Ausgabe 08/22

hausundgrund

MAGAZIN FÜR HAUS- & GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Politik **& Wirtschaft**
Klimaschutz-Sofortprogramm 2022
Seite 6

Vermieten & Verwalten
Vorauszahlungen nach der WEG-Reform
Seite 10

Haus**technik**
Energiespartipps
Seite 20

Fassadenbegrünung
Seite 22

Wuppertal aktuell
Solar Decathlon
Seite 30

Haus& Grund WUPPERTAL

www.hausundgrund-wpt.de

a-ba-cus
Immobilien Management
Hofaue 75 · 42103 Wuppertal
Telefon: (0202) 283 16-0 · Fax: (0202) 283 16 16
e-mail: info@a-ba-cus.de · Internet: www.a-ba-cus.de
Die Hausverwaltung, wir verwalten gerne!

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

BAUMEISTER-VERWALTUNGEN GMBH
HAUS- UND GRUNDSTÜCKSVERWALTUNGEN
über 65 Jahre
Mietverwaltung
Saarbrücker Str. 40
42289 Wuppertal
Tel.: 02 02 / 62 56 60
Fax: 02 02 / 6 36 65
Mitglied im Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V.
WEG Verwaltung
Saarbrücker Str. 40
42289 Wuppertal
Tel.: 02 02 / 254 23 15
Fax: 02 02 / 254 23 16
www.baumeister-verwaltungen.de

Peter Leitmann
ÖL- + GASFEUERUNGSTECHNIK
Neuenhofer Str. 20 · 42349 Wuppertal
Tel.: 4 08 79 95
mail@leitmann.net
• Brennerwartung • Reparatur
• Kesselreinigung • Modernisierung

karsten lingemann immobilien
vdiv Verband der Immobilienverwalter Nordrhein-Westfalen
Verwaltung von Eigentumswohnungen
Verwaltung von Mietwohnungen
Verwaltung von Gewerbeobjekten
Hofaue 75 · 42103 Wuppertal
T 0202 - 4 30 39 86 | F 0202 - 4 37 64 47
info@lingemann-immobilien.de
www.lingemann-immobilien.de

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

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

Buscher Energie und Wärme
Mit unserem Strom, Gas oder Shell Heizöl sparen Sie Zeit und Geld!
buscher-energie.de

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

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

BORN Verlag
KOMMUNIKATION
Sie benötigen eine WEBSITE, ein LOGO oder PRINTPRODUKTE?
WIR GESTALTEN AUCH GERNE FÜR SIE.
BORN Design
IHR MEDIENPARTNER SEIT ÜBER 155 JAHREN. 02 02/24 308 - 0 | www.born-verlag.de

Editorial

Liebe Mitglieder, Leserinnen und Leser,

die neue Landesregierung hat ihre Arbeit aufgenommen. Die bisherige Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung, Ina Scharrenbach, CDU, übernimmt das Amt auch in dieser vor uns liegenden Legislaturperiode. Dies ist für uns Hauseigentümer zunächst positiv, da wichtige Aufgaben fortgesetzt werden können und Verhandlungen nicht gänzlich neu begonnen werden müssen.

Der schwarz-grüne Koalitionsvertrag trägt in vielen Positionen die Handschrift der Grünen und enthält für uns Hauseigentümer somit sowohl Licht als auch Schatten. Positiv ist, dass die **Straßenausbaubeiträge** rückwirkend zum 01.01.2018 abgeschafft werden. Dies bedeutet eine deutliche Entlastung für Hauseigentümer und die Stadt Wuppertal. Durch die Möglichkeit der Teilung der Straßenausbaubeiträge für Maßnahmen, die nach dem 01.01.2018 beschlossen wurden, wurde der Stadtverwaltung ein wahres Bürokratiemonster aufgedrückt und stellte auch für uns nicht die Entlastung dar, die Haus & Grund sowie der Bund der Steuerzahler lang gefordert hatten. Die nunmehrige Regelung im Koalitionsvertrag stellt eine echte Entlastung aller Beteiligten dar und entspricht der Regelung, die einige Bundesländer bereits praktizieren.

