Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

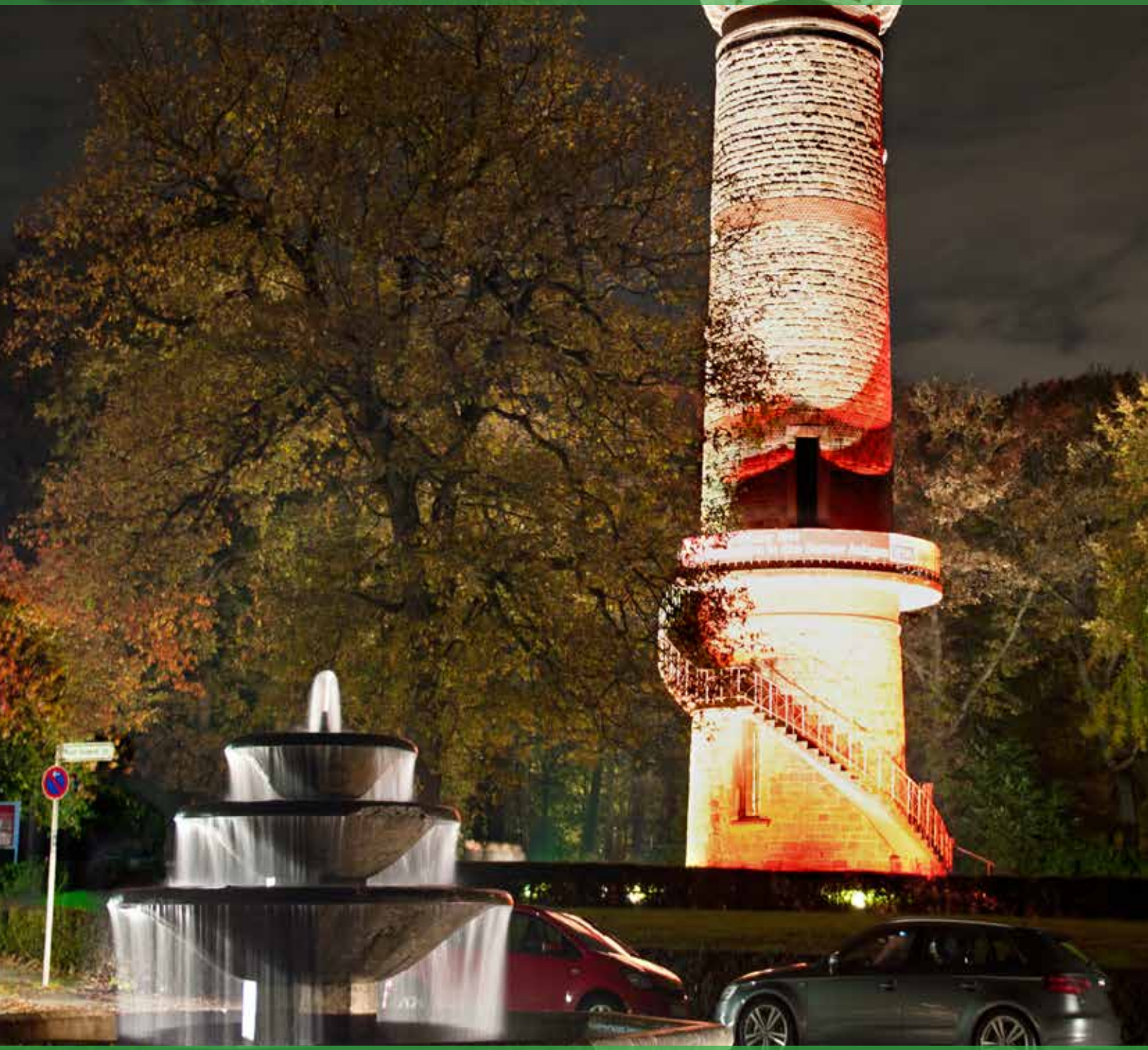
Fachzeitschrift des „Haus-,Wohnungs- und Grundeigentümer-Vereins in Wuppertal und Umgebung e.V.“

Jahrgang 125

Haus & Grund-Magazin Wuppertal

www.hausundgrundwpt.de

03/2021



Wohnraummietvertrag

jetzt auch online erhältlich.

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
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

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

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

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

Buscher
Wetten, dass unser Strom günstiger ist als Ihrer!
Schicken Sie uns jetzt eine Kopie Ihrer letzten Jahresabrechnung
per MAIL: info@buscher-energie.de
oder WHATSAPP: 0175 / 289 0 289

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

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

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

Editorial

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser!

Auch wenn dies sicherlich objektiv nicht zutrifft, so ereilen uns Immobilieneigentümer jedoch gefühlt wöchentlich neue Forderungen danach, dass Eigentümer von Immobilien mit diesen oder jenen Kosten auch noch zusätzlich belastet werden sollten oder könnten: Da wird die zukünftige Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf Mieter diskutiert – obwohl noch gar nicht geklärt ist, ob und wie diese zukünftig berechnet wird –, die Wiedereinführung der Vermögenssteuer, Baukosten erhöhen sich aufgrund unnötiger Verschärfungen der Bauordnungen, die Überwälzung der CO_2 Abgabe auf den Immobilieneigentümer – obwohl diese keinen Einfluss auf das Heizverhalten der Bewohner haben –, die Begrenzung von Mieten und Miethöhen, um nur einige Beispiele zu nennen. Aktuell wird über das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKG) debattiert. Mit der Gesetzesmodernisierung soll der Anbieterwettbewerb gestärkt werden – „Nebenfolge“ wäre jedoch, dass die Umlagefähigkeit der Kabelgebühren auf die Mieter zukünftig entfallen würde, während der Vermieter in der Regel verpflichtet bleibt, den Kabelanschluss weiterhin – kostenlos – zur Verfügung zu stellen.

Wir von Haus & Grund haben und werden uns jeweils für Sie einsetzen und konnten damit das ein oder andere Vorhaben verhindern oder abmildern. So haben wir von Haus & Grund deutschlandweit im Januar die Bundestagsabgeordneten angeschrieben und eindringlich darum gebeten, den vorliegenden Entwurf des Telekommunikationsmodernisierungsgesetzs (TKG) nicht in der Entwurfsfassung zu verabschieden. Vielmehr müsse an verschiedenen Stellen nachgebessert werden, damit nicht die Eigentümer gegenüber den Kabelanbietern aufgrund der langen Vertragslaufzeiten verpflichtet bleiben die Gebühren weiterhin zu entrichten und gegenüber den Mietern in der Pflicht bleiben, den Kabelanschluss weiterhin zur Verfügung zu stellen, während die Mieter die hierfür anfallenden Kosten nicht mehr entrichten müssen. Ein Wuppertaler Abgeordneter hat uns geantwortet. Die anderen haben verschämt oder ideologisch bedingt geschwiegen.

Erfreulicherweise war die ersatzlose Streichung der Umlagefähigkeit der Kabelgebühren ein Streitthema bei der Debatte im Bundesrat am 12.02.2021. Die Länderkammer verwarf den Gesetzesentwurf des Bundeswirtschaftsministeriums. Sie verlangt eine Regelung, die allen Beteiligten – somit auch den Vermietern gerecht wird. Somit ist zumindest vorerst eine weitere Idee zur Kostenbelastung der Immobilieneigentümer vom Tisch. Selbstverständlich setzen wir uns weiterhin für eine sachgerechte Lösung ein und werden hierüber berichten.

An Ideen, den Wohnungs- und Immobilienmarkt nach ihren Vorstellungen zu gestalten, mangelt es den Politikern anscheinend auch nicht. Die neueste Idee ist jedoch ein Schlag in die Seele des deutschen Immobilienbesitzers. In einem Interview hat der Grünen Politiker, Anton Hofreiter, deutliche Kritik an dem Bau von Einfamilienhäusern geäußert, da diese zu viel Fläche, zu viel Baustoffe und zu viel Energie beanspruchen. Außerdem würden diese Bauten zu einer Zersiedelung führen und dies sei angesichts vielerorts vorherrschender Wohnungsnot nicht zielführend. Schnell ist hierüber eine Diskussion darüber entbrannt, ob ein Verbot von Einfamilienhäusern geboten sei oder nicht, um das Ziel der Wohnraumschaffung zu erreichen. Auch die Enteignung von Eigentümern wurde in Diskussion eingebracht, damit Wohnraum anstelle der bisherigen Bebauung geschaffen werden könne. Ideologie und Neiddebatte, statt pragmatischem Handeln.

Ich verweise für unsere Stadt an dieser Stelle zum Beispiel auf das Bauprojekt Münzstraße. Bereits vor Jahren wurden die Bebauungspläne vorgestellt und verabschiedet. Wohnraum geschaffen wurde seitdem nicht, obwohl er benötigt wird. Es kann und darf nicht sein, dass geplante und verabschiedete Bauprojekte über Jahre brach liegen. Wir benötigen schnellere Baugenehmigungsverfahren, Hilfestellung bei der Frage was geht und nicht nur eine Aufzählung, was alles nicht geht. Hier muss zügig und lösungsorientiert gehandelt werden und dies erwarte ich von unserem neuen Oberbürgermeister.

Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender

Beilage:

In dieser Ausgabe befinden sich Beilagen der Firmen:

Aktiva Wohnimmobilien GmbH & Co. KG
Wolfgang Printz GmbH & Co. KG

Inhalt

KOMMENTAR
71 Politischer Offenbarungseid

POLITIK & WIRTSCHAFT
72 „Chancen schaffen statt neuer Hürden“
72 Diskussion um Mietensteuer und Vermögensabgabe
74 Wie teuer wird das Heizen mit Öl und Gas?
75 Immobilienpreise ziehen trotz Corona weiter an
75 Fossile Energien weiter auf dem Rückzug

RECHT & STEUERN
76 Wie viel Grunderwerbsteuer fällt beim Erwerb von Teileigentum an?
77 Countdown für Sonderabschreibung hat begonnen

VERMIETEN & VERWALTEN
78 Vermieter müssen Einsicht in Zahlungsbelege gewähren
78 Keine Mietminderung trotz fehlerhafter Flächenangabe

HAUS & GRUND – INFORMATION
80 Kooperationspartner

HAUS & LEBEN
84 Komfort steigern, Kosten sparen
85 Sicher an der Wallbox
85 Nicht nur nach Aussehen wählen
86 Photovoltaik-Anlagen auf dem Eigenheim richtig planen
88 50 Jahre Kompetenz in Fassadensanierungen

TECHNIK & ENERGIE
89 Vermieter erhalten Zuschüsse, wenn sie energetisch modernisieren

FINANZEN & VERSICHERUNGEN
91 Die richtige Absicherung gegen Naturgefahren

GEWINNSPIEL
92 Online Mietvertrag gewinnen!

REZENSIONEN
93 Die Mietfibel

SERVICE BEI HAUS & GRUND
94 Verträge & sonstige Formulare, Literatur:
95 Serviceleistungen
95 Geschäftszeiten der Beratungsstellen

IMPRESSUM
96 Impressum

Kommentar

© Die Hoffotografen

Politischer Offenbarungseid

Vor der Bundestagswahl möchte Bauminister Horst Seehofer noch schnell eine Änderung des Baugesetzbuches durch den Bundestag bringen, mit der die Umwandlung von Mehrfamilienhäusern in Eigentumswohnungen verboten werden soll. Die Bundesregierung hält dies für nötig, weil eine Umwandlung Mieter verdränge.

