Jahrgang 123

140 Jahre Haus & Grund WUPPERTAL

Fachzeitschrift des „Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Vereins in Wuppertal und Umgebung e.V.“

Haus & Grund-Magazin Wuppertal

www.hausundgrundwpt.de

12/2019

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!

Karsten Lingemann Immobilien

Verwaltung von Eigentumswohnungen
Verwaltung von Mietwohnungen

Hofaue 75 · 42103 Wuppertal
Tel. 02 02 - 4 30 39 86
Fax 02 02 - 4 37 64 47
www.lingemann-immobilien.de
info@lingemann-immobilien.de

BAUMEISTER-VERWALTUNGEN GMBH
HAUS- UND GRUNDSTÜCKSVERWALTUNGEN
über 65 Jahre

Mietverwaltung
Saarbrücker Str. 40
42289 Wuppertal
Tel.: 02 02 / 62 56 60
Fax: 02 02 / 6 36 65

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

WEG Verwaltung
Saarbrücker Str. 40
42289 Wuppertal
Tel.: 02 02 / 254 23 15
Fax: 02 02 / 254 23 16

www.baumeister-verwaltungen.de

Peter Leitmann
ÖL- + GASFEUERUNGSTECHNIK

Neuenhofer Str. 20 · 42349 Wuppertal
Tel.: 4 08 79 95
mail@leitmann.net
• Brennerwartung • Reparatur
• Kesselreinigung • Modernisierung

Haushaltsauflösungen
aller Art (auch Messiewohnungen)
Keller · Dachboden · Garten
Ladenrückbau · Müllentsorgung
Betriebs- und
Geschäftsauflösungen
AWA GmbH · Geschäftsführer J. Schott
Tel. 0202 - 73 62 27

BECKER & DÖRING GMBH
HAUSVERWALTUNGEN
Sicherheit • Kompetenz • Leistungsfähigkeit

Immobilienfachwirt Holger Döring

Ihr Spezialist für WEG-Verwaltungen in Wuppertal
Telefon 0202/ 260 460 - 0
Telefax 0202/ 260 460 - 50
E-Mail info@b-u-d.de
Internet www.WEG-Verwalter.de

Becker & Döring GmbH
Hausverwaltungen
Haßlinghauser Str. 163
42279 Wuppertal

BVI
Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.

QUALITÄTS-MANAGEMENT
Wir sind zertifiziert
Regelmäßige freiwillige Überwachung nach ISO 9001:2000
TÜV SÜD ISO 9001

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

Ihre Immobilienverwaltung für Wuppertal

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

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

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
VBL
Kooperationspartner Haus & Grund

Telefon 0202 / 260 65 60
Telefax 0202 / 260 65 61
info@makler-bergischland.de
Termine gerne nach Vereinbarung.
Für alle Mitglieder attraktive Sonderrabatte

Einbau von Magic Bad Wannentüren
Haußmann
Sanitär & Heizung
Guido Haußmann · San.-Inst. und Heizungsbaumeister
Westkotter Str. 23 · 42275 Wuppertal · 02 02 / 507 01 14
info@guido-haussmann.de · www.guido-haussmann.de

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser!

Unser Jubiläumsjahr 2019 neigt sich dem Ende. Ich möchte mich noch einmal bei allen bedanken, die uns in diesem Jahr begleitet und geholfen haben, damit dieses besondere Jahr ein solcher Erfolg wurde. Danke an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer beiden Beratungsstellen und an meine Vorstandsmitglieder. Das Jahr begann mit einer gut besuchten Jahreshauptversammlung mit Jubiläumsempfang und vielen Gästen. Abgerundet wurde das Jahr im September durch eine wunderschöne Abendveranstaltung im Barmer Bahnhof mit vielen Wuppertaler Künstlern. Das alles war nur mit Ihnen – unseren Mitgliedern möglich. Sie sind die Basis unseres Handelns. Sie sind die beste Motivation für unsere Arbeit. Sie zu beraten, Ihnen weiter zu helfen, das ist unsere Hauptaufgabe. Sie danken es uns mit Ihrem Vertrauen durch Ihre treue Mitgliedschaft.

Nächstes Jahr ist Wahljahr. Das heißt wir werden – zumindest einmal – wählen gehen und wir können mit unserer Stimme die Politik beeinflussen. In NRW finden am 13. September 2020 Kommunalwahlen statt. Vor dem Hintergrund der politischen Debatten, welche in den vergangenen Monaten mehr in populistischer Form in den Medien als auf sachlicher Ebene zwischen den Beteiligten stattgefunden haben, ist eine Beteiligung an der Wahl wichtiger denn je. Wir Haus- und Grundstückseigentümer haben Gelegenheit die politischen Geschehnisse vor unserer „Haustür" zu beeinflussen und dies sollten wir nutzen. Auch in Wuppertal gab es in den letzten Monaten Entwicklungen, die nicht nur uns Haus- und Grundstückseigentümern sondern allen Bewohnern Wuppertals das Leben schwerer machen. Einige Stichworte sind hier: Baumschutzsatzung, steigende Energiekosten, lange Baugenehmigungsverfahren und fehlende Ausweisung von Bauland, was langsam aber sicher in Teilbereichen des Wohnungsmarktes zu Engpässen führt. Niemand kümmert sich z.Zt. im Rathaus um die Frage, wohin soll sich unsere Stadt in den nächsten 10 Jahren entwickeln, wie sichern und wie erhalten wir die Arbeitsplätze – insbesondere in unserer starken Autozulieferindustrie, wo sollen Wohnungen, wo Einfamilienhäuser gebaut werden, was muss unternommen werden, damit die städt. Gebühren und Abgaben nicht weiter steigen und vieles mehr.

Um Ihnen zumindest für Ihre Entscheidung in Wuppertal eine Übersicht über die politischen Ziele der Parteien und Oberbürgermeisterkandidaten(innen) zu geben, werden wir nach Bekanntgabe der Wahlprogramme den Parteien einen 10 Punkte umfassenden Fragenkatalog zu den wichtigsten Zukunftsaufgaben vorlegen. Die Fragen und Antworten werden wir rechtzeitig vor der Wahl in unserer Zeitung veröffentlichen. Sofern Sie Anregungen hierzu haben, bitten wir Sie, uns zu kontaktieren.

Darüber hinaus besteht nach wie vor die Möglichkeit, dass im nächsten Jahr vorgezogene Bundestagswahlen stattfinden. Es ist nach den internen Neuwahlen in der SPD nach wie vor unklar, ob die Große Koalition zwischen CDU/CSU und SPD weiterhin Bestand haben wird. Sollte dies der Fall sein, werden wir Ihnen auch hier rechtzeitig vor der Wahl entsprechende Informationen über die politischen Ziele der Parteien – bezogen auf den Miet- und Wohnungsmarkt – verschaffen.

Bitte merken Sie sich doch bereits den 12.05.2020 vor. An diesem Tag werden wir um 18 Uhr in den Räumlichkeiten der Concordia unsere Jahreshauptversammlung abhalten. Wir freuen uns, Sie an diesem Tag begrüßen zu dürfen. Für Ihr leibliches Wohl wird gesorgt sein.

Ich danke Ihnen im Namen von Vorstand, Geschäftsführung und Mitarbeitern von Haus & Grund Wuppertal für das uns im Jahr 2019 entgegengebrachte Vertrauen und wünsche Ihnen und Ihren Familien eine besinnliche und frohe Weihnachtszeit. Für das Jahr 2020 wünsche ich Ihnen vor allem Gesundheit, privaten und beruflichen Erfolg. Kommen Sie gut in das neue Jahr und bleiben Sie uns treu.

Herzlichst

Ihr

Hermann J. Kühn

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Jahrbuch 2020

Inhaltsverzeichnis

Kommentar | Die Sprache ist schon verroht 335

Politik & Wirtschaft | Grundsteuerreform durchgewunken 336

Klimapaket 337

Die privaten Eigentümer und die Liberalen 338

Recht & Steuern | Worauf kommt es bei der Maklerauswahl an? 342

Arglistige Täuschung nur bei vorsätzlichen Falschangaben 342

Bestellerprinzip kommt offenbar in abgeschwächter Form 343

Mietobergrenzen für Sozialwohnungen steigen 343

Kooperationspartner 344

Sepa-Lastschriftmandat 345

Verschiedenes | Neue Chancen für Ihre Immobilien 347

Vermieten & Verwalten | Grundsätze zu Härtefall-einwendungen 349

Musterfeststellungsklage entschieden 349

Finanzen & Versicherungen | Investitionszuschüsse aufgebraucht 350

Licht für die dunkle Jahreszeit 350

Haustechnik | Was Hauseigentümer mit Ölheizung jetzt wissen sollten 351

Wertsteigerung durch An- und Umbauten 352

Haustürfüllungen mit Mehrwert 353

Besser leben ohne Barrieren 354

Fertiggarage aus Beton ist ein preislicher Mittelweg 355

Mitmachen und Online Mietvertrag gewinnen! 356

Rezensionen | Jahrbuch 2020 357

Verträge & sonstige Formulare | Literatur 358

Service bei Haus & Grund 359

Telefonauskünfte für Barmen und Elberfeld 359

Geschäftszeiten der Beratungsstellen Barmen und Elberfeld 359

Impressum 360

Kommentar

Die Sprache ist schon verroht

Von Dr. Kai H. Warnecke, Präsident

Als erste sprach die Partei Die Linke nicht mehr von Vermietern, sondern entmenschlichte diese und machte sie zu Miethaien. Gefährliche Raubtiere, gegen die man sich wehren muss, mit allen Mitteln, auch mit Forderungen nach Enteignung. Der rot-rot-grüne Berliner Senat missbraucht derweil den Begriff Wuchermiete für alle Mieten, die rechtmäßig vereinbart wurden, aber oberhalb der im Mietendeckel willkürlich festgelegten Obergrenze liegen. Damit beginnen in Berlin Wuchermieten künftig bei 3,92 Euro pro Quadratmeter.

Grüne Politiker bis hin zum Parteivorsitzenden Habeck begründen den Mietendeckel damit, dass dieser Notwehr sei. Notwehr setzt einen rechtswidrigen Angriff voraus – diese Sprachwahl suggeriert, dass die Mieten in Berlin insgesamt gesetzwidrig vereinbart worden sind und man sich gegen einen Rechtsbruch verteidigen muss.

Noch einen Schritt weiter geht der regierende Bürgermeister von Berlin, Michael Müller. Der sieht kein Problem darin, dass linke Gewalttäter den Umgang mit Hausbesetzungen in den Räumlichkeiten der Technischen Universität Berlin erlernen.

Dass auch diese bürgerlichen Parteien im Politikfeld Wohnen äußerst populistisch agieren, ist erschütternd und macht Sachpolitik unmöglich. Dass nach der sprachlichen Verrohung jetzt mittelbar Straftaten gegen das Eigentum legitimiert werden, überschreitet jedoch eine Grenze. Wir erwarten von allen Parteien, die sich bürgerlich nennen, ein klares Signal!

Ihr

POLITIK & WIRTSCHAFT

Grundsteuerreform durchgewunken

Am 18. Oktober 2019 hat der Bundestag das Reformpaket zur Grundsteuer verabschiedet. Sibylle Barent, Referentin Recht und Steuern bei Haus & Grund Deutschland, erläutert, was im Paket drinsteckt.

© Die Hoffotografen

1. Grundgesetzänderung

Um den Bundesländern die freie Wahl eines Grundsteuermodells zu ermöglichen, musste das Grundgesetz geändert werden. Die Grundsteuer ist Teil des Länderfinanzausgleichs. Deshalb bestand die Gefahr, dass in den Ländern, die von dem vom Bundesfinanzminister vorgeschlagenen wertabhängigen Scholz-Modell abweichen, zur korrekten Ermittlung der Ausgleichsbeträge beide Modelle durchgerechnet werden müssen. Die FDP, deren Stimmen für die Grundgesetzänderung benötigt wurden, setzte eine gesetzliche Regelung durch, wonach diese Länder – und damit auch der Steuerzahler – nicht zu einer doppelten Steuerveranlagung nach beiden Modellen zum Zweck des Länderfinanzausgleichs gezwungen werden. Einige Länder – allen voran Bayern, aber auch Niedersachen und Sachsen – haben bereits angekündigt, statt des Scholz-Modells ein eigenes, wertunabhängiges Modell für ihre Gemeinden anzustreben. Ein solches Modell würde als Berechnungsgrundlage nur die Größe des Grundstücks sowie die Gebäudefläche als entscheidende und konstante, wertunabhängige Faktoren heranziehen und darauf dann direkt den Hebesatz anwenden.