Die **Landesbauordnung** soll regelmäßig überprüft und angepasst werden. Wir richten unseren dringenden Appell an die Landesregierung dies auch zu tun und die Landesbauordnung konsequent zu „entschlacken", damit aus dem vormals sperrigen Ungetüm eine schlanke Regelung wird, die praxistauglich ist. Sie soll ein modernes, kostengünstiges Bauen auf dem Stand der Technik ermöglichen und Bauvorhaben nicht unnötig in die Länge ziehen oder gar verhindern. Nur so kann der Wohnraumknappheit effektiv und langfristig begegnet werden.

Eine große Herausforderung stellt die geplante **Solaranlagenpflicht** für uns Hauseigentümer dar. Was anderenorts bereits in ähnlicher Form gilt, soll nun auch stufenweise in NRW eingeführt werden. Bereits zum 01.01.2024 soll bei dem Neubau von Gewerbeeinheiten der Einbau von Solaranlagen verpflichtend eingeführt werden. Im Rahmen des Wohnungsneubaus soll diese Pflicht ab dem 01.01.2025 gelten, bevor sie ab dem 01.01.2026 auch für bestehende Gebäude – auch Wohngebäude – eingeführt werden soll, wenn eine umfassende Dachsanierung durchgeführt wird.

Auch wenn es sich bisher um Planungen handelt, haben wir uns bereits zum jetzigen Zeitpunkt dazu entschieden, das Thema **Modernisierung der Heizung, Photovoltaik und Solaranlagen** auf unserer diesjährigen Jahreshauptversammlung am 13.09.2022 zu thematisieren. Herr Bürk von der Energieberatung der Verbraucherzentrale wird Ihnen hierzu einen informativen Vortrag halten.

Von 2025 wird die **Grundsteuer** neu berechnet. Hierzu haben Sie vom Finanzamt bereits vor Wochen ein entsprechendes Schreiben erhalten. Sicher haben sich die meisten von Ihnen mit ihrem Steuerberater in Verbindung gesetzt. Aber es bleiben viele Fragen offen. Die beantwortet auf unserer Jahreshauptversammlung Herr Schupp der bereits auf dem Immobilientag der Stadtsparkasse hierzu einen fachlich sehr qualifizierten Vortrag gehalten hat.

Ich lade Sie hierzu ganz herzlich ein. Sie können auch Freunde und Bekannte mitbringen.

Ihr

Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender

Beilagen

In dieser Ausgabe befinden sich Beilagen der Firmen:

Auktionshaus

Aktiva Immobilien

Inhalt

Kommentar
5 Vor der eigenen Haustür

Politik & Wirtschaft
6 Entwurf beinhaltet zahlreiche Maßnahmen für die Energiewende in Gebäuden

Recht & Steuern
8 Die Frist läuft

Vermieten & Verwalten
10 Sind Beschlüsse über den Wirtschaftsplan weiter zulässig?
11 Einzelne Eigentümer können Unterlassungsanspruch wegen zweckwidriger Nutzung nicht geltend machen
12 Mieterhöhungen nach Preisindex

hausundgrund informiert
14 Juristische Streitfälle um Parkett, Laminat, Fliesen und Teppich
16 Einladung zur Jahreshauptversammlung

Haustechnik
18 Im Einklang mit der Natur
20 Auch ohne Heizungstausch die Energiekosten runterfahren
22 Natürlicher Schutz gegen Hitze
24 Tipps für ein umweltbewusstes und gesundes Bauen oder Modernisieren
26 Endlich Ruhe

Finanzen & Versicherungen
28 Warum ist eine Elementarversicherung wichtig?

Wuppertal aktuell
30 Solar Decathlon

Gewinnspiel
34 Online Mietvertrag gewinnen!

