieter kein Bereitstellungsentgelt als Betriebskosten umlegt oder umgelegt hat. Denn die Ausbaukosten können auch befristet und in ihrer Höhe begrenzt als Betriebskosten an den Mieter weitergereicht werden.

Wohneigentumsgesetz

Privilegierte Maßnahmen sind regelmäßig angemessen

Das 2020 reformierte Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sieht vor, dass Wohnungseigentümer einen Anspruch auf die Durchführung bestimmter baulicher Maßnahmen haben. Dazu gehören barrierefreie Umbauten, der Einbau von Elektroladestationen, Maßnahmen zum Einbruchschutz und der Anschluss an ein

schnelles Telekommunikationsnetz. Jetzt hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass solche Maßnahmen regelmäßig angemessen sind und von der Eigentümerversammlung beschlossen werden müssen (Urteile vom 9. Februar 2024, V ZR 244/22 und V ZR 33/23).



Fazit von Julia Wagner, Leiterin Zivilrecht

„Dieses Urteil bestätigt den Gesetzestext und die dazu veröffentlichte Gesetzesbegründung. Vor der Systematik des Gesetzes ist es richtig, dass privilegierte Maßnahmen nur im Einzelfall abgelehnt werden können. Erweiterte man den Ermessensspielraum der Gemeinschaft, liefe die Norm ins Leere.“

Die Kläger sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft (GdWE). Sie beehrten den Bau eines Personenaufzugs auf eigene Kosten, um den Zugang behindertengerecht zu gestalten. Die Kläger selbst waren nicht körperlich eingeschränkt. In der Eigentümerversammlung wurde ihr Antrag abgelehnt; dagegen klagen die betroffenen Eigentümer. Mit Erfolg, denn die Richter des Bundesgerichtshofes entschieden im Sinne der Kläger.

Anspruch auf Durchführung privilegierter Maßnahmen

Seit der Reform 2020 stehe jedem Wohnungseigentümer ein Anspruch auf Beschlussfassung zur Durchführung der in § 20 Absatz 2 WEG benannten Maßnahmen zu, so die Bundesrichter. Unstreitig sei, dass ein Personenaufzug einen barrierefreien Umbau darstelle. Um diesen Anspruch durchzusetzen, müsse der Anspruchsteller selbst auch nicht darauf angewiesen sein. Das Gesetz trage mit der Privilegierung bestimmter Maßnahmen einem gesamtgesellschaftlichen Bedürfnis Rechnung und diene nicht nur dem besonderen Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers.

Bautypische Nachteile sind nicht unangemessen

Der Einbau eines Personenaufzugs sei auch angemessen. Diese Angemessenheit sei immer zu prüfen und einer der wenigen Gründe, weswegen eine privilegierte Maßnahme nicht beschlossen werden müsse. Das Kriterium der Angemessenheit diene dabei dazu, im konkreten Einzelfall objektiv unangemessene Forderungen eines Wohnungseigentümers zurückweisen zu können. Das Gericht legte in seinem Urteil nunmehr fest, dass privilegierte bauliche Veränderungen regelmäßig angemessen seien. Die Angemessenheit sei nur ausnahmsweise zu verneinen. Dafür müsse sie bei allen betroffenen Wohnungseigentümern zu außerverhältnismäßigen Nachteilen führen. Nachteile, die typischerweise durch die privilegierte bauliche Veränderung eintreten, sollen regelmäßig nicht deren Unangemessenheit begründen. Vielmehr solle die Versagung wegen Unangemessenheit nur bei atypischen Ausnahmefällen in Betracht kommen.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit!!! e-masters

WEGO
GmbH
0212 / 88 07 30-0

- Einbruchmeldeanlagen
- Brandmeldeanlagen
- RWA- und Feststellanlagen
- Videoüberwachungstechnik
- Funkalarmanlagen
- Batterierauchmelder
- Notleuchten / -schilder

www.wegogmbh.de Notdienst 0212 / 88 07 30-48

Sonnenschein 72c · 42719 Solingen · info@wegogmbh.de
Telefon 0212 / 88 07 30-0

VABA

HAUSTÜREN

Ihr Spezialist für Haustüren in
Ein- und Mehrfamilienhäusern
- insgesamt 800 m² Ausstellung -

AUSSTELLUNG VELBERT:
Heidestr. 159 | 42549 Velbert
Tel. 0 20 51 - 56 63 3
info@vaba-gmbh.de

AUSSTELLUNG HAAN:
Kaiserstr. 24 | 42781 Haan
Tel. 0 21 29 - 56 68 320
info@vaba-haan.de

www.vaba-gmbh.de

KOSTENLOSEN KATALOG ANFORDERN

ING. HANS QUEL

ELEKTROTECHNIK

Deweerthstr. 111 - 42107 Wuppertal - Tel. 44 39 33 - Fax 44 84 68

Wir planen, montieren und reparieren
Ihre elektrischen Anlagen.

hausundgrund informiert



Haus & Grund weiterempfehlen – auch in Ihrem eigenem Interesse!

Das rechnet sich:

Es kann teuer werden, kein Mitglied zu sein!

- Haus und Grund: Das ist vor allem in diesen wirren Zeiten die unverzichtbare Immobilien-Eigentümer Schutzgemeinschaft.
- **Jahresbeitrag nur 89,- €**
- Dafür gibt es Dienstleistungen, Interessenvertretungen, Rechtsberatungen zum Immobilien-Eigentum und kostenlose Beratungen im Verbund mit erfahrenen, örtlichen Immobilienfachleuten.
- Rechtssichere Nebenkosten-Abrechnungen.
- Einkaufsvorteile bei Partnerfirmen in Handwerk und Handel.



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

WUPPERTAL

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. Hausundgrund 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 hausundgrund vertreten. Aber das müssen noch mehr werden. Dann wird hausundgrund 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 hausundgrund. Jeder, der jetzt beiträgt, stärkt hausundgrund und somit sich selbst. Also, worauf warten wir?

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



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



500/1000 €
Nachlass



Ralf Zinzius Versicherungsmakler Bergisch Land

Sonder-
konditionen

B & E BAUELEMENTE GmbH

10%
Rabatt



Sonder-
konditionen

STRÄTER

vergünstigte
Lieferung

Das Lagerhaus Scholz

Haushaltsauflösungen & Entsorgungen

10%
Rabatt



Goldberg & Klein Immobilien-Management e.K.

10%
Rabatt



Der Rechtsschutz-Versicherer

Sonder-
konditionen

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



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

Sonder-
konditionen



Kooperationspartner

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

Mietspiegel 2024

Seit mehreren Jahren haben wir in Wuppertal wieder einen qualifizierten Mietspiegel und er hat sich als gutes Hilfsmittel für Vermieter und Mieter in bestehenden Mietverhältnissen erwiesen, um die ortsübliche Miete einzuschätzen.

Der zuletzt gültige Mietspiegel vom 01.12.2022 muss nach Ablauf von zwei Jahren im Dezember 2024 durch einen neuen Mietspiegel ersetzt werden. Daher haben bereits vor einigen Monaten die Vorbereitungen für die Erstellung eines neuen Mietspiegels begonnen. Das erfahrene Hamburger Forschungsinstitut FUB IGES Wohnen + Immobilien + Umwelt GmbH, wurde erneut mit der Mietspielerstellung beauftragt.

Der neue Umfragebogen wurde entworfen und zwischen den Teilnehmern des

Arbeitskreises abgestimmt. Er ähnelt den Umfragebögen der letzten Jahre, d.h. Baualter, bauliche Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnung / des Hauses, Größe der Wohnfläche und gezahlte Kaltmiete zum Stichtag 01.04.2024 werden abgefragt.

Dieser Umfragebogen wird rund um die Ostertage an einige Tausend Immobilieneigentümer versandt. Die nach dem Zufallsprinzip ausgewählten Immobilieneigentümer haben einen Monat Zeit den Fragebogen in Papierform auszufüllen und zurückzusenden. Alternativ können die Fragen auch online beantwortet und zurückgesandt werden. Die ausgewählten Eigentümer erhalten zusammen mit dem Fragebogen ausführliche Hinweise zum Ausfüllen, in Papierform oder online, und dem Rückversand der Unterlagen.

Die zurückgesandten Daten werden anonym ausgewertet. Weder die Daten von Vermietern noch von Mietern werden gesammelt, gespeichert oder veröffentlicht. Der Schutz der Daten von Vermietern und Mietern wird gewahrt.

