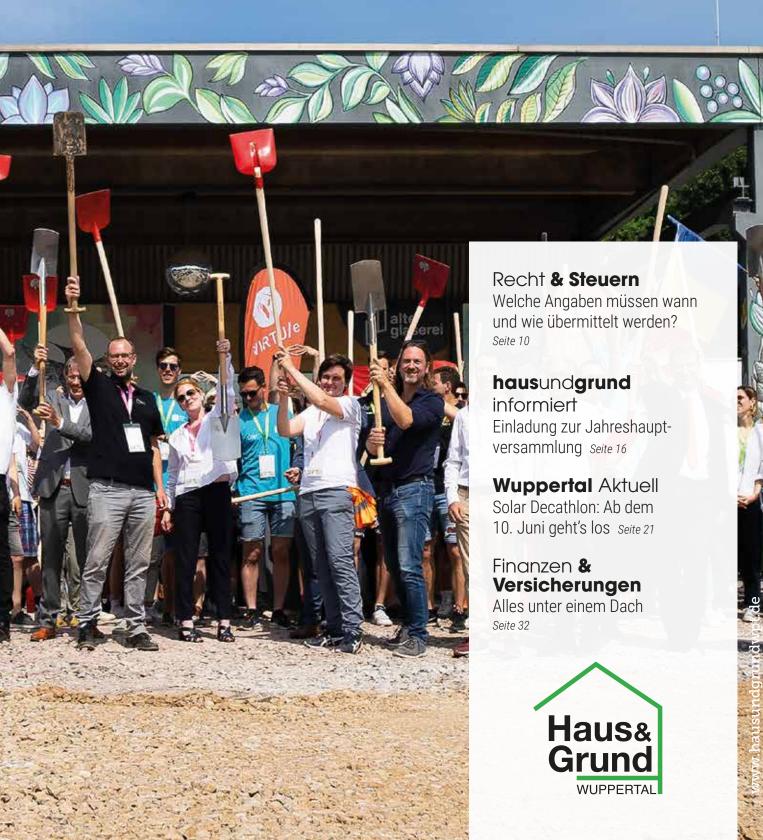
# hagazin für haus- & grundstückseigentümer





Baumfällung
Gartenbau · Gartenservice
Zaunbau · Steinarbeiten

42349 W'tal, Innsbrucker Str. 13 **2** (02 02) **40 06 86 ·** Fax 4 08 71 95

# 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 Maglied in Verband der nochheir-westfälschen WEG Verwaltung Saarbrücker Str. 40 42289 Wuppertal Tel.: 02 02 / 254 23 15 Fax: 02 02 / 254 23 16

ww.baumeister-verwaltungen.de

#### **Peter Leitmann**

ÖL-+ GASFEUERUNGSTECHNIK

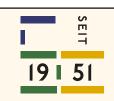
Neuenhofer Str. 20  $\cdot$  42349 Wuppertal

Tel.: 4 08 79 95

mail@leitmann.net

- Brennerwartung Reparatur
- Kesselreinigung Modernisierung





#### 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





Mit unserem Strom, Gas oder Shell Heizöl sparen Sie Zeit und Geld!

buscher-energie.de

**VBL** 



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

Telefon 0202 - 42 51 12 Fax 02191 - 38 88 33

info@malerbetrieb-motte.de www.malerbetrieb-motte.de



#### **Ralf Zinzius**

Böhler Weg 22c · 42285 Wuppertal Versicherungsmakler Bergisch Land

#### **Kooperationspartner Haus & Grund**

Telefon 0202 / 260 65 60 Telefax 0202 / 260 65 61

info@makler-bergischland.de Termine gerne nach Vereinbarung.

Für alle Mitglieder attraktive Sonderrabatte







# Liebe Mitglieder, Leserinnen und Leser,

das OVG NRW hat mit einem Urteil vom 17.05.2022, Az. 9 A 1019/20 entschieden, dass die Kommune Oer-Erkenschwick die Abwassergebühren falsch kalkuliert und zu hoch angesetzt hat. Dieses Urteil hat Auswirkungen auf nahezu alle Eigentümer in NRW, da eine Vielzahl der Kommunen die bis zu diesem Urteil zulässigen Grenzen zur Kalkulation der Abwassergebühren ausgenutzt haben, um diese möglichst hoch festzusetzen.

Auch die Stadt Wuppertal hat die Abwassergebühren anhand der bisher zulässigen Grenzen kalkuliert. Bereits seit Jahren habe ich die Berechnungsmethode der Stadt Wuppertal in Zweifel gezogen und dies auch gegenüber der Stadt geäußert. Wir zahlen in Wuppertal seit Jahren die dritt höchsten Abwassergebühren und nunmehr hat uns das OVG NRW in seinem Urteil indirekt Recht mit unserer Kritik gegeben.

Was bedeutet das Urteil für Sie und Ihre Mieter? Sie sollten sich den aktuellen Grundabgabenänderungsbescheid ansehen und prüfen, welche Abwassergebühr pro m³ festgesetzt wurde. Sollten hier noch die Gebühren in Höhe von 2,96 € bzw. 2,95 € aufgeführt sein, sollten Sie unter Berufung auf das Aktenzei-

chen des OVG NRW Widerspruch gegen den Bescheid einlegen. Achten Sie bitte darauf, dass Sie hierzu lediglich einen Monat ab Bekanntgabe des Bescheids Zeit haben. Zu spät eingelegte Widersprüche haben keine Auswirkungen auf die Gebührenfestsetzung.

Das Urteil des OVG NRW hat lediglich Auswirkungen auf zukünftige Gebührenbescheide. Es hat unmittelbar keine Auswirkungen auf bereits rechtskräftige Bescheide der Vergangenheit. Ein Erstattungsanspruch für die letzten 4 Jahre besteht nicht, sofern sich die Kommunen hierzu nicht freiwillig verpflichten.

Dies bedeutet auch, dass Mieter aufgrund der Gebührenhöhe pro m³ Abwasser keine Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnungen erheben können, wenn die Abwasserkosten auf Gebührenbescheiden beruhen, die vor der Entscheidung des OVG NRW bestandskräftig geworden sind.

Die Stadt Wuppertal wird nunmehr die Veröffentlichung des Urteils und die Urteilsbegründung abwarten. Im Anschluss werden sich die Fachverbände, wie z.B. der Städtetag, äußern. Erst dann kann geprüft werden, welche konkreten Auswirkungen das Urteil

Doch dieser Schritt bedeutet auch wieder Arbeit für Sie und uns. Das in Wuppertal über Wochen keine Gebührenbescheide versandt werden, kennen wir aus den letzten Jahren (Änderung der Mehrwertsteuer, Zusammenfassung mit den Frischwassergebühren und Erstellung der Grundabgabenbescheide im Januar eines Jahres) leider nur zu Genüge. Daher wissen wir auch, dass dies erhebliche Auswirkungen auf die Erstellung der Betriebskostenabrechnungen hat. empfehlen wir dringend, die Betriebskostenabrechnungen bereits soweit vorzubereiten, dass nur noch die fehlenden Gebühren ergänzt werden müssen. Sollten Sie die Betriebskostenabrechnung über uns erstel-

Ob das Urteil auch Auswirkungen auf die Kalkulation weiterer Gebühren, wie z.B. Frischwasser oder Abfall, hat, wird derzeit geprüft. Die Faktoren Abschreibung der jeweiligen Anlage in Kombination mit einer Verzinsung, welche auf einem Durchschnittswert der letzten 50 Jahre beruht, dürfte, mangels anderer durch Gesetzgebung oder Rechtsprechung vorgegebener Regelungen, auch bei der Kalkulation dieser Gebühren angesetzt worden sein.

len lassen, reichen Sie uns bitte die bereits

vorliegenden Unterlagen ein, damit wir die

Abrechnungen vorbereiten können.

lhr

Hermann J. M.D.

Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender









#### Beilagen

In dieser Ausgabe befinden sich Beilagen der Firmen: AUKTIONSHAUS – Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG

**AKTIVA Immobilien Partner GmbH** 

# Inhalt

#### Kommentar

**5** 65 Prozent? 100 Prozent!

#### Politik & Wirtschaft

- 7 Im Gespräch
- **3** "Wir brauchen einfache, praxistaugliche Regelungen"
- **9** Erneuerter Förderstopp

#### Recht & Steuern

10 Welche Angaben müssen wann und wie übermittelt werden?

#### Vermieten & Verwalten

- 12 Finanzministerium setzt Haus & Grund-Initiative um
- 13 Was sind die wichtigsten Eckpunkte?

#### hausundgrund informiert

- **14** Grunderwerbsteuer in NRW mit Förderung
- 15 Vorstand und Beirat
- 16 Einladung zur Jahreshauptversammlung

#### Wuppertal aktuell

- 21 Solar Decathlon: Ab dem 10. Juni geht's los
- 24 Energetische Gebäudesanierung aus einer Hand

#### Haustechnik

- 26 Nachhaltige Energie vom Dach
- 29 Energieeffizient wohnen dank moderner Fenster
- **30** Kosten sind bald nicht mehr umlegbar was dann?

#### Finanzen & Versicherungen

- **32** Alles unter einem Dach
- 33 Durch spannende Bietergefechte zu mehr Verkaufsgewinn

#### Gewinnspiel

34 Online Mietvertrag gewinnen!

#### Rezensionen

- 35 Streit mit dem WEG-Verwalter
- 35 E-Mobilität für private Gebäude

#### Service bei hausundgrund

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

#### **Impressum**

**38** Impressum



## 65 Prozent? 100 Prozent!

Ab 2024 soll jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent erneuerbare Energien nutzen. So will es die neue Bundesregierung. Das Ziel: Die Energiewende im Gebäudebestand soll beschleunigt werden. Das Ziel ist zu begrüßen, gerade in diesen Tagen, in denen uns der Krieg in der Ukraine zeigt, wie sehr wir von fossilen Brennstoffen abhängig sind.

Leider lässt die Bundesregierung offen, wie diese 65 Prozent zu erreichen sein sollen. Es gibt viele Gebäude, für die man mit Fernwärme und dank guter Förderung mit Wärmepumpen oder Pelletheizungen schon heute eine bezahlbare technische Lösung finden kann. Aber es gibt auch zahlreiche Gebäude, bei denen der Einsatz erneuerbarer Energien mit den vorhandenen Technologien unmöglich oder nicht bezahlbar ist

Daher auch die 65 Prozent als Vorgabe, denn auch die Bundesregierung weiß, 100 Prozent sind ab 2024 noch nicht möglich. Die Heizungsindustrie freut das und bietet hybride Heizungen mit Wärmepumpe und Gastherme an. Der gravierende Nachteil: Sie kosten das Doppelte bis Dreifache einer herkömmlichen Heizung, brauchen die doppelte Wartung und müssen bis 2045 erneut getauscht werden, um dann zu 100 Prozent klimaneutral zu sein.

Zahlen muss das alles der Eigentümer. Das überzeugt nicht. Für eine erfolgreiche Energiewende müssen alle Investitionen zielfüh-

rend sein. Wir brauchen keine 65 Prozent als politisches Ziel, wir brauchen 100 Prozent bezahlbare und klimaneutrale Technologien und 100 Prozent saubere Energien in den Netzen. Das wäre ein sinnvolles Ziel für die Bundesregierung!