Rezensionen
35 Untervermietung
35 Eigentumswohnung

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

Impressum
38 Impressum

Vor der eigenen Haustür ...

Die Mietpreisbremse hat inzwischen viele Väter, denn es gibt immer noch zahlreiche Politiker, die diese für eine gute Errungenschaft halten. Wahrer Vater der Mietpreisbremse ist jedoch der Deutsche Städtetag, der diesen massiven Eingriff vor allem aus eigenem Interesse forderte: um mit geringeren Mieten weniger Wohngeld zahlen zu müssen.

Ein wesentlicher Anteil der Kosten des Wohnens bilden heute längst die Wohnnebenkosten. In nur vier von 413 Kreisen in Deutschland sind zwischen 2015 und 2020 die Mieten stärker gestiegen als die Einkommen der Menschen. Wohnen ist, was die Kaltmiete angeht, bezahlbarer geworden.

Die finanzielle Belastung der Menschen steigt, weil vor allem die kommunalen Abgaben explodieren. Die Einnahmen aus der Grundsteuer steigerten die Städte und Kommunen zwischen 2010 und 2020 um exorbitante 63 Prozent und bei den Müllgebühren haben 80 Prozent der 100 großen Städte allein in den vergangenen drei Jahren ordentlich an der Preisschraube gedreht.

Anstatt mit dem Finger auf Vermieter zu zeigen, sollten die Städte endlich lernen, vor der eigenen Haustür zu kehren. Denn sie sind es, die das Wohnen in Deutschland immer weniger bezahlbar werden lassen.

Ihr

Kai H. Wernecke, Präsident

Klimaschutz-Sofortprogramm 2022

Entwurf beinhaltet zahlreiche Maßnahmen für die Energiewende in Gebäuden

Seit Monaten arbeitet die Bundesregierung an ihrem Klimaschutz-Sofortprogramm 2022. Bisher konnten sich die Ampelparteien nicht abschließend einigen. Der für Juli geplante Kabinettsbeschluss wurde vertagt. Mit dem Programm will die Bundesregierung alle wesentlichen, für das Erreichen der Klimaziele notwendigen Gesetze, Verordnungen und Maßnahmen bis Ende 2022 auf den Weg bringen. Zahlreiche Vorhaben betreffen die Gebäude – ein Überblick.

Das Gebäudeenergiegesetzes (GEG) soll in mehreren Schritten novelliert werden.

- Bereits in der Umsetzung ist die Anhebung des Neubaustandards auf Effizienzhausniveau EH 55 ab 1. Januar 2023.
- Als nächstes soll gesetzlich festgeschrieben werden, dass ab 1. Januar 2024 möglichst jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben wird. Dabei wird hauptsächlich auf Wärmepumpen gesetzt.
- Mit einer weiteren umfassenden Novelle plant der Gesetzgeber, die bisherige Anforderungssystematik (Primärenergie, Gebäudehülle) auf die Einsparung von Treibhausgasen (THG) auszurichten und ab 1. Januar 2025 den Neubaustandard an das EH 40 anzugleichen. Dabei wird auch geprüft, ob der gesamte Lebenszyklus eines Gebäudes sinnvoll einbezogen werden kann.

Solardachpflicht

Für gewerbliche Neubauten wird eine Solardachpflicht vorgesehen, während Solardächer für private Neubauten die Regel werden sollen. Die Pflicht trifft alle geeigneten Dächer und zielt darauf ab, möglichst die gesamte Dachfläche zu nutzen. Bauherren können dabei wählen, ob Fotovoltaik oder Solarthermie zum Einsatz kommen soll. Bei der Umsetzung der Solardachpflicht will die Bundesregierung auch die bestehenden Rahmenbedingungen beispielsweise für den Mieterstrom prüfen und gegebenenfalls anpassen.