Die Teilnahme an der Befragung ist aufgrund des Mietspiegelreformgesetzes vom 01.07.2022 verpflichtend. Wir bitten Sie daher, den Fragebogen oder die Fragebögen (im Fall mehrerer Häuser) vollständig auszufüllen und zurückzusenden. Jede Rückmeldung ist wichtig und garantiert einen neuen Mietspiegel, den wir in Wuppertal benötigen. Wir danken Ihnen bereits im Voraus für Ihre Mithilfe.

Sollten Sie einen Fragebogen erhalten und hierzu Fragen haben, sprechen Sie hierzu bitte unsere Rechtsberater an. Diese helfen Ihnen gern weiter.



12 Jahre nach Fertigstellung ist die Dialon-Fassade nahezu unverändert, wie gerade neu hergestellt.

Fassaden Melzel GmbH

Feldstraße 15 | 42275 Wuppertal

T 0202 556635

info@melzel.de | www.melzel.de

FASSADEN MELZEL

Das FM-Dialon Fassadenbeschichtungssystem

Langlebig, zukunftsweisend und energiesparend: Fassadentechnologie der Fassaden Melzel GmbH

Die Fassaden Melzel GmbH bietet ihren Kunden mit der Dialon-Fassadenbeschichtung eine zukunftsweisende und energiesparende Fassadentechnologie. Diese macht sich die natürlich isolierende Wirkung mineralisch kristalliner Beigabestoffe zunutze. Ähnlich wie bei einem Spiegel strahlt ein Teil der Wärme in den Wohnraum zurück und geht so nicht verloren.

High-Tech Forschung bestätigt Wirkung

Diese Wirkung haben Forschungsergebnisse der Fraunhofer Gesellschaft für Bauforschung bestätigt – Jahrzehnte nachdem Fassaden Melzel dieses System für seine Kunden entwickelt hat.

Zwar ist der Dämmeffekt der FM-Dialon-Fassadenbeschichtung nicht mit der Wirkung dicker Dämmplatten zu vergleichen, dafür bietet sie Atmungsaktivität, Gesunderhaltung der Wände und nahezu keine Folgekosten.

Gesünder Wohnen

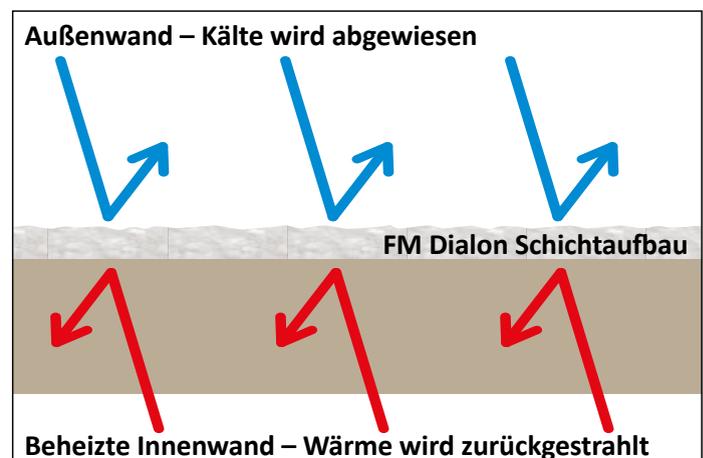
Die Kunden profitieren von einer Verbesserung des Raumklimas dank Naturmaterialien, die mit umweltfreundlichen, atmungsaktiven Kunstharzen kombiniert werden. Wegen der geringen Gesamtschichtstärke sind keine Umbauten z.B. von Dachüberständen oder Fallrohren nötig.

Der Aufbau der Fassadenbeschichtung besteht aus fünf Schichten mit einer Faser-Panzerputzeinlage und einer schmutzabweisenden, sehr langlebigen Top-Endbeschichtung, einer zähelastischen Oberfläche mit einer putzähnlichen Optik.

Ihre Lösung – auch bei Problemfassaden

Wo Malerarbeiten keinen dauerhaften Erfolg versprechen, kommt das Dialon-System besonders häufig zum Einsatz, da es optimalen Schutz bietet - auch bei vielen schlechten oder problematischen Untergründen sowie bei fast allen Fassadenrissen.

Gerne beraten die Experten ausführlich in einem persönlichen Gespräch und zeigen die beste Lösung für Ihr Objekt. Ein Anruf genügt - Tel. 02 02/55 66 35.



Melzel-Fassadensysteme
Im Einsatz seit 1968, über
50 Jahre Erfahrung.



„Bürokratie am Bau? Ciao!“ NRW-Bauministerium will mit einer neuen Aktion die Baukosten senken



Das nordrhein-westfälische Landesbauministerium möchte die Senkung der Baukosten aktiv vorantreiben und setzt hierbei auf die Unterstützung von Praktikern, die tagtäglich mit Bauvorschriften zu tun haben. Auf einem Online-Portal können ab sofort Vorschläge abgegeben werden. Nicht nur öffentlich-rechtliche Bauvorschriften stehen auf dem Prüfstand, sondern auch DIN-Normen.

Die neue Aktion aus dem nordrhein-westfälischen Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung trägt den Titel „Aus Regelungswut Regelungsmut machen: Bürokratie am Bau? Ciao!“. NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach gab am 16. Februar 2024 den Startschuss für die interaktive Landesinitiative zum Ab-

bau von Bauvorschriften. Über die Internetseite **www.mhkbd.nrw/buerokratie-am-bau-ciao** sind unter anderem Architektinnen und Architekten, Ingenieurinnen und Ingenieure, Handwerksunternehmen, Behörden oder Bauherrschaften gebeten, konkrete Vorschläge einzureichen. Sie sollen melden, wo bzw. an welcher Stelle es Vorschriften gibt, die aus ihrer Sicht überflüssig sind oder zumindest auf den Prüfstand gehören.

Die Baupreise sind ausweislich von IT.NRW (dem statistischen Landesamt) in den letzten Jahren geradezu explosionsartig gestiegen. Seit dem aktuell gültigen Indexjahr der Statistik, dem Jahr 2015, sind die Baupreise für Wohnraum hierzulande um sage und schreibe 50,4 Prozent gestiegen. Die Baupreise für Bürogebäude stiegen im gleichen Zeitraum sogar um 52,9 Pro-

zent, gewerbliche Betriebsgebäude verteuerten sich um 54,4 Prozent und die Preise für den Straßenbau legten gar um zwei Drittel (66,3 Prozent) zu. Knapp 20.000 Bauvorschriften sind zu beachten – das sind viermal so viele Regelungen wie noch 1990. Das Problem liegt aber nicht nur in den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften und Baunebengesetzen, sondern vor allem bei den komplexen DIN-Vorschriften. Diese werden außerhalb der parlamentarischen Kontrolle verfasst und finden dennoch als anerkannte Regeln der Technik Anwendung.



Normen, Verordnungen und Regelungen sind im Bauwesen gleichwohl von entscheidender Bedeutung: Bauvorschriften gewährleisten Sicherheit und Qualität von Bauwerken. Sie dienen im Besonderen der Gefahrenabwehr. Zunehmend kommen aber

in verschiedenste DIN-Vorschriften auch andere Belange (wie beispielsweise Komfortsteigerungen) hinein, die das Bauen verteuern. Genau damit will sich die Aktion beschäftigen.

Seit 2019 hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen die Landesbauordnung mehrfach geändert. Dabei lautete der Anspruch, viele gesetzliche Anforderungen, die es bis dato gab, wegzulassen oder zu erleichtern. Mit den Änderungen in der Landesbauordnung, die am 1. Januar 2024 in Kraft getreten sind, wurden weitere Erleichterungen auf den Weg gebracht – auch wenn die Einführung der Solaranlagenpflicht nicht unbedingt zu einer Baukostensenkung führen wird.

„Neue Ansätze können die Innovationsfähigkeit der Verwaltung stärken, indem die Rechtssetzung noch weiter verbessert, Dienstleistungen optimiert und/oder Verwaltungsabläufe effektiver im Sinne der gemeinsamen Zielerreichung gestaltet werden“, sagte NRW-Bauministerin Scharrenbach zur neuen Aktion. Im Vergleich zum europäischen Ausland wird in Deutschland mit erhöhten Anforderungen im Bau gearbeitet. Von daher könnte man sich auf geringere Anforderungen – ohne Beeinträchtigung der Schutzgüter – verständigen. Bauherrschaften könnten vor allem Kosten und Material einsparen und einen Beitrag für mehr Nachhaltigkeit leisten. Das Ministerium weist aber darauf hin, dass es nicht Sinn der neuen Landesinitiative sein soll, im Verfahren befindliche oder erteilte Baugenehmigungen auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Es geht darum, grundsätzliche und konkrete Hinweise zu bekommen, wo aus Sicht derer, die sich tagtäglich mit den Anforderungen im Bau auseinandersetzen, zu viele oder unnötige Vorschriften bestehen. Dabei gilt: Bauvorschriften umfassen heute eine Vielzahl von Vorschriften aus den unterschiedlichsten Rechtsbereichen – mitunter werden diese nicht in dem für Bau zuständigen Landesministerium verantwortet.