Das Gesetz ist derart umfassend, dass es auch privaten Eigentümern die Aufteilung im Erbschaftsfall oder die Modernisierung des Gebäudes unmöglich macht – obwohl dies vorgeblich gar nicht das Ziel des Gesetzes ist. Nach unserer Ansicht ist das Gesetz auch deswegen unnötig, weil die behauptete Verdrängung durch einen mindestens zehnjährigen Sonderkündigungsschutz nicht existiert. Diesem Hinweis ist die Opposition im Deutschen Bundestag nachgegangen.

Der Abgeordnete Daniel Föst (FDP) befragte deshalb die Bundesregierung, aufgrund welcher Erkenntnisse sie das Umwandlungsverbot beschlossen habe. Die Antwort der Bundesregierung liegt jetzt als Bundestagsdrucksache vor. Sie lautet, dass ihr keine Zahlen, Studien oder Erkenntnisse vorliegen. Auf gut Deutsch: Die Regierung schreibt ein Gesetz, um ein Problem zu beseitigen, von dem sie nicht weiß, ob es existiert – mit schweren Nebenwirkungen zulasten der Eigentümer. Und alles nur, weil ein paar Populisten dies fordern. Das ist ein politischer Offenbarungseid.

Ihr

Kai H. Wernecke, Präsident

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

Seit 1885
HAPPE
TÜV gepr. Fachbetrieb
§ 19 I WHG
Tankreinigung · Tankschutz
Demontage
Sanitär- und Heizungsbau
42389 Wuppertal • Schwelmer Straße 46
Heizöl
Telefon: 02 02–60 28 43
Notdienst 01 71–2 61 20 16

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

Politik & Wirtschaft

Umwandlungsverbot

„Chancen schaffen statt neuer Hürden“

Das Interview führte Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Prof. Dr. Michael Voigtländer – Foto: privat

Prof. Dr. Michael Voigtländer ist Leiter des Kompetenzfelds Finanzmärkte und Immobilienmärkte am Institut für Wirtschaft (IW) Köln. Im Interview erklärt er, warum das geplante Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen seine Wirkung nicht nur verfehlen wird, sondern neue Probleme schafft.

Was sieht das Umwandlungsverbot vor?

Bisher kann ein Eigentümer eines Mehrfamilienhauses die Wohnungen aufteilen und sie einzeln an die bestehenden Mieter oder an Kapitalanleger verkaufen. Mit dem neuen Paragrafen 250 im Baugesetzbuch, der nun diskutiert wird, ginge das nur noch unter Vorbehalt – die Aufteilung müsste genehmigt werden. Die Kommune darf künftig jede Umwandlung untersagen, abgesehen von wenigen Ausnahmen, beispielsweise bei Erbgemeinschaften oder wenn zwei Drittel der Mieter ihre Wohnung kaufen möchten. Die Erfahrungen mit Erhaltungsschutzsatzungen – bei denen ähnliche Regelungen gelten – zeigen, dass eine solche Regel schnell zum Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen wird.

Was soll verhindert werden?

Motiviert ist die geplante Reform vor allem durch Erfahrungen in Berlin. Dort kaufen einige Investoren Mehrfamilienhäuser und versuchen dann, Mieterwechsel zu erzwingen, teilweise mit sehr rüdem Vorgehen. Da die Bestandsmiete oftmals deutlich unter der Marktmiete liegt, können so die Erträge spürbar gesteigert werden. Dann werden die Wohnungen – oft auch saniert – an Kapitalanleger verkauft. Mieter sollen so besser vor solchen Akteuren geschützt werden.

Kommt die intendierte Schutzwirkung Ihrer Ansicht nach zum Tragen?

Nein, ein Umwandlungsverbot wird solche Geschäftspraktiken kaum verhindern. Statt die Wohnungen einzeln zu verkaufen, werden die Mehrfamilienhäuser dann an andere Investoren verkauft – aufgrund der Stabilität des Marktes gibt es genügend größere Investoren, die Mehrfamilienhäuser kaufen möchten. Ob der Verkauf an Großinvestoren für die Mieter besser ist, darf bezweifelt werden. Laut einer Untersuchung im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumplanung erhöhen Kleinvermieter gerade in angespannten Märkten die Miete seltener als Unternehmen – letztlich, weil ihnen ein unbelastetes Verhältnis zum Mieter sehr wichtig ist.

Welche weiteren Konsequenzen hätte ein Umwandlungsverbot?

Die Reform würde die Chance auf mehr Wohneigentum für viele Haushalte verbauen, da es den Zugang für Selbstnutzer erschwert. Rund 65.000 Haushalte kauften 2019 Wohnungen in Städten zur Selbstnutzung. Für sie wird der Markt deutlich enger, für bereits umgewandelte Wohnungen könnte es Preisaufschläge geben. Die Bundesregierung sollte Chancen schaffen statt neuer Hürden. Das Problem des eklatanten Wohnungsmangels löst ein Umwandlungsverbot nicht; es konterkariert aber die Wohneigentumsbildung.

Lastenausgleich in der Corona-Krise

Diskussion um Mietensteuer und Vermögensabgabe

In der Corona-Krise verschuldet sich Deutschland massiv. Hilfen für betroffene Unternehmen und die anderen Unterstützungsmaßnahmen summieren sich auf 340 Milliarden Euro. Jeden Monat kommen weitere Milliardenbeträge hinzu. Ebenfalls nicht eingerechnet sind die vielfach höheren Steuerausfälle. Die politische Debatte um die Finanzierung dieser Maßnahmen scheint genauso ungebremst wie die Pandemie selber. Jetzt soll eine Mietensteuer Eigentümer zur Kasse bitten.

Eigentümer seien unberührt von der Corona-Krise und sie würden gleichzeitig durch staatliche Hilfen ihre Mieteinnahmen bei Gewerberäumen stabilisiert bekommen – so tönt es aus dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung. Vermietung sei ein quasi risikoloses Geschäft.

Corona-Hilfen sind keine Subvention für Vermieter

Tatsächlich stabilisieren die Staatshilfen auch die Mieteinnahmen bei Gewerberäumen. Das ist der Sinn dieser Maßnahmen, um die wirtschaftliche Schieflage durch Corona-Maßnahmen betroffener Branchen nicht auch auf andere Wirtschaftsbereiche auszudehnen. Die Hilfsgelder fließen an die betroffenen Gewerbe, ohne dass diese eine

ökonomische Gegenleistung erbringen beziehungsweise wegen des Infektionsschutzes eben nicht erbringen dürfen. Im besten Fall zahlen diese Gewerbe ihre laufenden Kosten – wie die Mieten – pünktlich weiter. Denn der Vermieter erfüllt auch weiterhin seine Gegenleistung und überlässt den Mietgegenstand.

Risiken von Gewerbe und Vermietung nicht vermischen

Allerdings hat sich der Wert des Mietgegenstands für den Mieter durch die Corona-Maßnahmen dramatisch zum Schlechteren verändert. Die Debatte dreht sich um das geschäftliche Risiko von Gewerbetreibenden und Vermietern, die es angeblich auf Mieter abwälzen. Es ist der Versuch, das Risiko des Geschäftsbetriebs dem Vermieter überzuhelfen. Die Risiken, wie zum Beispiel Leerstand, muss der Vermieter jedoch alleine tragen. Zumal man nicht außer Acht lassen darf, dass Vermieter mit Stundung, Mietanpassung oder -erlass sehr wohl auf die wirtschaftliche Lage ihrer Mieter reagiert haben.

Steuern sind nicht gleich Lastenausgleich

Schon die Debatte um eine Vermögensabgabe oder -steuer hat deutlich gemacht, dass derlei Belastung von Eigentum, wie es auch die Mietensteuer vorsieht, keinen wirklichen Lastenausgleich wegen Corona schafft. Auch eine Mietensteuer fragt nicht nach der tatsächlichen Belastung der Steuerpflichtigen, sondern nur, ob jemand Eigentum hat oder eben nicht. So bleibt außer Acht, ob ein Vermieter in seinem eigentlichen Hauptberuf selbst von Corona-Maßnahmen betroffen ist und Einkommenseinbußen tragen muss. Auch scheint es wenig solidarisch, wenn Rentner den Lastenausgleich aus ihren Mieteinahmen stemmen müssen, während Bezieher einer staatlichen Pension diesen nicht leisten müssen.

Forderungen nach Vermögens- oder Mietensteuern sind politisch nicht ehrlich. Schon ein Gutachten des Instituts für Weltwirtschaft an der Universität Kiel im Auftrag von Haus & Grund, hat deutlich gezeigt: Derartige Abgaben provozieren eine Verstärkung der Rezession als Krisenfolge anstatt deren Linderung. Sie führen zu geringeren Investitionen, schwächen Wachstum und stehen so im Widerspruch zu den konjunkturstützenden Maßnahmen. Hier geht es letztlich um eine politische Agenda, mit der nicht die Lasten der Krise, sondern Vermögen umverteilt werden sollen.

Fazit von Matthias zu Eicken, wohnungspolitischer Referent:

Gesellschaftliche Ungleichheiten zu lindern ist richtig. Dabei sollte es politisch vor allem um Chancengerechtigkeit gehen. Und wenn schon Umverteilung, dann von Zugewinn und nicht von Substanz. Auch die Corona-Folgen zu lindern ist richtig. Hier gilt es, die gezielte Belastung von Krisengewinnern und die Entlastung von Krisenverlierern zu bewerkstelligen.

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

Durch uns munter rauf und runter!
GLÄSER Aufzugtechnik GmbH & Co.KG
Ihr zuverlässiger Partner, wenn es um Ihren Aufzug geht!
⇒ Beratung, Planung, Verkauf
⇒ Aufzüge jeder Art, Hebebühnen
⇒ Umbau & Modernisierung
⇒ Service, Wartung, Störungsdienst
⇒ Begleitende ZÜS (TÜV)-Prüfung
⇒ Aufzugnotrufsystem
⇒ 24/7 Notdienst
Schwelmer Str. 141
42389 Wuppertal
Tel.:(0202)625071
Fax:(0202)620805
Email: aufzug@glaesergmbh.de
URL: www.glaesergmbh.de

seit 1919
Poschen & Giebel
Rohr- & Kanalreinigung | Kanal TV | Entsorgung
Schnell
Preiswert
Kompetent
Zuverlässig seit 1919
Reinigung
Entsorgung
Dichtheitsprüfung
Auch im Notdienst
Poschen & Giebel GmbH · Postfach 110427 · 42304 Wuppertal
www.poschen-giebel.de
Telefon *: 02 02 / 25 00 25 · E-Mail: info@poschen-giebel.de
* Anrufweiterschaltung zum Firmensitz in Haan

CO_2-Bepreisung

Wie teuer wird das Heizen mit Öl und Gas?

Von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Seit Januar 2021 gilt die von der Bundesregierung eingeführte CO_2-Bepreisung für Öl und Gas. Ein Beispiel zeigt, wie hoch die Mehrkosten für einen Musterhaushalt ausfallen.