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Die BEG wird die neuen Vorgaben des GEG flankieren. Zudem sollen die Fördermittel zukünftig dort eingesetzt werden, wo die höchsten Treibhausgasminderungen pro Fördereuro erreicht werden können.

- Bei der Neuausrichtung stehen schlecht sanierte Gebäude besonders im Fokus, da diese die höchsten THG- und Energieeinsparpotenziale haben.
- Der Neubau soll zukünftig ganzheitlich unter Berücksichtigung des Lebenszyklus gefördert werden, um auch die negativen Auswirkungen auf das Klima und die Umwelt bei Bau, Betrieb und Abriss oder Nachnutzung zu minimieren. Die Umsetzung erfolgt in zwei Stufen: Bereits seit April 2022 werden neue EH 40-Effizienzhäuser nur noch gefördert, wenn diese zusätzlich die Kriterien eines „Qualitätssiegels Nachhaltige Gebäude" (QNG) erfüllen. Ab Januar 2023 wird dann ein neues Programm „Klimafreundliches Bauen" aufgelegt, welches die Treibhausgas-Emissionen im Lebenszyklus der Gebäude stärker in den Fokus stellt.

Bundesförderung Serielle Sanierung

Mit der Bundesförderung Serielle Sanierung werden seit Mai 2022 innovative Methoden zur Gebäudesanierung gefördert. Ziel ist es, zukünftig mit vorgefertigten Bauteilen wie etwa Dach- und Fassadenelementen und mit ihnen verbundene Anlagentechnik Gebäude schnell und energetisch hochwertig zu sanieren.

Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW)

Das Förderprogramm soll Anreize zur Umstellung von fossilen Wärmenetzen auf erneuerbare Energien und zum Neubau von Wärmenetzen mit mindestens 75 Prozent erneuerbarer Wärme setzen. Gleichermaßen soll die Nutzung unvermeidbarer Wärme zum Beispiel aus Industrieprozessen in Wärmenetzen gefördert werden. Erneuerbare Wärmenetze können zur Reduzierung der CO^2-Emissionen in Gebäude führen, wenn diese an ein solches Netz angeschlossen sind oder werden.

Gesetz für kommunale Wärmeplanung

Zusätzlich zur BEW sieht das Klimaschutz-Sofortprogramm ein Gesetz vor, in dem die Länder verpflichtet würden, eine kommunale Wärmeplanung einzuführen. Die Länder sollen damit die Kommunen zur Umsetzung einer kommunalen Wärmeplanung verpflichten können. Ein entsprechender Gesetzentwurf soll vor Ende dieses Jahres vom Bundeskabinett beschlossen werden.

Aufbauprogramm und Qualifikationsoffensive Wärmepumpe

Damit Gas- und Ölheizungen auf Wärmepumpen umgestellt werden können, müssen Fachkräfte geschult und geeignete Wärmepumpen zur Verfügung stehen. Aufbauprogramm und Qualifikationsoffensive soll für Handwerksbetriebe und Planungsbüros Anreize schaffen, um an Weiterbildungen zu Planung und Einbau von Wärmepumpen teilzunehmen. Dabei geht es speziell auch um den Wärmepumpeneinbau im Bestand, wo sowohl die Niedertemperaturfähigkeit des Gebäudes als auch die Eignung der vorhandenen Heizung beurteilt werden müssen.

Optimierung bestehender Heizungen

Der Ukrainekrieg, damit verbundene hohe Energiekosten und die mögliche Gefahr der Verknappung von Brennstoffen erfordern kurzfristige Energieeffizienzmaßnahmen an Heizungssystemen in bestehenden Gebäuden. Aktuell werden neben der bestehenden Förderung zur Heizungsoptimierung weitere Einsparoptionen wie etwa die Absenkung der Raumtemperatur diskutiert. Ziel ist es, zeitnah eine Optimierung bestehender Heizungssysteme zu initiieren.