Das bedeutet: Alle eingereichten Vorschläge werden von einem noch einzurichtenden Innovationsausschuss im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen geprüft und anschließend an die breit aufgestellte Baukostensenkungskommission des Landes Nordrhein-Westfalen zur Weiterberatung übergeben. Haus & Grund Rheinland Westfalen vertritt hierbei die Interessen der Haus & Grund Mitglieder in der Baukostensenkungskommission.

Autor: Ass. jur. Erik Uwe Amaya



Sie möchten erfolgreich Ihre Immobilie verkaufen?

**Ihre Wuppermakler
Vor Ort. Verlässlich. Fair.**

Tel. 02 02 / 75 84 65 55 | info@wuppermakler.com



Thorsten Horst &
Joachim Schadagies

Automatik im Garten

Wie von Zauberhand bewegt



HAUSTECHNIK

Der eigene Garten ist und bleibt für viele Hauseigentümer ein Platz zum Genießen und Entspannen. Warum also mühsam die Pflanzen von Hand gießen oder Woche für Woche den Rasenmäher herausholen, wenn es für die Gartenarbeit automatische Lösungen gibt?

In Zeiten des Smarthome lässt auch der „Smart Garden“ nicht auf sich warten. Vom Handy beziehungsweise Tablet aus lassen sich Mähroboter oder automatische Bewässerungsanlagen für Rasen, Sträucher, Blumenbeete oder Kübelpflanzen bedienen. Möglich sind auch andere Steuerungsmöglichkeiten wie etwa über Bluetooth.

Wer mit automatischen Gartenhelfern liebäugelt, plant sie am besten bei der Anlage des Gartens gleich mit ein. Aber auch später lassen sich entsprechende Systeme noch nachrüsten. So können sich insbesondere ältere Gartenbesitzer die Arbeit im Grünen erleichtern.

Automatische Bewässerung ist effizient und bequem

Bei der automatischen Bewässerung liegen die Vorteile auf der Hand: Sie ist effizient und bequem. Denn wer hat schon Zeit und Muße, während der idealen Gießzeiten in den frühen Morgenstunden den Rasen zu wässern oder Blumenbeete zu gießen? Auch nach Feierabend möchten die meisten lieber gemütlich im Garten entspannen, als mit Gießkannen oder Gartenschlauch zu hantieren.

Ist die Entscheidung für ein automatisches Bewässerungssystem gefallen, sollte man einen Fachbetrieb beauftragen. Die Experten kennen die unterschiedlichen Möglichkeiten und wissen, wie viel Wasser der Rasen und andere Pflanzen im Garten benötigen und wie die Anlagen am besten gesteuert werden können.

Versenkbare Wassersprenger

Auf dem Rasen lassen sich die Wassersprenger leicht im Boden versenken. Sie kommen immer nur dann zum Vorschein, wenn Druck auf der Leitung ist. Die Leitung selbst wird unter der Rasenfläche verlegt. Wird das Bewässerungssystem nicht nur über ein Display gesteuert, sondern in ein smartes System integriert, kann das System auch die Informationen eines Sensors zu Bodenfeuchte oder Wettervorhersagen integrieren und geplante Bewässerungen entsprechend ändern.

Für die Bewässerung von Stauden, Blumenbeeten oder Kübelpflanzen eignet sich die sogenannte Tropfbewässerung. In regelmäßigen Abständen tropft Wasser zielgenau in den Wurzelbereich der Pflanzen. Nicht zuletzt wird so das Verdunsten

von kostbarem Wasser vermieden. Die Leitungen können oberirdisch verlegt und mit Mulch bedeckt oder auch leicht in den Boden eingegraben werden.

Am besten Regenwasser nutzen

Günstiger und für die Pflanzen besser ist es, beim Bewässern auf Regenwasser zurückzugreifen. Das in der Dachrinne gesammelte Wasser kann entweder in eigens dafür gebauten Zisternen oder Regentonnen gesammelt und über automatisch gesteuerte Pumpen in das Bewässerungssystem eingespeist werden.

In zunehmend heißen Sommern die Bewässerung stark zu reduzieren, ist keine gute Lösung. Denn trockene Böden bieten weniger Lebensraum für Pflanzen und Tiere und können bei starken Regenfällen deutlich weniger Wasser aufnehmen – ganz abgesehen davon, dass ein verdorrter Garten wenig attraktiv ist.

Mähroboter erkennen Blumeninseln

Wie von Zauberhand lassen sich aber nicht nur Beete, Rabatte und Blumenkübel bewässern – auch das Rasenmähen übernehmen immer öfter automatische Helfer. Damit ein solcher Mähroboter erkennt, wo er mähen darf und wo nicht, wird vorab um die Rasenfläche ein Begrenzungskabel gezogen. So ist es auch möglich, Bäume oder Blumeninseln auf den Rasenflächen zu markieren, die vom Mähroboter dann umfahren werden.

Sicherheitsaspekte nicht vergessen

Je nach Größe und Leistung von Mährobotern können kleine und mittelgroße Gärten mit einer leichten Steigung bearbeitet werden. Die Roboter mähen dabei deutlich öfter als auf ebenen Flächen. Die abgeschnittenen Grashalme verbleiben auf dem Boden.

Wichtig bei der Wahl eines Mähroboters sind neben Preis, Leistung und einfacher Bedienbarkeit auch Sicherheitsaspekte. So sollte sich ein Mähroboter immer sofort abstellen, sobald er angehoben wird. Auch sollte er Hindernisse auf dem Rasen erkennen und davor stoppen. Mähroboter lassen sich ebenfalls über Funk oder Handy steuern. Mittlerweile lässt sich ein Garten sogar per Mähroboter und GPS kartografieren. Über die App können dann Zonen definiert werden, die der Roboter auslässt. Und vor allem lassen sich über Funk oder Handy die Zeiten bestimmen, in denen er seine Runden dreht und wann nicht.

Karin Birk, Freie Autorin



Wohnzimmer im Freien

Sommer in Sicht

Balkon, Garten und Terrasse sind in den Sommermonaten längst fester Bestandteil des Wohnens, selbst wenn es draußen mal wieder kräftig schüttet. Denn dann sorgen beim Blick aus dem Fenster die wetterfesten Möbel mit Designqualitäten für gute Laune.

Übernahmen früher Wintergärten die klassische Funktion, den Wohnraum unter den freien Himmel zu verlegen, sorgen heutzutage die Möbel selbst für ein entspanntes Wohnen in der Sommerbrise. „Der Außenbereich gewinnt als Rückzugsort zum Entspannen und Kraft tanken immer stärker an Bedeutung“, erklärt Jan Kurth, Geschäftsführer der Verbände der deutschen Möbelindustrie (VDM/VHK). Wo noch vor einigen Jahren Stapelstühle, verstellbare Hochlehner und ein Gartentisch aus Plastik zur Standardausstattung vieler Balkons und Terrassen gehörten, befinden sich mittlerweile Relax-Zonen, die der Sofalandschaft oder dem Esszimmer in den Innenräumen locker Konkurrenz machen. Häufig werden – sofern der entsprechende Platz vorhanden ist – zwei Bereiche gestaltet: ein Essplatz mit ausziehbarem Tisch samt komfortablen Stühlen zur Bewirtung von Familie und Gästen sowie eine Lounge mit kuscheligen Sofas oder breiten Sesseln als gemütlicher Ort der Entspannung.