2. Scholz-Modell als Angebot

Die Grundsteuer nach dem Scholz-Modell soll auch zukünftig in drei Schritten berechnet werden: Wert x Steuermesszahl x Hebesatz. Der Wert setzt sich aus dem Grundstückswert, der anhand des Bodenrichtwerts ermittelt wird, sowie dem Gebäudewert zusammen. Der Gebäudewert wird anhand von statistischen, bundesländerweit geltenden Miet-Tabellen sowie der Mietstufenniveau-Einordnung der Gemeinde unter Einbeziehung des Baualters alle sieben Jahre neu ermittelt. Immobilien des sozialen Wohnungsbaus, kommunale sowie gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften werden in diesem Modell durch einen 25-prozentigen Abschlag auf die bundeseinheitlich vorgegebene Steuermesszahl bei der Grundsteuer bevorzugt. Das Hebesatzrecht verbleibt bei der Gemeinde und wird die absolute Höhe der Steuer maßgeblich bestimmen. Benötigt werden demnach für diese – trotz einiger Pauschalisierungen nach wie vor sehr komplizierte – Angaben zur Grundstücksfläche, zum Bodenrichtwert, zur Immobilienart, zum Alter des Gebäudes sowie eine Einordnung in die Mietwerttabelle und die jeweilige Mietniveaustufe. Wie hoch die Grundsteuer nach dem Scholz-Modell künftig sein wird, wird nach Aussage des Bundesfinanzministeriums erst in einigen Jahren feststehen, da zunächst die Werte der Grundstücke und der Gebäude festgestellt werden müssen. Erst im Anschluss daran könnten die Gemeinden mit einer Anpassung ihrer Hebesätze erreichen, dass sich die Grundsteuerlast aller Einwohner einer Gemeinde insgesamt nicht erhöht (sogenannte Aufkommensneutralität). Gesetzlich verpflichtet sind die Gemeinden zu einer Hebesatzanpassung aber nicht.

3. Gemeinden können künftig erhöhte Baulandsteuer erheben

Teil des Reformpakets ist auch die bereits im Koalitionsvertrag festgeschriebene (Wieder-)Einführung einer Baulandsteuer, auch als „Grundsteuer C" bezeichnet. Diese Steuer kann von der Gemeinde als eine Art Strafsteuer auf unbebaute, aber baureife Grundstücke in Form eines erhöhten Hebesatzes auf die Grundsteuer erhoben werden. Betroffen sind unbebaute Grundstücke, die der Grundsteuerpflicht unterliegen und innerhalb oder außerhalb eines Plangebiets trotz ihrer Baureife nicht baulich genutzt werden. Auf Drängen der GRÜNEN, deren Zustimmung zur Grundgesetzänderung für die Grundsteuer erforderlich war, wurde der ursprünglich nur auf Wohnraumknappheit beschränkte Anwendungsbereich der Grundsteuer C auch auf „städtebauliche Gründe" erweitert.

4. Ausblick

Der Bundesrat wird voraussichtlich im November der Reform zustimmen. Erfolgt die Verkündung des Gesetzespakets bis 31. Dezember 2019 im Bundesgesetzblatt, wären zumindest die formalen Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts an die neue Grundsteuer erfüllt. Die nach den neuen Regeln zu berechnende Grundsteuer wäre dann ab dem 1. Januar 2025 zu zahlen. Um auf der sicheren Seite zu sein, müssen sich die Bundesländer bis Jahresende für ein Modell der Grundsteuerbemessung entscheiden.

Förderung von Klimaschutz im Gebäudebestand wird gebündelt

Klimapaket

Die Bundesregierung will im Rahmen ihres Klimapakets die Förderung von Klimaschutzmaßnahmen attraktiver gestalten. Das soll durch eine Bündelung der bereits bestehenden Förderprogramme im Gebäudebereich zu einem einzigen, umfassenden Förderangebot geschehen, der „Bundesförderung für effiziente Gebäude" (BEG).

Das Versprechen der Bundesregierung lautet: Die Komplexität der Gebäudeförderlandschaft soll mit der BEG stark reduziert werden.

Förderprogramme werden zusammengelegt

Aus den aktuell teils vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle und teils von der KfW abgewickelten Förderprogrammen – CO_2-Gebäudesanierungsprogramm, Marktanreizprogramm, Anreizprogramm Energieeffizienz und Heizungsoptimierung mit insgesamt 10 Teilprogrammen – soll in Zukunft ein einziges Programm mit drei Teilprogrammen entstehen. Die Förderung von Energieeffizienz und erneuerbaren Energien soll so unter einem inhaltlichen Dach zusammengeführt werden. Die angekündigten Teilprogramme unterscheiden zunächst zwischen einer systemischen Maßnahme – also einer Vollsanierung oder einem Neubau auf Effizienzhausniveau – oder einer Einzelmaßnahme, um das energetische Niveau in kleineren Schritten zu verbessern. Bei den systemischen Maßnahmen wird dann noch unterschieden, ob Wohngebäude oder Nichtwohngebäude adressiert werden. So entstehen drei Teilprogramme.

Ein Antrag für alle

Bei aufwendigen Sanierungen sollten weiterhin qualifizierte und neutrale Energieberater in Anspruch genommen werden sowie im Anschluss daran eine Fachplanung und Baubegleitung. Fachplanung und Baubegleitung sind bei systemischen Maßnahmen generell förderfähig. Bei Einzelmaßnahmen besteht die Förderfähigkeit nur in Kombinationen von mindestens zwei Einzelmaßnahmen, bei denen wenigstens zwei Gewerke beteiligt sind. In der neuen BEG sollen Antragsteller eine Förderung für alle relevanten Teilaspekte ihres Neubau- oder Sanierungsvorhabens auf Grundlage eines einzigen Förderantrags erhalten können.

Förderung von Effizienzhaussanierungen

Effizienzhaussanierungen betreffen nur Bestandsgebäude. Hier soll die Regelung flexibilisiert werden, indem zukünftig alle Gebäude förderfähig sind, deren Bauantrag vor mehr als zehn Jahren gestellt wurde. Bislang gelten Gebäude mit einem Bauantrag vor dem 1. Februar 2002 als Bestandsgebäude. So werden über die Laufzeit des Programms nach und nach mehr Gebäude förderfähig. Weitere Voraussetzung für die Förderfähigkeit ist das Erreichen eines höheren Effizienzhausniveaus. Künftig gibt es nur noch die Effizienzhausstufen EH 100, EH 70, EH 55 und neu EH 40. Die Effizienzhausstufen 115 und 85 sollen entfallen.

So bewertet Matthias zu Eicken, Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik bei Haus & Grund Deutschland, die Pläne:
Die vereinfachte Antragstellung für Eigentümer könnte endlich Licht in den Förderdschungel bringen. Kämen Hauseigentümer einfacher an finanzielle Mittel, würden sie sich eher für eine energetische Sanierung entscheiden – so der Gedanke hinter der neuen Förderstrategie. Gut so! Hinter den blumigen Versprechungen der Politik stehen jedoch enorme Herausforderungen in der Umsetzung. Für sich genommen komplexe Förderprogramme zusammenzulegen, schafft erst einmal neue Hürden, die gemeistert werden müssen – übrigens nach wie vor von zwei Institutionen.

Irmgard Presia
Sanitär · Heizung
Reparaturen · Wartungen
Irmgard Presia
Sanitär- und Heizungsbaumeisterin
Auf dem Brahm 5 · 42281 Wuppertal
Telefon 02 02/62 88 07
Telefax 02 02/62 88 08
Mobil 01 71/7 72 04 53
E-Mail irmgard-presia@t-online.de
Internet www.irmgard-presia-sanitaer.de

Wolfram Ebel Metallbau
31 26 16
liefert Treppen, Balkongeländer, Gitter, Vordächer, Türen
Reparaturdienst
Masurenstraße 5a, 42117 Wuppertal

Laub Elektrotechnik Meisterbetrieb
· Elektroinstallation · Schaltschrankbau · Beleuchtungsanlagen · Netzwerkverdrahtung
· Sat-/Kabelanlagen · Sprechanlagen · Telefonanlagen
Waisenstr. 14, 42281 Wuppertal
Tel. 0202 / 76 95 81 77, Fax 0202 / 76 95 81 78
info@laub-elektrotechnik.de, www.laub-elektrotechnik.de

Seit 1885 HAPPE GmbH
TÜV gepr. Fachbetrieb § 19 l 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

MICHAEL PONY GMBH
Elektroinstallationen · Video-Sicherheitstechnik
Antennentechnik · EDV- und Fernmeldenetze
DIRK ABENDROTH
Geschäftsführer - Elektromeister
Rhönstr. 8 · 42349 Wuppertal
Tel. 02 02 / 295 06 40
Fax 02 02 / 295 06 41
Mobil 0177 8 14 82 86
info@pony-gmbh.de

Haben Sie Schimmel im Keller?

Wir beheben nasse Keller, nasse Wände, Schimmel.
Ein für alle Mal !
Dirk Hünninghaus® GmbH
mehr als 45 Jahre Erfahrung
Horather Schanze 4
42281 Wuppertal
Telefon 0202 . 78 55 20
Telefax 0202 . 78 90 21
info@huenninghaus.com
www.huenninghaus.com

Spitzengespräch

Die privaten Eigentümer und die Liberalen

Direkt nach den entscheidenden Bundestagsabstimmungen zur Grundsteuer trafen sich Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke und FDP-Fraktionschef Christian Lindner. Chefredakteurin Eva Neumann sprach mit ihnen über die Grundsteuer und die aktuelle Bau-, Mieten- und Klimapolitik.

Neumann:
Herr Lindner, die FDP hat nun letztlich doch einer Grundgesetzänderung zugestimmt. Warum?

Lindner:
Wir wollen den Ländern ermöglichen, eine bürokratiearme Grundsteuer ohne zusätzliche Belastung umzusetzen. Dem Scholz-Modell, das wir für bürokratisch halten und das viele ungewollte Belastungswirkungen hat, haben wir ausdrücklich nicht zugestimmt. Wir haben die Vorlage der Regierung jetzt so verbessert, dass die Länderöffnungsklausel wirklich eine Chance bietet. Bei dem ursprünglichen Vorschlag von CDU/CSU und SPD hätte es darauf hinauslaufen können, dass Länder, die vor dem Scholz-Modell fliehen wollen, den Eigentümern zwei Steuerrechnungen hätten abverlangen müssen. Das hätte letztlich die Idee einer Länderöffnung, eines Länderwettbewerbs bei der Grundsteuer ad absurdum geführt.

Warnecke:
Das war ein ganz wichtiger Einsatz, der in der Tat den Ländern jetzt überhaupt erst ermöglicht, ein eigenes Modell umzusetzen und durchzuführen. Wir würden uns natürlich sehr freuen, wenn die FDP überall dort, wo sie an Landesregierungen beteiligt ist, diese Chance jetzt auch in den Landesregierungen mit umsetzt. Das wird sicherlich in Ampelkoalitionen wie in Rheinland-Pfalz etwas schwerer sein …

Lindner:
… oder wie Jamaika in Kiel. Überall, wo die GRÜNEN dabei sind, wird es schwierig. Die GRÜNEN wollen ja sogar die Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieterinnen und Mieter infrage stellen. Ich halte das für total absurd, es widerspricht der Idee der Grundsteuer. Denn die Grundsteuer ist ja eine Steuerquelle, die kommunale Leistungen finanzieren soll. Und dementsprechend muss das an den Wohnsitz gebunden sein. Der Eigentümer, der 600 Kilometer entfernt von seiner Wohnung lebt, die er vermietet hat, nutzt dort kommunale Leistungen gar nicht.

Warnecke:
In der Tat: Nutznießer der kommunalen Einrichtungen sind diejenigen, die in den Wohnungen wohnen. Die Behauptung, dass der Mehrwert einer kommunalen Einrichtung dem Eigentümer in Gestalt des Immobilienwertes zugutekommt, mag zwar in manchen Fällen theoretisch richtig sein. Fakt ist jedoch, dass wir ein Land von privaten Eigentümern sind. Sie haben die Immobilie nicht, um damit zu spekulieren, sondern sie haben die Immobilie, um sie zu halten. Das heißt, ob es kurzfristige Schwankungen im Wert der Immobilie gibt, ist eigentlich nicht von Interesse. Und darf deswegen auch nicht besteuert werden.

Lindner:
Zumal die Werte von Immobilien den Vermietungsmöglichkeiten ja längst enteilen. Heute ist es so, dass man in bestimmten Lagen besser mietet als kauft. Dementsprechend wäre eine auf der Basis der aktuellen Verkehrswerte erhobene Grundsteuer gerade in diesen hochangespannten Märkten eine enorme Belastung. Sie würde in keinem Verhältnis mehr stehen zu dem erzielbaren Mietergebnis.

Neumann:
Es gibt aber ja durchaus die Argumentation „Die Grundsteuer ist eine Vermögenssteuer – da muss der Wert in irgendeiner Form eine Rolle spielen." Wäre es nicht ungerecht, wenn er wegfallen würde?

Lindner:
Man verschärft mit einem solchen Vermögensansatz auf der Basis des Verkehrswertes die ohnehin angespannte Lage in bestimmten Wohnungsmärkten. Das Wohnen wird dort teurer werden. Und ich glaube, dass wir in unserem Land Abstand nehmen sollten von Substanzbesteuerung. Wir haben bereits eine sehr hohe Besteuerung der Einkommen mit einer hohen Umverteilungswirkung in Deutschland. Ich halte es nicht für erforderlich, dass man über die Besteuerung von Einkommen hinaus jetzt noch massiv in die Substanz von Vermögen eingreift.

Neumann:
Sie haben schon angespannte Märkte angesprochen, das Stichwort Baugenehmigungen ist gefallen. Wohnen und Wohnungsbau ist wohl eines der wichtigsten aktuellen politischen Themen. Wenn man Herrn Seehofer hört, ist es eine Erfolgsgeschichte – 1,5 Milliarden Euro stehen jährlich zur Verfügung, ein großer Wohngipfel hat stattgefunden mit einem umfangreichen Maßnahmenpaket, wir haben das Baukindergeld … Wie sieht Ihre Bilanz zur Halbzeit der Legislaturperiode aus?

Lindner:
Gemessen an den Aufgaben sind die Ergebnisse noch zu bescheiden. Wenn ich es richtig sehe, fehlen uns in Deutschland 1,5 bis zwei Millionen Wohnungen, je nachdem, wie man rechnet. Das ist ein Investitionsvolumen von 250 bis 300 Milliarden Euro, das noch verbaut werden muss. Ich glaube, da müssen wir anders ran, damit das möglich ist.