Kai H. Wernecke, Präsident





#### Meinungsaustausch

# Im Gespräch

Haus & Grund-Präsident Kai H. Warnecke und der neue Parlamentarische Staatssekretär beim Bundesminister der Justiz, Benjamin Strasser (FDP), trafen sich zum Gespräch im Justizministerium.

Sie diskutierten die Umsetzung der diversen Mietrechtsinitiativen für die laufende Legislaturperiode. Thema war vor allem die Mietpreisbremse, die laut Koalitionsvertrag erneut um fünf Jahre verlängert werden soll. Thematisiert wurde auch die Absenkung der Kappungsgrenze, die Mieterhöhungen innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren begrenzt. Die Ampelkoalition hatte im Koalitionsvertrag festgehalten, dass diese in angespannten Märkten auf elf Prozent abgesenkt werden soll.



# "Wir brauchen einfache, praxistaugliche Regelungen"

Um die Bürger von den stark steigenden Kosten unter anderem für Strom und Heizung zu entlasten, plant die Bundesregierung ein weiteres Entlastungspaket. Bereits beschlossen ist die Absenkung des Strompreises durch Wegfall der EEG-Umlage, die im Sommer in Kraft tritt. Mit einem Gaskesselaustauschprogramm und einer Wärmepumpen-Offensive soll nun die Unabhängigkeit von Gasimporten und der Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand beschleunigt werden. Im Interview gibt Energieexpertin Corinna Kodim von Haus & Grund Deutschland Auskunft, wie das gelingen kann.

#### Mit dem Gaskesselaustauschprogramm und der Wärmepumpen-Offensive wird im Entlastungspaket für die Sanierung von alten Gas- und Ölheizungen geworben. Stellen diese Programme einen Anreiz für Eigentümer dar?

Das hört sich erstmal gut an. Es kommt aber auf die konkrete Umsetzung an. Das Gaskesselaustauschprogramm soll im Bundesprogramm für effiziente Gebäude (BEG) geregelt werden. Doch die einzuhaltenden Richtlinien dieses Programms sind selbst für Energieexperten oft zu kompliziert. Hier brauchen wir deutlich einfachere und praxistaugliche Regelungen, die insbesondere auch die vielen privaten Haus- und Wohnungseigentümer verstehen. Die Förderung mit einer Wärmepumpenoffensive bei Industrie und Handwerk zu kombinieren, ist durchaus sinnvoll. Andernfalls läuft die Förderung ins Leere.

Sowohl die nötigen Wärmepumpen müssen in ausreichender Menge und Qualität verfügbar sein als auch ausreichend geschultes Personal für Planung, Einbau und Betrieb. Da unmöglich alle älteren Gaskessel

in kurzer Zeit ausgetauscht werden können, muss das Programm unbedingt verstetigt werden, also mindestens über zehn Jahre laufen.

# Der Austausch von 20 Jahre alten Heizungen soll mit Prämien gefördert werden. Wie hoch muss eine solche Prämie sein?

Haus & Grund hatte bereits der alten Bundesregierung eine Umweltprämie für den Austausch alter Heizkessel vorgeschlagen. Diese sollte die Differenz zwischen dem bloßen Austausch gegen ein modernes Gasbrennwertgerät und dem Systemwechsel auf eine Wärmepumpe ausgleichen, ansonsten steigen die Wohnkosten für die Bewohner deutlich. Aktuell kostet eine Luft-Wasser-Wärmepumpe für ein Einfamilienhaus etwa das Dreifache eines Gasbrennwertgerätes. Der Austausch einer alten Gasheizung gegen ein modernes Brennwertgerät kostet heute etwa 10.000 Luft-Wasser-Wärmepumpe mindestens 26.000 Euro und eine Erdwärmepumpe mit Flächenkollektoren rund 35.000 Euro. Nur wenn die Wärmepumpe bestimmte Effizienzwerte erfüllt, gibt es beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) einen Zuschuss von 35 Prozent der Investitionskosten

#### Die meisten Wohngebäude für Mieter sind ältere Bestandsimmobilien. Kann man diese so einfach mit neuen Heizanlagen, wie zum Beispiel Wärmepumpen, ausstatten?

Nein, auf keinen Fall. Diese Gebäude müssten zunächst ertüchtigt werden. Dazu müssen Gebäudehülle und Heizflächen optimiert werden, damit das Gebäude ausreichend mit einer Niedertemperaturheizung – wie sie die Wärmepumpe darstellt – beheizt werden kann. Bestehende Gebäude werden in der Regel mit einer Gas- oder Ölheizung beheizt, die an kalten Winterta-

gen mit Vorlauftemperaturen von 70 Grad Celsius betrieben werden. Wärmepumpen arbeiten nur effizient bei Temperaturen von 40 bis maximal 55 Grad Celsius im Vorlauf.

#### Sind also weitere Investitionen nötig wie der Einbau neuer Fenster, einer Wärmedämmung oder einer Fußbodenheizung?

Ja, auf jeden Fall. Allerdings bedeutet das nicht, dass das ganze Haus gedämmt und die komplette Heizung erneuert werden muss. Oftmals reicht es aus, die oberste Geschossdecke oder das Dach, die Kellerdecke und gegebenenfalls eine unsanierte Außenwand zu dämmen. Fenster sollten zumindest über eine Zweischeiben-Isolierverglasung verfügen. Ideal für Wärmepumpen wäre eine Fußbodenheizung. Diese lässt sich allerdings in Bestandsgebäuden selten nachrüsten. Häufig genügt es jedoch, in kritischen Räumen einzelne vorhandene Heizkörper durch größere Heizflächen – beispielsweise Radiatoren - zu ersetzen. Das Ganze verursacht auf jeden Fall Kosten, die mit den erreichbaren Energiekosteneinsparungen oder über die aktuellen Mieteinnahmen nicht finanziert werden können. Deutlich teurer wird es, wenn der Gesetzgeber über den sogenannten "Niedertemperatur-ready-Standard" hinausgeht und auf die Einhaltung von hohen Effizienzhausstandards festhält.

#### Ist denn der Austausch der Heizanlage für Vermieter überhaupt eine Option?

Anhand unserer jährlichen Vermieterbefragung lässt sich erkennen, dass die Heizungserneuerung eine der häufigsten Modernisierungsmaßnahmen ist. In fast 36,4 Prozent aller Wohnungen wurde die Heizung während der letzten zehn Jahre modernisiert.

#### KfW-Mittel ausgeschöpft

# Erneuter Förderstopp

Nachdem es im Januar zu einem Förderstopp von Neubauten nach dem KfW-Standard Effizienzhaus 55 kam, konnten Hausbauer am 20. April 2022 wieder Anträge bei der KfW stellen. Die Mittel waren schon nach einigen Stunden ausgeschöpft.

Das Budget war auf eine Milliarde Euro begrenzt, womit ein erneuter Förderstopp vorprogrammiert war. Eine Sprecherin des Wirtschaftsministeriums sagte im Anschluss, dass der Topf nicht noch einmal aufgestockt werde. Welche Möglichkeiten bleiben den Bauherren jetzt noch?

Nun gilt ein modifiziertes Programm der KfW. Dieses orientiert sich ebenfalls am Effizienzhaus-40-Standard, setzt allerdings noch das "Qualitätssiegel nachhaltiges Gebäude" (QNG) voraus. Das neue Programm ist bis zum Jahresende befristet. Zudem ist noch unklar, wie hoch das Budget für diesen Fördertopf sein wird. Es wird derzeit von der Bundesregierung verhandelt (Stand: Redaktionsschluss). Ab 2023 soll dann eine neue Fördersystematik die bisherigen Programme ablösen.

Mehr zu den Kriterien des Qualitätssiegels nachhaltiges Gebäude (QNG) erfahren Sie unter: www.nachhaltigesbauen.de/austausch/beg/

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Ziel der Ampel-Regierung ist es, dass ab 2024 jede neu eingebaute Heizungsanlage zu 65 und ab 2030 zu 80 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden soll. Halten Sie das für realistisch?

Nein, das ist kein realistisches und auch kein sinnvolles Ziel. Das Potenzial von Quartierslösungen und auch die zukünftige Nutzung von klimaneutralen kommunalen Wärme- oder Gasnetzen wird damit abgewürgt. Stattdessen werden Gebäudeeigentümer gezwungen, mit teuren Einzelmaßnahmen ihre Heizungen auf erneuerbare Energien umzustellen. Richtig wäre, zuerst eine flächendeckende kommunale Wärmeplanung durchzuführen und dann zu schauen, wo Einzellösungen erforderlich bleiben oder erwünscht sind.

Das Interview führte Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation



# Wir sind in Wuppertal für Sie da!

#### SIE SUCHEN EINEN PASSENDEN RAUM?

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











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



Grundsteuerreform

# Welche Angaben müssen wann und wie übermittelt werden?

Der Zeitplan für die für alle Immobilieneigentümer verpflichtende Abgabe der Steuererklärung zur Grundsteuerreform steht: Ab 1. Juli bis 31. Oktober 2022 sind die Angaben an das zuständige Finanzamt zu übermitteln.

Dies ist in der Regel das Finanzamt am Lageort der Immobilie. Gelegentlich gibt es auch für mehrere Orte gebündelt zuständige Grundsteuer-Finanzämter. Dies sollte bei Unsicherheiten vorsorglich erfragt werden. Jedes Bundesland hat dafür seine eigenen Formulare, die zu verwenden sind. Sie sind ab Juli im ELSTER-Portal des Steuerpflichtigen aufrufbar. Welche Angaben genau gefordert werden, hängt davon ab, in welchem Bundesland die Immobilie liegt. Die Angaben sind elektronisch, in Härtefällen auf Antrag auch mit Papierformular, zu übermitteln. In einigen Ländern sind noch nicht einmal die Formulare fertig. Die Grundsteuer ist damit eine absolute Last-Minute-Aktion, die auf dem Rücken der Immobilieneigentümer lastet.

#### **Erforderliche Angaben**

Soviel aber steht fest: Es werden in den Ländern mit wertunabhängigen Modellen oder Flächen-Lage-Modellen (Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen) sowie in Baden-Württemberg naturgemäß etwas weniger Angaben sein als in den Ländern mit Bundesmodell. Baualter und Angaben zur Kernsanierung benötigt man bei den wertneutralen Modellen nicht, ebenso wenig ist die Abfrage eines Bodenrichtwerts dort erforderlich. Für die Außenflächen haben viele Länder angekündigt, dass für den Zeitraum der Abgabe der Erklärung von Juli bis Oktober kostenfreie Abfragen von Katasterdaten und Bodenrichtwerten verfügbar sein werden.