Hightech-Fasern halten problemlos Dauerregen aus

Der große Vorteil: Hightech-Fasern, die sich optisch kaum von natürlichen Materialien unterscheiden, sorgen dafür, dass die Möbel weder beim Regenschauer hektisch reingeschleppt werden müssen noch unter einer hässlichen Plane verschwin-

den. Die Fasern sind oftmals als Kordelgeflecht verarbeitet und mit Aluminium oder Holz kombiniert. Selbst großformatige Lounge-Sofas und Sessel kommen mit zierlichen Kufenfüßen optisch ganz leicht daher. Doch jedes Sofa ist nur so gemütlich wie seine Polsterung. Im Outdoor-Bereich ist das eine Herausforderung, da die Materialien, inklusive der Kissen, dauerregenerprobt sein müssen. Die Antwort der Industrie sind speziell imprägnierte Stoffe, manche verfügen sogar über belüftete Kedernähte, um Schimmelbildung zu vermeiden. Die Füllung besteht meist aus Polyester-mischungen, die sich dem Körper anpassen und nach einem Regenschauer unkompliziert trocknen. Wer über einen Balkon von nur wenigen Quadratmetern verfügt, kann dennoch die perfekte Relax-Zone einrichten. Designer haben schmale Sofas und Sessel erdacht, die in Kombination mit einem niedrigen Tisch gleichzeitig als Essplatz dienen. Low Dining wird dieser Trend genannt, der die Gemütlichkeit von Lounge-Möbeln mit dem Komfort eines niedrigen Esstisches kombiniert.

Leben mit der Sonne, aber ohne Hitzekollaps

Natürlich sind Schatten spendende Markisen oder Sonnenschirme unentbehrlich für eine entspannte Sommerzeit im Freien. Im Sinne einer nachhaltigen Vorgehensweise ist es daher ratsam, auf eine gute Qualität der Stoffe zu achten. Markisen und Sonnenschirme müssen einiges aushalten. Ideal sind sogenannte spinndüsengefärbte Materialien. Die Faser wird während der Produktion durchgefärbt und behält daher auch im Kern ihre Farbe – ein echter Pluspunkt gegenüber Materialien, die nur äußerlich eingefärbt werden.



© AdobeStock 23795551

Schlosserei Kromberg Metallbau GmbH
Türen · Tore · Fenster · Treppen
Geländer · Gitter · Reparaturdienst
Edelstahlverarbeitung
 Wiesenstraße 120 · 42105 Wuppertal
 E-Mail: Kromberg_Metallbaugmbh@web.de

Gartengeräte + Motorentechnik
KLAUS BOCKMÜHL Vertragshändler
 Honda · Brill · Husqvarna · Wolf · Sabo · Flymo
 Beratung · Verkauf · Verleih · Reparatur
 Raumental 85 (Einfahrt Autohaus Schnorr) W-Oberbarmen
 Tel. 60 54 29 · Fax 6 08 41 84
 Öffnungszeiten: Mo - Fr 9-18 Uhr · Sa 10 - 13 Uhr

BORK  www.bork-baum.de
 mail@bork-baum.de
 M 0152-23 679 308
 Baumpflege · Fällungen · Seilklettertechnik · Baumkontrolle
 Gutachten · Gehölzwertermittlung · Verkehrssicherheit

STIHL



AKKU POWER. BY STIHL.



RMA 235
 AKKU-RASENMÄHER
 Leichter, wendiger Akku-Rasenmäher mit 33 cm Schnittbreite und zentraler Schnitthöhenverstellung für kleine Rasenflächen.

Set mit Akku und Ladegerät
339 € statt 359 € UVP

Reinshagen
 Garten- und Motorgeräte

Otto Reinshagen
 Heidter Straße 7
 42369 Wuppertal
 Tel.: 0202/461046

WWW.OTTO-REINSHAGEN.DE

Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

Auf einem großen Balkon oder im Garten steht der Sonnenschirm in einem Standfuß. Manche Modelle haben zum rückschonenden Versetzen Rollen, die sich bei Bedarf ausfahren lassen. Sehr elegant und platzsparend ist eine bündig eingelassene Bodenhülse, in die der Sonnenschirm gesteckt wird. Der Nachteil: Der Schattenspender kann nicht verschoben werden.

Auf kleinen Balkons zählt jeder Zentimeter

Ein Standfuß kann schon mal den Platz eines Stuhles beanspruchen. Wenn es eng wird, bietet sich die Montage eines Wandschirmes an. Hierbei gibt es zwei Varianten: der sogenannte Vollschirm und der Halbschirm. Der Vollschirm wird an einem Wandarm herausgedreht. Zusätzlich lassen sich einige Modelle mittels eines Verbindungselements je nach Sonnenstand stufenlos neigen. Ist der Durchmesser des Vollschirmes zu groß für den Balkon, können Halbschirme die Lösung sein. Sie sehen aus wie mittig halbierte Sonnenschirme und werden direkt an der Wand montiert. Aber Achtung: Wärmedämmte Fassaden benötigen zur Montage spezielle Dübel, um Kältebrücken zu vermeiden. Für den perfekten Tag im Freien müssen natürlich auch die sommerlichen Zutaten stimmen. An lauen Sommerabenden sorgt ein Windlicht für Stimmung. Aber auch akku- oder solarbetriebene Leuchten erobern die Szene. Damit kann man noch zu später Stunde entspannt im Lieblingsbuch schmökern.

Susanne Speckter, Freie Autorin

Schritt für Schritt zum Freiluftzimmer



© AdobeStock_393217432

Ein nachträglicher Balkonanbau kann eine gute Möglichkeit sein, den Wohnraum zu erweitern und das Wohlbefinden zu steigern. Bei der Planung und Ausführung gibt es jedoch einige wichtige Dinge, auf die man achten sollte.

Während bei Einfamilienhäusern Balkone eher selten nachträglich angebaut werden, da ein Freisitz mit einer Terrasse viel einfacher herzustellen ist, sieht das bei Mehrfamilienhäusern ganz anders aus. Hier sind die wichtigsten Gründe für einen Balkonanbau, dass sich die Wohnqualität erhöhen und zugleich die Wohnfläche vergrößern lässt – nicht zuletzt für den Mietwohnungsbereich attraktive Optionen. Vorab sollte allerdings eine genaue Planung erfolgen.

Baurecht prüfen

Zunächst einmal ist es wichtig, die baurechtlichen Bestimmungen und Genehmigungen in der eigenen Region zu überprüfen. In der jeweiligen Landesbauordnung und unter Umständen auch im örtlichen Bebauungsplan oder in kommunalen Verordnungen ist festgelegt, welche Bedingungen für den Anbau erfüllt werden müssen.

Raumnutzung und Ausrichtung beachten

In der Regel wird ein Balkon so platziert, dass die Bewohner vom Wohnzimmer oder der Küche ins Freie treten. Vor einem Bad oder Schlafzimmer wird ein Balkon eher selten angebaut. Allerdings können Räume in Mehrfamilienhäusern unterschiedlich genutzt werden. Ein Raum, der in einer Etage als Wohnraum dient, wird möglicherweise in einer anderen als Schlafzimmer

genutzt. Hilfreich ist also für Eigentümer, wenn sie nicht nur die eigene Wohnungsaufteilung, sondern auch die ihrer Mieter kennen und berücksichtigen können. Eine wichtige Rolle spielt natürlich auch die Himmelsrichtung: Wer in der Sonne baden will, braucht einen Südbalkon. Wer lieber abends den Sonnenuntergang genießen möchte, ist mit einem Westbalkon besser bedient. Vielleicht kommt aber auch nur eine Himmelsrichtung infrage, zum Beispiel weil der Blick vom Balkon in den Garten und nicht zur Straße gehen soll.

Statik entscheidet über Konstruktionsweise

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Überprüfung der Statik des Gebäudes, um sicherzustellen, dass das Haus den zusätzlichen Belastungen standhalten kann. Diese Aufgabe übernimmt idealerweise ein erfahrener Architekt oder Statiker. Von den baulichen Gegebenheiten ist auch die Konstruktionsart abhängig.

Vorgehängte Balkone werden zum Beispiel ohne zusätzliche Stützen oder Säulen an der Fassade des Gebäudes befestigt. Dann müssen die Lasten horizontal und vertikal über das Gebäude abgeführt werden, was aus statischen Gründen oft nicht infrage kommt. Einfacher und unabhängig vom Gebäudezustand ist der Anbau von Vorstellbalkonen. Sie stehen auf zwei oder besser noch vier Stützpfählern und sind damit statisch deutlich eigenständiger. Bei dieser Konstruktionsart wird der Balkon nur an wenigen Punkten am Gebäude verankert. Wichtig ist, dass die Stützpfähler sicher auf gegossenen Betonfundamenten stehen.