Neumann:
Wie zum Beispiel?

Lindner:
Erstens Rechtssicherheit und Garantie des privaten Eigentums. Wenn fortwährend in privates Eigentum eingegriffen wird, wenn Vermieterinnen und Vermieter diskreditiert werden als Miethaie, dann macht das die Investition in neuen Wohnraum nicht attraktiv. Zweitens muss schneller gebaut werden. Ein Aspekt dabei wäre die Digitalisierung der Genehmigungsverfahren in Verbindung mit einer Beschleunigung der Behördengänge. Vorschlag: Jeder Bauantrag, der nach einem halben Jahr von der Behörde nicht beschieden ist, gilt als genehmigt. Dritter Punkt: Zusätzliches Bauland müssen wir ausweisen. Dort, wo die Menschen hinziehen, in die urbanen Zentren, muss es möglich sein, Baulücken zu schließen oder höher zu bauen.

Warnecke:
Bei allen drei Punkten können Sie von Haus & Grund die volle Unterstützung erwarten. Bei dem dritten hätten wir noch einen Vorschlag: Wir erleben es an vielen Stellen, dass die Kommunen sehr zögerlich sind mit der Baulandausweisung, obwohl das Land vorhanden ist. Deswegen würden wir uns wünschen, dass man die Kommunen verpflichtet, Bauland tatsächlich auszuweisen. Das wäre eine Gesetzesänderung im BauGB, die interessant sein könnte. Dass es funktioniert, sieht man beim Bau von Flüchtlingsheimen – qualitativ hochwertige Gebäude, die in kürzester Zeit gebaut werden, weil die rechtlichen Rahmenbedingungen maximal gelockert sind. Das könnte man auch auf die aktuelle Wohnraumsituation übertragen. Was wir uns dann natürlich noch wünschen würden, ist, dass die Städte wieder das Bauland den Bürgern zur Verfügung stellen. Wir sehen, dass große Flächen überwiegend an große Projektentwicklungsgesellschaften verge-

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

Bauunternehmen für Hoch- und Tiefbau Trockenausbau in Gipskarton
Bauunternehmen
H. Puley GmbH
42327 Wuppertal
Erntegrund 20
Telefon 02 02 / 2 74 13 66
Telefax 02 02 / 2 74 13 68

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

ROKA
Theodor Leipnitz-
Achim Heinemann GbR
Gebäudetechnik
Rohr- und Kanalreinigung
TV - Kanalinspektion
Kanalreparatur
24 Std. Notdienst
Tel. 0202 / 445 444
Fax 0202 / 6989943
Mail: info@roka-wtal.de
Web: roka-wtal.de

ben werden. Auch mit der Auflage, Straßen, Kindergärten und Schulen zu bauen, also eigentlich die Kernaufgaben des Staates zu übernehmen, mit der Konsequenz, dass Private, die Bürger überhaupt nicht mehr selbst bauen, sondern nur vom Bauträger kaufen können. Und das, was früher geschehen ist, so wie die ganzen beliebten Quartiere entstanden sind, das haben wir gar nicht mehr. Eine Uraufgabe der Städte wird vernachlässigt und verhindert eigentlich gesunde Stadtentwicklung.

Neumann:

Bei allen Beschleunigungsmaßnahmen – selbst, wenn die sofort anlaufen würden – 1,5 Millionen neue Wohnungen kann man nicht aus dem Boden stampfen. Akutmaßnahmen sind notwendig, sagt die große Mehrheit des Bundestages und strebt daher die Verlängerung der Mietpreisbremse an. Ist die große Mehrheit auf dem Holzweg?

Lindner:

Ausweislich der Ergebnisse hat sich die große Mehrheit offenbar geirrt. Auch der wissenschaftliche Beirat beim Bundeswirtschaftsministerium hat ja die Wirkung der Mietpreisbremse stark in Zweifel gezogen. Ich leugne nicht, dass es bisweilen Probleme gibt. Das Mittel der Wahl wäre aber die individuelle Unterstützung von dauerhaft oder zeitweilig Bedürftigen, die sich eine bestimmte Miete gegenwärtig nicht leisten können. Also ein individuelles kommunales oder staatliches Wohngeld zu zahlen als Zuschuss.

Warnecke:

Auch da haben wir eine große Übereinstimmung. Wir haben mit Freude zum einen gesehen, dass die FDP-Fraktion unter Ihrer Führung im Bundestag ein Bund-Länder-Streitverfahren anstrengen will mit Blick auf den Berliner Mietendeckel. Jetzt wäre es ja auch denkbar, dass die FDP-Fraktion mit Blick auf die Verlängerung der Mietpreisbremse noch einmal nach Karlsruhe geht. Im Verfassungsgerichtsurteil zu der ursprünglichen Mietpreisbremse steht ziemlich klar, dass einer der Gründe die jetzige Form, die nicht verlängerte, für verfassungskonform zu erklären, ist, dass die jetzige Mietpreisbremse auf fünf Jahre befristet ist. Durch die Verlängerung würde genau dieses Verfassungsgerichtsurteil konterkariert werden. Daher die Frage: Sehen Sie auch eine Chance, dass die FDP vielleicht ventiliert, gegen dieses Verlängerungsgesetz vorzugehen?

Lindner:

Das ist eine gute Idee. Das werden wir mal prüfen, wie da die Erfolgsaussichten tatsächlich wären.

Warnecke:

Für uns ist die Mietpreisbremse auch ein Element, das rein psychologisch ein ganz erheblicher Eingriff ist. Wir haben zurzeit eine Mitgliederbefragung laufen, in der gut ein Viertel der privaten Eigentümer sagt, sie werden die Vermietung aufgeben, sie machen es einfach nicht mehr. Und zwar nicht, weil sie unzufrieden sind mit den Mietern oder den Mieten, sondern weil die Rahmenbedingungen und die politischen Diskussionen dazu führen.

Lindner:

Das war genau mein Punkt: Rechtssicherheit. Die Leute veräußern die Eigentumswohnung oder lassen sie gegebenenfalls leer stehen. Eine weitere Konsequenz: Die gesetzlichen Möglichkeiten zur Erhöhung, die es jetzt gibt, werden alle ausgeschöpft, während man früher auch einmal auf eine rechtlich mögliche Mieterhöhung verzichtete. Weil man aber heute nicht weiß, ob vielleicht übermorgen der Staat eingreift, wird jede Möglichkeit ausgenutzt, die es noch gibt. Also ganz negative Auswirkungen aufgrund der Mietpreisbremse.

Neumann:

Ein weiterer Aspekt ist die Modernisierung. Wie ist Ihre Prognose – wie werden sich die unterschiedlichen Mietenregulierungsbestrebungen auf das Modernisierungsverhalten der Eigentümer auswirken? Und welche Folgen hat das für die klimapolitischen Ziele?

Lindner:

Es konterkarieren sich zwei Effekte. Einerseits sagen wir, wir wollen nicht, dass Wohnen teurer wird. Andererseits ist der schlafende Riese des Klimaschutzes der gesamte Gebäudebereich, der Bestand der alten Immobilien. Hier muss es einen fairen Deal geben. Wenn modernisiert wird und die Nebenkosten dadurch sinken, muss es eine Möglichkeit geben, dass sich das auch in der Miete abbildet.

Warnecke:

Ich muss Ihnen an einer Stelle allerdings ein wenig widersprechen. Ich glaube, alle demokratischen Parteien im Deutschen Bundestag hätten den Satz genauso gesagt: Der schlafende Riese ist der Gebäudebestand. Was auch daran liegt, dass es die deutsche Industrie gut geschafft hat, immer wieder zu kommunizieren, dass 35 Prozent des Endenergieverbrauchs im Gebäude verbraucht wird.

Dabei ist der Wohngebäudebestand für 22 Prozent des gesamten Endenergieverbrauchs verantwortlich. Außerdem sind die privaten Haushalte der einzige Sektor, der die 2020-Ziele zum Thema CO_2 und Energieeinsparung erfüllt hat. Insofern glauben wir, dass die Wohngebäude eigentlich Vorreiter sind und eben kein schlafender Riese. Das würden wir uns wünschen, dass das hier versachlicht wird.

Lindner:

Ich glaube Ihre Zahl auch gern. Wir sollten trotzdem dafür sorgen, dass es eine spürbare steuerliche Förderung der Gebäudesanierung gibt.

Warnecke:

Absolut d'accord.

Lindner:

Seit 2013 kämpfen wir dafür. Sie erinnern sich – wir hatten damals als regierungstragende schwarz-gelbe Koalition eine Initiative ergriffen für die steuerliche Förderung der Gebäudesanierung über die KfW-Programme hinaus. Das ist im Bundesrat gescheitert, an SPD und GRÜNEN. Dann haben wir sechs Jahre verloren. Und wenn das jetzt wiederkommt – das ist ja im Klimapaket vorgesehen als einer der wenigen sehr guten Punkte - dann wäre doch viel gewonnen.

Neumann:
Im Klimapaket ist ja einer der Schwerpunkte die Förderung, der zweite der Beginn mit einem relativ niedrigen CO_2-Preis. Die Strategie ist offensichtlich, man will die Leute daran gewöhnen, mehr Akzeptanz für den Klimaschutz schaffen und dann die Latte höher hängen. Kann man so einen Durchbruch erreichen?

Lindner:
Wir haben große Zweifel an dem gewählten Modell. Es wird ja nicht die Menge an CO_2 begrenzt, sondern nur der Preis festgelegt, mit einer Ober- und einer Untergrenze. Das ist nichts anderes als eine Steuer: Man kann so viel CO_2 emittieren wie man will, man muss nur dafür bezahlen. Wir hätten einen ganz anderen Weg gewählt. Unser Weg wäre ein einziges schlankes Verbot, das Verbot, zu viel CO_2 auszustoßen, nicht mehr, als uns nach den Paris-Zielen zugestanden wird. Und diese festgelegte Menge bewirtschaften wir per Emissionshandel mit den Instrumenten von Knappheit, Angebot und Nachfrage. Und zwar quer durch alle Sektoren. Wer auch immer für was auch immer CO_2 emittieren will, muss einen Anteil am CO_2-Budget kaufen oder eine geeignete Maßnahme der CO_2-Abscheidung und Speicherung im Zweifel durch Aufforstung finanzieren. Wir würden es einfach den Menschen selbst überlassen, ihre Lebensweise anzupassen. Dabei setzen wir auch auf technologische Durchbrüche auch in den nächsten Jahren und Jahrzehnten. Das wäre ein technologieoffenes Modell.

Warnecke:
Der Ansatz wird von Haus & Grund genauso unterstützt. Dabei sollten wir dann auch das Ordnungsrecht, das wir heute haben, aufheben, das heißt Maßstab muss die Einsparung von CO_2 sein mit den Mitteln, die dann – im Falle des Gebäudebestands – dem Eigentümer überlassen werden, um das zu erreichen. Die fortlaufende Reduzierung des CO_2-Ausstoßes wird dann natürlich zu einer steigenden Kostenlast führen und damit schon mittel- und langfristig zu Maßnahmen, um den CO_2-Ausstoß zu reduzieren. Die dürfen aber nicht konterkariert werden durch Vorgaben, wie wir sie jetzt haben.

Lindner:
Das würden wir gerne einbringen. Leider wurde das Gesetzespaket im Kabinett einfach durchgewunken und in den Bundestag eingebracht. Zu einem nationalen Klimakonsens, der Planungssicherheit bieten würde, wird es damit nicht kommen. Damit besteht die Gefahr, dass je nach Regierungsmehrheit die Klimapolitik von Wahlperiode zu Wahlperiode verändert wird. Ich bin mir sicher, dass etwa die GRÜNEN das Klimapaket wieder aufschnüren würden: mit noch schärferen Verboten, noch mehr Ordnungsrecht, weiteren Belastungen. Wir brauchen das Gegenteil: mehr Marktwirtschaft beim Klimaschutz, Innovationen und Respekt vor Eigentum und individueller Mobilität.

Warnecke:
Und damit haben wir dann die zweite Baustelle neben dem Mietrecht und Unsicherheiten, in Immobilien zu investieren. Die wirtschaftliche Seite mit Blick auf die CO_2-Bepreisung spielt da auch hinein.

Lindner:
Schon jetzt sind viele Entscheidungen mit Unsicherheiten belastet. Wer zum Beispiel heutzutage kein Elektroauto kauft, kann sich nicht sicher sein, ob er seinen Verbrenner unter einer grün geführten Regierung in Zukunft überhaupt noch fahren darf.

Neumann:
Wir sprechen uns in zwei Jahren wieder. Herzlichen Dank für das Gespräch!

MFR Werkstätten

- Malerarbeiten aller Art
- Fenster + Türen Vertrieb + Einbau
- Reparaturarbeiten von:
  Rollläden - Sonnenschutz - Fenster - Türen

MFR-Werkstätten
Der Familienbetrieb
Adersstraße 5
42119 Wuppertal

Telefon:
02 02 / 25 444 22
Fax:
02 02 / 25 444 24

E-Mail: MFR-Werkstaetten@t-online.de

RECHT & STEUERN

Immobilienverkauf
Worauf kommt es bei der Maklerauswahl an?