#### **Vorhandene Angaben prüfen**

Auch die Versendung eines Schreibens mit den bereits vorhandenen Immobiliendaten wurde angekündigt. Die darin enthaltenen Angaben muss der Eigentümer aber auch auf ihre Richtigkeit hin prüfen und gegebenenfalls korrigieren. Das kann bei Fragen wie Baujahr, Kernsanierung oder Flächenberechnung ziemlich aufwendig und



UM-, AUS- UND ANBAUTEN, TROCKENBAU Gärtig BETON-, MAUER- UND PUTZARBEITEN ERDARBEITEN, WEGEBAU, ABDICHTUNG BAGUNTERNET MUNG SANIERUNGS- UND REPARATURARBEITEN STEPHAN GÄRTIG I JULIUSSTR. 2A (GÜTERBF. MIRKE) I 42105 WUPPERTAL T 02 02 - 75 06 77 | F 02 02 - 75 14 98 | INFO@GAERTIG-BAU.DE | WWW.GAERTIG-BAU.DE

**Schlosserei** Tel. 31 65 50

#### Kromberg Metallbau GmbH

Türen · Tore · Fenster · Treppen Geländer · Gitter · Reparaturdienst Fax 30 38 65 Edelstahlverarbeitung

> Wiesenstraße 120 · 42105 Wuppertal E-Mail: Kromberg Metallbaugmbh@web.de





auch teuer werden. Bauämter, die bei fehlenden Bauunterlagen für

Bestandsimmobilien vom Eigentümer konsultiert werden müssten, warten schließlich nicht gerade auf zusätzliche Beschäftigung.

#### Gebündelte Länderinformationen

Deshalb sollten bei Lücken in der Immobiliendokumentation entsprechende Anfragen an die Bauämter frühzeitig erfolgen. Die kürzlich erstellte Internetseite https://grundsteuerreform.de/ bündelt alle Länderinformationen und ist jetzt, wenige Wochen vor dem Beginn der Erklärungsabgabephase, immer noch in Überarbeitung. Dort ist aber zumindest schon eine Information dazu verfügbar, welches Berechnungsmodell das jeweilige Bundesland gewählt hat und welche Angaben hierfür gefordert werden.

#### Haus & Grund kritisiert Pflicht zur elektronischen Abgabe

Unzumutbar ist aus unserer Sicht der faktische Zwang zur elektronischen Abgabe der Erklärung über einen unter Umständen noch einzurichtenden ELSTER-Zugang. Dies kann in der Regel nur durch einen begründeten Härtefallantrag ans Finanzamt abgewendet werden. Hier scheinen die Bundesländer aber unterschiedlich streng zu sein. Bayern zum Beispiel hat angekündigt, ab Juli auch die Papierformulare öffentlich auszulegen.

Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik





Vermietung an Flüchtlinge

# Finanzministerium setzt Haus & Grund-Initiative um

Wer Wohnraum günstig an Ukraine-Flüchtlinge vermietet, hat keinen steuerlichen Nachteil zu befürchten.

Wer eine Miete verlangt, die weniger als 66 Prozent der marktüblichen Miete beträgt, muss im Normalfall immer noch steuerliche Nachteile befürchten, auch wenn es nicht um die Vermietung an nahe Angehörige geht. Denn Werbungskosten kann der günstig Vermietende dann unter Umständen nur noch in begrenzter Höhe geltend machen.

Das würde eigentlich auch für eine Vermietung an Ukraine-Flüchtlinge gelten. Auf Initiative von Haus & Grund wurde nun eine vorübergehende Lösung gefunden: Die unentgeltliche oder verbilligte Überlassung einer Mietwohnung an Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine im Jahr 2022 führt ausnahmsweise nicht zu einer Kürzung des Werbungskostenabzugs. Haus & Grund wird sich auch weiterhin dafür einsetzen, besonders soziale Vermieter künftig nicht mehr bei den Werbungskosten steuerlich zu bestrafen.

Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

#### Vermietung von Eigentumswohnungen

# Was sind die wichtigsten Eckpunkte?

Werden Eigentumswohnungen vermietet, müssen vorab viele Entscheidungen getroffen werden. Denn es bedarf eines zuverlässigen Mieters und eines guten, rechtssicheren Mietvertrags. Die Haus & Grund-Vereine vor Ort bieten bei Letzterem teils besondere Verträge nur zur Vermietung von Wohnungseigentum an.

Bevor der Vertrag gestaltet wird, muss ein geeigneter Mieter gefunden werden. Dieser muss aber nicht nur die sogenannten Hardskills, wie zum Beispiel eine ausreichende Bonität erfüllen, sondern auch einige Softskills mitbringen. Insbesondere sollte er in die Strukturen des Hauses passen. Denn nichts ist schlimmer, als ständig Unstimmigkeiten zwischen dem Mieter und den übrigen Eigentümern klären zu müssen.

#### Teilungserklärung prüfen

Wurde ein Mieter gefunden, muss geklärt werden, ob die Teilungserklärung einen Zustimmungsvorbehalt der Miteigentümer oder der Verwaltung vorsieht. Ist dies der Fall, ist die Zustimmung zwingend einzuholen. Ablehnen können die Eigentümer in der Regel nur aus wichtigen Gründen.

#### **Der Mietvertrag**

Wenn diese Formalitäten geklärt sind, geht es an die Erstellung des Mietvertrags. Grundsätzlich unterscheidet sich ein Mietvertrag für eine Eigentumswohnung nicht von einem für eine Wohnung in einem Mietshaus oder für ein Einfamilienhaus. Dennoch gibt es einige Dinge zu beachten, um nachträgliche Unstimmigkeiten bereits von vornherein zu vermeiden. Dass die Parteien, das Objekt, Regelungen zur Miethöhe und Kündigung sowie solche zu Schönheitsreparaturen in einen Mietvertrag gehören, ist bekannt.

Neben diesen Selbstverständlichkeiten war es bei Mietverträgen für Eigentumswohnungen lange Zeit notwendig, darauf zu achten, dass die Verteilungsschlüssel mit denen der Wohnungseigentümergemeinschaft übereinstimmen. Wurde nämlich nicht auf den Abrechnungsschlüssel der Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) Bezug genommen, musste bei der Jahresabrechnung immer eine Umrechnung erfolgen, was einen großen Mehraufwand darstellte. Seit der WEG-Reform 2020 ist dies hinfällig. Wird nichts Gegenteiliges geregelt, gelten für vermietete Eigentumswohnungen die jeweiligen Verteilungsschlüssel der Wohnungseigentümergemeinschaft. Weiterhin problematisch ist allerdings der Umgang mit Gebrauchs- oder Nutzungsregelungen im Haus. Häufig findet man in Wohnungseigentümergemeinschaften Regelungen zur Tierhaltung oder zur Gartennutzung, die mietrechtlich nicht durchsetzbar sind. An dieser Stelle sollte genau geprüft werden, was wirksam in den Mietvertrag übernommen werden kann und was nicht. Gibt es Kollisionen, sollte bestenfalls vorab mit dem Mieter eine Lösung gefunden werden, um spätere Streitigkeiten zu vermeiden.

#### Die Hausordnung

Auch das Thema Hausordnung kann bei der Vermietung von Wohnungseigentum knifflig sein. Wird die Hausordnung als Anlage Teil des Mietvertrags, kann sie nachträglich nicht einseitig geändert werden. Beschließt die Eigentümergemeinschaft jedoch nachträglich eine neue Hausordnung, kann sie in diesem Falle dem Mietverhältnis ohne die Zustimmung der Mieter nicht mehr zur Grundlage gemacht werden. Besser ist es in diesem Fall, die Hausordnung nicht zu einem Teil des Mietvertrags zu machen, sondern sie zum Beispiel auszuhängen. Dann können auch im Nachhinein einseitige Änderungen seitens des Vermieters zur Umsetzung von Beschlüssen vorgenommen werden.

#### Aufklärung

Es ist sinnvoll, aber nicht verpflichtend, die Mieter einer Eigentumswohnung darauf hinzuweisen, dass auch sie Pflichten gegenüber der Gemeinschaft haben. So haben sie beispielsweise Maßnahmen zu dulden, die der Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums dienen, wenn diese rechtzeitig – auch durch die Gemeinschaft – angekündigt wurden. Maßnahmen, die über die Erhaltung hinausgehen, müssen geduldet werden, wenn sie spätestens drei Monate vor Beginn angekündigt wurden.

Julia Wagner, Leiterin Zivilrecht



Heizung · Sanitär · Solar

Große Flurstraße 69 · 42275 Wuppertal **Telefon** 02 02 - 25 55 40 · **Telefax** 02 02 - 57 13 80 **Mobil** 0151 - 51 51 70 00 · **e-Mail** info@hans-runkel.de





# Entlastung: Grunderwerbsteuer in NRW mit Förderung auf bis zu 4,5 Prozent gesenkt

Kurz vor der Landtagswahl haben CDU und FDP ermöglicht, dass selbstnutzende Eigentümer, die im Jahr 2022 Wohneigentum erworben haben bzw. erwerben, eine Förderung von zwei Prozent auf die Grunderwerbsteuer erhalten. Das NRW-Finanzministerium hat dazu die "Förderrichtlinie Wohneigentum NRW" erlassen. Erforderlich ist allerdings eine digitale Registrierung bei der NRW.Bank.

Im Koalitionsvertrag von CDU und FDP war vereinbart, dass Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer für selbstgenutztes Wohneigentum eingeführt werden sollten. Die entsprechende Bundesratsinitiative wurde zwar auf den Weg gebracht. Allerdings fand sich damals keine Mehrheit in der Länderkammer. Im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung aus SPD, Bündnis 90 / Die Grünen und FDP ist dieses Ziel für 2023 immerhin vereinbart. Zur Überbrückung einerseits und zur Umsetzung der schwarz-gelben Koalitionsvereinbarung andererseits hat die noch amtierende Landesregierung die entscheidenden Weichen gestellt.

Das Programm zur Förderung bei der Grunderwerbsteuer heißt "NRW.Zuschuss Wohneigentum". Gefördert werden alle Privatpersonen, die im Jahr 2022 in Nordrhein-Westfalen ein Haus, eine Wohnung oder ein Grundstück zu eigenen Wohnzwecken kaufen oder bereits gekauft haben. Ab sofort kann man sich bei der NRW.BANK digital registrieren. Dies ist möglich unter der Adresse: www.nrwbank.de/zuschuss-wohneigentum

Die NRW.BANK übernimmt die Funktion der Bewilligungsbehörde und ist zuständig für die Antragsbearbeitung und Auszahlung. Der feste Fördersatz von zwei Prozent des Kaufpreises gilt mit einer Begrenzung des förderfähigen Kaufpreises auf 500.000 Euro. Die maximale Fördersumme beträgt somit 10.000 Euro. Hierfür werden seitens des Landes 400 Millionen Euro bereitgestellt. Gefördert werden ausschließlich Privatpersonen, die eine Immobilie oder Bauland gekauft haben. Anträge für Käufe, die in dem oben genannten Zeitraum beurkundet wurden, können bis zum 30. Juni 2023 gestellt werden.