Materialien sorgfältig auswählen

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Auswahl der richtigen Materialien, die auch zum Stil des Hauses passen sollten. Balkone sind verschiedenen Witterungsbedingungen ausgesetzt. Daher ist es wichtig, langlebige und wetterfeste Materialien zu wählen. Dabei stehen Holz, Aluminium oder Stahl und Kombinationen mit Beton zur Wahl. Für Brüstung und Geländer können neben oder anstelle des Konstruktionsmaterials auch Glas und Kunststoff ins Spiel kommen. Der Boden wird zumeist mit Fliesen, Platten oder Holzdielen belegt. Fehlen noch Überdachungen und Sichtschutzvorrichtungen. Dann kann das Freiluftzimmer möbliert, begrünt und dekoriert werden.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Ihr Dach in guten Händen
0202 47 32 43
info@magerdach.de

Dachdecker- u. Zimmerermeister
in unserer Ausstellung
Gaubenbau an 1 Tag
Schiebe-Dachfenster
Fassadenbekleidung
Flachdachtechnik
Dämmtechnik
Dachsanierung
Markisen



WWW.MAGERDACH.DE

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!

 *Glaswerkstätten Sonnenschein*
Isolierverglasungen 

Verglasungen aller Art
Schaufensterverglasung
Spiegel, -Facetten
Glasschleiferei
Bleiverglasungen

Fenster u. Türen
Wärmeschutz-Isolierglas
Duschabtrennungen
Glastüren, Schiebetüren
Küchenrückwände

24 Std. Notdienst - Tag u. Nacht
Oststraße 40 · 42277 Wuppertal
Tel. 0202 6481797 · Fax 0202 6481911
glassonnenschein@aol.com

STÖRTE
GmbH & Co. KG

Bauunternehmung
Seit 80 Jahren Ihr Partner für
Neubau und Reparaturen

- Ausschachtung
- Betonbau
- Fliesenarbeiten
- Kleincontainerservice
- Mauerwerksbau
- Wärmedämmung
- Innen- und Außenputzarbeiten
- Balkonsanierung
- Estricharbeiten
- Kellersanierung
- Kranservice
- Trockenbau

Am Heynenberg 26 · Tel. 0202/464706 · info@stoerte-bau.de · www.stoerte-bau.de

 **Telefon 0202-476978**

Mechler
GARTENGESTALTUNG | MEISTERBETRIEB 

Ihre Experten für
Garten & Landschaft

Gartengestaltung Mechler GmbH | Nesselbergstraße 17 | 42349 Wuppertal
Fax 0202-28 33 205 | E-Mail gartengestaltung.mechler@t-online.de

Die Baupreise könnten in den kommenden Jahren sinken

In den vergangenen fünf Jahren sind die Preise für Bauleistungen an Wohngebäuden stark gestiegen. Zahlen des Statistischen Bundesamtes zeigen allerdings, dass sich die Situation im Jahr 2023 wieder etwas entspannt hat und der Anstieg deutlich abflachte. Aktuelle Prognosen des Forschungsinstituts Kiel Economics zur Entwicklung der Baupreise deuten für die kommenden Jahre auf einen Rückgang hin, der durch verschiedene Faktoren wie Materialverfügbarkeit, Inflation und Nachfrage beeinflusst wird.

Während die Preise seit Beginn des Jahres 2019 bis zum zweiten Quartal 2021 nur moderat zunahmen und in der zweiten Jahreshälfte 2020 sogar zurückgingen, stiegen die Preise seit 2021 wieder sehr stark an. Dieser Trend hat sich im vergangenen Jahr allerdings abgeschwächt. In den kommenden Jahren könnten die Preise nach Prognosen von Kiel Economics sogar sinken.

Situation der Bauwirtschaft

Die Corona-Krise und der Krieg in der Ukraine trafen den Wohnungsmarkt als externe Schocks unerwartet hart. Der starke Preisschub der Baumaterialien, ausgelöst durch die Materialknappheit,

ließ die Preise im Baugewerbe stark ansteigen (siehe Abbildung 1). Die unvorhersehbaren Ereignisse ließen die Kosten durch die Decke gehen, ohne dass eine solche Entwicklung durch die Prognosemodelle vorhergesagt worden wäre. Die Engpässe haben sich mittlerweile zwar gelöst, aber die Preise bleiben dennoch hoch. Eine vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in Auftrag gegebene Studie deutet nun aber auf eine Kehrtwende im Bausektor hin. Die Baupreise könnten aufgrund der sich abzeichnenden geringeren Nachfrage bis zum Jahr 2026 zurückgehen.



Abbildung 1: Entwicklung der Kosten für Bauleistungen am Bauwerk



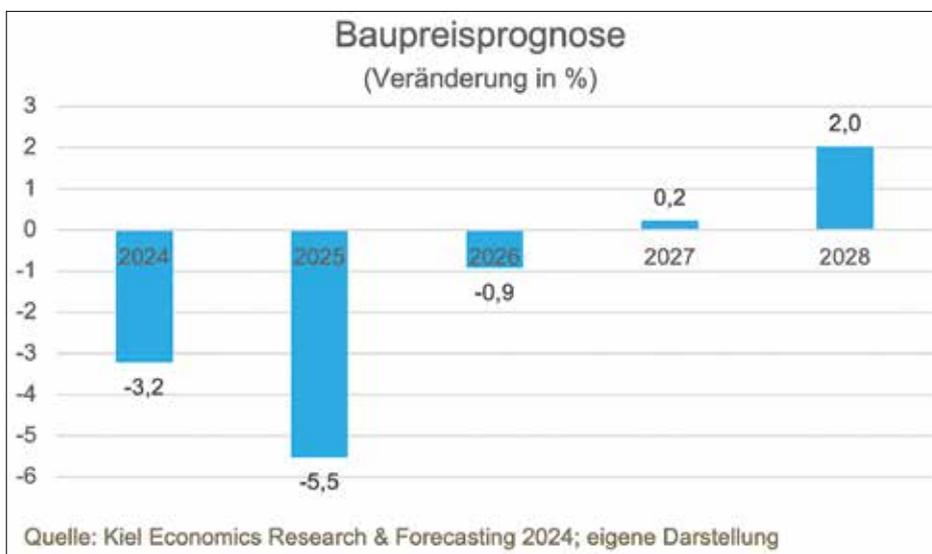
Wie werden sich die Preise künftig entwickeln?

Die Forscher nennen verschiedene Gründe für die prognostizierte Entwicklung der Baupreise. Die steigenden Finanzierungskosten, ausgelöst durch die Zinsentwicklung, belasten die Bauinvestitionen. Die

hohen Lebenshaltungskosten senken die realen Einkommen vieler Haushalte und beeinflussen deren Konjunktur- und Einkommenserwartung. Dies hat insgesamt eine geringere Baunachfrage zur Folge, die sich den Forschern zufolge in den rückläufigen Baugenehmigungszahlen

abzeichnet. Auch die weitgehend aufgelösten Liefer- und Materialengpässe dürften eine preisdämpfende Wirkung entfalten. Für 2024 wird ein Rückgang um 3 Prozent erwartet, gefolgt von einem Minus von 5,5 Prozent im Jahr 2025. Erst ab 2027 könnten die Preise wieder leicht steigen.

Abbildung 2: Baupreisprognose von Kiel Economics



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

„Die Prognosen signalisieren eine Phase des Rückgangs der Baupreise, die durch verschiedene wirtschaftliche Faktoren beeinflusst wird. Die Integration von Materialverfügbarkeit in die Prognose scheint die Genauigkeit zu verbessern, jedoch dürfte die Vorhersage von Ausreißern wie Materialknappheit auch künftig eine Herausforderung bleiben. Zudem könnte der Einfluss der gesunkenen Einkommenserwartungen der Haushalte auf die Baunachfrage von den Forschern durchaus überschätzt worden sein, da auch die Löhne in Deutschland im Zuge der Inflation überdurchschnittlich stark angehoben wurden und die realen Einkommensverluste für viele Haushalte, wenn überhaupt, dann eher gering ausgefallen sind. Ob sich die Prognose erfüllt, bleibt daher abzuwarten. Eine gewisse Entspannung auf dem Markt scheint sich allerdings abzuzeichnen.“

Nur wenig Aussagekraft

Energieausweise für Gebäude versprechen, die Energieeffizienz von Immobilien einfach und schnell zu bewerten. Doch die bunten Balken und Klassifizierungen sind nicht immer so aussagekräftig wie es scheint.