Von Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht Haus & Grund Deutschland

Der Wunsch, im Alter in einem den aktuellen Bedürfnissen entsprechenden Umfeld zu leben, der Antritt eines neuen Jobs in einer anderen Stadt, ein Familienzuwachs, der eine Vergrößerung des Zuhauses erfordert, oder auch ein Erbfall – solch grundlegende Änderungen der Lebensumstände können für einen Eigentümer Anlass sein, seine Wohnimmobilie zu verkaufen. Oder die Verkaufsentscheidung wird getroffen, weil die Verwaltung des Gebäudes zu aufwendig oder zu kostspielig ist oder weil andere Investitionen anstehen. Der Betroffene steht dann vor der Frage, ob er sich selbst um den Verkauf kümmern will oder lieber einen Makler beauftragt.

Da die Eigentümer zumeist über wenig Erfahrung auf dem Immobilienmarkt verfügen, den Aufwand neben ihrem regulären Leben nicht bewältigen können oder sich den eigenhändigen Verkauf emotional nicht zutrauen, entscheiden sich die meisten privaten Eigentümer für einen Makler.

Ausschlaggebend für die Wahl eines Maklers sollte nicht in erster Linie der Preis sein. Ein Immobilienverkauf ist für private Eigentümer eine wichtige Angelegenheit. Schließlich geht es in der Regel um den größeren Teil ihres Vermögens. Vertrauen ist daher wichtig. Die meisten privaten Verkäufer verlassen sich voll und ganz auf die Expertise der Makler. Dies betrifft sowohl die Findung eines angemessenen Laufpreises als auch die Art der Vermarktung.

Gesucht ist also ein Makler, der sich zum einen auf die individuelle Situation des Verkäufers einstellt. Zum anderen muss er die Immobilie bis ins Detail kennen und alle erforderlichen, nicht offensichtlichen Informationen bei dem Verkäufer erfragen. Denn dieser weiß oft gar nicht, welche Sachverhalte relevant sind und für einen reibungslosen Verkauf benötigt werden. Zudem sollte der Makler seinen Kunden auch über alle gesetzlichen Verpflichtungen und Kosten aufklären, die auf Verkäufer zukommen können. Dazu gehört beispielsweise die Erstellung eines Energieausweises, falls keiner vorhanden ist. Meistens wird ein Eigentümer auch gerne die konkrete Unterstützung des Maklers annehmen. Gerade in einer persönlichen Umbruchsituation und angesichts der emotionalen Komponente des Verkaufs erwarten die meisten privaten Verkäufer ein individuell auf sie abgestimmtes „Rund-um-Sorglos-Paket" von ihrem Makler.

Das hat natürlich seinen Preis. Allerdings sollte der sich an den individuell zu erbringenden Leistungen und nicht an „ortsüblichen Beträgen" bemessen. Hierbei spielt es keine Rolle, wer die Courtage letztendlich begleicht: Käufer oder Verkäufer. Denn sowohl Käufer als auch Verkäufer haben schließlich einen bestimmten Betrag, den sie maximal für den Erwerb inklusive aller Nebenkosten ausgeben oder den sie für den Verkauf abzüglich aller Nebenkosten erhalten wollen. Die Maklerkosten hin und her zu schieben ändert hieran nichts.

Immobilienverkauf durch Fachmann
Arglistige Täuschung nur bei vorsätzlichen Falschangaben

Von Dr. Helena Klinger, Referentin Recht Haus & Grund Deutschland

Wer eine Immobilie kauft, vereinbart mit dem Verkäufer oft einen Ausschluss der Sachmängelhaftung. Zeigen sich später Mängel, steht dem Käufer nur dann Schadensersatz zu, wenn der Verkäufer ihn zuvor arglistig über die Mängel getäuscht hatte. Doch kann einem Verkäufer Arglist unterstellt werden, nur weil er selbst vom Fach ist? Hierzu entschied der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 14. Juni 2019 (V ZR 73/18) und verneinte dies. Ein fachkundiger Verkäufer täusche nicht über einen Mangel mit der Angabe, das Kaufobjekt fachgerecht nach anerkannten Vorschriften errichtet zu haben, wenn er lediglich unbewusst von DIN-Vorschriften abgewichen ist.

Der Fall: Die Kläger kauften unter Ausschluss der Sachmängelhaftung ein Einfamilienhaus. Der Verkäufer war Maurermeister und zugleich Inhaber eines bauwirtschaftlichen Unternehmens, welches das Haus errichtet hatte. Bei der Besichtigung zeigte sich bereits ein Wasserfleck an einer Rückwand der an das Haus angebauten Garage. Der Verkäufer erklärte dies mit einer abgelösten Bitumenbahn. Diese hatte er zuvor bereits mehrfach verklebt. Später stellte sich heraus: Ursächlich für den Wasserfleck war eine Drainage, die nicht den damals geltenden DIN-Vorschriften entsprach.

Der BGH wies auf die deutliche Unterscheidung zwischen fahrlässiger Unkenntnis eines Sachmangels und der Annahme einer arglistigen Täuschung hin. Der Verkäufer könne sich auf einen Haftungsausschluss nicht berufen, wenn er vorsätzlich Falschangaben tätigt und mithin über den Sachmangel täuscht. Für Angaben „ins Blaue" hafte der Verkäufer nur, wenn er mit der Unrichtigkeit seiner Angaben gerechnet hätte. Im streitigen Fall habe der Verkäufer die eigentliche Ursache der Feuchtigkeitserscheinung aber nicht gekannt. Er rechnete folglich auch nicht mit einem Sachmangel, der aus einem Abweichen der Drainage von den einschlägigen Normen rührt. Diese fahrlässige Unkenntnis reiche aber auch bei einem fachkundigen Verkäufer nicht für eine arglistige Täuschung.

Immobilienkauf

Bestellerprinzip kommt offenbar in abgeschwächter Form

Wer den Makler beauftragt, muss dessen Vergütung zahlen. Er kann jedoch mit der anderen Vertragspartei eine Vereinbarung treffen, wonach diese bis zu 50 Prozent der insgesamt zu zahlenden Courtage übernehmen muss. Diese abgeschwächte Form des Bestellerprinzips sieht der vom Bundesjustizministerium überarbeitete Entwurf eines Gesetzes über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser vor. Die von BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN Grünen geforderte Deckelung der Courtage auf zwei Prozent ist im Gesetzentwurf nicht enthalten.

Mietobergrenzen für Sozialwohnungen steigen

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

SOZIALWOHNUNGEN. Mietobergrenzen, Instandhaltungs- & Verwaltungspauschalen für öffentlich geförderte Wohnungen steigen zum 1. Januar 2020. Vermieter von Sozialwohnungen können die Miete entsprechend anpassen. Eine Mieterhöhung zum 1. Januar muss dem Mieter bis zum 15. Dezember mitgeteilt werden.

Am 1. Januar 2020 ist es wieder so weit: Die Mietobergrenzen für öffentlich geförderte Wohnungen werden turnusgemäß an die Preisentwicklung angepasst. „Laut dem amtlichen Verbraucherpreisindex sind die Kaltmieten in NRW im Referenzzeitraum zwischen Juni 2016 und Juni 2019 um 4,06 Prozent gestiegen. Dadurch steigen jetzt auch die Mietobergrenzen für Sozialwohnungen", erklärt Konrad Adenauer, Präsident von Haus & Grund Rheinland Westfalen. Die Erhöhung beträgt 14 Cent pro Quadratmeter und Monat. Beispiel: Für eine Sozialwohnung, die vor 1980 bewilligt wurde und in einer Gemeinde des untersten Mietniveaus liegt, darf der Vermieter 2020 eine Miete von bis zu 3,62 Euro pro Quadratmeter verlangen. Bislang waren es 3,48 Euro.

Zugleich steigen die Pauschalen, die Vermieter für die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten verrechnen dürfen. Der für die Entwicklung dieser Kosten maßgebliche Verbraucherpreisindex ist im Referenzzeitraum von Oktober 2016 bis Oktober 2019 um 4,84 Prozent gestiegen. Um diesen Prozentsatz wachsen nun auch die Pauschalen. Die Höhe der Instandhaltungspauschalen richtet sich außerdem danach, in welche Altersklasse ein Gebäude fällt: jünger als 22 Jahre, 22-31 Jahre alt oder älter als 32 Jahre – je älter, desto höher der Erhaltungsaufwand. „Gebäude der Jahrgänge 1988 und 1998 fallen 2020 in die nächst höhere Altersklasse", erinnert Erik Uwe Amaya, Verbandsdirektor von Haus & Grund Rheinland Westfalen. „Für diese Gebäude steigen die Instandhaltungspauschalen um deutlich mehr als 4,84 Prozent."

Die Mietobergrenzen sowie die Pauschalen für Instandhaltungs- und Verwaltungskosten erfahren turnusgemäß alle drei Jahre eine Anpassung. Wenn Vermieter eine Mietanpassung zum 1.1.2020 vornehmen möchten, müssen sie das dem Mieter bis zum 15. Dezember mitteilen. Alle Details zu den Änderungen finden Sie im entsprechenden Infoblatt von Haus & Grund Rheinland Westfalen. Es ist online erhältlich unter: https://www.hausundgrund-verband.de/themen/mietanpassung/

Haus & Grund - Information

Kooperationspartner

Bei folgenden 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 Waren und Leistungen Rabatte gewährt werden) sowie die Kontaktdaten der Kooperationspartner entnehmen Sie bitte unserer Homepage: **www.hausundgrundwpt.de**.

Behrens GmbH Haustechnik
Alle Handwerkerleistungen aus einer Hand
10 %

FASSADEN MELZEL
Maler- und Fassaden-Fachbetrieb GMBH
Meisterbetrieb in der Innung seit 1968
10 %

HASCHI
10 %

STRÄTER
kostenlose Lieferung

B&E BAUELEMENTE GmbH
10 %

Kachelofen & Kaminstudio
RIESENBERG OHG
5 %

WUPPERTALER BÜHNEN
10 %

ROLAND
DER RECHTSSCHUTZ-VERSICHERER.
Sonder-konditionen

OBI WUPPERTAL
10 %

financial PARTNER
Versicherungsmakler GmbH
Sonder-konditionen

VBL
Ralf Zinzius
Versicherungsmakler Bergisch Land
Sonder-konditionen

ibs IMMOBILIENGRUPPE
Sonder-konditionen

Lifta
500-1000 € Nachlass

Das Lagerhaus Scholz
Haushaltsauflösungen & Entsorgungen
10 %

Liebe Mitglieder,

wir werden den Jahresbeitrag 2020 in Höhe von 89,00 € für Mitglieder und 100,00 € für Verwalter Mitgliedschaften aufgrund der von Ihnen erteilten Einzugsermächtigung zum 01.01.2020 von Ihrem Konto einziehen.

Bei dem Lastschrifteinzug verwenden wir folgende Parameter:
Unsere Gläubigeridentifikationsnummer: DE48ZZZ00000374301
Ihre Mandatsreferenznummer: Hierzu verwenden wir Ihre Mitgliedsnummer und den Zusatz 0000001

Mit freundlichen Grüßen
Hermann-Josef Richter
Vorstandsvorsitzender

Diese Mitteilung wird nicht unterschrieben und ist auch ohne Unterschrift gültig.

Für Mitglieder, die uns den jährlichen Mitgliedsbeitrag überweisen:

Um die Zahlung des Mitgliedsbeitrags zukünftig für Sie und für uns zu erleichtern, können Sie uns mit der Einziehung des Betrages im Lastschriftverfahren bevollmächtigen. Eine Verpflichtung hierzu besteht selbstverständlich nicht.

Sepa-Lastschriftmandat

Mitglieds-Nr.: .....

Name: .....

Straße: .....

Ort: .....

Ich ermächtige den Haus-, Wohnungs- u. Grundeigentümerverein, An der Clefbrücke 2a, 42275 Wuppertal, den jährlich zu entrichtenden Jahresbeitrag mittels Lastschrift von meinem Konto einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von dem Haus-, u. Grundeigentümerverein auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.
(Bitte ankreuzen)

☐ nur Jahresbeitrag ☐ alle Gebühren

Änderungen der Bankverbindung werde(n) ich/wir unaufgefordert schriftlich bekannt geben.
(Hinweis: Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen.
Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen)

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE48ZZZ00000374301

Mandatsreferenz-Nr.: (Mitglieds-Nr.) .....

Kreditinstitut: ..... Ort: .....

IBAN.: ..... BIC: .....

Wuppertal, den .....

....
Unterschrift Unterschrift

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Mitglieder werben Mitglieder

Haus & Grund empfehlen und Prämie sichern

Johannes Janson und Monika Wildner-Jagdhuber, Haus & Grund-Mitglieder seit 2002

Haus & Grund empfehlen und eine Prämie sichern. Machen Sie mit und suchen Sie sich eine Prämie aus.

Ihr Prämienantrag

Wenn Sie ein Neu-Mitglied geworben haben, füllen Sie bitte den Prämiencoupon aus und geben diesen dann entweder in der Geschäftsstelle Ihres Haus & Grund-Vereins ab oder schicken ihn per Post dorthin.
Ihr Verein veranlasst die Zusendung der Prämie an Sie.

Wichtig: Der Werbende muss Haus & Grund-Mitglied sein! Mitarbeiter und Vorstandsmitglieder der Haus & Grund-Organisation sowie deren Angehörige sind von der Teilnahme ausgeschlossen. Ein Prämienanspruch besteht nicht, wenn der Geworbene innerhalb der letzten 12 Monate aus dem Haus & Grund-Verein ausgetreten ist.

Ihre Prämie

Bitte kreuzen Sie hier Ihre gewünschte Prämie an. Die Lieferzeit kann zwischen drei und sechs Wochen betragen. Sollte eine Prämie vergriffen sein, erhalten Sie einen gleichwertigen Ersatz.