Die NRW.BANK informiert registrierte Personen per E-Mail, sobald ein Zuschussantrag gestellt werden kann. Die Antragstellung erfolgt vollständig digital. Hierbei werden mehrere Informationen und Dokumente abgefragt. So müssen unter anderem der Ort der Immobilie sowie die IBAN der Bankverbindung und die Steuer-ID

mitgeteilt werden. Vorgelegt werden müssen Ausweisdokumente und der notariell beurkundete Kaufvertrag oder rechtskräftige Zuschlagsbeschluss eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Zwingend erforderlich ist der Grunderwerbsteuerbescheid, der Zahlungsnachweis für die Grunderwerbsteuer (z.B. Kontoauszug) und die Meldebescheinigung nach Hauptwohnsitznahme. Je Erwerbsvertrag kann nur ein Antrag gestellt werden. Der Antrag ist von allen Erwerbern gemeinschaftlich zu stellen. Jede Person kann die Förderung nach diesem Förderprogramm nur einmalig in Anspruch nehmen. Insofern sind die obigen Unterlagen für alle Antragstellenden einzureichen.

Ursprünglich war vorgesehen, dass nur der selbstgenutzte Ersterwerb von Wohneigentum gefördert werden soll. Gerade die Grunderwerbsteuer ist vor allem bei den stark gestiegenen Kaufpreisen eine hohe Hürde bei der Eigentumsbildung, aber auch beim Eigentumswechsel, weil sie auch bei einer Vollfinanzierung in der Regel aus dem Eigenkapital finanziert werden muss. Haus & Grund Rheinland Westfalen hatte daher in den Gesprächen mit NRW-Ministerpräsident Hendrik Wüst (CDU) und dem stellvertretenden Ministerpräsidenten Dr. Stamp (FDP) ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Förderung nicht nur auf den Ersterwerb beschränkt bleiben sollte. Lebenssituationen können sich ändern. Irgendwann ist auch "der Oma ihr klein Häuschen" zu groß geworden, so dass eine Verkleinerung der Wohnfläche in Frage kommen kann. Umgekehrt kann sich durch Familiennachwuchs bei jüngeren Menschen der Wunsch nach einem Haus mit Garten ergeben.

Die Fördersumme in Höhe von 400 Millionen Euro dürfte selbst bei der Beschränkung auf selbstnutzende Eigentümer schnell aufgebraucht sein. In NRW werden jährlich stets um die 120.000 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Wohnbaugrundstücke verkauft. Wir empfehlen daher der neuen Landesregierung, entweder die Grunderwerbsteuer für alle Immobilienerwerber wie in Bayern oder Sachsen dauerhaft auf zum Beispiel 3,5 Prozent zu senken oder zumindest die aktuelle Förderung bei der Grunderwerbsteuer auf den Erwerb selbstgenutzten Eigentums zu verlängern. Das wäre eine Win-Win-Situation für alle Beteiligten, weil an anderer Stelle (Miet-)Wohnraum wieder frei wird.

Autor: Ass. jur. Erik Uwe Amaya, Verbandsdirektor Haus & Grund Rheinland Westfalen



und Beirat

Damit Sie wissen, wer sich bei hausundgrund um Ihre Anliegen kümmert:

Im Mai-Heft hat Ihnen das Mitglieder-Magazin von hausundgrund den Geschäftsführenden Vorstand mit Hermann J. Richter (Vorsitzender), Hans-Hermann Lücke (Stellvertretender Vorsitzender) und Mario Temmink (Schatzmeister) vorgestellt.

In diesem Heft werden Ihnen die weiteren Vorstandsmitglieder und die Mitglieder des Beirates vorgestellt. Sie alle sind bei hausundgrund ehrenamtlich aktiv.

Uta Hövelmann-Rosenthal ist Rechtsanwältin und als langjähriges Vorstandsmitglied stets bereit, Vorstand und Beirat auch in rechtlicher Hinsicht zu beraten und zu unterstützen.

Daniel Laubach ist leitendes Mitglied einer renommierten Immobilien- und Bauträger-Service-Gesellschaft. Seine hohe Komeptenz bringt er zum Vorteil von hausundgrund und damit zum Vorteil aller Vereinsmitglieder ein.

Mit Michael Pintarelli und Nina Cleff ist bei hausundgrund auch der Finanz-



Deborah Inhanli, Mitglied des Beirates

markt prominent vertreten. Beide sind wertvolle Ratgeber in Finanzierungs- und auch in Anlagefragen.

Deborah Inhanli ist Geschäfstführerin eines bekannten Wuppertaler Verlagshauses und leistet wertvolle Beiträge zur Außendarstellung des Vereins.



Michael Pintarelli.

Mitglied des Vorstandes

Renate Reinartz ist langjährig erfahrene Mediaberaterin und nicht zuletzt wegen ihrer guten Vernetzung ein Bindeglied zu einflussreichen Entscheidungsträgern.

Im nächsten Heft stellt Ihnen hausundgrund seine hauptamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vor.

# **Einladung** zur Jahreshauptversammlung

Wir bitten, diese Einladung als offizielle Einladung zur Jahreshauptversammlung gem. § 10 der Satzung zu betrachten.

Wann: Dienstag, 13.09.2022

Uhrzeit: 18.00 Uhr

Wo: Werth 48 in der Concordia Wuppertal-Barmen



# **Tagesordnung**

Vor der Jahreshauptversammlung laden wir Sie um 17.30 Uhr zu einem kleinen Empfang ein. Für Ihr leibliches Wohl ist gesorgt.

- **1.** Begrüßung durch den 1. Vorsitzenden: Hermann Josef Richter
- 2. Haus & Grund Wuppertal: Rückblick, Ausblick, Aufgabenstellung: Hermann Josef Richter
- 3. Diskussion
- **4.** Geschäftsbericht 2021: Silke Kessel
- **5.** Kassenbericht 2021: Mario Temmink
- **6.** Bericht der Kassenprüfer
- **7.** Aussprache
- 8. Entlastung des Vorstands
- **9.** Wahlen der Kassenprüfer

Turnusmäßig müssen in diesem Jahr zwei Kassenprüfer/innen gewählt werden

- **10.** Verschiedenes
- **11.** Referent: wird noch benannt

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein In Wuppertal und Umgebung e.V.

**Hermann Josef Richter** 

Silke Kessel

1. Vorsitzender

Geschäftsführerin

**Wichtiger Hinweis:** Ob und in welchem Umfang Regelungen der Coronaschutzverordnung NRW einzuhalten sind, können wir derzeit noch nicht absehen. Bitte informieren Sie sich hierüber über die Tagespresse.



Rabatt ertaler Bühnen



Kachelofen & Kaminstudio Riesenberg OHG

5% Rabatt

10%



Der Rechtsschutz-Versicherer

Sonderkonditionen



Sonderkonditionen



10% Rabatt

FASSADEN

MELZEL

Maler- und Fassaden-Fachbetrieb GmbH Meisterbetrieb in der Innung seit 1968 10% Rabatt

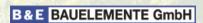


500/1000 € Nachlass



Ralf Zinzius Versicherungsmakler Bergisch Land

Sonderkonditionen



10% Rabatt



Sonderkonditionen



vergünstigte Lieferung

#### Das Lagerhaus Scholz

Haushaltsauflösungen & Entsorgungen

10% Rabatt

### Behrens GmbH

Alle Handwerkerleistungen aus einer Hand

10% Rabatt



Sonderkonditionen

Goldberg & Klein Immobilien-Management e.K.



Kooperationspartner





Die Anforderungen an Innenstädte wandeln sich, so entstehen auch neue Chancen für das Wohnen in der Barmer Innenstadt.

Wir zeigen Ihnen, mit welchen Unterstützungs- und Fördermöglichkeiten bei der Vermietung und Erneuerung Ihrer Immobilie Sie vom Aufschwung am Werth profitieren und mitwirken können.

#### PROFITIEREN SIE VON

- NETZWERKEN
- FÖRDER- UND ZUSCHUSSMÖGLICHKEITEN
- EXPOSES ZU IHREN LEERSTÄNDEN
- VERFÜGUNGSFONDS

#### **KONTAKT**

Tel.: (0202) 94 79 50 23 Email: team@barmen-urban.de Büro: Werth 94, 42275 Wuppertal (Di 10 – 12 und Do 14 – 16 Uhr)





Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen





Denken Sie nur an die Diskussion um den Wegfall der oft erschreckenden Anliegerbeiträge. Denken Sie an die Auswirkungen überall steigender Preise, an das teurer werdende Baugeld und auch an die Enteignungs- und Baustopp-Phantasien, die immer wieder zur Sprache kommen. Allesamt gefährliche Bedrohungen für das private Immobilieneigentum. Dessen Schutz ist eine wesentliche Aufgabe von hausundgrund. Jeder, der jetzt beitritt, stärkt hausundgrund und somit sich selbst. Also, worauf warten wir?

Empfehlen Sie hausundgrund weiter und überzeugen Sie andere von einer Mitgliedschaft bei hausundgrund. Die Erfolgreichsten beim Einwerben neuer Mitglieder möchte ich im Verlauf der Jahreshauptversammlung 2023 besonders ehren und mit Jahreskarten für den Wuppertaler Zoo beschenken.

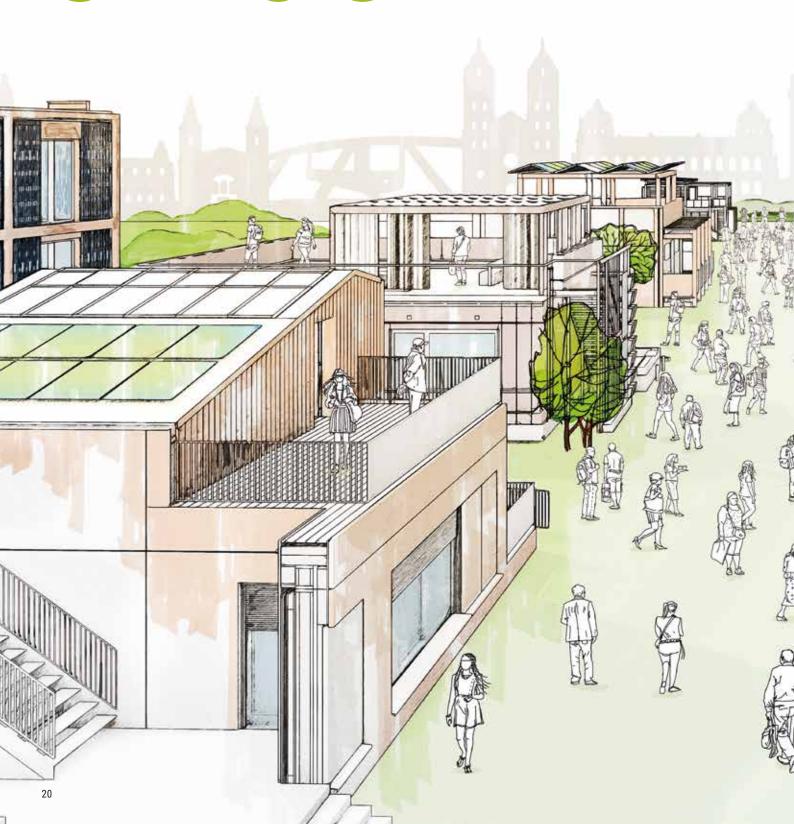
Hermann J. Righter
Vorsitzender

Mit solchen Anzeigen werben wir zur Zeit in Heften und Zeitungen; bislang mit viel Erfolg. Zahlreiche Haus- und Grund-Eigentümer kommen als neue Mitglieder zu uns. hausundgrund wird dadurch deutlich stärker. Aber da geht noch was. Denn Immobilien-Eigentümer brauchen gerade jetzt noch mehr Interessenvertretung.