Fazit von Corinna Kodim

Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

„Insgesamt enthält das Programm nur wenig Neuerungen. Viele der geplanten Maßnahmen sind schon bekannt und Bestandteil des Koalitionsvertrages der Ampelregierung. Viele Vorhaben werden ihre Wirkung verfehlen, da bestehende Hemmnisse nicht adressiert werden. Beispielsweise machen Solardächer ökologisch nur Sinn, wenn der Solarstrom unmittelbar genutzt und Mieterstrom einfach möglich wird. Effizienzanforderungen an Gebäude müssen bezahlbar sein, andernfalls unterbleibt der nötige Wohnungsneubau. Die Beendigung der Neubauförderung für das EH 55 war jedenfalls für Mehrfamilienhäuser der falsche Schritt. Umfassende Sanierungen lassen sich nur durchführen, wenn alle Mieter oder Wohnungseigentümer diese mittragen. Nach den derzeitigen Prognosen wird Deutschland das selbst gesetzte Klimaziel für 2030 von 65 Prozent CO^2-Minderungen gegenüber 1990 um 15 Prozent verfehlen. Es wird also Zeit, dass die getroffenen Maßnahmen tatsächlich der CO^2-Einsparung dienen, pragmatische Lösungen gefunden und die Bürger einbezogen und nicht mit Bürokratie überschüttet werden. Fördergelder müssen dorthin fließen, wo sie viel bewirken können."

Politik & Wirtschaft

© AdobeStock_427877396

Grundsteuer

Die Frist läuft

Seit dem 1. Juli 2022 bis zum 31. Oktober 2022 läuft die Frist für die Abgabe der Steuererklärungen für die neue Grundsteuer. Alle Immobilieneigentümer müssen in diesem Zeitraum Angaben zu ihrer Immobilie an das zuständige Lagefinanzamt übermitteln.

Art und Umfang der Angaben unterscheiden sich je nach Bundesland. Auch wer von seinem Finanzamt kein Informationsschreiben erhalten hat, muss die Frist zur Abgabe der Grundsteuerwert-Erklärung einhalten. Vier Möglichkeiten gibt es, an das Formular zu kommen und es ausgefüllt dem Finanzamt zu übermitteln:

1. Abgabe über ELSTER (eigener Zugang)
Das ist der vorgesehene Regelfall. Das ELSTER-Portal der Finanzverwaltung dient auch für andere Steuererklärungen wie zum Beispiel die Einkommensteuer. Wer bereits einen Zugang hat, kann diesen auch für die Grundsteuer nutzen und findet in ELSTER das für seine Immobilie passende Formular des jeweiligen Bundeslandes. Wer keinen Zugang hat, sollte ihn jetzt schnell beantragen. Dazu sind die Steuer-Identifikationsnummer, ein Internet-Zugang und eine E-Mail-Adresse erforderlich.

2. Abgabe über ELSTER-Zugang naher Angehöriger
Der ELSTER-Zugang naher Angehöriger kann ebenfalls genutzt werden, um die Grundsteuerwert-Erklärung auszufüllen und an das Finanzamt zu übermitteln. Folgende Personen gelten aus Sicht des Finanzamtes als nahe Angehörige:

- Verlobte, Ehegatten und Lebenspartner
- Geschwister
- Nichten und Neffen
- Schwager, Schwägerin
- Pflegeeltern, Pflegekinder.

3. Steuerberater und Co.
Neben Steuerberatern dürfen auch Haus & Grund-Vereine sowie Haus- und Wohnungseigentümerverwaltungen bei der Abgabe der Erklärung unterstützen.

4. Steuer-Software
Zahlreiche Anbieter von Steuer-Software-Produkten bieten auch unterstützende Software für die Grundsteuer an. Wichtig: Die Software muss ELSTER-kompatibel sein.