Der Preis für das bei der Verbrennung von Öl und Gas freigesetzte CO_2 soll Anreize setzen, auf erneuerbare Energieformen, wie Pelletheizungen, Wärmepumpen oder Elektroautos, umzusteigen. Ziel ist, den CO_2-Ausstoß zu reduzieren und die strengen Klimaziele bis 2050 zu erreichen. Fest steht, dass in diesem Jahr für eine Tonne CO_2 Kosten in Höhe von 25 Euro anfallen. Der Preis steigt dann innerhalb von fünf Jahren auf 55 Euro. Egal ob Öl- oder Gasheizung: In beiden Fällen müssen sich Verbraucher auf höhere Kosten einstellen.

Welche Mehrkosten fallen bei Ölheizungen an?

Ölheizungen stoßen mit rund 266 Gramm CO_2 pro Kilowattstunde (kWh) viel klimarelevantes Gas aus. Ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 150 Quadratmetern und einer Ölheizung muss 2021 mit Mehrkosten von knapp 180 Euro rechnen. 2025 werden es schon knapp 390 Euro zusätzlich gegenüber 2020 sein. Dadurch erhöhen sich die Heizkosten für diesen Haushalt bis 2025 um insgesamt knapp 1.350 Euro.

Welche Mehrkosten fallen bei Gasheizungen an?

Bei einer Gasheizung fällt die Belastung etwas geringer aus, da sie mit rund 202 Gramm Kohlendioxid pro Kilowattstunde (kWh) etwas weniger CO_2 ausstößt. 2021 erhöht der CO_2-Preis die Heizkosten im 150-Quadratmeter-Haus um etwa 135 Euro und 2025 um fast 300 Euro pro Jahr. In Summe laufen bis 2025 Zusatzkosten von rund 1.030 Euro auf.

Nur bei Heizungen, die ausschließlich auf erneuerbare Energien setzen, wie zum Beispiel Pelletheizungen oder Wärmepumpen, fällt der CO_2-Preis nicht an. Deshalb fördert die Bundesregierung den Umstieg. Weitere Informationen unter:

https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/

Kurzlink: https://t1p.de/energie55

Heizkostensteigerung selbst berechnen

Wenn Sie selbst genau berechnen möchten, wie stark Ihre Heizkosten steigen, müssen Sie

1) den Energieverbrauch Ihres Hauses oder Ihrer Wohnung in kWh pro Jahr Ihrer Heizkostenabrechnung entnehmen,
2) den Energieverbrauch mit dem sogenannten Emissionsfaktor Ihres Energieträgers Gas (202 Gramm/kWh) oder Öl (266 Gramm/kWh) multiplizieren und
3) die damit errechnete CO_2-Bilanz Ihres Energieverbrauchs mit dem zukünftigen CO_2-Preis multiplizieren.

Statistik

Immobilienpreise ziehen trotz Corona weiter an

Von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Wohnimmobilien in Deutschland waren im dritten Quartal 2020 durchschnittlich 7,8 Prozent teurer als im Vorjahresquartal.

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, stiegen die Preise für Wohnungen sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorquartal um 2,9 Prozent. Damit verteuerten sich Wohnimmobilien trotz der andauernden Corona-Krise sowohl in der Stadt als auch auf dem Land weiterhin deutlich.

Im dritten Quartal 2020 waren in den sieben größten Metropolen (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf) Ein- und Zweifamilienhäuser 8,9 Prozent und Eigentumswohnungen 7,3 Prozent teurer als im Vorjahresquartal.

In den anderen Großstädten ab 100.000 Einwohnern stiegen die Häuserpreise gegenüber dem Vorjahresquartal um 8,3 Prozent und die Preise für Eigentumswohnungen um 10,2 Prozent. Auch in ländlichen Kreisen verteuerten sich Wohnimmobilien im Durchschnitt stark. So erhöhten sich die Preise für Häuser in dichter besiedelten ländlichen Kreisen um 9,7 Prozent und für Eigentumswohnungen um 7,1 Prozent. In dünn besiedelten ländlichen Kreisen stiegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 8,4 Prozent, Wohnungen verteuerten sich um 8,1 Prozent.

Statistik

Fossile Energien weiter auf dem Rückzug

Von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

42,8 Prozent der 2019 fertiggestellten Wohngebäude werden vorwiegend mit Öl und Gas beheizt.

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, wurden 2019 von den insgesamt 108.100 neuen Wohngebäuden 42,8 Prozent mit einer Öl- oder Gasheizung ausgestattet. Damit setzt sich der rückläufige Trend weiter fort. Im Jahr 2000 lag der Anteil der Neubauten, die vorwiegend mit Öl oder Gas beheizt wurden, noch bei 93,1 Prozent.

Ölheizungen werden zur Ausnahme

Vor allem Ölheizungen im Neubau sind mittlerweile die Ausnahme: 2019 lag der Anteil der Wohngebäude mit installierter Ölheizung bei 0,9 Prozent. Zum Vergleich: Im Jahr 2000 verfügten von den 220.800 neu gebauten Wohngebäuden noch 19,5 Prozent über eine Ölheizung. Erdgas ist hingegen auch in Neubauten noch ein oft gewähltes Heizmittel: 41,9 Prozent der neuen Wohngebäude nutzen Gas als Heizenergie. Der Trend war allerdings auch hier rückläufig: Im Jahr 2000 lag der Anteil der neuen Wohngebäude mit Gasheizung noch bei 73,6 Prozent.

Erneuerbare Energien erreichen 50 Prozent

Die erneuerbaren Energien – dazu zählen unter anderem Geo- und Umweltthermie sowie Holz – erreichten in neuen Wohngebäuden als primäre, also überwiegend eingesetzte, Energiequelle im Jahr 2019 einen Anteil von fast der Hälfte (47,7 Prozent).

Insgesamt heizen in Deutschland noch drei Viertel aller Haushalte mit fossilen Energien. Mit der Einführung des CO_2-Preises ab 2021 wird das Heizen somit für den Großteil der deutschen Haushalte deutlich teurer.

HOVO - Polster
Susanne Vollberg
Raumausstattermeisterin
Farbmühle 11, 42285 Wuppertal
Telefon 0202 - 8 68 15
Eigene Polsterei, Polstermöbel
Gardinen, Dekorationen, Orient-Teppiche
Wohn- und Schlafmöbel, Matratzen
Gartenmöbel, Bett- und Tischwäsche

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

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

Zu Ihrer eigenen Sicherheit!!! e-masters
DIN VdS 24h
Gefahrenmeldetechnik
WEGO GmbH
0212 / 88 07 30-0
www.wegogmbh.de
Einbruchmeldeanlagen
Brandmeldeanlagen
RWA- und Feststellanlagen
Videoüberwachungstechnik
Funkalarmanlagen
Batterierauchmelder
Notleuchten / -schilder
Notdienst 0212 / 88 07 30-48

Recht & Steuern

BFH-Urteil

Wie viel Grunderwerbsteuer fällt beim Erwerb von Teileigentum an?

Die Höhe der Grunderwerbsteuer richtet sich in der Regel nach dem vereinbarten Kaufpreis für die Immobilie. Je nach Bundesland ist darauf ein Prozentsatz zwischen 3,5 und 6,5 Prozent Steuern zu zahlen. Beim Kauf von Teileigentum stellt sich aber die Frage, ob die anteilige Instandhaltungsrückstellung für die Steuer mit eingerechnet werden muss oder nicht.

Der Bundesfinanzhof (BFH) beantwortete das jetzt mit seinem Urteil vom 16. September 2020 (II R 49/17), veröffentlicht am 21. Januar 2021.

Der Fall: Ein Käufer erwarb verschiedene Teileigentumsrechte, verbunden mit dem Sondereigentum an vier Gewerbeeinheiten und neun Tiefgaragenstellplätzen. Der Anteil des Verkäufers an den gemeinschaftlichen Geldern, darunter auch die Instandhaltungsrücklage, sollte dabei auf den Käufer übergehen. Gegenüber dem Finanzamt machte der Käufer geltend, dass die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer um die Instandhaltungsrücklage zu mindern sei. Folge: Bei der Aufteilung des hierdurch geminderten Gesamtkaufpreises auf die 13 Einzelobjekte lägen die Einzelkaufpreise jeweils unter der Wertgrenze von 2.500 Euro für die Grunderwerbsteuer. Damit wäre dann (nach § 3 Nummer 1 Grunderwerbsteuergesetz) sogar überhaupt keine Grunderwerbsteuer angefallen.

BFH: Keine Minderung der Bemessungsgrundlage

Das sah der BFH anders. Der Kaufpreis als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer dürfe nicht um die anteilige Instandhaltungsrückstellung gemindert werden. Denn in Bezug auf die Rücklage findet nach Ansicht des Gerichts gar kein Rechtsträgerwechsel statt.

Zwar ist der Kaufpreis nach dem Wertverhältnis aufzuteilen, wenn dieser neben den steuerpflichtigen auch Gegenstände umfasst, die nicht der Grunderwerbsteuer unterliegen (BFH-Urteil vom 9. Oktober 1991, II R 20/89). Leistungen des Erwerbers, die nicht für die Übertragung des Grundstücks aufgewendet werden, sind daher nicht in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer mit einzubeziehen (BFH-Urteil vom 6. Dezember 2017, II R 55/15).

Instandhaltungsrücklage ist Vermögen der WEG

Aber: Im Fall der Instandhaltungsrückstellung kommt eine solche Aufteilung des Gesamtkaufpreises nicht in Betracht. Denn die anteilige Instandhaltungsrückstellung ist Teil des Verwaltungsvermögens der Wohnungseigentümergemeinschaft (§ 10 Absatz 7 Satz 1 WEG) und damit nicht Vermögen des Wohnungseigentümers (BFH-Urteil vom 2. März 2016, II R 27/14). Dies gilt auch bei einem Eigentümerwechsel. Deshalb liegt auch kein Rechtsträgerwechsel vor. Die (anteilige) Instandhaltungsrückstellung kann also auch beim Eigentumserwerb nicht auf den Käufer übergehen. Ein solcher Übergang findet auch dann nicht statt, wenn er ausdrücklich rechtsgeschäftlich vereinbart wurde.

WEG-Mitgliedschaft erfolgt automatisch mit Kauf

Auch die Mitgliedschaft in der Wohnungseigentümergemeinschaft rechtfertigt es nicht, die Bemessungsgrundlage um die auf das Teileigentum entfallende Instandhaltungsrückstellung zu mindern. Denn bei einer Veräußerung des Teileigentums wird der Erwerber Eigentümer des Teileigentums und kraft Gesetz zugleich Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft. Diese Mitgliedschaft für sich allein kann nicht Gegenstand einer gesonderten Veräußerung sein. Sie ist untrennbarer Bestandteil von der Leistung, die der Käufer aufwendet, um das Grundstück zu erwerben.

Fazit von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Schon bisher galten diese Grundsätze bereits für den Erwerb in Zwangsversteigerungen: Hier war seit dem BFH-Urteil vom 2. März 2016 (II R 27/14) klar, dass die Bemessungsgrundlage nicht um die anteilige Instandhaltungsrückstellung gemindert werden darf. Diese für den Käufer nachteilige Rechtsprechung weitet der BFH jetzt – leider – über die Fälle der Zwangsversteigerung hinaus auch auf den rechtsgeschäftlichen Erwerb aus.

Mietwohnungsneubau

Countdown für Sonderabschreibung hat begonnen

Von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Wer bis zum 1. Januar 2022 einen Bauantrag für neuen Wohnraum einreicht, profitiert steuerlich.