Umweltaktivisten denken sich immer neue Belastungen für privates Bauen und Modernisieren aus. Andere wollen Mitspracherechte bei der Gestaltung privater Bauvorhaben. Neue Politiker-Generationen finden zunehmend Spaß am Ausprobieren neuer Mietendeckelungen. Die Grundsteuer gerät mehr und mehr ins Blickfeld der Begierden jener, die unsere Städte überschulden und öffentliche Haushalte aus dem Ruder laufen lassen.

Interessenvertretung tut Not. Mehr, als je zuvor! Bereits über 1 Mio. Immobilieneigentümer in Deutschland lassen ihre Interessen von hausundgrund vertreten. Aber das müssen noch mehr werden. Dann wird hausundgrund noch durchsetzungsstärker. Und das ist dringend nötig!

# Wuppertal aktuell



# Solar Decathlon: Ab dem 10. Juni geht's los

In wenigen Tagen findet in Wuppertal eine Veranstaltung statt, die Sie begeistern wird. Der Solar Decathlon, übersetzt der solare Zehnkampf, ist die weltweit größte universitäre Olympiade für nachhaltiges Bauen und Wohnen. Der internationale Wettbewerb begeistert seit 20 Jahren Millionen Menschen auf der ganzen Welt mit mitreißenden Events und schönen Gebäuden.



Vom 10. bis zum 26. Juni zeigen hunderte internationale Studierende an der Nordbahntrasse gegenüber des Mirker Bahnhofs, wie man klimafreundlich und kostengünstig Baulücken schließt, Gebäude aufstockt oder in die Jahre gekommene Mehrfamilienhäuser saniert. Ob Holzhäuser mit Dachgärten oder das erste Haus aus dem 3D-Drucker auf Zellulosebasis – sechzehn voll eingerichtete Häuser mit bis zu 110 m2 Wohnfläche warten darauf, von Ihnen erkundet zu werden.

In diesem Jahr findet der Solar Decathlon zum ersten Mal in seiner 20-jährigen Geschichte in Deutschland statt. Nicht in Berlin, nicht in München, sondern in Wuppertal. Wir wissen natürlich, dass Wuppertal der richtige Ort für eine solche Veranstaltung internationalen Ranges ist. Nun müssen wir das auch dem Rest der Welt zeigen – und Sie können uns dabei helfen!

Erzählen Sie Ihren Freundinnen und Freunden vom Solar Decathlon, planen Sie mit der Familie einen Wochenendausflug oder verabreden Sie sich mit Ihren Arbeitskolleginnen und -kollegen zum After-Work-Treffen – wir haben bis 22:00 Uhr geöffnet! Und wenn Sie noch ein paar Argumente benötigen, haben wir Ihnen hier unsere 3 besten Gründe für einen Besuch des Solar Decathlon zusammengestellt.

# 1. Das Eventgelände gegenüber vom Mirker Bahnhof ist einfach zu erreichen ... und haben wir schon erwähnt, dass der Eintritt gratis ist?

Der Solar Campus liegt zwischen Nordbahntrasse, Juliusstraße und Hamburger Straße. Der Haupteingang befindet sich gegenüber des Mirker Bahnhofs in Höhe der Mirker Str. 48.

Vom Wuppertaler Hauptbahnhof (Bussteig 2) fahren die Buslinien 607, 620, 625, 635 und 645 Richtung Mirke. Die Linien 607 (in den Abendstunden) und 620 halten direkt am Mirker Bahnhof. Mit allen anderen Linien können Sie bis zur Haltestelle Schleswiger Straße fahren. Von dort sind es nur wenige Minuten Fußweg. Durch die direkte Lage an der Nordbahntrasse eignet sich der Solar Campus zudem ideal für einen Ausflug mit dem Fahrrad oder als Ziel eines Spaziergangs.

Als Wuppertalerin und Wuppertaler können Sie es sich bereits denken, aber wir müssen es einmal explizit sagen: Bitte kommen Sie nicht mit dem Auto!

Durch die Innenstadtlage stehen am Veranstaltungsgelände keine Parkplätze zur Verfügung. Anders als unsere Vorgänger haben

wir uns dafür entschieden, unseren Solar Decathlon nicht auf einem abgelegenen Industriegelände durchzuführen. Wir sind mitten in der Stadt, nah bei den Menschen, die das Thema urbanes Wohnen und Leben betrifft.

Aus organisatorischen Gründen benötigen Sie kostenlose Eintrittstickets. Diese erhalten Sie für jeden der zwölf Öffnungstage ganz einfach auf Eventbrite.

#### 2. Bei uns erfahren Sie, wie Sie Geld sparen

Der Solar Decathlon ist mehr als nur ein Zuschauersport. Er ist eine Veranstaltung zum Gestalten, Mitmachen und Ausprobieren. Wir haben gemeinsam mit Partnern aus Forschung und Praxis eine Reihe von Begleitveranstaltungen auf die Beine gestellt, die Ihnen helfen, in den eigenen vier Wänden Energie zu sparen. Das schützt nicht nur unser Klima, sondern schont auch den Geldbeutel. Jeder Veranstaltungstag hat einen anderen Schwerpunkt – von Solar





## 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

und Lüftung über Holzbau und Handwerk bis hin zu Innenarchitektur und Lichtdesign. Eine Programmübersicht finden Sie auf unserer Veranstaltungswebsite.

#### 3. Ihre Meinung zählt!

Sie sitzen in der Sonne, genießen ein kühles Getränk und lauschen den Klängen der Live-Band, die gerade auf der Bühne neben Ihnen spielt. In einer halben Stunde startet die Verleihung des Publikumspreises in der Eventhalle. Das lassen Sie sich natürlich nicht entgehen, denn Sie haben bereits auf der bliggit App für Ihren Favoriten abgestimmt. Hat Sie das Haus des niederländischen Teams mit den bunt bedruckten Solarzellen am meisten begeistert? War es das Haus des türkisch-deutschen Teams mit dem schönen Dachgarten? Oder gefällt Ihnen das Holzhaus der Studierenden aus Taiwan am besten? Beim Solar Decathlon sind Sie Teil der Jury. Und natürlich gilt für alle Bau- und Wohnideen: Nachmachen ausdrücklich erwünscht!





#### **Adresse**

Solar Campus Mirker Str. 48 42105 Wuppertal

Öffnungstage: 10.–12. Juni 16.–19. Juni 22.–26. Juni

www.sde21.eu/de/





#### Schüco – Lösungen rund um's Haus



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.







Vorteile von One-Stop-Shops für Eigentümerinnen und Eigentümer



# Energetische Gebäudesanierung aus einer Hand

Energetische Sanierungen senken nicht nur die Energiekosten und reduzieren die Treibhausgasemissionen, sondern führen auch zur Wertsteigerung des Hauses. Energieeffizienzsteigerungen sind zudem die beste Absicherung für Eigentümerinnen und Eigentümern von Wohngebäuden und Wohnungen gegen steigende Energiekosten. Dennoch wird in Deutschland die erforderliche Sanierungsrate zur Erreichung eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands bis 2045 nicht erreicht. Auch in Wuppertal müssen in den nächsten Jahren viele Gebäude energetisch saniert werden. Dass die Zahl denkmalgeschützter Gebäude in Wuppertal groß ist, macht diese Aufgabe nicht einfacher.

Neue Dienstleistungen zur energetischen Gebäudesanierung, wie "One-Stop-Shops", können den Aufwand, den Sanierungen für die Eigentümerinnen und Eigentümer bedeuten, deutlich reduzieren und so Investitionsimpulse setzen. Die Förderung und Umsetzung solcher Dienstleistungen in den europäischen Mitgliedsstaaten werden aktuell auch von der Europäischen Kommission vorangetrieben.

#### **Was sind One-Stop-Shops?**

Wichtigstes Ziel von One-Stop-Shops ist es, Sanierungen für die Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohngebäuden und Wohnungen einfacher zu machen und deren Qualität zu steigern. One-Stop-Shops sind eine Anlaufstelle, die als erster oder alleiniger Ansprechpartner agiert. Sie übernehmen alle oder eine Vielzahl an Aufgaben, die sich bei einer energetischen Sanierung ergeben, und führen durch den gesamten Sanierungsprozess: angefangen mit der Bestandsaufnahme und Planung der Maßnahmen, über Prüfung und Angebot von Finanzierungsmöglichkeiten, Beantragung von Fördermitteln, die Auswahl und Beauftragung von Handwerksunternehmen bis zur Organisation der anstehenden Arbeit, Baubegleitung und Abnahme. Wie viele und welche Aufgaben der One-Stop-Shop den Kundinnen und Kunden abnimmt, hängt von deren Wünschen ab.

Durch seine Einbindung soll einerseits der Aufwand für Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer reduziert werden – etwa für Informationsbeschaffung, Suche oder Organisation. Und andererseits kann die Qualität der energetischen Sanierung gesteigert und das Projekt in einem kürzeren Zeitraum abgeschlossen werden. Denn durch die Begleitung zahlreicher Sanierungsvorhaben verfügt der One-Stop-Shop über das hierfür notwendige Erfahrungswissen.

# EU-Projekt ProRetro entwickelt One-Stop-Shops in fünf deutschen Städten und Regionen.

Im Unterschied zu Deutschland agieren in anderen europäischen Ländern wie Frankreich, den Niederlanden und Schweden One-Stop-Shops bereits erfolgreich am Markt für Gebäudesanierung. Das von der Europäischen Kommission geförderte Projekt ProRetro hat sich daher zum Ziel gesetzt, vergleichbare Dienstleistungen in fünf deutschen Städten und Regionen zu entwickeln und zu erproben. Bei der Entwicklung erhalten die deutschen Projektpartner Unterstützung durch Organisationen aus anderen europäischen Ländern, die bereits erfolgreich ein derartiges Geschäftsmodell anbieten. Die Praxispartner bereiten die Markteinführung der One-Stop-Shops aktuell in Berlin, Bottrop, dem Landkreis Böblingen sowie in den Regionen Hannover und Wuppertal vor. Einige suchen bereits aktiv nach ersten Kundinnen und Kunden.

# Der One-Stop-Shop der Raumfabrik in der Region Wuppertal

Sanierungsinteressierte aus der Region Wuppertal mit dem Wunsch eine energetische Sanierung aus einer Hand durchführen zu lassen, können sich an den lokalen Projektpartner Raumfabrik wenden. Die Raumfabrik ist ein Zusammenschluss einer Vielzahl von Handwerksunternehmen rund um Umbau, Sanierung und Modernisierung, der seit mehr als 20 Jahren besteht.

Seit Ende 2021 wird im Rahmen von ProRetro das bisherige Angebot der Raumfabrik "renovieren, sanieren, umbauen – alles aus einer Hand" stärker als bisher auf den Bereich energetische Gebäudesanierung ausgerichtet und um die Bereiche Energieberatung, Beratung zu Fördermöglichkeiten und die Auswahl nachhaltiger Materialien ergänzt.