01 Haus & Grund-Ratgeber

- ☐ Betriebskosten
- ☐ Einbruchschutz für Haus- und Grundeigentümer
- ☐ Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers
- ☐ Immobilienübergabe zu Lebzeiten
- ☐ Die Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs
- ☐ Der Verwaltungsbeirat

☐ **02 Wohnklima-Messgerät Typ TH 55**

☐ **03 Grillset**

☐ **04 Küchenwaage**

PRÄMIENCOUPON

Angaben werbendes Mitglied

Vorname/Name

Straße/Hausnummer

PLZ Ort

Mitgliedsnummer (sofern bekannt)

Unterschrift

Diese Daten werden ausschließlich zum Zweck des Prämienversandes an den Versender Haus & Grund Deutschland übermittelt. Dort werden diese Daten nach dem Versand gelöscht.

Ich habe folgendes Mitglied geworben

Vorname/Name

Straße/PLZ/Ort

VERSCHIEDENES

Haus & Grund und die ibs Immobiliengruppe bieten Alternativen für Immobilieneigentümer

Neue Chancen für Ihre Immobilien

Bevor man Entscheidungen trifft, sollte man alle Alternativen bedenken. Das gilt umso mehr, wenn es um die eigene Altersvorsorge geht. Auch wenn Immobilien als eine solide Investition gelten und Eigentümer von Wertstabilität und planbaren Einnahmen profitieren, denken viele über einen Verkauf nach. Die Gründe dafür sind sehr unterschiedlich. Genannt wird oft der hohe Bewirtschaftungsaufwand, den eine Immobilie mit sich bringt, insbesondere, wenn Leerstände drohen, Reparaturen anstehen oder sich Mieterprobleme ergeben. Sofern der Verwaltungsaufwand keine Rolle spielt, werden der Wunsch sich die aktuell hohen Kaufpreise zu sichern oder kurzfristiger Kapitalbedarf für andere Ziele als Grund für den Verkauf aufgeführt. Des Weiteren ist für Eigentümer wichtig, dass Erben mit dem steigenden Bewirtschaftungsaufwand nicht belastet werden.

Was viele nicht wissen, ist, dass es Alternativen zum Verkauf von Immobilien gibt. Denn einmal verkauft, bringt das Geld keine Zinsen mehr. Ganz im Gegenteil wird es von Inflation stetig gemindert.

H&G hat sich zusammen mit der ibs Immobiliengruppe die Motive für den Verkauf von Immobilien genauer angeschaut und nach Alternativen gesucht, die für viele Eigentümer eine bessere Option darstellen. Das Ergebnis sind „Alternativen für Verkauf" – ein altbekannter Klassiker, der in der heutigen Marktsituation zunehmend an Bedeutung gewinnt, weil es rechtssichere Wege aufzeigt, die es erlauben, die finanziellen Vorteile einer Immobilie (stabile Einnahmen, Wertstabilität) zu nutzen und die Nachteile (Verwaltung, Vermietung, Instandhaltung) abzugeben.

Was ist das?

„Alternativen für Eigentümer" bedienen sich im Gesetz verankerter und seit vielen Jahrzehnten erprobter Konzepte des Miet- und Ratenzahlungskaufs. Diese gestatten es, Miet- und Kaufverträge beliebig miteinander zu kombinieren. Für zusätzliche Transparenz und Rechtssicherheit sorgen die Begleitung durch einen Notar und Haus & Grund über die gesamte Laufzeit.

Welche Vorteile haben Immobilieneigentümer?

- Sie bleiben über die gesamte Laufzeit Eigentümer
- Sie sichern sich die aktuell hohen Kaufpreise
- auf Wunsch eine Einmalzahlung bis zu 50% des Immobilienwertes
- attraktive Verzinsung (bei einem Verkehrswert von z.B. 350.000 € eine Auszahlung von 575.000 €)
- Eigentümer vermeiden eine Zwangsverwertung durch den Sozialträger im Pflegefall
- kein Ärger mit Mietern, keine Sorgen bei Leerständen und Reparaturen
- Eigentümer vererben Rechte an Immobilien und keine Pflichten diese zu bewirtschaften

Wie funktioniert das in der Praxis?

1. Schritt: Analyse Ihrer Immobilie und Ihrer aktuellen Situation

2. Schritt: Erarbeitung einer an Sie angepassten Alternative (mit oder ohne Einmalzahlung, Laufzeit, Verzinsung etc.)

3. Schritt: Vertragsgestaltung durch einen Notar und Umsetzung

Sprechen Sie uns an. Gerne zeigen wir Ihnen Ihre ganz persönlichen Vorteile auf. Termine finden in der Beratungsstelle in Barmen statt.

Ansprechpartner: Daniel Laubach
Tel: 0202 255 89 16 · Fax 0202 255 89 15
info@neue-immobilien-chancen.de www.neue-immobilien-chancen.de

wigge immobilien. mietverwaltung.
fon 0202. 51 55 67 87. fax 0202. 51 55 60 51.
www.wigge.immobilien sw@wigge.immobilien
luisenstr. 102a. 42103 wuppertal.
Mitglied im Verband der Nordrhein-Westfälischen Immobilienverwalter e.V.

Allen Mitgliedern, Lesern und Freunden wünschen wir ein gesegnetes Weihnachtsfest und ein erfolgreiches Jahr 2020!

© Dominic Spranger

VERMIETEN & VERWALTEN

Energetische Modernisierung

Grundsätze zu Härtefall-einwendungen

Von Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und umweltrecht Haus & Grund Deutschland

Umfassende energetische Modernisierungen sollen helfen, das Klima zu schützen. Doch diese gehen zur Refinanzierung oftmals mit hohen Modernisierungsmieterhöhungen einher. Finanzschwache Mieter berufen sich dann auf den Härtefalleinwand nach § 559 Absatz 4 Satz 1 BGB. In seinem Urteil vom 9. Oktober 2019 (VIII ZR 21/19) hat der Bundesgerichtshof nun ein paar Grundsätze zum Härtefalleinwand bestimmt.

Zunächst legten die BGH-Richter fest, dass Härtefälle immer sorgfältig und im Einzelfall geprüft werden müssen. So spielt die Angemessenheit der Wohnungsgröße bei der Abwägung zwar eine Rolle, es müssen aber auch andere Kriterien, wie die Verwurzelung im Wohnumfeld und gesundheitliche Aspekte, beachtet werden.

Im Falle einer vom Vermieter nicht zu vertretenden Modernisierung ist der Härtefalleinwand nach § 559 Absatz 4 Satz 2 Nummer 2 BGB ausgeschlossen. Bei energetischen Modernisierungen ist dies aber nur dann der Fall, wenn der Vermieter hierzu durch die gesetzlichen Vorgaben gezwungen wird. Er wird dies aber nur, wenn die Maßnahme unbedingt erforderlich ist und wenn die energetischen Vorgaben nicht überschritten werden. Entscheidet sich der Vermieter freiwillig für die Modernisierung oder überschreitet er hierbei die energetischen Vorgaben, hat er die Modernisierung zu vertreten, und der Härtefalleinwand ist zulässig.

Modernisierungsmieterhöhung

Musterfeststellungsklage entschieden

Von Eva Neumann, Referentin Presse und Kommunikation Haus & Grund Deutschland

Das Oberlandesgericht München hat in der ersten Musterfeststellungsklage im deutschen Mietrecht dem Mieterverein Recht gegeben. Stellvertretend für 136 Mieter hatte er gegen eine Immobilien GmbH geklagt. Diese hatte kurz vor Jahresende 2018 eine Modernisierung angekündigt, die erst ab Mai 2021 umgesetzt werden soll. Für die Mieter einer Wohnanlage mit 230 Wohnungen sollte die Miete danach um fünf bis 13 Euro pro Quadratmeter steigen.

Zum Zeitpunkt der Ankündigung durfte die Jahresmiete um elf Prozent der jeweiligen Modernisierungskosten erhöht werden. Nach dem seit Januar 2019 geltenden neuen Mietrecht sind es nur noch acht Prozent. Zudem gelten Obergrenzen. Damit habe der Vermieter „gerade noch altes Recht abgreifen" wollen, so die Argumentation des Klägers.

Das Gericht entschied zugunsten der Mieter. Der Zeitraum zwischen der Ankündigung der Modernisierung und der Umsetzung sei zu lang. Nun muss sich der Vermieter nach dem neuen Mietrecht richten. Das OLG ließ die Revision zum Bundesgerichtshof in Karlsruhe zu.

bauen mit Carls
Bauunternehmen in 3. Meistergeneration
Walter Carls & Sohn
gegründet 1935 Inhaber Thomas Carls e.K.
Neubau · Umbau · Reparaturen · Sanierungen · Hausschwammbeseitigung · Gipskarton · Trockenbau · Brandschutz
Fliesen + Naturstein · Balkonsanierung · Knauf-Fließ-Estrich
42289 Wuppertal
Hammesberg 38
Lager: Rheinstraße
Telefon (02 02) 62 20 84
Telefax (02 02) 62 67 35
www.bauen-mit-carls.de

Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing

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

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

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
ivd
Vorm Eichholz II · 42349 Wuppertal
Tel.: 0202 | 40 93 2-0 · Fax: 0202 | 40 93 2-32
info@schoenian-heymann.de
www.schoenian-heymann.de

FINANZEN & VERSICHERUNGEN

Altersgerechter Umbau
Investitionszuschüsse aufgebraucht

Von Eva Neumann, Referentin Presse und Kommunikation Haus & Grund Deutschland

Ab sofort können keine Anträge für Investitionszuschüsse für altersgerechte Umbauten mehr gestellt werden. Die insgesamt 75 Millionen Euro, die für das KfW-Programm 455-B im laufenden Jahr zur Verfügung standen, sind aufgebraucht. Der Löwenanteil der Förderzusagen wurde – wie in den Vorjahren auch – für Maßnahmen an Sanitärräumen erteilt.

Bauherren sollten geplante Vorhaben möglichst ins kommende Jahr verschieben. Mit dem Inkrafttreten des Bundeshaushaltes 2020 sollen wieder 75 Millionen Euro zur Verfügung stehen. Eine Beantragung ist allerdings nur möglich, wenn noch nicht mit dem Vorhaben begonnen wurde.

Die KfW hat angekündigt, unter www.kfw.de/455-B zu unterrichten, sobald ihr Informationen zur erneuten Bereitstellung von Fördermitteln vorliegen.

Bereits durch die KfW erteilte Zusagen sind von einem Antragsstopp nicht berührt. Private Eigentümer von Wohnimmobilien können nach wie vor Kredite im Bereich Barrierereduzierung (Programm 159) beantragen. Vergeben werden Darlehen im Umfang von bis zu 50.000 Euro je Wohnung. Der effektive Jahreszins beträgt derzeit 0,78 Prozent.

Sicherheit
Licht für die dunkle Jahreszeit

Quelle: GEV – Grundeigentümer-Versicherung

Eine richtige Außen- und Treppenbeleuchtung ist wichtig – zu jeder Jahreszeit. Aber gerade im Herbst und Winter dient die Beleuchtung nicht nur dazu, Akzente zu setzen, sondern bringt – im wahrsten Sinne des Wortes – Licht ins Dunkle. Wenn die Ausbeleuchtung von Treppen, Fluren und Kellerräumen nicht funktioniert, besteht immer die Gefahr, dass jemand stürzt und sich verletzt. Wie sieht es dann mit der Haftung aus?

Hauseigentümer, die selbst ihre Immobilie bewohnen, sind genauso dazu verpflichtet, für eine funktionierende Beleuchtung zu sorgen, wie Vermieter. Schließlich können Besucher oder der Zeitungszusteller am frühen Morgen über etwas stolpern, das sie im Dunkeln nicht sehen. Dann muss der Hauseigentümer für den entstandenen Schaden haften und zahlen. Die Privathaftpflichtversicherung des Eigentümers – sofern eine vorhanden ist – steht für Schadensersatzansprüche gerade. Die Versicherung wehrt aber auch unberechtigte Ansprüche ab.

Bei vermieteten Häusern ist die Verpflichtung, die Haus- und Flurbeleuchtung funktionsfähig zu halten, noch größer. Zum einen gilt die Verkehrssicherungspflicht: Hierzu zählt auch eine ausreichende Beleuchtung vor und im Haus. Außerdem bestehen für Treppenhäuser von Wohngebäuden besondere Regelungen (DIN-Normen). Beispielsweise müssen die Lichtschalter im Flur mit sogenannten Glimmleuchten versehen sein. Diese leuchten im dunklen Flur und bieten den Bewohnern eine Orientierungshilfe. Hier lohnt es, sich von Fachfirmen beraten zu lassen, damit die richtige Flurbeleuchtung installiert wird.

Funktioniert die Innen- und Außenbeleuchtung nicht, schafft der Vermieter Stolperfallen. Kommt es zu einem Unfall, haftet er. Allerdings nur, wenn der Vermieter etwas fahrlässig getan oder unterlassen hat (sogenanntes Verschuldensprinzip). Kommt jemand durch die Immobilie zu Schaden, greift die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung des Vermieters für berechtigte Ansprüche.

Tipp:

Sind im Garten LED-Leuchten vorhanden, sollten diese bei Minustemperaturen lieber hereingenommen werden, da die Leuchtmittel die kalten Temperaturen unter Umständen nicht vertragen. Natürlich muss es auch bei Minusgraden eine ausreichende Beleuchtung geben.

Sie haben Fragen zum richtigen Versicherungsschutz?