2019 wurde zur Förderung des Mietwohnungsneubaus eine neue Sonderabschreibung von bis zu fünf Prozent pro Jahr für die Anschaffungs- oder Herstellungskosten neuen Wohnraums eingeführt. Die Abschreibung kann neben der normalen Abschreibung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den drei Folgejahren in Anspruch genommen werden. Der Steuervorteil gilt für die Schaffung neuen Wohnraums sowohl in neuen als auch in Bestandsgebäuden, zum Beispiel durch Dachaufstockung oder Umwandlung von Gewerbe- in Wohnraum.

Jetzt hat der Countdown für diese zeitlich begrenzte Abschreibungsmöglichkeit begonnen: Wer die Förderung nutzen will, muss seinen Bauantrag vor dem 1. Januar 2022 stellen. Die Fördervoraussetzungen sind aber streng: Nur Wohnungen bis zu einem Quadratmeterpreis von 3.000 Euro Baukostenobergrenze sind förderfähig. Außerdem muss die Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren vermietet werden. Andernfalls muss der Steuervorteil zurückgezahlt werden. Weitere Steuerfalle: Bei Anschaffung einer Wohnung liegt nur dann eine „neue“ Wohnung vor, wenn sie im Jahr ihrer Fertigstellung rechtswirksam angeschafft wurde. Als Zeitpunkt der Anschaffung gilt dabei der notarvertraglich vereinbarte Übergang.

Haus & Grund Deutschland fordert weiterhin eine praxisgerechtere Förderung für kleinere lokale Privatinvestoren, die neuen Wohnraum schaffen wollen.

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

Ihr starker Partner in Sachen Recht!

ROLAND. Der Rechtsschutz-Versicherer.

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

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Haus & Grund-Team
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

Besonders günstige Konditionen für Haus & Grund-Mitglieder

Exklusivpartner von:
Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Vermieten & Verwalten

Betriebskostenabrechnung

Vermieter müssen Einsicht in Zahlungsbelege gewähren

Von Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

Für viele Vermieter ist das nichts Neues: Bereits kurz nach dem Versand der jährlichen Betriebskostenabrechnung melden sich die ersten Mieter und wollen die zu den einzelnen Abrechnungsposten gehörenden Belege einsehen. Normalerweise stellt der Vermieter dann die entsprechenden Rechnungen zur Verfügung und der Mieter gibt sich zufrieden. Doch das reicht leider nicht immer aus. In seinem Urteil vom 9. Dezember 2020 (VIII ZR 118/19) hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass sich das Recht des Mieters auf Einsicht in Belege der Betriebskostenabrechnung auch auf die Zahlungsbelege erstreckt.

Der Mieter muss also nicht nur nachvollziehen können, welche Kosten dem Vermieter in Rechnung gestellt wurden. Er muss auch prüfen können, welche Beträge der Vermieter tatsächlich gezahlt hat.

Vermieter gewährte nur Einsicht in die Rechnungen

Im konkreten Fall erstellte ein Berliner Vermieter die Betriebskostenabrechnung und verlangte von einem seiner Mieter eine Nachzahlung. Der Mieter wollte daraufhin Einsicht in die Rechnungs- und die Zahlungsbelege nehmen. Der Vermieter stellte ihm jedoch nur die der Abrechnung zugrunde liegenden Rechnungen zur Verfügung. Die Einsicht in darüber hinausgehende Zahlungsbelege lehnte er ab. Der Mieter verweigerte daraufhin die Nachzahlung und der Vermieter klagte diese ein.

Anspruch auf Zahlungsbelege

Die BGH-Richter gaben dem Mieter Recht. Dieser müsse die Nachzahlung solange nicht leisten, wie der Vermieter nicht gestattet, sämtliche Belege einzusehen. Hierzu zählen sowohl die der Betriebskostenabrechnung zugrunde liegenden Rechnungen als auch die entsprechenden Zahlungsbelege. Ein besonderes Interesse müsse der Mieter hierfür nicht geltend machen. Insbesondere spiele es keine Rolle, ob der Vermieter nach dem Leistungs- oder Abflussprinzip abrechne; also ob er die Kosten, die in dem Abrechnungszeitraum angefallen sind, für die Abrechnung heranzieht oder ob er nur die Kosten berücksichtigt, die in dem Abrechnungszeitraum bezahlt wurden. Denn der Mieter habe immer ein Interesse daran zu erfahren, ob die Rechnungen vollständig beglichen oder ob im Nachgang Rabatte oder Ähnliches eingeräumt wurden.

Konsequenzen für die Praxis

Für Vermieter bedeutet dies, dass sie im Zweifel den Mietern auf ein entsprechendes Verlangen hin auch immer Einsicht in die Zahlungsbelege gewähren sollten. Das verhindert unnötige Nachfragen und schlussendlich muss der Vermieter die Einsicht ohnehin gewähren. Die Zahlungen können am einfachsten anhand der Kontoauszüge nachgewiesen werden. Hierbei sollten aber die Kontostände und alle Zahlungsposten, die mit der Betriebskostenabrechnung nicht in Verbindung stehen, geschwärzt werden. Bei den Mietzahlungen ist dies aus datenschutzrechtlichen Gründen sogar zwingend erforderlich. Einige Versorger führen in ihren Rechnungen aber auch die tatsächlich geleisteten Zahlungen auf. In diesen Fällen reicht die Einsicht in die vollständige Rechnung aus.

Flächenangabe im Mietvertrag

Keine Mietminderung trotz fehlerhafter Flächenangabe

Von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Eine Abweichung der tatsächlichen von der vertraglich vereinbarten Mietfläche von mehr als zehn Prozent stellt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) grundsätzlich einen Mietmangel dar und berechtigt den Mieter zur Mietminderung. Das Oberlandesgericht Dresden schränkt nun die Rechtsprechung auf solche Fälle ein, in denen die Angabe der Mietfläche im Vertrag der Festlegung der Sollbeschaffenheit des Mietobjekts dient und nicht lediglich dessen Beschreibung.

Eine eventuelle Diskrepanz zwischen der tatsächlichen und der vereinbarten Mietfläche war in der Vergangenheit häufig Streitpunkt zwischen Mietern und Vermietern. In der Vergangenheit hat der BGH in seiner Rechtsprechung an der Zehn-Prozent-Rechtsprechung festgehalten: Mieter können die Miete grundsätzlich rückwirkend mindern, wenn die vereinbarte Wohnfläche um mindestens zehn Prozent von der tatsächlichen Wohnfläche zu ihren Ungunsten abweicht.

Das Oberlandesgericht (OLG) Dresden beschäftigte sich mit der Frage, ob dies auch für vertraglich ausgewiesene Mietflächen gelte, die das Mietobjekt lediglich beschreiben (Urteil vom 21. Oktober 2020, 5 U 1257).

Mietvertrag enthielt zunächst keine Flächenangabe

Im verhandelten Fall enthielt der im Oktober 2017 geschlossene Mietvertrag über ein Ladengeschäft im Unter-, Erd- und Obergeschoss keine Flächenangabe. Diesen Mietvertrag ersetzten die Parteien durch einen Vertrag vom 17. November 2017 über die Räume im Unter- und Erdgeschoss mit einer Flächenangabe von rund 320 Quadratmetern sowie einen Vertrag vom 20. November 2017 über die Räume im Obergeschoss mit rund 160 Quadratmetern. Ende 2018 wurde bemerkt, dass diese Quadratmeterangaben falsch waren. In der für sie ungünstigen Flächenabweichung sah die

Mieterin einen Mietmangel und verlangte eine Mietabsenkung. Infolge der hieraus resultierenden Mietminderung sei es bis zum Dezember 2018 zu einer Überzahlung der Miete von 7.356,44 Euro gekommen.

Klägerin hat keinen Anspruch auf Mietminderung

Das OLG Dresden sah keinen Anspruch auf Mietminderung. Zwar berufe sich die Mieterin hinsichtlich der falschen Flächenangaben auf die Minderflächen-Rechtsprechung des BGH. Diese Rechtsprechung finde allerdings nur Anwendung, wenn die Angabe der Mietfläche im Vertrag der Festlegung der Sollbeschaffenheit des Mietobjekts diene und nicht lediglich dessen Beschreibung.

Nachträgliche Flächenangabe dient nur der Beschreibung

Schließlich sei der Mietabschluss durch Unterzeichnung des Mietvertrags im Oktober 2017, der keine Flächenangaben enthielt, zustande gekommen. Daraus folge, so das Oberlandesgericht weiter, „ohne jeden Zweifel ..., dass darin keine Mietflächengröße als vertragliche Sollbeschaffenheit vereinbart wurde“. Erst im November 2017 wurde eine nachträgliche das Objekt beschreibende Flächenangabe ergänzt, die aber keine vertragliche Vereinbarung zur Mietgröße darstelle. Im Ergebnis könne die Beklagte keine Mietminderung geltend machen.

Einzelfallentscheidung

Der hier vom OLG Dresden zu entscheidende Fall, ist eine Einzelfallentscheidung, dem ein atypischer Fall vorausgeht. Ob diese Aussage verallgemeinert werden kann und wie die Festlegung der Sollbeschaffenheit von einer Beschreibung abgegrenzt werden kann, ist offen. Es bleibt abzuwarten, ob die Rechtsprechung des BGH durch die differenzierte Betrachtung des OLG Dresden aufgeweicht werden kann.

Praxistipp

Die Fläche des Mietobjekts kann man in den Vertrag aufnehmen, muss man aber nicht. Es gibt nämlich kein Gesetz, wonach die Fläche einer Wohnung vereinbart werden muss. Auch für die Betriebskostenabrechnung ist eine Flächenangabe im Mietvertrag nicht unbedingt nötig. Denn dafür kommt es nicht auf die im Vertrag stehende Flächenangabe an, sondern auf die „tatsächlichen Flächenverhältnisse“ (BGH-Urteil vom 16. Januar 2019, VIII ZR 173/17).

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

GROBA Bauaustrocknung GmbH
- Trocknung nach Wasserschaden
- Estrichtrocknung / Luftentfeuchtung
- Bau- / Winter- / Not- / Eventbeheizung
- Vermietung / Beratung / Verkauf / Service
Telefon 0202 - 2701230 / Fax 0202 - 2701231
www.groba-online.de / info@groba-online.de

Einfach.Genau.Richtig.
BEYERIBIA
HEIZ- & BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG
MESSGERÄTE
RAUCHWARNMELDER
TRINKWASSERANALYSEN
ENERGIEAUSWEISE
Merscheider Busch 23 •42699 Solingen
0212 / 64 50 96-0 •info@beyeribia.de •www.beyeribia.de

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.

OBI WUPPERTAL — 10 %

WUPPERTALER BÜHNEN — 10 %

ROLAND — Sonderkonditionen
DER RECHTSSCHUTZ-VERSICHERER.