Der One-Stop-Shop der Raumfabrik steht allen Eigentümerinnen und Eigentümern von Wohngebäuden und Wohnungen offen, die umbauen oder renovieren wollen. Dabei ist unerheblich, ob es "nur" kleinere Maßnahmen oder eine Komplettsanierung mit neuer Heizung, Austausch der Fenster, Dämmung von Dach und Fassade und weiteren Maßnahmen sein sollen. Ebenso unterstützt die Raumfabrik Hausverwaltungen und Wohnungsgenossenschaften ihre Sanierungsvorhaben umzusetzen.

Mehr Details und aktuelle Neuigkeiten zum Projekt erfahren Sie auf unserer Website https://proretro.eu/de/. Zur Kontaktaufnahme mit der Raumfabrik senden Sie bitte eine E-Mail an info@raumfabrik-wuppertal.de oder rufen unter der 0800 100 83 84 an.

Disclaimer: Das ProRetro-Projekt wird aus Mitteln des Rahmenprogramms für Forschung und Innovation Horizont 2020 der Europäischen Union durch Finanzhilfevereinbarung Nr. 894189 finanziert. Die alleinige Verantwortung für die Inhalte der Befragung liegt beim Pro-Retro-Projektteam. Geäußerte Meinungen entsprechen nicht notwendigerweise derjenigen der EASME oder anderer Einrichtungen der Europäischen Union.





So rechnet sich die Installation einer Photovoltaikanlage fürs Eigenheim

# Nachhaltige Energie vom Dach

Sonnige Aussichten für die umweltfreundliche Energiegewinnung: Eine dezentrale, regenerative Energieerzeugung mit einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Eigenheims erfüllt den Wunsch nach mehr Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern. Hauseigentümer werden vom Stromkonsumenten zum -produzenten und machen sich damit auch unabhängiger von zukünftigen Preisentwicklungen. Gleichzeitig leisten sie einen aktiven Beitrag für mehr Klimaschutz.

#### Großes Potenzial auf dem Dach

Das Sonnenstrompotenzial ist hoch: Würde jedes innerhalb der nächsten 15 Jahre neu errichtete Einfamilien-, Doppel- und Reihenhaus mit einer PV-Dachanlage ausgestattet, könnten damit in diesem Zeitraum insgesamt 78 Terawattstunden (TWh) grüner Strom erzeugt werden. Allein 2036 würden diese Anlagen zusammengenommen mit 10,38 TWh genug Strom erzeugen, um rechnerisch den Jahresbedarf von mehr als 4,1 Millionen durchschnittlichen Privathaushalten zu decken. Zu diesen Ergebnissen kommt eine Analyse von E.ON Datenexperten und dem Thinktank Energy Brainpool. "Innerhalb der nächsten 15 Jahre könnten Solaranlagen auf neu gebauten Häusern insgesamt 44 Millionen Tonnen Kohlendioxid einsparen. Hinzu kommt, dass es auch auf vielen Bestandsbauten sowie im gewerblichen Bereich noch zahlreiche geeignete, aber bisher ungenutzte Flächen gibt", erklärt Filip Thon, CEO von E.ON Energie Deutschland.

#### Hoher Eigenverbrauch zahlt sich aus

Die Stromerzeugung auf dem Dach ist aber nicht nur klimafreundlich, sondern auch besonders unkompliziert: Die Technik ist ausgereift und die Anlagen sind langlebig. Im besten Fall wird die PV-Anlage



auch genutzt, um mit der erzeugten Energie das Elektroauto oder den Plug-in-Hybrid zu Hause aufzuladen. Stromspeicher im Eigenheim dienen dazu, überschüssigen Strom später zu verwenden, wenn die Sonne nicht scheint, denn: Je höher der Eigenverbrauch ist, desto schneller rentiert sich die Anlage. Unter www.eon.de etwa gibt es ausführliche Informationen dazu sowie die Möglichkeit, nach der Beantwortung weniger Fragen eine erste Analyse zum Solarpotenzial des eigenen Zuhauses zu erhalten. Das beinhaltet Berechnungen zum erwartbaren jährlichen Solarertrag, der damit verbundenen Ersparnis sowie dem Zeitraum, bis sich die Investition amortisiert.

djd-Text 70059n









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



#### **Fenster**

## Energieeffizient wohnen dank moderner Fenster

Der Austausch alter Fenster spielt eine wichtige Rolle dabei, unnötige Wärmeverluste in der Gebäudehülle zu reduzieren.

Beim Fensterkauf steht der Verbraucher oft vor der Wahl, ob er sich für eine Zweifach- oder Dreifachverglasung entscheiden soll. Wichtige Faktoren, die bei der Entscheidung eine Rolle spielen, ist der U-Wert, der in der Maßeinheit Watt W/(m²K) gemessen wird. Alte Einfachverglasungen erreichten nur U-Werte von 5 W/(m²K) und haben damit mit modernen Zwei- bis Dreifachverglasungen nur noch wenig gemein.

#### **Gesetzliche Anforderungen**

Gemäß den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) liegt der maximal zulässige Wärmedurchgangskoeffizient von modernen Fenstern bei einem U-Wert von 1,3 W/(m²K). Die reine Verglasung darf lediglich einen U-Wert von 1,1 W/(m²K) aufweisen. Diese gesetzliche Mindestvorschrift können auch Fenster mit Zweifachverglasung erreichen. Um jedoch eine Förderung im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) durch das BAFA zu erhalten, sind noch niedrigere Werte nötig: Dann muss der U-Wert der neuen Fenster unter 0,95 W/(m²K) liegen. Das erfüllen nur moderne Fenster mit Dreifachverglasung, die einen U-Wert von unter 0,6 W/(m²K) erreichen können.

#### Dreifachverglasungen setzen sich vermehrt durch

So sind Dreifachverglasungen immer häufiger anzutreffen, da sie gegenüber dem zweifach verglasten Fenster neben dem verbesserten Wärmeschutz in der Regel auch einen noch besseren Schall- und Sonnenschutz bieten. Oftmals verfügen sie über eine besondere thermische Isolierung: Die Zwischenräume der Scheiben sind mit Edelgas – meist Argon oder Krypton – gefüllt. Somit verbessert sich die Wärmedämmung zusätzlich. Durch Beschichtung von zwei der drei Gläser wird das langwellige Infrarotlicht der Sonne reflektiert. Durch diese weitere Verbesserung der Wärmedämmung überhitzen die Innenräume im Sommer trotz der Sonneneinstrahlung nicht. Ein Nachteil dabei ist, dass im Winter, wenn die Sonneneinstrahlung gewünscht ist, keine Erwärmung der Innenräume stattfindet. Auch sind dreifach verglaste Fenster im Schnitt um 10 bis 20 Prozent teurer als identisch ausgeführte zweifach verglaste Fenster. Dafür werden sie vom BAFA als Einzelmaßnahme mit einem Zuschuss von 20 Prozent gefördert.

#### Vorsicht bei ungedämmten Altbauten

Bei unzureichend gedämmten Fassaden sollten keine Fenster mit Dreifachverglasung eingebaut werden. Ist der U-Wert der Außenwand schlechter als der des Fensters kann dies zu Feuchtigkeitsschäden oder Schimmelpilzbildung innen an den Wänden führen. Hier sollte entweder zunächst die Fassade gedämmt oder Fenster mit Zweifachverglasung verwendet werden.

#### Lüftung

Ganz gleich, ob sich Sanierer nun für zweifach oder dreifach verglaste Fenster entscheiden: Wer mehr als zwei Drittel der alten Fensterflächen austauscht, muss in Zukunft richtig lüften und sogar ein Lüftungskonzept von einem Experten erstellen lassen. Grund dafür ist die höhere Dichtheit der Gebäude. Auch die Schimmelgefahr erhöht sich: Es ist möglich, dass die Kombination aus dichten Fenstern und schlecht gedämmten Wänden die Bildung von Schimmelsporen fördert. Daher kommt es auf das richtige Lüftungsverhalten an, um dem entgegenzuwirken.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation



# Bauunternehmen H. Puley GmbH

42327 Wuppertal Erntegrund 20 Telefon 02 02 / 2 74 13 66 Telefax 02 02 / 2 74 13 68



#### Kabelfernsehen

# Kosten sind bald nicht mehr umlegbar – was dann?

Bis zum 30. Juni 2024 können Vermieter die Kosten für das Kabelfernsehen als Betriebskosten auf ihre Mieter umlegen. Voraussetzung ist, dass die Infrastruktur für das Kabelfernsehen bis zum 1. Dezember 2021 errichtet wurde und mietvertraglich vereinbart ist, dass der Mieter die Betriebskosten übernimmt. Ab dem 1. Juli 2024 sind nur noch die Kosten für den Betriebsstrom der Anlagen und bei Gemeinschaftsantennenanlagen die Wartungskosten umlagefähig. Vermieter müssen also handeln, wenn sie am Ende nicht auf den Kosten für das TV-Signal sitzen bleiben wollen.

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

#### Optionen für die künftige Versorgung der Mieter

Grundsätzlich stehen drei Handlungsoptionen zur Verfügung:

**1.** Der Vermieter verpflichtet sich, den Mieter weiterhin mit einem Kabel-TV-Signal zu versorgen.

In diesem Fall können Mieter und Vermieter einen zusätzlichen Vertrag schließen. Darin verpflichtet sich der Vermieter, weiterhin das TV-Signal gegen ein monatliches Entgelt zu liefern. Dieser Vertrag muss für den Mieter aber kündbar sein und er darf eine anfängliche Laufzeit von 24 Monaten nicht überschreiten. Bei stillschweigender Verlängerung, kann der Mieter diesen monatlich kündigen.

**Tipp:** Ein solcher Vertrag hat den Vorteil, dass sich an der Situation sowohl für Mieter als auch für Vermieter nicht viel ändert. Der

große Nachteil für Vermieter ist das gesetzliche Kündigungsrecht der Mieter. Machen Mieter davon Gebrauch, bleibt der Vermieter in der Regel an seinen kostenpflichtigen Vertrag mit dem Signalanbieter gebunden.

#### 2. Mieter versorgen sich selbst

Mieter können sich auch selbst um ihren Fernsehempfang kümmern. So können die Mieter selbstständig einen Vertrag mit dem Kabelnetzbetreiber schließen, der das bereits installierte Hausnetz betreibt. Auch können Fernsehprogramme über DVB-T2 mit Antenne (Zimmerantenne, gegebenenfalls auch Dachantenne) oder über Satellit empfangen werden. Eine weitere Option ist der Empfang über das Internet.

Tipp: Diese Variante hat viele Vorteile für Mieter und Vermieter. Da rechtliche Fragen für bestehende Mietverhältnisse durch die Rechtsänderung noch nicht von den Gerichten geklärt sind, ist es im Interesse beider Parteien, wenn Mieter sich selbst um die Versorgung kümmern.



#### 3. Glasfaserausbau

Verfügen die Wohngebäude über veraltete oder möglicherweise störungsanfällige Technik, könnte der Vermieter den Ausbau von Glasfasernetzen in Betracht ziehen.