Wer in Deutschland eine Immobilie verkaufen oder vermieten möchte, muss seit 2014 einen Energieausweis gemäß des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vorlegen – entweder als Verbrauchsausweis, der sich auf den tatsächlichen Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser in den letzten drei Jahren bezieht, oder als Bedarfsausweis auf Basis der physikalischen Eigenschaften einer Immobilie. Der Energieausweis soll potenziellen Käufern und Mietern von Häusern beziehungsweise Wohnungen helfen, den Energieverbrauch verschiedener Gebäude zu vergleichen. Die Eigentümer der Immobilie müssen diesen Ausweis spätestens auf Nachfrage bei der Besichtigung vorlegen können. Geschieht dies nicht, droht ein Bußgeld von bis zu 15.000 Euro.

Bekanntermaßen sind Energieausweise oft alles andere als aussagekräftig: Mehrere Praxistests, die zum Teil schon gut zehn Jahre zurückliegen, haben gezeigt, dass die Anfertigung eines Energiebedarfsausweises durch verschiedene Ersteller zu erheblichen unterschiedlichen Ergebnissen führt. Der Primärenergiebedarf ein und desselben Gebäudes wies dabei bis zu 60 beziehungsweise 80 Prozent Unterschied auf. Die Studie „Energiebedarf versus Energieverbrauch oder Theorie versus Realität“ von Prof. Dr.-Ing. Thomas Ackermann von der Fachhochschule Bielefeld aus dem Jahr 2019 stellte ebenso immense Abweichungen zwischen den auf Verbrauchsmessungen beruhenden Energieverbrauchswerten und den berechneten Energiebedarfswerten fest: Die Bedarfswerte lagen bis zu 173 Prozent über den Verbrauchswerten.

Vielfältige Gründe für mangelnde Zuverlässigkeit

Die Realität ist vielschichtiger als die Farbskala auf dem Energieausweis vermuten lässt. Energieausweise bieten lediglich eine Momentaufnahme des Energieverbrauchs und vernachlässigen insgesamt die Komplexität der Materie. So werden das individuelle Nutzerverhalten, Wetterbedingungen oder Unterschiede in der Gebäudenutzung nicht erfasst. Auch fehlende oder unkorrekte Informationen in den Angaben über Baumaterialien, Isolierung und Heizungsanlagen können die Zuverlässigkeit der Ausweise erheblich beeinträchtigen. Zudem sind die Wechselwirkungen zwischen Heizungs- und Kühlsystemen, Belüftung und Lage von Geschosswohnungen nur schwer in standardisierten Ausweisen zu erfassen.

Haus & Grund fordert darum seit Langem einen verbesserten einheitlichen Gebäudeenergieausweis. Denn wer eine Immobilie besitzt oder kaufen will, wird anhand des Energieausweises kaum einschätzen können, wie hoch der tatsächliche Energieverbrauch künftig ausfallen wird und wie rentabel beispielsweise Sanierungsmaßnahmen sein werden.

Alternative

Wer also eine halbwegs realistische Einschätzung über den tatsächlichen Energieverbrauch einer Immobilie haben möchte, sollte unabhängig vom Energieausweis recherchieren. Gegebenenfalls lassen sich historische Energieverbrauchsdaten der Immobilie hinzuziehen, um den durchschnittlichen Verbrauch zu ermitteln. Diese Daten können oft von Energieversorgungsunternehmen oder früheren Eigentümern bezogen werden.

Vor diesem Hintergrund ist es auch wichtig zu überlegen, ob es Unterschiede in der künftigen Nutzung geben wird. Schließlich könnte sich dadurch der Energieverbrauch verändern. Auch die Lage der Wohnung spielt eine nicht unerhebliche Rolle. Wohnungen im oberen Teil eines Gebäudes profitieren von der Wärme anderer Wohnungen, da diese immer nach oben zieht. Die Heizkosten sind hier wahrscheinlich geringer als in Wohnungen, die im Erdgeschoss beispielsweise über unbeheizten Kellerräumen liegen. Gleiches gilt für Wohnungen auf der Südseite eines Gebäudes – sie profitieren im Vergleich zu Wohnungen mit nördlicher Ausrichtung von intensiverer Sonneneinstrahlung.

Auch Baujahr und Bauweise der Immobilie sollte man sich genau ansehen, wobei hier eine große Rolle spielt, ob, wann und wie das Objekt saniert worden ist: Wie gut ist die Qualität der Isolierung, und welches Heizsystem wird verwendet? Gut isolierte Häuser mit effizienten Heizsystemen verbrauchen in der Regel weniger Energie.

Wer ganz sicher gehen will, kommt um fachliche Hilfe nicht umhin und sollte ein professionelles Energieaudit in Auftrag geben, um den Energieverbrauch einer Immobilie detailliert analysieren und potenzielle Einsparungen identifizieren zu lassen.

Ausnahmen

Nicht immer benötigt man beim Verkauf einer Immobilie einen Energieausweis. Ausnahmen können laut Energieeinsparverordnung (EnEV) beziehungsweise Gebäudeenergiegesetz (GEG) gelten für:

- Baudenkmäler
- Abrissgebäude
- Gebäude mit weniger als 50 Quadratmeter Nutzfläche
- Ferienhäuser beziehungsweise Gebäude, die nicht regelmäßig beheizt oder gekühlt werden
- Gebäude mit besonderer Nutzung (Ställe, Werkstätten).



© AdobeStock_211270603



*Wir sind in Wuppertal
für Sie da!*

SIE SUCHEN EINEN PASSENDEN RAUM?

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



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

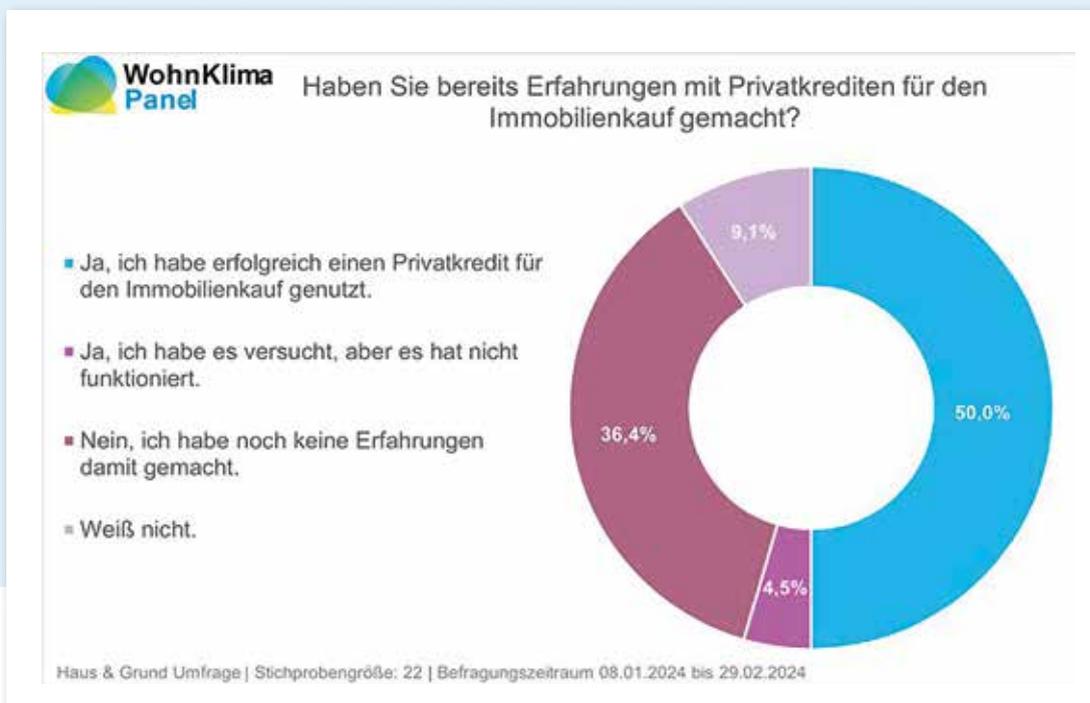
Privatkredite für den Immobilienkauf

Das erhöhte Zinsniveau dürfte die Immobilienfinanzierung erschweren, da dies zu höheren Kreditkosten führt und Banken ihre Kreditvergabekriterien verschärfen können. Demgegenüber bietet ein Privatkredit eine Alternative, wodurch sowohl Kreditgeber als auch Kreditnehmer von einer weniger bürokratischen Abwicklung und flexibleren Vertragsbedingungen profitieren können. Dabei sind jedoch eine klare schriftliche Vereinbarung sowie die Berücksichtigung steuerlicher Aspekte und angemessener Zinssätze von entscheidender Bedeutung.

In unserer letzten Umfrage wollten wir darum wissen, ob die Befragten bereits Erfahrungen mit Privatkrediten für den Immobilienkauf gemacht haben.