Lifta — 500-1000 € Nachlass

Kachelofen & Kaminstudio
RIESENBERG OHG — 5 %

STRÄTER — kostenlose Lieferung

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

financial PARTNER
Versicherungsmakler GmbH — Sonderkonditionen

B&E BAUELEMENTE GmbH — 10 %

VBL — Sonderkonditionen
Ralf Zinzius
Versicherungsmakler Bergisch Land

ibs IMMOBILIENGRUPPE — Sonderkonditionen

Behrens GmbH Haustechnik — 10 %
Alle Handwerkerleistungen aus einer Hand

Das Lagerhaus Scholz — 10 %
Haushaltsauflösungen & Entsorgungen

Mitglieder werben Mitglieder

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

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
- ☐ Die Mietfibel
- ☐ Nachbars Grenzbewuchs
- ☐ Beauftragung eines Handwerkers
- ☐ Die Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs

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

☐ **03 Grillset**

☐ **04 Küchenwaage**

PRÄMIENCOUPON

Angaben werbendes Mitglied

Vorname/Name

Straße/Hausnummer

Unterschrift

PLZ

Ort

Mitgliedsnummer (sofern bekannt)

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

Das Eigentümerdilemma

„Verkaufen oder nicht?“

Es gibt viele Möglichkeiten den wohlverdienten Lebensabend zu genießen, wenn das „nötige Kleingeld“ stimmt und wenn da nicht die Sorgen wären, die der Immobilienbesitz so mit sich bringt. „Wer kümmert sich um die Verwaltung, Instandhaltung und Vermietung, wenn wir es nicht mehr schaffen?“ – „Reicht die Rente später noch, wenn Lebensmittel, Pflege- und Gesundheitsleistungen immer teurer werden?“ – „Können wir auch im hohen Alter zu Hause wohnen bleiben?“ „Wie können wir uns finanziell absichern, wenn es keine Zinsen mehr gibt?“ – all diese Fragen hören wir immer wieder. Die gute Nachricht ist, es gibt Lösungen wie Sie Ihren wohlverdienten Lebensabend genießen können. Und weil jeden Menschen unterschiedliche Sorgen belasten, gibt es auch nicht den einen Weg aus dem Eigentümmerdilemma. Haus & Grund hat gemeinsam mit uns, der NIC Neue Immobilien Chancen, an Konzepten gearbeitet, die häufig eine bessere Alternative darstellen als der klassische Verkauf Ihres Mehrfamilienhauses. Gemeinsam zeigen wir Ihnen alle Möglichkeiten auf, die Sie mit Immobilien haben. Aus einem Leistungsportfolio aus Immobilienleibrente, Immobilienzinsverkauf und klassischem Immobilienverkauf sind wir in der Lage, für jeden Eigentümer eine Lösungsvariante zu entwickeln. Perfekt passend zur jeweiligen Lebenssituation, abgestimmt auf Ihre Bedürfnisse, Pläne und Ziele. Denn nur wer alle Möglichkeiten kennt, kann optimal entscheiden.

NIC Neue Immobilien Chancen GmbH

Daniel Laubach
Geschäftsführer

Mario Temmink
Geschäftsführer

Raus aus dem Eigentümerdilemma

Ein Dienstleister - alle Möglichkeiten.

Leibrente & Zinsverkauf

Leibrente

Finanzielle Absicherung für Sie und den Lebenspartner, für immer

Durch die Immobilienleibrente wird der Wert einer Immobilie in eine zusätzliche, lebenslange Rente umgewandelt. Häuser werden also nach und nach zu Geld, gebunden an Leib und Leben, daher heißt es „Leibrente“.

+ Die Leibrente garantiert ein Leben lang gesicherte Auszahlungen, jeden Monat
+ Die Auszahlung endet mit dem Tod der Begünstigten

Zinsverkauf

Gesicherte monatliche Auszahlungen für Sie, Ihren Lebenspartner und die Erben

Beim Zinsverkauf wird der Wert einer Immobilie über einen fest vereinbarten Zeitraum ausbezahlt, in Raten zuzüglich Zinsen. D.h., dass die Zinsen, die sonst an die Bank gehen würden, nun an den Eigentümer und bei seinem Tod an seine Erben gezahlt werden – zusätzlich zum Wert der Immobilie.

+ Höhe und Laufzeit der Auszahlungen sind individuell wählbar und vertraglich festgelegt. Durch Zinseinnahmen höhere Erlöse, deutlich über dem Verkehrswert
+ Im Sterbefall werden die Zahlungen an die Erben geleistet

Gemeinsame Vorteile von Leibrente und Zinsverkauf

+ Auf Wunsch mit hoher Einmalzahlung, für aufgeschobene Träume
+ Keine Belastung mehr durch Verwaltung, Vermietung und Instandhaltung
+ Auf Wunsch mit lebenslangem Wohnrecht, mietfrei in den vertrauten vier Wänden
+ Keine Zwangsverwertung durch Sozialhilfeträger im Pflegefall möglich
+ Notarielle Begleitung & Beurkundung, erstrangige Absicherung im Grundbuch

Immobilienverkauf

+ Auszahlung des aktuellen Immobilien-Verkehrswertes in einem Betrag.
+ Sinnvolle Option, falls größere Anschaffungen geplant sind. Zum Beispiel, wenn Sie eine altersgerechte barrierefreie Wohnung kaufen möchten.

Sie wollen wissen, welche Variante für Sie die beste ist?

Dann sichern Sie sich den nächstmöglichen Beratungstermin und lassen Sie sich umfassend informieren, frei und kostenlos!

Wir freuen uns auf Sie.

NIC Neue Immobilien Chancen

Zamenhofstraße 12
42109 Wuppertal

Tel. 0202 / 255 89 21
Tel. 0202 / 255 89 15

info@neue-immobilien-chancen.de
www.neue-immobilien-chancen.de

Kooperationspartner von

Haus & Grund

Haus & Leben

Fenster

Komfort steigern, Kosten sparen

Von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikatio

Wer alte Fenster und Balkontüren erneuert, profitiert dreifach: durch einen erhöhten Einbruchschutz, optimierten Schallschutz und eine verbesserte Energieeinsparung.

Fenster zählen zu den großen Schwachstellen eines Hauses. Vor allem in den letzten dreißig Jahren hat sich die Technik im Fensterbau kontinuierlich weiterentwickelt; darum lohnt sich ein Austausch der Fenster heute umso mehr. Im Allgemeinen gilt: Fenster, die vor 1995 eingebaut wurden, bieten ein hohes Einsparpotenzial an Heizkosten. Daher lohnt sich ein Umstieg auf neue Fenster, um die Energiekosten zu senken, nicht nur bei Altbau-Häusern.

Energiekosten sparen

Fenster, die in die Jahre kommen, weisen Mängel an den Dichtungen auf. Temperaturschwankungen im Sommer und Winter sowie das Öffnen und Schließen der Fenster sorgen dafür, dass diese undicht werden. Das Resultat ist kalte Luft, die ins Haus zieht, und warme Raumluft, die nach außen dringen kann. Keine Frage, moderne Fenster sind ein zentraler Punkt des energetischen Sanierens.

Weniger als vierzig Prozent der deutschen Fenster sind mit Wärmedämmglas ausgestattet, das seit Mitte der Neunzigerjahre eingebaut wird. Es hat mehr als die doppelte Dämmkraft der ersten Isoliergläser, die es bereits seit den Siebzigerjahren gibt. Noch effektiver ist Drei-Scheiben-Wärmedämmglas – es verliert nur ein Zehntel der Heizwärme, die durch Einfachglas entweicht.

Der U-Wert beziffert die Wärmedämmung des Glases

Der Wärmedurchgangskoeffizient U bemisst, wie viel Wärme eine Fläche von einem Quadratmeter Größe innerhalb einer Stunde durchlässt. Je niedriger dieser U-Wert des Fensters, desto geringer ist der Energieverlust. Die Senkung des U-Werts allein um 0,1 Watt pro Quadratmeter und Kelvin – W/(m²·K) – spart pro Quadratmeter Fensterfläche während der Heizperiode etwa einen Liter Heizöl. Außerdem verringern die technischen Innovationen im Fensterbau zusätzlich die Wärmebrücken im Bereich der Rahmen.

Energieeinsparrecht einhalten

Beim Austausch der Fenster müssen Eigentümer die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) beachten, welches seit 1. November 2020 die Energieeinsparverordnung (EnEV) ersetzt. Neue Fenster müssen mit Wärmeschutzverglasung eingebaut werden. Dabei darf der U-Wert neu eingebauter Außenfenster und Glastüren in Räumen mit Temperaturen über 19 Grad Celsius den Wert von maximal 1,3 W/(m²·K) nicht überschreiten. In Räumen mit Temperaturen zwischen zwölf und 19 Grad Celsius ist ein Wärmedurchgangskoeffizient von maximal 1,9 W/(m²·K) erlaubt.

Schutz vor Eindringlingen

Ein weiterer Pluspunkt: Moderne Tür- und Fenstersysteme basieren auf den neuesten Sicherheitstechniken und bieten durch ihre einbruchhemmenden Faktoren einen besseren Schutz von Haus und Eigentum. Und auch ein weiterer Eindringling bleibt weitestgehend außen vor: der Lärm. Wer noch eine Einfachverglasung hat, spürt bereits mit einer modernen Doppelverglasung einen deutlichen Unterschied und profitiert von einer verbesserten Lebensqualität. Für einen besonderen Lärmschutz bieten sich spezielle Schallschutzfenster an. Diese beruhen auf einem abgestimmten System von Rahmen, Dichtungen und Mehrfachverglasung, damit der Krach weitestgehend auf der Straße bleibt.

KfW-Förderung nutzen und Geld sparen

Wer neue Fenster einbaut, kann das KfW-Programm „Energieeffizient sanieren“ beantragen – entweder als günstigen Kredit oder als Zuschuss. Wichtig: Der Antrag muss von einem Energieberater vor Beginn der Arbeiten gestellt werden.

Weitere Informationen erhalten Sie unter:

https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/Energieeffizient-Sanieren/Fenster/

Kurzlink: https://t1p.de/kfw-fenster

Schimmel vermeiden

Luftdicht eingebaute neue Fenster lassen im Vergleich zu ihren Vorgängern keine feuchte Luft durch Fensterdichtungen oder undichte Anschlussfugen im Mauerwerk mehr entweichen. Während früher so ein – quasi natürlicher – Luftwechsel stattfand, ist dieser mit neuen Wärmedämmfenstern auf ein Minimum reduziert.
Deshalb sollte bei modernen Fenstern das Lüftungsverhalten angepasst werden: Mehrfach pro Tag ist nun eine Stoßlüftung notwendig. Ansonsten steigt die Luftfeuchte in der Wohnung, vor allem während der kalten Jahreszeit. An den kühlsten Stellen im Raum kann dann die Temperatur unter die sogenannte Taupunkt-Grenze sinken. Bildung von Kondenswasser und spätere Feuchte- und Schimmelpilzschäden sind die Folge.

Auch der Einbau von zentralen Lüftungsanlagen oder in das Fenster integrierte Elemente, wie Fensterfalz-Lüftungen und Lüftungsklappen, schaffen Abhilfe und übernehmen den nötigen Luftaustausch.

20 %

Bis zu 20 Prozent der Raumwärme können durch undichte Fenster verloren gehen.

Quelle: Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Elektromobilität

Sicher an der Wallbox

Von Katharina Lehmann, Freie Journalistin

Autofahrer, die den Akku ihres E-Autos regelmäßig in der heimischen Garage aufladen möchten, sollten eine Wallbox installieren. Denn herkömmliche Schuko-Steckdosen halten der Dauerbelastung nicht Stand. Die eigene Ladesäule fördert nun auch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

Der Akku ist leer, das Elektroauto hat Hunger – zum Glück lassen sich inzwischen Stromer auch an der Haushaltssteckdose betanken. „Das Laden an der gewöhnlichen Schuko-Steckdose ist nur eine Notlösung“, mahnt Markus Emmert, Vorstand des Bundesverbands eMobilität. Zwar lieferten inzwischen alle Hersteller auch Stecker für die Notfallladung an der Haushaltssteckdose mit – E-Autos sollten dort aber für maximal eine Stunde angeschlossen werden. Der Grund: „Infrastruktur und Sicherheit der herkömmlichen Steckdosen sind nicht für die Dauerbelastung durch das Laden des Autoakkus ausgelegt. Es drohen Kurzschlüsse, Stromausfälle, Leitungsschäden und sogar Brände“, warnt Emmert.