**Tipp:** Der Glasfaserausbau ist der moderne Weg. Für mehr und mehr Mieter ist ein schneller und zuverlässiger Internetzugang zwingende Voraussetzung für ihr Arbeits- und Privatleben. Insofern lohnt sich das Gespräch mit den Mietern. Wichtig ist, die Kosten im Blick zu haben, denn Aufwendungen für Wartungsarbeiten oder ein Notdienst zur Entstörung sind bisher nicht umlegbar.

#### Laufende Verträge mit den Kabelnetzanbietern

Die Verträge mit den Kabelnetzbetreibern haben in der Regel befristete Laufzeiten, die oftmals mehr als 24 Monate laufen. Gemäß § 330 Absatz 5 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) können Verträge jederzeit ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit Wirkung zum 1. Juli 2024 gekündigt werden. Dies gilt aber nur für Verträge, die vor dem 1. Dezember 2021 geschlossen wurden und die keine anderweitige Vereinbarung enthalten.

**Tipp:** Es ist zu prüfen, ob die vorfristige Kündigung des Vertrags rechtlich möglich ist. Dabei muss im Blick behalten werden, wie die zukünftige Versorgung der Mieter mit Telekommunikationsleistungen aussehen soll. Sofern beispielsweise die Kabelinfrastruktur beibehalten werden soll, damit Mieter ihre eigenen Verträge mit dem bisherigen Anbieter schließen können, muss geprüft werden, in wessen Eigentum die Kabelinfrastruktur sich befindet und ob und unter welchen Umständen das Eigentum an der Infrastruktur auf den Eigentümer übergeht. Verfügt der Gebäudeeigentümer über das Eigentum an der Kabelinfrastruktur, ist dieser auch für den störungsfreien Betrieb verantwortlich. Der Eigentümer sollte sich also um einen Wartungsvertrag mit einem Anbieter bemühen, der auch im Falle einer Störung tätig wird.

#### Bewertung von Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin

"Eine einfache Antwort auf die Frage, welcher Weg der richtige ist, gibt es leider nicht. Es kommt auf den Einzelfall an. Vermieter sollten sich einen Überblick über die vor Ort verfügbaren Möglichkeiten und Technologien verschaffen. Wichtig ist auch, die Kosten und vor allem die Folgekosten im Blick zu haben. Auch können Gespräche mit den Mietern über die künftige Versorgungssituation bei der Entscheidungsfindung nützlich sein. Lassen sie sich nicht von ihren Kabelnetzbetreibern unter Druck setzen, einen neuen Vertrag zu unterschreiben, ohne diesen ausreichend geprüft und andere Versorgungsmöglichkeiten in Erwägung gezogen haben. Lassen Sie sich auch von Ihrem Haus & Grund-Verein vor Ort beraten."



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

Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing



#### Was interessiert Sie?

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



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



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

# Wir suchen **Eigentumswohnungen!**

Sie haben eine Wohnung in **katastrophalem Zustand** übernommen oder geerbt und sind mit der Situation überfordert?

#### Wir kaufen Ihre Wohnung

- + im derzeitigen Zustand
- + inklusive Inventar und Mobiliar

Wir besorgen alle Unterlagen. Sie brauchen sich um nichts zu kümmern, sind von der weiteren Verantwortung befreit und erhalten einen fairen und marktgerechten Kaufpreis.



#### Wir freuen uns auf Ihre Nachricht:

- ☑ d.grimm@dtg-immobilien.de
- www.dtg-immobilien.de
- +49 (0) 2051 4057932



# Finanzen & Versicherungen

Wohngebäudeversicherung

## Alles unter einem Dach

Das Dach eines Hauses ist mehr als der obere Abschluss eines Gebäudes. Es schützt seine Bewohner und das Inventar vor Witterung und Umwelteinflüssen. Dabei sorgt es für Sicherheit und schafft dadurch Geborgenheit. Doch was, wenn das Dach beschädigt wird?

Einem Dach kann viel passieren, denn es ist ja immer dem Wetter ausgesetzt. Besonders bei Stürmen, das bedeutet ab einer Windstärke von acht, ist es besonderen Gefahren ausgesetzt. Der Wind kann Dachziegel wegwehen oder ein Baum oder andere Gebäudebestandteile können es beschädigen. Die Wohngebäudeversicherung kommt in solchen Fällen für Schäden auf, die am Gebäude oder an Gebäudebestandteilen entstehen. Neben Sturm sind auch Schäden versichert, die durch Hagel, Feuer oder Leitungswasser entstehen. Der Versicherungsschutz erstattet die Kosten für notwendige Reparaturen oder sogar für den Wiederaufbau eines Gebäudes, beispielsweise nach einem Brand.

#### Sind Schäden durch Tiere mitversichert?

Ungebetene Wildtiere wie Marder, Waschbären oder Nagetiere auf dem Dachboden rauben nicht nur den Schlaf der Hausbewohner, sondern hinterlassen auch Schäden an der Dämmung oder Kot und Urinspuren. Marder sind beispielsweise scheue und nachtaktive Tiere. Wer sie verjagen will, sollte viel Lärm machen. Klopfen oder die Dauerbeschallung durch ein Radio kann helfen. Das letzte Mittel sollte immer ein Kammerjäger sein, der Wildtiere umquartiert. Die Wohngebäudeversicherung kommt nicht generell für Schäden durch Wildtiere auf. Hier muss geprüft werden, ob der Tarif nur Schäden durch Marder oder auch durch andere Tiere mitversichert und in welchem Umfang.

Energien, wie eben Fotovoltaik- oder Solarstromanlagen, tragen dazu bei. Wer eine solche Anlage auf seinem Dach installiert, möchte natürlich auch, dass sie ausreichend geschützt ist. Informieren Sie vor Inbetriebnahme einer Fotovoltaikanlage Ihren Versicherer. Viele bieten eine Absicherung für die Anlage innerhalb der Wohngebäudeversicherung an. Mitversichert sind beispielsweise neben Diebstahl und Schäden durch Sturm oder Feuer auch Leistungen bei Überspannungsschäden, Kurzschluss und Überstrom. Ebenso werden Ertragsausfälle für einen bestimmten Zeitraum übernommen, wenn die Anlage aufgrund eines Schadeneintritts durch eine versicherte Gefahr (zum Beispiel Sturm) keinen Strom erzeugen kann.

Von der Anlage selbst können ebenso Gefahren für Dritte ausgehen, zum Beispiel, wenn sich infolge eines Sturms Teile der Anlage lösen und fremdes Eigentum beschädigen. Eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung schützt den Versicherungsnehmer bei Ansprüchen Dritter wegen Schäden aufgrund des Besitzes und Betriebs einer Fotovoltaikanlage.

#### Unterversicherungen vermeiden

Um- oder Anbauten – hierzu zählen auch Dachausbauten – am Haus sind dem Versicherer zu melden, da durch derartige Maßnahmen der Wert und die Wohnfläche des Gebäudes steigt. Dann ist es sinnvoll, die Versicherungssumme entsprechend anzupassen. So vermeiden Sie eine Unterversicherung im Schadensfall.

#### Sie haben Fragen zu Ihrem Versicherungsschutz?

Die GEV Grundeigentümer-Versicherung bietet für Haus & Grund-Mitglieder einen Sonderrabatt. Sprechen Sie unser Team an, es berät Sie gern unter 040 3766 3367.

**GEV Grundeigentümer-Versicherung** 







Ein Immobilienverkauf kann vor allem bedeuten: Lange Verhandlungen, Papierkram und der Zweifel, ob der Kaufinteressent nicht noch abspringt. "Das läuft bei uns anders", erklärt Klaus-Peter Großmann vom Auktionshaus Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG. Bei den Auktionen sitzen etliche potentielle Käufer im Saal. Noch mehr Interessenten verfolgen den Livestream im Internet und bieten vom Telefon aus mit. Direkt nach dem Zuschlag erfolgt die Beurkundung mit dem Kaufvertrag. Dafür sind die Notare vor Ort.

Wer verkaufen will, erzielt mit der Auktion einen hervorragenden Preis. Das Auktionshaus ist auf die bundesweite Vermarktung von Immobilien spezialisiert. Ein Team aus Maklern, Architekten und Gutachtern betreut Käufer und Verkäufer: Von der Beratung über die Besichtigung bis zum Vertragsabschluss. Vorab wird der Marktwert

der Immobilie unverbindlich eingeschätzt. Dann wird der Mindestkaufpreis mit dem Verkäufer festgelegt. Damit beginnt die Auktion. "Der Preis kann aber gewaltig nach oben gehen und die Bieterkämpfe sind immer spannend", weiß Großmann. Vorab müssen die Käufer ihre Bonität nachweisen. Bei der letzten Auktion am 23. Mai sind in der PHILHARMONIE Essen wieder eine Reihe von Immobilien versteigert worden.

Besonders spannend und erfolgreich wurde es bei einem Geschäftshaus im Wuppertaler Hofkamp. Das einstöckige Gebäude mit mehrstöckiger Nachbarbebauung stand schon länger leer - auch optisch eine Lücke in der Straßenfront. Interessant für Bieter wurde es dadurch, dass ein Abriss mit Neubau hier ein großes Potenzial bietet. Das Startgebot für diese Immobilie lag bei 195.000 €. Die Nachfrage war groß, und so stieg der Preis bis zum Zuschlag in 35

Bietschritten auf 370.000 € - ein Mehrerlös von rund 90 %! "Wir freuen uns auf jede Art von Objekt: Ob Eigentumswohnung, Geschäftshaus, Grundstück oder Schloss", sagt Klaus-Peter Großmann. Die nächste Auktion findet am 6. Dezember 2022 in der PHII HARMONIE in Essen statt

Wollen Sie Ihre Immobilie zur Auktion einliefern?



#### **AUKTIONSHAUS**

Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG Rüttenscheider Str. 104 45130 Essen Tel 0201 50 71 86 80 info@agb-rr.de

www.immobilien-auktionshaus.com



Von der Handwerkskammer Düsseldorf öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Dachdecker - Handwerk und für das Klempner - Handwerk.