Wir beraten Sie gern zu unserer Privathaftpflicht- oder Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung. Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht der GEV Grundeigentümer-Versicherung ist übrigens laut Stiftung Warentest (Ausgabe 09/2019) der Schutz mit dem besten Preis unter den getesteten Policen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus unserem Beratungs-Team stehen Ihnen telefonisch unter 040 3766 3367 mit Rat und Tat zur Seite.

www.gev-versicherung.de

HAUSTECHNIK

Klimaschutzprogramm

Was Hauseigentümer mit Ölheizung jetzt wissen sollten

IWO, 2019

Die vom Bundeskabinett am 9. Oktober beschlossenen Eckpunkte für ein Klimaschutzprogramm sorgen für neue Bestimmungen, die vor allem ölbeheizte Gebäude betreffen. Dabei soll es – trotz anderslautender Berichte – kein generelles Einbauverbot für neue Ölheizungen geben. Dennoch sind derzeit viele Hauseigentümer verunsichert. Das Institut für Wärme und Oeltechnik (IWO) hat daher Antworten auf die wichtigsten Fragen zusammengestellt:

Sind die jetzt bekannt gewordenen Maßnahmen bereits gültig?

Nein. Bislang handelt es sich um Vorschläge der Regierung, die zum Teil noch Gesetzgebungsverfahren durchlaufen müssen. Es ist daher denkbar, dass noch Änderungen an einzelnen Inhalten vorgenommen werden.

Dürfen Ölheizungen weiterhin betrieben werden?

Ja. Bestehende Ölheizungen können weiter betrieben werden – auch über das Jahr 2026 hinaus.

Dürfen künftig noch neue Ölheizungen eingebaut werden?

Ja, das dürfen sie. Bis Ende 2025 kann ein alter Ölkessel ganz einfach gegen ein neues Öl-Brennwertgerät ausgetauscht werden. Eine solche Modernisierung lohnt sich weiterhin, da ein effizientes Öl-Brennwertgerät den Heizölbedarf um bis zu 30 Prozent reduzieren kann. Ab 2026 sollen Ölheizungen nur noch eingebaut werden dürfen, wenn sie als Hybridheizungen erneuerbare Energien mit einbinden. Das können zum Beispiel Solaranlagen sein.

Was muss jetzt getan werden?

Es besteht für Hauseigentümer kein Handlungsdruck. Wer aktuell eine Heizungsmodernisierung mit Öl-Brennwerttechnik geplant hat, kann diese weiterhin umsetzen.

Ab 2026 wird die Einbindung erneuerbarer Energien voraussichtlich zur Pflicht, wenn eine neue Ölheizung eingebaut werden soll *Foto: IWO*

Bis Ende des Jahres kann außerdem über die Aktion „Besser flüssig bleiben" noch kostenlos die maximale staatliche Förderung gesichert werden. Wichtig: Die Fördergelder müssen beantragt werden, bevor die Heizungsmodernisierung startet. Mehr unter www.besser-fluessig-bleiben.de.

Gibt es noch Fördermittel für eine neue Öl-Brennwertheizung?

Der Einbau eines Öl-Brennwertgeräts soll noch bis zum Ende des Jahres 2019 staatlich gefördert werden. Über die KfW-Bank sind Investitionskostenzuschüsse von bis zu 15 Prozent möglich. Ab 2020 fällt diese staatliche Unterstützung für den Einbau reiner Brennwertheizungen voraussichtlich weg. Nichtstaatliche Förderaktionen, zum Beispiel von Heizgeräteherstellern, sind davon nicht betroffen.

Was ist mit der Einbindung erneuerbarer Energien?

Die Einbindung erneuerbarer Energien hilft grundsätzlich, die CO_2-Emissionen weiter zu verringern und ist daher eine sinnvolle Maßnahme. Diese Einbindung kann aber auch unabhängig von der Heizungsmodernisierung, in einem zweiten Schritt, vorgenommen werden. Dazu beraten SHK-Fachbetriebe. Ab 2026 wird die Einbindung erneuerbarer Energien voraussichtlich zur Pflicht, wenn eine neue Ölheizung eingebaut werden soll.

Wie geht es weiter mit Ölheizungen?

Ölheizungen sind nach wie vor zukunftsfähig, denn sie haben eine klimaneutrale Perspektive. Eine aktuelle Studie des ITG Dresden zeigt, wie die Klimaziele im ölbeheizten Gebäudebestand erreicht werden können. Neben Effizienzsteigerung und Hybridisierung tragen dazu – als eine weitere Option – erneuerbare flüssige Energieträger bei. Eine Sache wird zum Beispiel in der Diskussion sehr gern unterschlagen: Die Treibhausgasminderung bei ölbeheizten Gebäuden beträgt seit 1990 beachtliche 45 Prozent. Der gesamte Gebäudesektor hat im gleichen Zeitraum lediglich eine Emissionsminderung von 38 Prozent erzielt.

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

Großprojekte im Visier

Wertsteigerung durch An- und Umbauten

Von Eva Neumann, Referentin Presse und Kommunikation Haus & Grund Deutschland

Wer eine Wohnimmobilie baut oder erwirbt, muss meist mit jedem Euro rechnen. Nach ein paar Jahren ist dann vielleicht wieder finanzieller Spielraum, um eine umfangreichere Baumaßnahme in Angriff zu nehmen. Mit einem Wintergarten schaffen Sie eine lichtdurchflutete Oase. Durch den Dachgeschossausbau entsteht zusätzlicher Wohnraum. Eine Garage gehört für Autobesitzer dazu. Und eine gestaltete Zufahrt sorgt für einen harmonischen Gesamteindruck. Gemeinsam ist all diesen Bauvorhaben: Sie erhöhen den Wert der Immobilie.

Mehr als ein Glashaus: Unser Wintergarten

Der eine träumt von einem ganzjährig nutzbaren lichtdurchfluteten Wohnraum mitten in der Natur, der andere von einem behaglichen gartennahen Sitzplatz für die Vor- und Nachsaison und der nächste von einem Winterquartier für empfindliche Kübelgewächse. Mit einem Wintergarten lässt sich jeder dieser Träume verwirklichen.

Allerdings muss er in Abhängigkeit von der gewünschten Nutzung geplant und konstruiert werden.

Der rechtliche Rahmen

Mit einer Bauvoranfrage lässt sich schnell und rechtssicher klären, ob und für welche Bauweise es Einschränkungen von den Behörden gibt oder ob gar eine Baugenehmigung erforderlich ist. Grundflächen- und Geschossflächenzahl müssen immer berücksichtigt werden. Soll der Wintergarten ganzjährig als Wohnraum dienen, ist eine richtig dimensionierte Heizung unverzichtbar. Wird diese mehr als vier Monate im Jahr genutzt, dann muss der Wintergarten die Vorgaben der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) erfüllen. „Meist sind durch Grundstücksgrenzen, einzuhaltende Abstandsflächen, Brandschutz, freizuhaltende Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Flucht- und Rettungswege die Realisierungsmöglichkeiten beschnitten", ergänzt Steffen Spenke, Vorsitzender des Bundesverbands Wintergarten. „Auf ausreichend Abstand zu geschützten Bäumen oder anderen Pflanzen wäre zu achten, wenn man die Forderung nach Ersatzpflanzungen vermeiden will."

Ausrichtung, Größe und Material

Unterm Strich hat man als Bauherr damit in der Regel nicht unbegrenzte Möglichkeiten. Dennoch sollte man bei der Gestaltung eine Orientierungslinie im Blick haben. Zum Beispiel, wenn es um die Ausrichtung des Wintergartens geht. „Wenn Sie vorwiegend den Wintergarten als Frühstücksraum wünschen, dann bietet sich natürlich ein Ostanbau an. Wenn hier der Feierabend genossen werden soll, dann wäre eine Westlage zu bevorzugen. Für einen Arbeitsraum ist die Nordlage günstiger, weil dann die solare Aufheizung geringer ist. Ein wichtiges Auswahlkriterium ist häufig die Aussicht aus dem Wintergarten", sagt Experte Spenke.

Die Architektur des Wintergartens sollte zu der des Hauses passen. Die Größe des Wintergartens muss in einem angemessenen Verhältnis zum Gebäude stehen und hängt darüber hinaus von der geplanten Nutzung ab. 12 bis 15 Quadratmeter sollte die Grundfläche mindestens betragen, damit die Nutzer ausreichend Bewegungsfreiheit haben. Damit Tisch und Stühle Platz finden, darf der Raum nicht zu schmal sein. Mit Hilfe von Latten oder gespannten Seilen lassen sich Grundrissvarianten ganz einfach simulieren. Je größer die Fläche ist, umso vielfältiger sind die möglichen Bauformen. Ein Wintergarten kann rechteckige oder mehreckige Grundrisse haben, die frei in den Garten ragen. Er füllt einen rechten Winkel zwischen zwei abgesetzten Gebäudeteilen oder zieht sich um eine Ecke des Wohnhauses. Er kann ein gerades Pultdach, Erker oder Giebel haben. Doch Vorsicht: Je aufwendiger die Konstruktion ist, umso kostenintensiver und fehleranfälliger wird sie. Die geringsten Risiken birgt ein kastenförmiger Anlehnwintergarten mit einem Pultdach, das unterhalb der Dachrinne endet und dessen Stützen auf einer Sohlplatte aufgebaut werden. Sie sollte mindestens in gleicher Ebene mit dem angrenzenden Terrain oder auch höher liegen.

Ob die Rahmenkonstruktion aus pflegeleichtem Aluminium, wohnlichem Holz, kostengünstigem Kunststoff gefertigt ist oder ein Materialmix zum Tragen kommt, richtet sich nach dem Geschmack, den statischen Anforderungen und den verfügbaren finanziellen Mitteln. Bei der Wahl der Verglasung sind die für die Nutzung erforderlichen Dämmeigenschaften ein zentrales Kriterium.

Sonnenschutz und Lüftung mit einplanen

In einem Bau, dessen Wände zu großen Teilen aus Glas bestehen, kann es im Sommer schnell unerträglich heiß werden. Es sei denn, es gibt eine natürliche oder konstruktive Beschattung. Am effektivsten schützt eine außen angebrachte Markise vor praller Sommersonne. Eine innenliegende Beschattung ist allerdings einfacher zu montieren. Mit Hilfe von Temperatursensoren im Innenraum lässt sich das Beschattungssystem komfortabel steuern. Auch die Be- und Entlüftung ist wichtig. Unerwünschte Wärme muss durch Öffnungen im oberen Bereich abgeführt werden, Frischluft im Sockelbereich nachströmen können.

Auf der Suche nach einer Fachfirma

Mit all diesen Details ist ein Bauherr leicht überfordert, mit der Bauausführung erst recht. Besonders kritisch sind die Abdichtungen sowohl der Anschlüsse ans Haus als auch der Wintergartenbauteile untereinander. Dringt beispielsweise zwischen senkrechten Elementen und der Bodenplatte Wasser ein, kann das umfangreiche bauliche Schäden verursachen. „Ein Wintergarten ist ein Bauwerk mit allen dazugehörigen technischen und baurechtlichen Anforderungen. Er stellt eine besonders in bauphysikalischer Hinsicht anspruchsvolle Konstruktion dar, die mit dem vorhandenen Bauwerk trotz völlig unterschiedlicher Baumaterialien und Konstruktion dauerhaft und bei allen Wetterlagen, bei Regen, Schnee und Sturm funktionieren muss, einschließlich der Heizung, sofern diese vorgesehen ist", fasst Steffen Spenke zusammen. „Die Hoffnung, aus Baukastensystemen in Eigenregie zu planen und zu errichten, führt immer zu wertvollen Erfahrungen, seltener zu einem dauerhaft erfreulichen und noch seltener zu einem kostengünstigen Ergebnis."

Auf den Internetseiten der beiden großen Unternehmensorganisationen, Bundesverband Wintergarten und Fachverband Wintergarten, sind umfangreiche Informationen zu finden und Fachbetriebe, Lieferanten und Sachverständige aufgelistet. Mithilfe von Katalogen und im nächsten Schritt Angeboten können sich Kunden einen Überblick verschaffen. Hilfreich sind auch Referenzobjekte, die mehr als eine Saison hinter sich haben. Deren Bauherren können zumindest Auskunft über ihre Erfahrungen mit einer Firma geben.

Weitere Informationen, Fachfirmen, Sachverständige …
https://bundesverband-wintergarten.de/
http://www.wintergarten-fachverband.de/

Innovative Konzepte verdoppeln die Funktionalität der Eingangspforte

Haustürfüllungen mit Mehrwert

LED Leuchten im Randverbund der Haustürfüllung bereiten Bewohnern und Gästen einen strahlenden Empfang. Foto: HLC/Rodenberg

Rollos, die gleichzeitig lästige Insekten und intensive Sonnenstrahlen draußen halten, Badheizkörper, die zugleich als Handtuchaufhängung dienen oder Regale, die nebenbei auch noch als Raumteiler fungieren – Produkte, die mehr können, sind beliebt wie nie.