Wer sein Elektroauto auch zu Hause sicher laden will, greift zur Wallbox. Die etwa 4,5 Kilo schwere Ladestation sorgt, an Garagen- oder Hauswand montiert, für einen sicheren und zügigen Ladevorgang. Installiert wird die Wallbox vom Fachmann. Der prüft Leitungsinfrastruktur, Schutzvorrichtungen und Stromanschluss. Denn Wallboxen mit einer hohen Ladeleistung von elf oder 22 Kilowatt benötigen einen dreiphasigen Drehstromanschluss mit einer Spannung von 400 Volt und einer Stromstärke von 16 beziehungsweise 32 Ampere. Im typischen Einfamilienhaus liegt ein solcher Anschluss an – ist das nicht der Fall, muss unter Umständen ein gesonderter Stromanschluss gelegt werden. E-Autofahrer, die über den Kauf einer Wallbox nachdenken, fragen also besser zuerst den Elektriker und lassen Hausanschluss und Leitungen prüfen. Wer nicht über einen dreiphasigen Drehstromanschluss verfügt und allein für das schnelle Laden auch nicht umbauen möchte, greift zu einer Wallbox mit einer geringeren Leistung von 3,7 oder 7,4 Kilowatt – hier genügt ein einphasiger Anschluss mit 230 Volt Spannung.

Aber Achtung: „Die Wallbox-Förderung der KfW bekommt nur, wer eine Wallbox mit einer Ladeleistung von elf Kilowatt und intelligenter Steuerung installiert“, erklärt Emmert. In diesem Fall schießt die Förderbank 900 Euro für Einbau und Anschluss der Ladestation, inklusive aller Installationsarbeiten, zu.

Auch Wohnungseigentümer haben Anspruch auf eigene Ladesäule

Mit dem Anfang Dezember in Kraft getretenen Wohnungseigentumsmodernisierungs-Gesetz können nun auch Wohnungseigentümer eine Ladevorrichtung in der Tiefgarage oder auf dem ihnen zugewiesenen Stellplatz verlangen. Die anderen Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft können lediglich über die Art der Durchführung der Baumaßnahme mitbestimmen. Die Kosten trägt dann der jeweilige Eigentümer. Doch Achtung: Gibt es bereits mehrere Wallboxen in der Tiefgarage, muss unter Umständen die Anschlussleistung erhöht oder die Belastung durch ein intelligentes Lastmanagement auf die verschiedenen Wallboxen verteilt werden.

Türen

Nicht nur nach Aussehen wählen

Von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Wer baut oder umfassend saniert, muss sich früher oder später für Türen entscheiden. Meist fällt die Wahl anhand finanzieller oder gestalterischer Kriterien. Dabei gehören Türen zu den wichtigen Bauelementen.

Haustüren, auch Kelleraußentüren oder Verbindungstüren zwischen Haus und Garage, müssen vor allem einbruchsicher sein. Schlafzimmer- und Jugendzimmertüren sollten möglichst einen gewissen Schallschutz bieten. Dabei ist es gut zu wissen: Je schwerer das Baumaterial, umso besser der Schallschutz.

Kaum Aufmerksamkeit widmen viele Bauherren und Sanierer den Kellertüren. Dabei sind sie entscheidend für die Energieeinsparung. Gerade Kellertüren trennen meist den beheizten vom unbeheizten Bereich. In der Energieplanung werden viele Keller nicht in die gedämmte Hülle des Hauses einbezogen und müssen dementsprechend auch nicht geheizt werden. Umso wichtiger ist der Einbau einer Kellertür – die dann natürlich auch geschlossen werden muss. Innentüren sind also weit mehr als gestalterische Elemente.

Eigener Sonnenstrom für die Mobilität von morgen

Photovoltaik-Anlagen auf dem Eigenheim richtig planen

djd-Text 65674n

Wer heute baut, installiert oft eine Photovoltaikanlage (PV) auf dem Dach, um selbst grünen Strom zu erzeugen. Und auch zahlreiche Eigentümer von bestehenden Häusern rüsten ein privates Solarkraftwerk nach. Entscheidend ist in beiden Fällen eine vorausschauende Planung der Anlage. Hier sollte man nicht nur berücksichtigen, wie der Stromverbrauch heute aussieht, sondern insbesondere auch einen Blick in die Zukunft werfen – und dabei die Garage nicht vergessen. Elektroautos erfreuen sich wachsender Beliebtheit und lassen sich besonders umweltfreundlich und günstig mit eigenem Sonnenstrom „betanken“. Deshalb sollten Hausbesitzer ihre PV-Anlage schon heute für die Mobilitätswelt von morgen planen.

Photovoltaikfläche ausreichend dimensionieren

Eine PV-Anlage rechnet sich dann besonders schnell, wenn sie auf hohen Eigenverbrauch ausgelegt ist. Das heißt: Möglichst viel des selbstproduzierten Stroms sollten die Eigentümer auch selbst verbrauchen. Gleichzeitig ist eine solche Anlage keine Kurzfrist-Investition. Sie bleibt eine lange Zeit auf dem Dach, um sauberen Strom zu erzeugen, und eine nachträgliche Erweiterung ist in aller Regel nur schwer möglich. Selbst wenn man also erst in einigen Jahren daran denkt, sich ein Elektroauto zuzulegen, sollte man dieses bei der Berechnung der Anlagengröße und der Planung der Elektroinstallation von vornherein berücksichtigen. Eine Faustformel: Wenn man ein durchschnittliches E-Auto zu Hause mit Sonnenstrom für jährlich 10.000 Kilometer „betanken“ möchte, benötigt man dafür rechnerisch etwa sechs zusätzliche PV-Module auf dem Dach. Auch der Batteriespeicher sollte entsprechend groß dimensioniert sein, um tagsüber nicht verbrauchten Sonnenstrom abends nutzen zu können.

Wallbox für sicheres Laden

Damit der Sonnenstrom sicher in die Batterie des E-Autos kommt, braucht es zuverlässige Ladetechnik und die richtige Elektroinstallation. Wer gerade baut oder eine PV-Anlage nachrüstet, kann daher bereits vorsorgen, indem schon die entsprechende Leitung in die Garage oder zum Stellplatz vorgesehen wird. Dort kann dann eine sogenannte Wallbox zum Laden des E-Autos installiert werden. Der Energieversorger E.ON etwa (www.eon.de) bietet nicht nur die passende PV-Anlage inklusive Stromspeicher sowie Wallbox aus einer Hand, sondern berücksichtigt auf Wunsch auch direkt den Strombedarf und die Lademöglichkeit für ein vorhandenes oder künftiges E-Auto. Denn das Laden eines Elektroautos über eine Haushaltssteckdose ist bestenfalls eine Notlösung. Nicht nur, weil es sehr lange dauert, sondern auch, weil die Elektroinstallation überlastet und beschädigt werden kann.

Eine fest installierte Wallbox in Garage oder Carport versorgt das Elektroauto sicher und effizient mit Energie. Foto: djd/E.ON

Zusammenfassung

Eine Photovoltaikanlage (PV) steht sowohl bei Bauherren als auch bei Eigentümern von älteren Eigenheimen hoch im Kurs. Dabei sollte man bereits bei der Planung auf die richtige Anlagengröße achten. Denn der Bedarf an grünem Strom wird in vielen Haushalten weiter wachsen, wenn das nächste Auto ein E-Fahrzeug wird. Da eine spätere Erweiterung einer PV-Anlage oft aufwendig ist, sollte man von vornherein genügend Reserven für die Zukunft einplanen. Ebenso wichtig ist eine geeignete Lademöglichkeit für das Elektroauto von morgen. Für eine Garage oder einen Carport eignet sich eine sogenannte Wallbox. Sie wird fest installiert und ermöglicht ein zeitsparendes und sicheres Laden.

Unter www.eon.de/drive etwa gibt es mehr Informationen.

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

50 Jahre Kompetenz in Fassadensanierungen

Wuppertaler Unternehmen bietet eigens entwickelte Langzeit-Lösungen an: Leichtverkleidungen, putzähnliche Beschichtungen und spezielle Longlife-Fassadenfarben. Seit 1968 hat sich „Fassaden Melzel“ in der Branche einen Namen gemacht.

Eine Alternative zur „dicken Verpackung“ von Wohnhäusern bietet die Wuppertaler Firma Fassaden Melzel an. Es werden Fassadenverkleidungen in Form von Matten verwendet, welche auf mehreren Unterschichten, direkt auf die Gebäudewände aufgebracht werden. Durch die geringen Auftragsstärken, fallen alle sonst nötigen Erneuerungen oder Umbauten von Fensterbänken, Dachüberständen, Dachrinnen, etc. weg. Ein gravierender Vorteil – Hierdurch werden enorme Kosten eingespart!

Isolierende Beigabestoffe im Material erzeugen wärmedämmende Eigenschaften. Bei dünnen bzw. kalten Wänden kann eine weitere Dämmplatte in beliebiger Stärke eingebaut werden. Auf Wohngesundheit und Nachhaltigkeit wird besonderer Wert gelegt. Die umweltfreundlichen, atmungsaktiven Kunstharze werden mit Naturmineralien kombiniert.

Für die Dauerhaftigkeit aller Wohn-, Privat- oder Geschäftshäuser. Besonders im Einsatz auf Fassaden mit Untergrundschäden, Rissen oder auf undichten Fliesen-Klinker- oder Ziegelmauerwerk hat sich das Verfahren bestens bewährt.

Der Charakter der Fassaden ist von einer Klinker- oder Natursteinfassade kaum zu unterscheiden. Die Kristalloberfläche und ein zusätzlicher Algenschutz sorgen für dauerhafte Sauberkeit (Lotus-Effekt, selbstreinigend).

Dialon-System
Putzähnliche Langzeitbeschichtungen

Eine völlig neutrale, putzähnliche Oberfläche bietet das FM-Dialon-System. Dieses mehrschichtige Verfahren bietet durch mehr Substanz und Armierungsmassen deutliche Vorteile bei Untergrundschäden und erzielt im Vergleich zum Fassadenanstrich eine wesentlich längere Haltbarkeit.

Melzel Premium Fassadenfarben

Durch die eigens von Melzel entwickelten Longlife-Fassadenfarben, wird eine bis zur doppelten Lebensdauer von Fassadenanstrichen erzielt.

Das besondere und einzigartige am Melzel-Verfahren sind die geringe Auftragsstärke, die niedrigen Kosten und die Langlebigkeit. Objekte sind selbst nach 20 Jahren oder länger kaum verändert. Interessierten Eigentümern stehen zahlreiche Referenzhäuser zur Verfügung.

Qualitätssicherung im Handwerk- „qih“

Seit über 10 Jahren mit „Sehr gut“ ausgezeichnet. Das Unternehmen lässt sich freiwillig durch ein neutrales Institut überwachen. Weit über 300 abgegebene Kundenbewertungen, mit einem Notendurchschnitt von 1.3, zeugen von sehr zufriedenen Kunden, der hohen Leistungsfähigkeit und Kompetenz des Unternehmens.