Die Hälfte der Befragten haben erfolgreich einen Privatkredit für den Immobilienkauf genutzt. 36,4 Prozent haben hingegen noch keine Erfahrung mit Privatkrediten für den Immobilienkauf.

Mit unserem WohnKlima-Panel wollen wir unter anderem analysieren, mit welchen Hürden Eigentümer bei der energetischen Sanierung konfrontiert sind, um zu helfen, die Wohnungspolitik zu verbessern. Wenn auch Sie sich an den Umfragen beteiligen möchten, registrieren Sie sich unter hausund.co/panel und werden Sie Teil des Projekts.



Terrassenfliesen sorgen für einen dauerhaft pflegeleichten Outdoorbereich

Terrassengenuss pur

Wer eine Terrasse neu bauen oder renovieren möchte, stellt sich zunächst die Frage nach dem richtigen Bodenbelag. Neben der Ästhetik sollte man ein paar praktische Erwägungen anstellen, bevor man sich vorschnell entscheidet. Echtholz zum Beispiel benötigt im Außenbereich vergleichsweise viel Pflege. Moos, Pflanzenrückstände und sonstige Verschmutzungen können sich festsetzen, die mühsam mit Bürste und Seifenlauge entfernt werden müssen. Um zu vermeiden, dass das Holz versprödet und Risse bekommt, sollten Terrassendielen regelmäßig geölt

werden. Deutlich pflegeleichter ist die Terrasse, wenn sie mit Outdoorfliesen ausgestattet ist. Die besonders dichte Oberfläche des gebrannten Materials gibt Verschmutzungen keinen festen Halt. Für die Reinigung genügt in der Regel der Einsatz eines herkömmlichen Schrubbers, lauwarmes Wasser und ein umweltfreundlicher Haushaltsreiniger. Zusätzliche Pflegemaßnahmen oder Versiegelungen wie zum Beispiel bei bestimmten Natursteinen sind unnötig.



Eine Terrassengestaltung mit Outdoorfliesen erfüllt hohe ästhetische Ansprüche und lässt sich leicht pflegen.

Stilistische Vielfalt, die keinen Wetterschutz benötigt

So gut wie jede gewünschte Material-Anmutung lässt sich heute mit Terrassenfliesen umsetzen. Die aktuellen Fliesenkollektionen bieten authentische Interpretationen vieler Holzarten und eine beeindruckende Auswahl verschiedenster Natursteindexkore, die inzwischen auch für den Außenbereich in größeren Formaten erhältlich sind. Zu moderner Hausarchitektur liegt ebenfalls puristischer Beton- oder Zementlook im Trend. Das Infoportal www.deutsche-fliese.de liefert Inspirationen und zahlreiche Tipps zur Terrassengestaltung mit Fliesen.

Professionelles Handwerk dringend zu empfehlen

Wer sich für eine Designrichtung entschieden hat, kann bei der Terrassengestaltung mit Fliesen und den neuen, 2 cm starken Outdoorplatten zwischen fester und loser Verlegung sowie den sogenannten Stelzlagern wählen. „Terrassenfliesen, die ganz klassisch fest mit Fugenmörtel verlegt werden, sind besonders reinigungsfreundlich“, erklärt Jürgen Kullmann, Vorsitzender des Fachverbands Fliesen und Naturstein im Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB). Eine lose Verlegung empfiehlt Kullmann bei großen Terrassen und wenn einzelne Bereiche unterschiedlich stark der Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind. Ein weiterer Vorteil der Verlegung im Splitbett oder auf Stelzlager sei außerdem, dass sich einzelne Fliesen problemlos auswechseln ließen. In allen Fällen sollte die Verlegung von Outdoorfliesen ein

qualifizierter Fachhandwerker übernehmen. Denn ein normgerechter, sauber ausgeführter Konstruktionsaufbau ist die Voraussetzung dafür, dass die neu gestaltete Freifläche für viele Jahre schön bleibt.

djd-Text p_p_69597

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

S.KLEIN SK

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

Gewinnspiel

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. Mai 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.

französisches Kartenspiel	schottischer Männername	Musikträger (Mz.)	math. Darstellung	nicht wenige	Senkbleie	Schmierstoffabfall	orientalischer Wollstoff	bulgarische Währung	tropische Wasservogel	Hit von Robbie Williams	iranisch-kaukas. Spielflaute
Stammmannschaft b. Sport			Unterrichtsmaterial							1	
		vorderer Teil des Halses	älteste lat. Bibelübersetzung	5			Backstein		erste Frau Jakobs (A.T.)		
Männername	Fluss durch Berlin		8		Ladentisch	ein Paddelboot					
Trommelwirbel			Teil der Karpaten		Kurzform von Anton			eine Lotterie (Abk.)			Explosivlaut
	völlig unbedeutend	Trainer				2		verstimmt, gekränkt		kretisch-span. Maler † 1614	
englische Zustimmung	Insel vor Athen	Warneinrichtung am Auto		Vorname von US-Filmstar Gibson		US-Sängerin, Lady ...		Luftreifen			
Zergliederung				indischer Staatsmann † 1964		absichtlich					
	10		räumliche Beschränktheit	Königreich am Himalaja				italien. Schauspielerin † 1924		Initialen Armanis	
Lehranstalt	nicht glatt	vereinigen			männlicher Artikel		franz. Modeschöpfer † 1957		4		poetisch: Zweig, Reis
europäischer Inselstaat				Strom durch Sibirien		oberhalb von					3
Kap bei Valencia (Spanien)		dt. Schauspieler (Götz)					Antriebs-schlupfregelung (Abk.)			int. Kfz.-Z. Kolumbien	
Zweigstelle								moralische Gesinnung			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		

Seit 1885

 TÜV gepr. Fachbetrieb
 § 19 I WHG

**Tankreinigung · Tankschutz
 Demontage
 Sanitär- und Heizungsbau**

42389 Wuppertal · Schwelmer Straße 46

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

Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing



Was interessiert Sie?

- Insektenschutz
- Haustür
- Vordach
- Schließanlage
- Garagentor / -Motor
- Einbruchschutz
- Markise
- Geländer

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

Edelstahlwerkstatt · Geländercenter

Rezensionen

Carsten Brückner

CO₂-Steueranteile im Mietrecht

Während bislang die sich stetig verteuernde CO₂-Steuer ein Teil der Brennstoffkosten und damit der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten waren, ordnet der Gesetzgeber mit Wirkung vom 1. Januar 2023 die anteilige Tragung dieser Kosten durch den Vermieter an. Für Nichtwohngebäude fehlt es noch an einer individuellen Methodik zur abgestuften Kostentragung durch den Vermieter; bei Wohngebäuden wird der Kostenanteil des Vermieters unter Einordnung der Immobilie in eine Verbrauchstabelle ermittelt. Dabei wird dem Eigentümer vorgegaukelt, er könne durch bauliche Maßnahmen an der Immobilie seinen Kostenanteil verringern; tatsächlich ist sein Anteil jedoch ausschließlich abhängig vom Verbrauch der Nutzer der Immobilie. Die vorliegende Broschüre gibt eine genaue Beschreibung und sichere Anleitung zur Ermittlung und Aufteilung der CO₂-Kosten in einem Mietvertragsverhältnis. Dabei werden anhand von über 35 Beispielen sowohl die vom Vermieter vorzunehmenden Prüfungsschritte bei der Einstellung in die jährliche Heizkostenabrechnung als auch die zu berücksichtigenden Umstände im Falle der Geltendmachung des CO₂-Kosten-Erstattungsbetrages durch den Mieter dargestellt. Die CO₂-Kostenerstattung des Vermieters an den Mieter stellt einen Baustein der von der Bundesregierung vereinbarten Teilwarmmiete dar und nimmt Abschied vom ausschließlichen Verursacherprinzip. Eine effektive Energieeinsparung und damit erfolgreicher Klimaschutz sind auf diese Weise nicht zu erreichen.

Der Autor: RA Dr. Carsten Brückner, Vorstandsvorsitzender



9,95 Euro

inklusive MwSt.