Auch die Haustür muss dabei keine Ausnahme bilden. Natürlich besteht ihr primärer Zweck darin, als Einlassregler für Gäste und Abwehrmaßnahme für ungebetene Besucher zu fungieren, aber wer sagt denn, dass das alles sein muss? Innovative Konzepte setzen auf Türen mit Mehrwert. Möglich machen das verschiedene Gestaltungsvarianten, die gleich zwei funktionale Zwecke erfüllen. Eine verspiegelte Innenseite beispielsweise lässt selbst kleine Flure optisch größer wirken und kann darüber hinaus von den Bewohnern als praktischer Ganzkörper-Spiegel genutzt werden. So kann man vorm Verlassen des Hauses schnell mit nur einem Blick überprüfen, ob alles sitzt – und gewinnt nebenbei im Flur mehr Platz für Schuhschrank, Garderobe oder Deko-Elemente. Doch eine Haustürfüllung kann noch mehr. So dienen etwa ein Infobrett oder Magnettafeln in vielen Haushalten als Organisationsmanager. Die besondere Alternative ist eine Memoboard-Haustürfüllung, die Funktion und Design gekonnt kombiniert. Mit den mitgelieferten Magneten lassen sich an ihrer Innenseite Terminzettel, Postkarten und selbstgemalte Bilder nach Belieben befestigen. Zudem minimiert sich die Wahrscheinlichkeit, eine wichtige Notiz versehentlich zu übersehen oder die Einkaufsliste zu vergessen, schließlich haben die Bewohner die gesammelten Informationen beim Verlassen des Hauses direkt vor Augen. Für einen strahlenden Empfang an der Eingangstür sorgt hingegen eine stimmungsvolle Beleuchtungslösung. Dabei werden LED-Lichtbänder mit vielen kleinen Leuchtdioden in den Randverbund des in der Haustür verbauten Glases integriert – das wertet das Eigenheim nicht nur optisch auf, sondern erspart uns auch das lästige „im Dunkeln Tappen" auf der Suche nach dem Haustürschlüssel. Für einen harmonischen Gesamteindruck lassen sich zusätzlich Außengriff, Designsockel, Griffstange und -schale mit einer LED-Beleuchtung versehen.

Versicherungsfachbüro **Paul Heinz Münch**

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

kompetent • fachkundig • zuverlässig

Hauptstraße 161
42349 Wuppertal

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

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

Wenn aus der Stolperfalle Badewanne ganz einfach eine komfortable Dusche wird

Besser leben ohne Barrieren

Arm an Barrieren, reich an Komfort: Besondere Badezimmer-Konzepte erweisen sich vor allem für ältere oder körperlich eingeschränkte Personen als wahrer Glücksfall. *Foto: HLC/SFA Sanibroy*

Der morgendliche Blick in die Zeitung, die Aussicht auf den eigenen Garten, der regelmäßige Plausch mit den Nachbarn – es gibt viele Momente, die wir zu Hause genießen. Die eigenen vier Wände sind der Rückzugsort, an dem wir sein wollen. Und das idealerweise so lange wie möglich. Dazu gehört es dann auch, für das Alter vorzusorgen und etwaige Barrieren zu beseitigen. So lauert im Badezimmer das eine oder andere Hindernis, das im Alter unüberwindbar werden kann – beispielsweise die Badewanne mit ihrem hohen Rand. Wie schön wäre es doch, wenn man diese schnell und ohne große Staub- und Schmutzbelastung durch eine komfortable Dusche ersetzen könnte. Geht nicht? Geht doch.

Dahinter verbirgt sich ein besonderes Konzept. Sicherheit geben etwa Handläufe mit spezieller Haptik sowie optional erhältliche Sitze und Türgriffe, die darüber hinaus durch ihr modernes Design bestechen. Aus insgesamt vier Ausführungen kann gewählt werden: Bei allen wird die Körperpflege zu einer noch komfortableren und sichereren Angelegenheit. Sorgen Duschklappsitze, Haltegriffe und Anti-Rutsch-Beschichtungen bereits für ein gefahrloses Duschvergnügen, bringt ein zusätzlicher Rundum-Handlauf noch mehr Hilfestellung. Darüber hinaus überzeugen diese Badezimmer-Systeme durch magnetische Handbrausen und hochwertige Armaturen. Es ist übrigens egal, wie es um die Beschaffenheit des Bades bestellt ist: Denn neue Duschen lassen sich sowohl frei als auch in einer Nische oder Ecke realisieren. Zudem gibt es auch kompakte Varianten, sodass auch kleine Bäder in barrierearme Nasstempel verwandelt werden können.

Geschützter Platz fürs Auto

Fertiggarage aus Beton ist ein preislicher Mittelweg

Von Eva Neumann, Referentin Presse und Kommunikation Haus & Grund Deutschland

Wenn das Auto im Herbst und Winter ungeschützt im Freien steht, ist regelmäßig lästiges Scheibenwischen oder -kratzen angesagt. Manch ein Eigenheimer liebäugelt deshalb mit einer Garage. Sie ist zwar deutlich teurer als ein Carport. Durch die geschlossene Bauweise ist das Fahrzeug jedoch nicht nur gegen schlechte Witterung, sondern auch vor Diebstahl, Vandalismus oder Mardern geschützt. Viele Versicherungen gewähren Garagenbesitzern daher einen Bonus.

Eine solide Lösung ist eine Beton-Fertiggarage. Sie wird vom Hersteller meist in einem einzigen Stück oder auch in mehreren Einzelteilen geliefert und in kurzer Zeit direkt auf der Baustelle zusammengesetzt. Preislich liegt eine Beton-Fertiggarage ungefähr im Mittelfeld zwischen einer Stahlfertiggarage und einer gemauerten Garage.

Der rechtliche Rahmen

Wer plant, eine Garage errichten zu lassen, sollte sich zuerst beim Bauamt erkundigen, was erlaubt und möglich ist. In einigen Bundesländern müssen Sie einen kompletten Bauantrag stellen, andernorts entfällt die Baugenehmigung. Oft ist auch genau geregelt, welche Abstände zur Nachbargrenze oder ob bestimmte Baulinien einzuhalten sind.

Stabile Grundlage

Die Art des Fundaments ist ein großer Faktor im Gesamtpreis. Die günstigste Variante ist ein Streifenfundament. Alternativ kommen eine durchgehende Fundamentplatte oder auch ein Punktfundament infrage. In jedem Fall muss das Fundament vor dem Aufstellen der Garage errichtet werden. Hersteller von Fertiggaragen bieten dies in der Regel im Paket an.

Abmessungen für jede Nutzungsart

Fertiggaragen gibt es in einer riesigen Auswahl. Das gilt zunächst für die Abmessungen. Von kompakt bis extra breit oder besonders lang oder auch mit Anbau ist alles möglich. Entscheidend für die Auswahl sind sowohl der auf dem Grundstück verfügbare Platz als auch die Maße des Fahrzeugs. Einzelgaragen haben üblicherweise eine Breite ab 2,80 Meter und eine Länge ab 5,50 Meter. Mit einer etwas großzügigeren Planung ist man auf der sicheren Seite, wenn mal ein größeres Auto angeschafft werden soll oder zum Beispiel durch die Benutzung von Kindersitzen oder Rollator mehr Platz zum Einsteigen und Beladen benötigt wird.

Preisbestimmende Faktoren

Der Endpreis hängt nicht nur vom Hersteller, dem Fundament und der Konstruktionsform ab. Je nach Wunsch kann die Ausstattung erheblich zu Buche schlagen. Fenster und deren Ausführung, Seitentüren, Gestaltung und Antrieb des Garagentors, Extras wie eine Heizung oder eine smarte Steuerung und natürlich auch eine Ladebox fürs E-Auto oder E-Bike sind möglich. Darüber hinaus sind die Transport- und Aufstellkosten unter anderem abhängig vom Anfahrtsweg und den Bedingungen vor Ort.

runkel Heizung · Sanitär · Solar
Große Flurstraße 69 · 42275 Wuppertal
Telefon 02 02 - 25 55 40 · Telefax 02 02 - 57 13 80
Mobil 0151 - 12 00 91 76 · e-Mail info@hans-runkel.de

Ihr Fachbetrieb seit 1840 in Wuppertal
Rollläden · Markisen · Tore
Reparatur und Neuanlagen
H. D. Schnier GmbH
Rollladen- und Jalousiebaumeister
Telefon 02 02 / 42 59 63

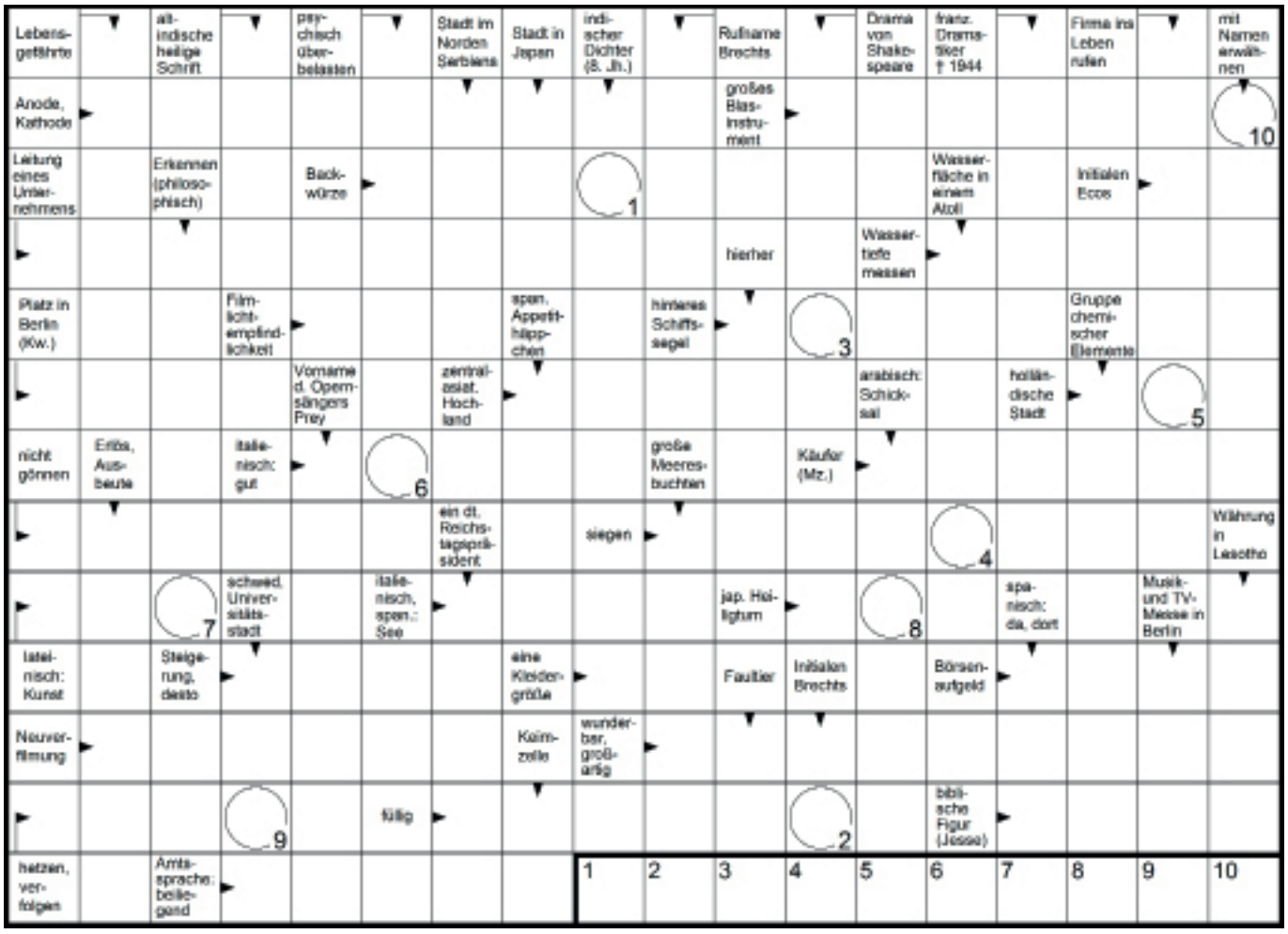
HÜNNINGHAUS
Bauwerksschutz GmbH
Kellerabdichtung · Betoninstandsetzung
Schwammbekämpfung
Schimmelbekämpfung
remmers
Alarichstraße 34
Tel. (02 02) 50 87 40 · Fax 50 89 40
www.bauwerksschutz.de · huenninghaus-bws-gmbh@t-online.de

Zu Ihrer eigenen Sicherheit!!!
VdS 24h Gefahrenmeldetechnik
WEGO GmbH
02 12 - 88 07 30 0
www.wegogmbh.de
Einbruchmeldeanlagen
Brandmeldeanlagen
RWA- und Feststellanlagen
Videoüberwachungstechnik
Funkalarmanlagen
Notleuchten / -schilder
Notdienst 02 12 - 88 07 30 48

FEUCHTE KELLER?
UNDICHTER BALKON?
FLACHDACH?
WIR HABEN DIE LÖSUNG!
Jung BAUFLÄCHENTECHNIK
Freiwillig überwacht durch
Qualitätssicherung im Bauwesen
TÜV Rheinland
TÜV am BAU
Abdichtungen
Dipl.-Ing. M. Jung GmbH + Co. KG
42719 Solingen • Raffaelstraße 10
Fernruf 02 12/31 73 39 • Telefax 02 12/31 58 22 • www.jung-bauflaechentechnik.de

Mitmachen und 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. Januar 2020**. 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.



REZENSIONEN

Jahrbuch 2020

7,50 €

inklusive MwSt., zzgl. 2,50 Euro Versandkosten

ISBN: 978-3-96434-008-5

Das Jahrbuch 2020 bietet aktuellste Beiträge zur gesamten Bandbreite des Haus & Grund Beratungsservice und ist ein kompakter Ratgeber mit Tipps, den wichtigsten neuen Gesetzen und Entscheidungen sowie einer Vorschau auf die anstehenden Neuerungen.