Fassaden Melzel wurde hiervon auch bundesweit zu den Besten der Branche gewählt.

Fassaden Melzel GmbH
Feldstr. 15 | 42275 Wuppertal
Tel. 0202-55 66 35 | Fax 55 21 45
www.melzel.de | info@melzel.de

Technik & Energie

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Vermieter erhalten Zuschüsse, wenn sie energetisch modernisieren

Von Dipl.-Ing. Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

Lange blieben Investitionszuschüsse für energetische Modernisierungen nur den selbstnutzenden Haus- und Wohnungseigentümern vorbehalten. Seit Anfang dieses Jahres erhalten nun auch Vermieter einen Zuschuss für neue Fenster, Wärmedämmung und Lüftungsanlagen. Ab Juli 2021 profitieren Vermieter dann auch von den Zuschüssen, wenn sie in ein Effizienzhaus investieren.

Mit der neuen Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) werden die bisherigen Förderungen der Energieeffizienz von Gebäuden über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und der erneuerbaren Energien über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) zusammengeführt. Die neue Bundesförderung wird zukünftig aus nur drei Teilprogrammen bestehen: Einzelmaßnahmen (BEG EM), Wohngebäude (BEG WG) und Nichtwohngebäude (BEG NWG). Im Folgenden erhalten Sie einen Überblick über die Neuerungen gegenüber der bisherigen Förderung.

Programmstart

Das BAFA ist bereits seit 1. Januar 2021 mit der Zuschussförderung für Einzelmaßnahmen am Start. Es ersetzt das Marktanreizprogramm und führt die Förderung der erneuerbaren Heizsysteme mit den gleichen Fördersätzen fort. Die KfW folgt zum 1. Juli 2021 mit der Zuschuss- und Kreditförderung für Wohn- und Nichtwohngebäude sowie mit der Kreditförderung für Einzelmaßnahmen. Bis dahin können bei der KfW noch die bisherigen Förderkredite und Zuschüsse im Rahmen der Programme „Energieeffizient bauen und sanieren“ beantragt werden.

Antragsteller können zwischen Kredit oder Zuschuss wählen

Antragsteller haben zukünftig die Wahl zwischen einer Kreditförderung mit Tilgungszuschuss oder einer Zuschussförderung. Das gilt für alle Förderangebote. Vermieter und Unternehmen, die bisher nur die Möglichkeit einer Förderung über einen zinsgünstigen KfW-Kredit hatten, können nun auch einen Zuschuss erhalten.

Zukünftig ist nur noch ein Antrag für parallele Fördermaßnahmen nötig

Die Förderungen von Effizienzmaßnahmen, erneuerbaren Energien, Fachplanung und Baubegleitung können auch gleichzeitig mit nur einem Antrag entweder bei der KfW oder beim

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

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

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

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

BAFA beantragt werden. Zudem wird die Einbindung von Fachplanung und Baubegleitung besser belohnt. So werden Einzelmaßnahmen, die nach einem individuellen Sanierungsfahrplan bis zu einer Vollsanierung umgesetzt werden, mit einem entsprechenden Zuschuss berücksichtigt. Die Baubegleitung bei Mehrfamilienhäusern wird in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohneinheiten auf bis zu 20.000 Euro pro Vorhaben erhöht.

Änderung bei den Effizienzhaus-Standards ab 1. Juli 2021

Künftig wird der sehr ambitionierte Standard des KfW-Effizienzhauses 40 auch in der Sanierung von Wohngebäuden eingeführt. Die Förderung des Standards KfW-Effizienzhaus 115 wird dann gestrichen. Der Höchstbetrag der förderfähigen Kosten für das Effizienzhaus 40 Plus wird von 120.000 auf 150.000 Euro pro Wohneinheit angehoben. Für die übrigen KfW-Effizienzhaus-Standards bleiben die Höhe der Fördersätze und der förderfähige Höchst- oder Kreditbetrag unverändert – **siehe Tabelle**.

Einführung neuer Effizienzhaus-Klassen für erneuerbare Energien und Nachhaltigkeit

Der Einsatz von effizienten Heizungen mit erneuerbaren Energien wird nun besser gefördert. Dafür wird das bestehende System der KfW-Effizienzhaus-Standards um eine Erneuerbare-Energien-Komponente (EE) erweitert. Das Gleiche gilt für die Erfüllung von Nachhaltigkeitsaspekten (NH). Vom Bundesbauministerium (BMI) anerkannte Nachhaltigkeitszertifikate werden damit erstmals berücksichtigt. Beim Erreichen einer sogenannten Effizienzhaus EE- oder einer Effizienzhaus NH-Klasse erhöht sich die jeweilige Förderquote bei Neubau oder Ersterwerb um weitere 2,5 Prozentpunkte und bei der Sanierung sogar um 5,0 Prozentpunkte. Der förderfähige Höchstbetrag steigt in diesen Fällen auf bis zu 150.000 Euro pro Wohneinheit.

Die Richtlinien zur BEG und weitere Informationen sind auf der Website des BMWi veröffentlicht: https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Artikel/Energie/bundesfoerderung-fuer-effiziente-gebaeude-beg.html

Kurzlink: https://t1p.de/beg25

Effizienzhaus-Standard	Tilgungs- bzw. Investitions-zuschuss in %	Kredit- bzw. förderfähiger Höchstbetrag	Tilgungs- bzw. Investitionszuschuss in Euro je Wohneinheit
Bei Neubau und Ersterwerb:			
KfW-Effizienzhaus 40 Plus	25%	maximal 150.000 Euro	bis zu 37.500 Euro
KfW-Effizienzhaus 40	20%	maximal 120.000 Euro	bis zu 24.000 Euro
KfW-Effizienzhaus 55	15%	maximal 120.000 Euro	bis zu 18.000 Euro
Bei Sanierung:			
KfW-Effizienzhaus 40	45%	maximal 120.000 Euro	bis zu 54.000 Euro
KfW-Effizienzhaus 55	40%	maximal 120.000 Euro	bis zu 48.000 Euro
KfW-Effizienzhaus 70	35%	maximal 120.000 Euro	bis zu 42.000 Euro
KfW-Effizienzhaus 85	30%	maximal 120.000 Euro	bis zu 36.000 Euro
KfW-Effizienzhaus 100	27,50%	maximal 120.000 Euro	bis zu 33.000 Euro
KfW-Effizienzhaus Denkmal	25%	maximal 120.000 Euro	bis zu 30.000 Euro
Einzelmaßnahmen	20 bis 45 %	maximal 60.000 Euro	bis zu 12.000 Euro
Quelle: BMWi			

Finanzen & Versicherungen

Extreme Wetterlagen

Die richtige Absicherung gegen Naturgefahren

www.gev-versicherung.de

Die Natur kann für Ruhe und Entspannung sorgen oder aber durch ihre Kraft für große Schäden am Eigentum. Die Sachversicherer melden durch extreme Wetterlagen immer höhere Schadensereignisse. So verursachte beispielsweise der Sturm „Kyrill“ im Jahr 2007 versicherte Schäden in Höhe von über drei Milliarden Euro. Besonders auffällig ist, dass Starkregenereignisse zunehmen. Und diese sind in den seltensten Fällen durch die gängigen Versicherungen abgesichert.

Worauf ist beim Versicherungsschutz zu achten?

Typische extreme Wettereignisse, die Schäden anrichten können, sind neben Hagel und Sturm

- Überschwemmungen, beispielsweise durch Starkregen,
- Erdsenkung, Erdrutsch, Erdbeben,
- Schneedruck, beispielsweise auf Dächern,
- Lawinen oder
- der Rückstau von Wasser aus Ableitungsrohren.

Wie schützen Sie Ihr Immobilieneigentum vor den Naturgefahren?

Entstehen Sturm- (ab Windstärke 8) und Hagelschäden am Immobilieneigentum, kommen die Wohngebäude- oder Hausratversicherung zum Tragen. Gebäude- und Hausratschäden durch Naturereignisse, wie Überschwemmungen, Starkregen, Erdsenkung oder Schneedruck, sind nicht durch die Wohngebäude- und Hausratversicherung abgesichert. Diese Gefahren sind sogenannte Elementargefahren. Eine Absicherung dagegen ist meist durch einen zusätzlichen Schutz – die Elementarschadenversicherung – möglich.

Risiko von Unwetterereignissen in Ihrem Heimatort

Nicht in jeder Region treten Unwetter gleichermaßen auf. Es gibt Landstriche, die häufiger von Gefahren aufgesucht werden als andere. Auf der Website des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungen (GDV) können Sie mithilfe des „Naturgefahren-Checks“ überprüfen, welche Unwetterschäden in Ihrer Gegend häufig auftreten und ob ein Elementarschadenschutz sinnvoll ist. Einfach die Postleitzahl für den Wohnort eingeben – fertig!

Außerdem ist ein „Hochwasser-Check“ auf dieser Seite möglich. Dafür muss die ganze Adresse eingetragen werden und die entsprechende Gefahrenstufe und die passenden Tipps werden angezeigt.

Den Naturgefahren-Check finden Sie auf der Seite der GDV direkt unter: www.dieversicherer.de/versicherer/haus---garten/naturgefahren-check. Oder Sie nutzen auf der Startseite (dieversicherer.de) die interne Suche und geben dort „Check“ ein.

Lassen Sie sich beraten

Sie haben Fragen zu Ihrem Versicherungsschutz und Sie interessieren sich für ein Angebot über eine Elementarschadenversicherung? Sie erreichen das Serviceteam der GEV Grundeigentümer-Versicherung telefonisch unter 040 3766 3367.

TÜV-zertifiziertes Ingenieurbüro für Schimmelbeseitigung und Schimmelhygiene

Dipl. Ing. Markus Wunsch &
Horst Kunzelmann GbR

Talstrasse 25
42115 Wuppertal
Fon: 0202 - 269 232 32
Fax: 0202 - 248 630 9

info@schimmelpilzagentur.de
www.schimmelpilzagentur.de

LANDTECHNIK PRINTZ

Wolfgang Printz GmbH & Co. KG
Wülfrather Str. 195
42553 Velbert
Tel. 02053- 6261 · www.landtechnikprintz.de

Husqvarna

AKTION

BLASGERÄT 525BX

- solange der Vorrat reicht! -

- Automat. Start- und Stoppschalter
- Tempomat
- max. Luftgeschwindigkeit 86 m/s
- inkl. Rund- und Flachdüse