Thomas Sobireg
Dachdeckerund Klempnermeister

Uellendahler Str. 200A 42109 Wuppertal

Tel. 0202 - 66 23 30 Fax 0202 - 64 36 43

www.gutachter-sobireg.de



# Gewinnspiel

# Online Mietvertrag gewinnen!

Wir verlosen 3 x 2 Online Mietverträge! Sie möchten teilnehmen? Dann schicken Sie uns die richtige Lösung zum Kreuzworträtsel per E-Mail an **info@hausundgrundwpt.de**. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Einsendeschluss ist der **10. Juli 2022**. 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.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10								
•										Schrau- ben- spirale	•						
ein Kinder- heim		Licht bre- chender Körper	-		•				unbe- stimmt	<b>-</b>			Jazz- füh- rungs- stimme	•	<b>Y</b>	•	
•					inner- halb		Gemahl, Gatte	<b>-</b>			Q				franzö- sisch, span.: in	Fremd- wortteil: zu, nach	
Südsee- Insel	Vorname der Schausp. Gardner	dt. Kirchen- reformer † 1855	- '	$\bigcirc_2$				franzö- sisch: Wasser		Frauen- kurz- name	- '				chine- sischer Politiker (Jintao)	•	
Verlet- zung aus- kurieren	10		kleiner Sprung (ugs.)		und auch	- "			7		Stadt in Istrien		engli- sche Brief- anrede	- '		•	
<b>•</b>						harter Tennis- schlag		Schorf	- '				$\bigcirc$ 1	Stadt in Hondu- ras		Ausruf der Überra- schung	<b>'</b>
<b>-</b>					hohes dt. Gericht (Abk.)	<b>-</b>	$\bigcirc_3$		US- Stumm- filmstar † (Lilian)		engli- scher Männer- name	<b>-</b>					Gelehr- ter der Kelten
deut- scher Name der Adige			davon- hasten	<b>-</b>								Beschul- digung, Vorwurf		ugs.: nein	- '	G	
Rhein- last- kahn	-			Ver- mählte (Mz.)		geröstete Kartoffel- scheibe	- '				US- Militär- sender (Abk.)	-			Anfän- gerin		
Zustand	•	$\bigcirc$ 6					große Streich- instru- mente		nicht gut	<b>,</b>							
An- deutung		unbe- holfen		Teil der Karpaten (Hohe)	-	<u></u>				zeitliches Spiel- verbot f. Sportler		Gestalt , im Wunder- land	-				
•	8					•				Abge- ordne- tenge- hälter	- '			<b>'</b>	•	•	<b>'</b>
Haus- halts- gerät		englisch: sprechen		Ball- rückspiel beim Tennis		span. Mehr- zahl- artikel	nervös			türk. Groß- grund- herr	franzö- sischer Herzog	Stadt in Thü- ringen		Elch	nervöses Ge- sichts- zucken	Reptile, Kriech- tiere	Strom- leitungs systeme



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

l Metalle

■ Gewerbeabfälle

■ Sonderabfälle

**■** Bauschutt

**■** Baustellenabfälle

usw.

Anlieferung möglich!



# Rezensionen

#### Neuauflage

#### Streit mit dem WEG-Verwalter

"Mir ist völlig egal, wie Sie das anstellen. Aber schaffen Sie mir ja endlich diesen Verwalter vom Hals." So oder ähnlich lauten Mandantenaufträge einzelner Wohnungseigentümer oder ganzer Wohnungseigentümergemeinschaften, die mit ihrem Verwalter im Clinch liegen. Dies führt dann zu der Prüfung, wie man den Verwalter aus dem Amt drängen kann. Die Gründe für entstandene Streitigkeiten sind dabei vielfältig. Sehr häufig sind Gemengelagen für beide Parteien – Verwalter und Eigentümer – eine belastende Situation. Die vorliegende Broschüre stellt auf der Basis der WEG-Reform vom 01.12.2020 die relevantesten Fälle aus der Praxis vor. Zur besseren Orientierung werden bisherige Vorschriften und Rechtslagen dem neuen Recht gegenübergestellt. Sie lotet zunächst die Möglichkeiten "zum Abschuss des Verwalters" aus. Dabei kann es aus Gründen der Ausgewogenheit keinem Zweifel unterliegen, auch seine Möglichkeiten der "Selbstverteidigung" dagegen vorzustellen. Betrachtungen zu einem effektiven und möglichst streitverhütenden Kundenmanagement sowie zahlreiche Fallbeispiele aus der forensischen Praxis des Autors, aus der Rechtsprechung zur Trennung von missliebig gewordenen Verwaltern sowie zu deren Möglichkeiten einer Gegenwehr runden die Darstellung ab. Die Broschüre ist für Wohnungseigentümer, Beiräte, WEG-Verwalter, Gerichte und für alle rechtsberatenden Berufe gemacht.

#### **Der Autor**

Dr. Hans Reinold Horst, Rechtsanwalt, Fachautor und Dozent, gehört seit vielen Jahren mit zu den bekanntesten Miet- und Immobilienrechtsexperten in Deutschland. Er befasst sich ebenso lange mit dem Erbrecht und der Vermögensnachfolge.

Zu bestellen über Ihre Haus und Grund-Geschäftsstellen Wuppertal.



16,95 Euro

inklusive MwSt.

ISBN: 978-3-96434-029-0

2. Auflage 2022

#### Elektroautos zuhause laden für WEG und Mieter

## E-Mobilität für private Gebäude

Die Neuerscheinung erläutert anschaulich, wie die neue Rechtslage das Laden von Elektroautos in Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) und Mietshäusern beeinflusst. Darüber hinaus beantwortet sie die wichtigsten Fragen zum Thema, z.B.:

Wie kann ein Gebäude schnell auf die Eignung überprüft werden? Wie wird eine Überlastung des Hausanschlusses vermieden? Wie kann die Ladeinfrastruktur immer weiter ausgebaut werden? Wie kann eine WEG sich auf eine Lösung einigen? Welche Rechte hat ein Mieter?



6,90 Euro

inklusive MwSt.,

**ISBN: 978-3-406-75932-1** C.H. BECK | Auflage 2022

# Service bei hausundgrund

#### Versandkosten für Literatur:

bis 20 g | 0,85 € 51 bis 500 g | 1,60 € 1.001 bis 2.000 g | 4,59 € 21 bis 50 g | 1,00 € 501 bis 1.000 g | 2,75 € 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.

#### **Leistungen von Haus & Grund**

Die **Mitglieder unseres Vereins** werden von uns im vorgerichtlichen Raum in allen Fragen "Rund um Haus und Grundstück" durch Telefonauskunft oder im persönlichen Termin beraten und betreut. Hierzu gehört die umfassende **Rechtsberatung durch Volljuristen** insbesondere auf folgenden Gebieten:

Mietrecht Wohnungseigentum Grundstücksrecht Nachbarrecht

#### Gegen gesonderte Gebühren bieten wir folgende Leistungen an:

- Erstellen von Schriftverkehr
- Fertigen von Mieterhöhungen
- Abfrage Solvenz der Mietinteressenten über die Creditreform
- Erstellen von Betriebskostenabrechnungen
- und Kündigungen von Mietverhältnissen

# Geschäftszeiten

Barmen Elberfeld

Tel. 02 02 | 25 59 50 Tel. 02 02 | 2 55 95 22 Fax 02 02 | 25 59 54 Fax 02 02 | 94 67 98 98

#### e-mail: info@hausundgrundwpt.de

Montag u. Mittwoch 8.15 - 13.00 | 14.00 - 16.30 Dienstag u. Donnerstag 8.15 - 13.00 | 14.00 - 18.00

Freitag 8.15 - 13.00 Mittags von 13.00 - 14.00 Uhr geschlossen

## **Telefonauskunft**

(für Barmen und Elberfeld)

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

# Beratungen

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

Barmen

Frau Kessel: Montag nach Terminabsprache

Donnerstag 15.00 - 17.00 Uhr

Herr Schleemann: Montag 10.00 - 12.00

Dienstag 10.00 – 12.00 u. 15.00 – 17.00

Mittwoch nach Terminabsprache

Donnerstag 15.00 - 17.00

Elberfeld

Frau Heindl: Dienstag 10.00 - 12.30

Frau Weber: Nebenkostenabrechnungs-Service

Außerhalb der genannten Zeiten sind Auskünfte und Beratungen nur nach gesonderter Terminabsprache möglich.

# Serviceleistungen

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

#### **Energieberatung**

; <b>307,02 €</b>	■ Erstellung eines Bedarfsausweises bei Vorlage der Verbrauchsdaten durch den Auftraggeber bis 4 Fam. −Haus
89,25 €	Für jede weitere Etage
3,0 %	Beantragung von KfW Förderprogrammen  von der Beantragungssumme
kostenfrei	Energieberatung bei Haus und Grund
pauschal 101,15 €	<ul><li>Energieberatung bei Haus und Grund.</li><li>Energieberatung vor Ort</li></ul>
	Serviceleistungen Handwerk
kostenfrei	Handwerkerberatung bei Haus und Grund
65,45 €	<ul> <li>Handwerkerberatung bei Haus und Grund</li> <li>Handwerkerberatung vor Ort</li> </ul>
	Serviceleistungen Immobilien
l. gesetzl. Umsatzsteuer	■ Vermietung von Wohnungen
kostenfrei	<ul><li>Verkauf</li></ul>
	<ul> <li>Wertermittlung Immobilie</li> </ul>
101.15 €	■ Nach Ertragswertverfahren
	· · · · - · - · · · · · · · · · · ·

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 | hausundgrund-makler@ibs-immobilien.ag



## Suchen Sie einen Tagungsort?

Seminarraum in unseren Räumlichkeiten

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

Für 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: m.boese@born-verlag.de





#### Copyright:

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Auffassung des Autors, nicht unbedingt die der Redaktion wieder. Unverlangt eingesandte Manuskripte und Besprechungsexemplare werden nicht honoriert bzw. zurückgeschickt. Nachdruck und Vervielfältigungen jeder Art sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und des Verlages zulässig.

# **Im**pressum

#### 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 Konzeption: Andrea Wastl, Hans-Hermann Lücke Umsetzung und Gestaltung: Andrea Wastl wastl@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:

Solar Decathlon, Spatenstich

© SDE 21/22

#### 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 | www.offset-company.de



#### **Erscheinungsweise:**

monatlich

#### Auflage:

4.600 Exemplare

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





# noltedach | de

Dächer, Fassaden und mehr...

Wiesenstraße 115 - 121 42105 Wuppertal Telefon 0202 300041 eMail@noltedach.de

SEIT ÜBER 40 JAHREN
KOMPETENZ IN IMMOBILIEN...



#### **HAUSVERWALTUNG**

- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Gewerbeverwaltung

#### **HAUSMEISTERSERVICE**

- Gartenservice
- Reinigungsservice
- Winterdienst



#### IMMOBILIEN-

- <u>MANAGEMENT</u>
- Immobilienmakler
- An- und Verkauf
- Vermietung



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



#### Für ein schönes und sicheres Zuhause.

Haustüren, Wohnraumtüren, Parkett und Bodenbeläge, Sicherheitstechnik u.v.m.

www.matthey-wohnwelten.de



Mo bis Fr 11.00 -18.00 Uhr Samstag 10.00 -14.00 Uhr Heckinghauser Str. 21 42289 Wuppertal-Barmen Telefon 0202.255 14 12



#### Wolfgang Todzy Immobilien ivd

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





Freiwillig überwacht durch



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

## **B&E** BAUELEMENTE GmbH

Markisen · Fenster · Haustüren · Rollladen · Garagentore · Vordächer

Sanderstraße 188 42283 Wuppertal www.bebauelemente.de

**2** 0202/979090







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



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





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

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









Fenster

Türen

Sicherheit

Notdienst

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



Immobilien besser verkaufen. Mit Engel & Völkers.

Engel & Völkers Wuppertal Tel. +49-(0)202-24 29 140 Wuppertal@engelvoelkers.com www.engelvoelkers.com/wuppertal Immobilienmakler

ENGEL&VÖLKERS





info@adolfenge.de • www.adolfenge.de