Der Inhalt gliedert sich in folgende Themenbereiche:

Recht & Steuern
- Mietrecht
- Betriebskosten
- Nachbarrecht
- Wohnungseigentumsrecht
- Steuern

Technik & Energie
- Heizung
- Strom
- Wasser

Bauen & Renovieren
- Lärmschutz
- Fenstertausch
- Immobilienkauf

Finanzen & Versicherung
- Schutz fürs Haus
- Vermieterrechtsschutz
- Immobilienkredite

Fördermittel
- Baukindergeld
- Energetische Modernisierung
- Barrierefreiheit

Wohnungsmarkt
- Mieten
- Wohnungsbau
- Verbraucherpreise

Zu beziehen über Ihre Haus und Grund-Geschäftsstellen Wuppertal.

Seit 80 Jahren Ihr Partner für Neubau und Reparaturen
STÖRTE GmbH & Co. KG
Bauunternehmung
Am Heynenberg 26 · Tel. 0202/464706
www.stoerte-bau.de

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

Plöttner
Herbert Plöttner
Garten- und Landschaftsbau
Breite Str. 42-44 · 42369 Wuppertal
Telefon: 02 02 - 46 47 35
Telefax: 02 02 - 4 60 31 21
www.ploettner-galabau.de

URSPRUCH Baustoffe
Otto-Hahn-Str. 24
42369 Wuppertal
Tel.: 02 02 / 46 22 32
Fax: 02 02 / 4 67 08 58
E-Mail: kursp101040@aol.com
www.baustoffeurspruch.wg.am

BERATUNG PLANUNG BAU Gärtig BAUUNTERNEHMUNG
Um-, Aus- und Anbauten
Beton-, Mauer- und Putzarbeiten, Trockenbau
Erdarbeiten, Wegebau, Abdichtung
Sanierungs- und Reparaturarbeiten
Juliusstr. 2a (Güterbf. Mirke) · 42105 Wuppertal
Tel. 02 02 - 75 06 77 · Fax 02 02 - 75 14 98
mail: info@gaertig-bau.de

Verträge & sonstige Formulare:

	Preis €
· Wohnungsmietvertrag (Auflage 11/17)	3,00
· Garagen/Stellplatz-Mietvertrag (Auflage 10/17)	1,20
· Gewerblicher Mietvertrag (02/19)	3,00
· Mieterhöhungserklärung	1,50
· Hausbuch (Buchführungsheft)	5,50
· Miet- und Pachtvertrag für Gartenland	1,00
· Winterdienstkarte	0,50
· Wohnungsübergabeprotokoll	1,00
· Selbstauskunft	0,50
· Mietaufhebungsvereinbarung (In der Geschäftsstelle erhältlich)	1,00

Literatur (Nur auf Bestellung)

· Feuchtigkeit u. Schimmelbildung 1. Auflage 2016	14,90
· Vermieter Lexikon 16. Auflage 2019	34,95
· Mietpreisbremse 1. Auflage 2015	14,95
· Mietverträge professionell ausfüllen 3. Auflage 2019	12,95
· Untervermietung 1. Auflage 2019	14,95
· Die Schadenersatzpflicht d. Mieters wg. verursachter Vermögensschäden 1. Auflage 2012	7,95
· Die Schadenersatzpflicht d. Mieters wg. Beschädigung der Mietsache 1. Auflage 2012	9,95
· Schadenersatzansprüche d. Mieters un deren abwehr durch den Vermieter 1. Auflage 2012	12,95
· Sicherung u. Beitreibung v. Mietforderungen 5. Auflage 2018	14,95
· Mietminderung 3. Auflage 2009	12,95
· Betriebskosten 9. Auflage 2019	12,95
· Mieterhöhung freifinanziert 4. Auflage 2015	12,95
· Die Mietfibel 4. Auflage 2018	12,95
· Kaution 2. Auflage 2018	11,95
· Streit im Mehrfamilienhaus 1. Auflage 2009	14,95
· Nachbars Garten 5. Auflage 2016	15,95
· Kündigung d. Vermieters wg. Eigenbedarfs 2. Auflage 2017	12,95

Literatur:

	Preis €
· Kündigung d. Vermieters wg. Zahlungsverzug 1. Auflage 2017	12,95
· Geld u. Mietende 5. Auflage 2019	21,95
· Schönheitsreparaturen 4. Auflage 2016	14,95
· Beauftragung eines Handwerkers 4. Auflage	12,95
· Wohnungsmodernisierung 7. Auflage 2013	19,95
· Instandhaltung u. Instandsetzung im Mietverhältnis 1. Auflage 2015	14,95
· Sanierung u. Modernisierung im Wohnungseigentum 1. Auflage 2014	11,95
· Einbruchschutz für Haus & Grund Eigentümer 1. Auflage 2016	10,95
· Gesundes Wohnen – Energisches Sanieren 1. Auflage 2018	16,95
· Streit mit dem WEG-Verwalter 3 Auflage	12,95
· Der Kauf einer Eigentumswohnung 3. Auflage 2007	9,95
· Der Wohnungseigentümer 10. Auflage 2017	43,50
· Wohnflächenberechnung 4. Auflage	9,95
· Nachbarstreit im Wohnungseigentum 1. Auflage 2014	14,95
· Nachbars Grenzbewuchs 1. Auflage 2018	12,95
· Die neue Trinkwasserverordnung 3. Auflage 2018	10,95
· Die neue Heizkostenverordnung 4. Auflage 2010	19,95
· Die EnEV 2014	9,95
· Die Zweitwohnungsteuer 3. Auflage 2015	9,95
· Übertragung u. Vererbung v. Grundbesitz 3. Auflage 2017	24,95
· Immobilienübergabe zu Lebzeiten 2. Auflage2013	9,95
· Patientenverfügung u. Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers 3. Auflage 2016	10,95
· Das Testament d. Immobilieneigentümers 2. Auflage 2011	9,95
· Der Ehevertrag d. Immobilieneigentümers 2. Auflage 2011	9,95

(Die Broschüren können über die Geschäftsstelle bestellt werden)

Versandkosten für Literatur:

bis 20 g	0,70 €	51 bis 500 g	1,45 €	1.001 bis 2.000 g	4,80 €
21 bis 50 g	0,85 €	501 bis 1.000 g	2,60 €	2.001 bis 10.000 g	6,99 €

Versandkosten für Literatur:

bis 0,90 kg	2,50 €	0,91 bis 1,90 kg	5,71 €	1,91 bis 2,90 kg	5,96 €
2,91 bis 3,90 kg	6,33 €	3,91 bis 4,90 kg	6,60 €	4,91 bis 6,90 kg	7,47 €
6,91 bis 9,90 kg	8,63 €	9,91 bis 11,90 kg	9,37 €	11,91 bis 15,90 kg	10,01 €
15,91 bis 19,90 kg	10,79 €	19,91 bis 31,50 kg	12,54 €	über 31,50 kg	Kein Versand

Versandkosten sind Gesamtkosten inklusive Mehrwertsteuer. Versand nur innerhalb von Deutschland. Versand ins Ausland nur auf gesonderte Nachfrage.

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

Service bei Haus & Grund

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

Energieberatung

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

Serviceleistungen Handwerk

· Handwerkerberatung bei Haus und Grund	kostenfrei
· Handwerkerberatung vor Ort	65,45 €

Serviceleistungen Immobilien

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

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

Kontaktaufnahme unter
Tel. 0202 2558925, Fax 0202 2558915 und Hausundgrund-makler@ibs-immobilien.ag

Telefonauskünfte für Barmen und Elberfeld

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

Beratungen (nur in den Beratungstellen nach Terminvereinbarung) – Keine Telefonauskunft –

	Barmen		Elberfeld	
Frau Kessel:	Montag Donnerstag	nach Terminabsprache 15.00 - 17.00		
Herr Schleemann:	Montag Dienstag Mittwoch Donnerstag	10.00 - 12.00 10.00 - 12.00 und 15.00 - 17.00 nach Terminabsprache 15.00 - 17.00		
Frau Heindl:			Dienstag Donnerstag	10.00 - 12.30 15.00 - 17.00
			Frau Weber: Nebenkostenabrechnungs-Service	

Außerhalb der genannten Zeiten sind Auskünfte und Beratungen nicht möglich

Geschäftszeiten der Beratungsstellen Barmen und Elberfeld

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

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

Mittags von 13.00 - 14.00 Uhr geschlossen

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Suchen Sie einen Tagungsort?

Seminarraum in unseren Räumlichkeiten

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

Für 25,00 Euro können Sie für Veranstaltungen mit 15-20 Teilnehmern den Seminarraum in unseren Geschäftsräumen mieten. Getränke können wir Ihnen auf Anfrage und gegen gesonderte Berechnung zur Verfügung stellen.

Sie möchten bei der nächsten Ausgabe dabei sein?

Dann melden Sie sich bei uns unter:
0202 / 24 30 8-13
oder schreiben Sie uns eine E-Mail an:
spranger@born-verlag.de

Impressum

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

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

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

Verlag, Gestaltung & Anzeigenakquise:
J.H. Born GmbH
Am Walde 23 · 42119 Wuppertal
Gestaltung: Dominic Spranger
Tel. (02 02) 2 43 08-16 · Fax (02 02) 2 43 08-19
spranger@born-verlag.de

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

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

Titelbild:
Verschneiter Vorgarten in der Richard-Strauss-Allee
Foto: Frank Heßler

Druck:
OFFSET COMPANY Druckereigesellschaft mbH
Kleiner Werth 27 · 42275 Wuppertal
Tel. (02 02) 3 71 04-0 · Fax (02 02) 3 71 04-44
info@offset-company.de

STOP CLIMATE CHANGE klimafreundlich
printed by
OFFSET COMPANY
SCC-13

Erscheinungsweise:
monatlich

Auflage:
4.600 Exemplare

Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten.
Abonnement im freien Verkauf jährlich 18,50 €.
Einzelheft 1,80 € zuzüglich Porto + Versand

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.

SEIT ÜBER 35 JAHREN
KOMPETENZ IN IMMOBILIEN...

HAUT & JORDAN
IMMOBILIEN GMBH

HAUSVERWALTUNG
- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Gewerbeverwaltung

HAUSMEISTERSERVICE
- Gartenservice
- Reinigungsservice
- Winterdienst

IMMOBILIEN-MANAGEMENT
- Immobilienmakler
- An- und Verkauf
- Vermietung

BVI · TÜV SÜD ISO 9001 · ivd

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

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

Wolfgang Todzy
Immobilien ivd
Seit 1964
Grumberg 31
42389 Wuppertal
Mit uns finden Sie nicht nur das Beste - sondern das für Sie Richtige!
Tel. 02 02 / 60 30 93
www.todzy-immobilien.de

Wießner Garten- Landschaftsbau GMBH
Beratung • Gestaltung • Pflege
Bouterwekstraße 9 • 42327 Wuppertal
E-Mail: info@wiessner-galabau.de
Internet: www.wiessner-galabau.de
Telefon: 02 02 / 730 740

Schmersal Dienstleistungen
Wir an Ihrer Seite.

- Entrümpelung
- Reinigung von Messi-Wohnungen
- Geruchsneutralisation
- Unfall- und Leichenfundortreinigung

Schmersal Dienstleistungen

Hugo-Jacobs-Straße 4
58332 Schwelm
kontakt@schmersal-dienstleistungen.de
www.schmersal-dienstleistungen.de
24 Stunden für Sie erreichbar unter:
Tel.: 0151/533 633 44

FRIEDRICHS BAUELEMENTE

THOMAS FRIEDRICHS
VERTRIEBS GmbH
Solinger Str. 26 42349 Wuppertal
Tel.: 02 02 - 47 00 17
office@friedrichsbauelemente.de
Öffnungszeiten:
Mo-Do 08.00 bis 18.00 Uhr
Fr 08.00 bis 14.00 Uhr
Sa 10.00 bis 12.00 Uhr

Ihr Partner für:
Fenster + Türen
Vordächer
Rollläden + Markisen
Wintergärten
Garagentore

Glas- u. Fensterbau Willi Krüger
MEISTERBETRIEB

Fenster · Türen
Tore · Glas ·
Rolläden

Glasbau Krüger e. K.
Mainstr. 10
42117 Wuppertal
Fon: 02 02 / 42 03 03
Fax: 02 02 / 42 70 77
GlasbauKrueger@t-online.de
www.glasbaukrueger.de

Dirk Münter
Schreinermeister

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

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

Mitglied der
Tischler-Innung Wuppertal

Ulf Schuchhardt
BAUGESCHÄFT

Sämtliche Reparaturarbeiten
Umbau · Modernisierung
Maurer- und Putzarbeiten
Wärmedämmung · Kellersanierung
Fliesenarbeiten · Natursteinverlegung
Trockenbau · Eigener Gerüstbau

Freymannstr. 20 · 42369 Wuppertal
Tel. 02 02 / 4 67 03 30
Fax 02 02 / 4 67 03 03

Hier könnte Ihre Anzeige stehen.

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Elflein
Isolierbau GmbH

Vielfältig (z.B. Farbe, Oberfläche und Anwendung)

Gussasphalt und
Beschichtungen für
Terrassen & Balkone
vielfältig • schnell nutzbar • innovativ
www.elflein-isolierbau.de Tel. 02331-55021

TÜREN Heldmann Ihr Partner seit 1865

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

UNSER TEAM WENN ES UM IHRE IMMOBILIE GEHT!

Wuppertal
Friedrich-Ebert-Str. 83 · 42103 Wuppertal
Tel. 0202 / 24 29 140 · Immobilenmakler

ENGEL&VÖLKERS

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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