25,4 cm³, 0,85 kW, 4,3 kg, 106 dB(A)*, 91 dB(A)**, 1,2 m/s²***

€ 369,45
STATT € 466,92

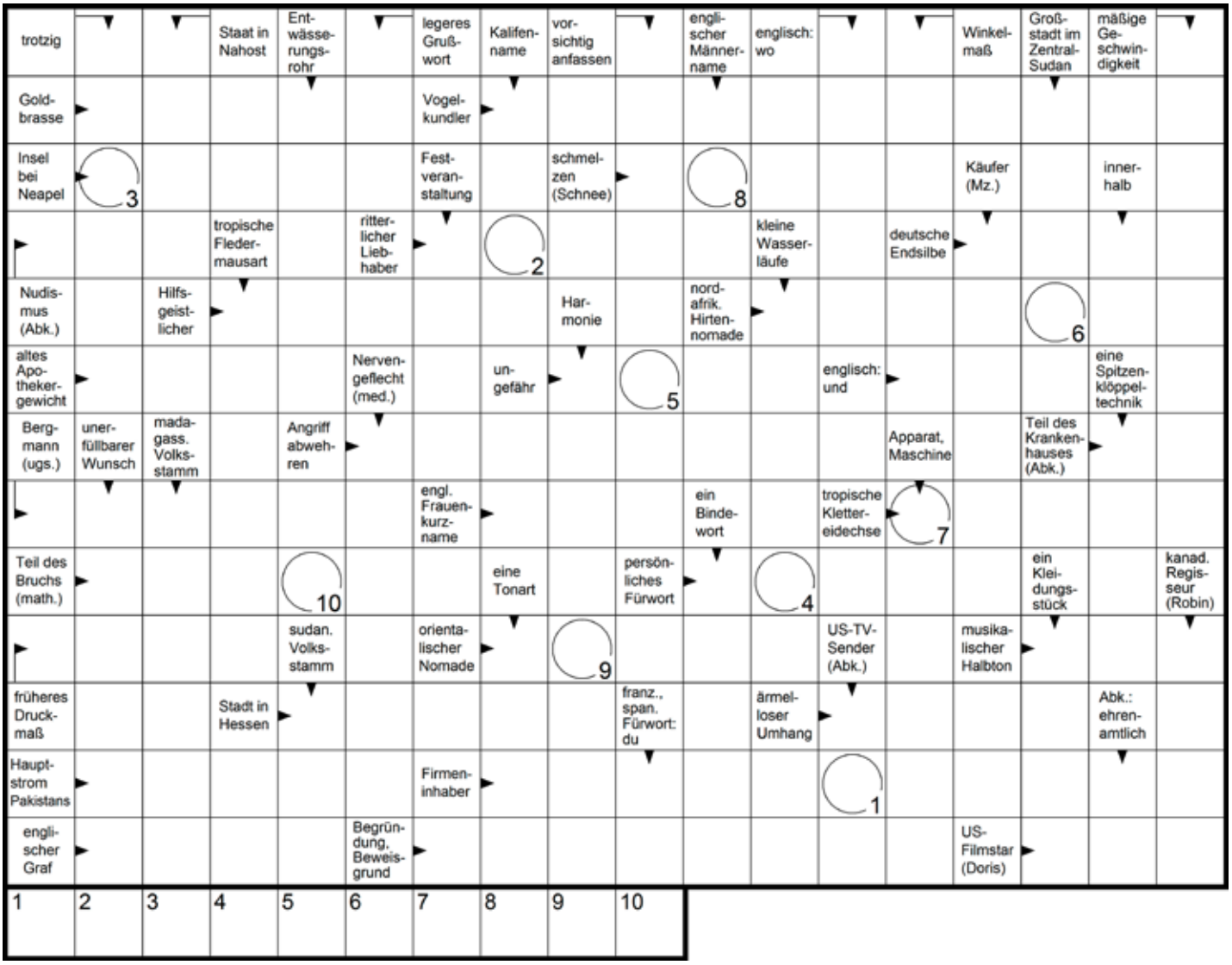
* Schallleistungspegel garantiert
** Schalldruckpegel am Ohr
*** Äquivalenter Vibrationswert ($a_{hv, eq}$) Handgriff

Gewinnspiel

Online Mietvertrag gewinnen!

Wir verlosen 3 x 2 Online Mietverträge! Sie möchten teilnehmen? Dann schicken Sie uns die richtige Lösung zum Kreuzworträtsel per E-Mail an **info@hausundgrundwpt.de**.

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Einsendeschluss ist der **10. April 2021**. 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.



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

Rezensionen

Recht & Steuern
Vermieten & Verwalten
Bauen & Renovieren
Technik & Energie

Haus & Grund
Eigentum. Schutz. Gemeinsch
Verlag und Service GmbH
Deutschland

Der Autor

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

Ein Leitfaden für Vermieter

Die Mietfibel

Autor: Gerold Happ

Die Mietfibel beinhaltet alle grundlegenden Informationen, die ein Vermieter für die Vermietung von Wohnraum benötigt. Ergänzt wird die Darstellung durch eine Vielzahl von Praxistipps, die dem Vermieter die Vermietung erleichtern. Die Mietfibel folgt dem üblichen Ablauf eines Mietverhältnisses: Vom Wohnungsinserat und der Auswahl der Mieter über den Vertragsabschluss und das laufende Mietverhältnis bis hin zur Beendigung und Abwicklung. Die Mietfibel liefert dem Vermieter Antworten, wenn es Schwierigkeiten in einem Mietverhältnis gibt. Da die Vermietung an den passenden Mieter der Schlüssel zu einem erfolgreichen Mietverhältnis ist, liegt ein Schwerpunkt auf der Darstellung der erfolgreichen Wohnungsvermarktung, dem Schutz vor Mietnomaden und der Wohnungsübergabe. Auch die typischen Schwierigkeiten in einem laufenden Mietverhältnis werden thematisiert. Von der Zahlung der Miete, über die Abrechnung der Betriebskosten bis hin zum ordnungsgemäßen Gebrauch der Wohnung durch den Mieter: Wer darf in die Wohnung einziehen? In welchem Umfang ist die Tierhaltung gestattet und kann die Wohnung auch als Büro genutzt werden? Daneben werden auch die Möglichkeiten der Mieterhöhung erläutert. Schließlich informiert die Mietfibel über die Beendigung des Mietverhältnisses: Kündigungen durch Mieter und Vermieter werden dargestellt. Des Weiteren gibt es praktische Informationen zum Auszug und der Wohnungsrückgabe.

14,95 Euro
inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten
ISBN 978-3-96434-010-8, 5. Auflage 2020

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. 02 02 / 46 47 06
www.stoerte-bau.de

INGENIEURBÜRO VOSS
I Schadenanalyse
I Bauwerksanierung
I 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

Service bei Haus & Grund

Verträge & sonstige Formulare: Preis €

- Wohnungsmietvertrag (Auflage 07/19) 3,70
- Garagen/Stellplatz-Mietvertrag (Auflage 10/17) 1,80
- Gewerblicher Mietvertrag (02/19) 4,50
- Mieterhöhungserklärung 2,50
- Hausbuch (Buchführungsheft) 6,50
- Miet- und Pachtvertrag für Gartenland 2,00
- Winterdienstkarte 1,00
- Wohnungsübergabeprotokoll 2,00
- Selbstauskunft 2,00
- Mietaufhebungsvereinbarung 2,00
  (In der Geschäftsstelle erhältlich)

Literatur (Nur auf Bestellung)

- Mietpreisbremse 1. Auflage 2015 14,95
- Mietverträge professionell ausfüllen 3. Auflage 2019 14,95
- 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 5. Auflage 2020 14,95
- Die Mietfibel 5. Auflage 2020 14,95
- 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
- Kündigung d. Vermieters wg. Zahlungsverzug 1. Auflage 2017 12,95

Literatur: Preis €

- Geld u. Mietende 5. Auflage 2019 14,95
- Schönheitsreparaturen 4. Auflage 2016 14,95
- Beauftragung eines Handwerkers 4. Auflage 2018 12,95
- Wohnungsmodernisierung 8. Auflage 2019 21,95
- 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 1 Auflage 2016 12,95
- Der Kauf einer Eigentumswohnung 3. Auflage 2007 9,95
- Der Wohnungseigentümer 10. Auflage 2017 43,50
- Wohnflächenberechnung 4. Auflage 2016 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. Auflage 2013 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
- Abwehr nachbarlicher Störungen 1. Auflage 2020 14,95
- Der Verwaltungsbeirat 5. Auflage 2019 14,95
- Schimmelpilz und Mietrech 2. Auflage 2020 24,95

(Die Broschüren können über die Geschäftsstelle bestellt werden)

Versandkosten für Literatur:

bis 20 g	0,80 €	51 bis 500 g	1,55 €	1.001 bis 2.000 g	4,90 €
21 bis 50 g	0,95 €	501 bis 1.000 g	2,70 €	2.001 bis 10.000 g	7,49 €

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.

Serviceleistungen

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

Energieberatung

· Erstellung eines Verbrauchsausweises bei Vorlage der Verbrauchsdaten durch den Auftraggeber	45,24 €
· Erstellung eines Bedarfsausweises bei Vorlage der Verbrauchsdaten durch den Auftraggeber bis 4 Fam. –Haus	299,28 €
Für jede weitere Etage	87,00 €
· Beantragung von KfW Förderprogrammen	3,0 %
von der Beantragungssumme	
· Energieberatung bei Haus und Grund	kostenfrei
· Energieberatung vor Ort	pauschal 98,60 €

Serviceleistungen Handwerk

· Handwerkerberatung bei Haus und Grund	kostenfrei
· Handwerkerberatung vor Ort	63,80 €

Serviceleistungen Immobilien

· Vermietung von Wohnungen	2 Monatsmieten zzgl. gesetzl. Umsatzsteuer
· Verkauf	kostenfrei
· Wertermittlung Immobilie	
· Nach Ertragswertverfahren	98,60 €
· Nach Sachwertverfahren inkl. Kurzgutachten	284,20 €
· Wohnungsab- und -übergaben inkl. Protokoll und Fotodokumentation	214,60 €

Alle Preise verstehen sich inkl. Umsatzsteuer von derzeit 16%. 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 10.00 - 12.30 Donnerstag 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 35,00 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

BORN Verlag

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:
Toelleturm mit Illumination — 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 40 JAHREN
KOMPETENZ IN IMMOBILIEN...

HAUT & JORDAN
IMMOBILIEN GMBH

HAUSVERWALTUNG
- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Gewerbeverwaltung

HAUSMEISTERSERVICE
- Gartenservice
- Reinigungsservice
- Winterdienst

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

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

Doppelstabmattenzäune · Schutznetze
Stabgitterzäune · Drahtgeflechte
Toranlagen · Schranken · Barrieren
Lärmschutzwände · Sichtschutz

A-Z TOR & ZAUN GMBH

A-Z TOR & ZAUN GmbH
Am Beul 33 • 45525 Hattingen • Fon: 0 23 24/68 57 20-0 • Fax: 0 23 24/68 57 20-10
http: www.tor-und-zaun.de • E-Mail: info@tor-und-zaun.de

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

Wolfgang Todzy
Immobilien ivd
Seit 1964
Grumberg 31
42389 Wuppertal

Mit uns finden Sie nicht nur das Beste - sondern das für Sie Richtige!

Tel. 02 02 / 60 30 93
www.todzy-immobilien.de

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

SEIT 1887

Deutscher Ring 69 · 42327 Wuppertal · Telefon 74 40 35

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

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

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

B | I | K
Bergisches Immobilien Kontor GmbH

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

42327 Wuppertal
Christiane Awater
www.bik-immo.de

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

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

FASSADEN MELZEL
MEISTERBETRIEB DER INNUNG GMBH

50 Jahre

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

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

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

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

Sanitär- und Wärmetechnik
BRAUN
Wasser · Gas · Heizung

Ihr zuverlässiger Partner auch in den Bereichen:
Exclusive Bäder · Regenwassernutzung
Altbausanierung · Abdichtung · von Gasleitungen

Seit über 50 Jahren!

Schwarzbach 123 · 42277 Wuppertal
Tel. 02 02 / 66 28 27 · Fax 02 20 / 6 48 15 87
Info@baeder-braun.de · www.baeder-braun.de

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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