ISBN: 978-3-96434-039-9

1. Auflage 2024

Der Wegweiser zum neuen 'Heizungsgesetz'

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

- Alle wichtigen Informationen zur Umsetzung des GEG
- Beinhaltet die neuen Förderrichtlinien 2024
- Mit praxistauglichen Tipps, Grafiken und Checkliste

Schnell zuhause im neuen Recht

Diese Broschüre bietet einen umfassenden Leitfaden zu den Änderungen des Gebäudeenergiegesetzes 2024. Sie richtet sich insbesondere an Planerinnen und Planer, Architektinnen und Architekten, TGA-Fachplanung und Energieberatung und hilft dabei, sich einen schnellen Überblick zu verschaffen. Zudem ist die Broschüre eine wertvolle Unterstützung für die Verwaltung und das Schornsteinfegerhandwerk. Außerdem klärt sie Eigentümerinnen und Eigentümer, Mieterinnen und Mieter sowie Hausverwaltungen über ihre Rechte und Pflichten auf und weist auf Fördermöglichkeiten und Finanzierungsaspekte hin.

Von Experten der Materie

Dr. Julian Schwark, Vorstand Energie Bundesverband des Schornsteinfegerhandwerk und Syndikusanwalt Torsten Arndt, Hauptgeschäftsführer Bundesverband des Schornsteinfegerhandwerk.



8,90 Euro

inklusive MwSt.

ISBN: 978-3-406-81501-0

1. Auflage 2024

Service bei hausundgrund

Verträge & sonstige Formulare

Preis €: neu mit 19%

Nichtmitglieder Mitglieder

■ Wohnungsmietvertrag <i>Auflage 11/22</i>	7,00	4,00
■ Garagen/Stellplatz-Mietvertrag <i>Aufl. 7/20</i>	3,00	1,95
■ Gewerblicher Mietvertrag <i>Auflage 11/22</i>	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%)

■ Untervermietung <i>1. Auflage 2019</i>	14,95
■ Die Schadenersatzpflicht d. Mieters wg. Beschädigung der Mieträume <i>2. Auflage 2021</i>	12,95
■ Sicherung u. Beitreibung v. Mietforderungen <i>5. Auflage 2018</i>	14,95
■ Mietminderung <i>3. Auflage 2009</i>	12,95
■ Betriebskosten <i>9. Auflage 2019</i>	12,95
■ Mieterhöhung frei finanzierten Wohnraum <i>5. Auflage'20</i>	14,95
■ Die Mietfibel <i>6. Auflage 2021</i>	14,95
■ Kautions <i>2. Auflage 2018</i>	11,95
■ Streit im Mehrfamilienhaus <i>2. Auflage 2020</i>	21,95
■ Nachbars Garten <i>6. Auflage 2021</i>	16,95
■ Kündigung d. Vermieters wg. Eigenbedarfs <i>2. Auflage'17</i>	12,95
■ Geld u. Mietende <i>5. Auflage 2019</i>	21,95
■ Schönheitsreparaturen <i>4. Auflage 2016</i>	14,95

■ Beauftragung eines Handwerkers <i>4. aktuali. Auflage'18</i>	12,95
■ Wohnungsmodernisierung <i>8. Auflage 2019</i>	21,95
■ Instandhaltung u. Instandsetzung im Mietverhältnis <i>1. Auflage 2015</i>	14,95
■ Gesundes Wohnen – Energetisches Sanieren <i>1. Auflage'18</i>	16,95
■ Kauf u. Verkauf einer Eigentumswohnung <i>1. Auflage'21</i>	15,95
■ Wohnflächenberechnung <i>5. Auflage 2021</i>	10,95
■ Nachbars Grenzbewuchs <i>2. Auflage 2021</i>	12,95
■ Die neue Trinkwasserverordnung <i>3. Auflage 2018</i>	10,95
■ Die Zweitwohnungsteuer <i>4. Auflage 2021</i>	10,95
■ Übertragung u. Vererbung v. Grundbesitz <i>4. Auflage'22</i>	29,95
■ Immobilienübergabe zu Lebzeiten <i>4. Auflage 2022</i>	12,95
■ Patientenverfügung u. Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers <i>4. Auflage 2022</i>	12,95
■ Das Testament d. Immobilieneigentümers <i>3. Aufl.'22</i>	12,95
■ Der Ehevertrag d. Immobilieneigentümers <i>2. Aufl. 2011</i>	9,95
■ Abwehr nachbarlicher Störungen <i>1. Auflage 2020</i>	14,95
■ Der Verwaltungsbeirat <i>6. Auflage 2021</i>	16,95
■ Schimmelpilz und Mietrecht <i>2. Auflage 2020</i>	24,95
■ Zurückhaltungsrechte <i>1. Auflage 2021</i>	14,95
■ Einbruchsschutz f. Haus/Grundeigentümer <i>2. Aufl.'22</i>	12,95
■ Sanierung u. Modernisierung im Wohnungseigentum <i>2. Auflage 2021</i>	16,95
■ Nachbarstreit im Wohnungseigentum <i>2. Auflage 2022</i>	16,95
■ Streit mit dem Verwalter, <i>2. Auflage 2022</i>	16,95
■ Gasschock - was tun? <i>1. Auflage 2022</i>	12,95
■ Der Wohnungseigentümer <i>11. Auflage 2023</i>	69,90
■ Der Wohnraumvermieter <i>1. Auflage 2023</i>	29,95
■ Die Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzug <i>1. Auflage 2017</i>	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 Beratungsstellen 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

Zimmer frei

Raum für gute Versammlungen

- Mitten in Wuppertal-Barmen.
- Geeignet u.a. für Eigentümer-Versammlungen, Seminare oder Besprechungen.
- Ideal für bis zu 20 Teilnehmer.
- Sehr günstige Raummiete: Nur 50 € (für Mitglieder) bzw. 70 € (für Nichtmitglieder).
- Getränke auf Wunsch und zu günstigen Preisen.
- Einfach anfragen.

Haus & Grund

WUPPERTAL

Haus und Grund, An der Clefbrücke 2a, Wpt.-Barmen
www.hausundgrundwpt.de - Info 0202 25 59 50

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_211099678

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



Oberdörnen 7
42283 Wuppertal
Tel. 02 02 / 255 50 - 0
info@haut-jordan.de
www.haut-jordan.de



Sie möchten im Haus & Grund-Magazin werben?

Kontaktieren Sie uns, wir beraten Sie gerne:

Verlag Ronsdorfer Wochenschau

T (02 02) 69 87 69 - 0 | E info@row-verlag.de | www.ronsdorfer-wochenschau.de

Verlag
Ronsdorfer
Wochenschau

B & E BAUELEMENTE GmbH

Markisen · Fenster · Haustüren · Rollladen · Garagentore · Vordächer

Sanderstraße 188
42283 Wuppertal
www.bebauelemente.de

☎ 02 02 / 97 90 90

SEIT
1887



Deutscher Ring 69 · 42327 Wuppertal · Telefon 74 40 35

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

JUNG
BAUFLÄCHENTECHNIK

Dipl.-Ing. M. Jung GmbH + Co. KG
42719 Solingen • Raffaelstraße 10
Fernruf 02 12/31 73 39 • Telefax 02 12/31 58 22 • www.jung-bauflaechentechnik.de

Freiwillig
überwacht durch



Abdichtungen





Elflein
Isolierbau GmbH

- Bauwerksabdichtungen
- Beschichtungen
- Gussasphalt
- in Wohnungen · auf Balkonen
- auf Parkdecks · in Hallen

Fachbetrieb nach
AWSV
TÜV NORD

Fachbetrieb nach
AWSV
TÜV NORD

02331-55021
www.elflein-isolierbau.de



Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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

**Glas- u. Fensterbau
Willi Krüger e.K.**

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



Fenster Türen Sicherheit Notdienst

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

FASSADEN MELZEL

MEISTERBETRIEB DER INNUNG GMBH



Ihr Malermeister
FASSADENSCHUTZ

sehr gut ✓
Innungsfachbetrieb
ausgezeichnet vom Kunden
regulär überwacht durch
gih

· 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

Ulf
Schuchhardt
BAUGESCHÄFT



- Renovierung
- Außenisolierung
- Kellersanierung
- Durchbruch
- Instandhaltung

Baugeschäft Ulf Schuchhardt GmbH & Co. KG | 42369 Wuppertal
Tel. 02 02 / 467 03 30 | info@bau-schuchhardt.de | www.bau-schuchhardt.de

TÜREN Heldmann Ihr Partner seit **1865**

Türen öffnen Räume



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

Dirk Münter
Schreinermeister



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

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

Mitglied der
Tischler-Innung Wuppertal

Sie möchten im
**Haus & Grund-
Magazin werben?**

Kontaktieren Sie uns, wir
beraten Sie gerne:

**Verlag Ronsdorfer
Wochenschau**
T (02 02) 69 87 69 - 0
E info@row-verlag.de
**www.ronsdorfer-
wochenschau.de**