5. Vereinfachte Erklärung für selbstnutzende Eigentümer
Die Finanzverwaltung hat ein eigenes Portal für Eigentümer, die ihre Immobilie selbst bewohnen, eingerichtet. Die Abgabe der Erklärung soll etwas einfacher und kürzer sein. Sie ist derzeit nur für Eigentümer ohne ELSTER-Konto nutzbar und seit dem 4. Juli 2022 freigeschaltet. Nutzen können dieses Angebot zum Beispiel Ehegatten, die ein selbst bewohntes Einfamilienhaus haben oder nicht verheiratete Paare, die eine Eigentumswohnung haben. Die Adresse des Portals lautet https://www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de/

Kein Steuersparpotenzial
Bei der Grundsteuer gibt es keinen Gestaltungsspielraum. Die Angaben zur Immobilie sind so genau wie möglich zu machen. Belege oder Anlagen werden zunächst nicht mitgeschickt. Das kann aber erforderlich werden, wenn das Finanzamt Rückfragen hat, weil zum Beispiel Flächenangaben nicht plausibel erscheinen.

Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Haus & Grund bereitet Musterklage vor

Vor allem das in allen Bundesländern außer Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen und Niedersachsen geltende Bundesmodell begegnet massiven verfassungsrechtlichen Bedenken. Haus & Grund Deutschland befasst sich daher aktuell mit der Unterstützung von Musterverfahren gegen das Bundesmodell in den elf anderen Bundesländern Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen. Die Verfahren müssen sich gegen den bereits ergangenen Grundsteuerwert-Bescheid richten. Dieser ergeht voraussichtlich im Laufe des Jahres 2023. Besonders geeignet für eine Überprüfung sind Fälle, in denen nahe beieinander liegende, der Größe und Lagequalität nach vergleichbare Grundstücke extrem unterschiedliche Grundsteuerwerte zugewiesen werden, oder in denen der Grundsteuerwert gegenüber dem Einheitswert ganz extrem angestiegen ist. Wichtig ist, dass gegen den Grundsteuerwert-Bescheid fristgerecht innerhalb eines Monats Einspruch eingelegt worden ist. Andernfalls ist er rechtskräftig und die Bewertung nicht mehr rechtlich angreifbar.

Informationen zu solchen Fällen nur aus den genannten Bundesländern richten Sie bitte per E-Mail an: **info@hausundgrund.de**

Vermieten & Verwalten

Vorauszahlungen nach der WEG-Reform

Sind Beschlüsse über den Wirtschaftsplan weiter zulässig?

Seit der WEG-Reform sieht das Gesetz vor, dass die Wohnungseigentümer nur noch über die Vorschüsse zur Kostentragung und die Rücklagen beschließen. Zwar muss der Verwalter weiterhin einen Wirtschaftsplan erstellen, dieser ist aber nicht mehr Teil der gesetzlich vorgesehenen Beschlussfassung. Doch was passiert, wenn die Gemeinschaft weiterhin über den gesamten Wirtschaftsplan abstimmt und nicht nur über die Vorschüsse und Rücklagen?

Müssen die Vorauszahlungen dennoch geleistet werden oder liegt kein gültiger Beschluss vor? Mit dieser Frage hat sich das Landgericht (LG) Frankfurt am Main in seinem Beschluss vom 20. April 2022 (2-13 T 15/22) auseinandergesetzt.

Beschluss über Wirtschaftsplan

Im konkreten Fall stritten die Wohnungseigentümer gerichtlich über eine Vorschussforderung aus einem Wirtschaftsplan. Dieser wurde – bei Außerachtlassung der durch die WEG-Reform geänderten Rechtslage – als Ganzes beschlossen. Ein separater Beschluss über die Vorschüsse und Rücklagen erfolgte ebenfalls nicht. Weil der Wohnungseigentümer während des laufenden Verfahrens die Forderung beglich, mussten die Richter nur noch über die Kostentragung für das gerichtliche Verfahren entscheiden. Diese bürdeten sie dem zuvor säumigen Wohnungseigentümer auf. Sie begründeten dies damit, dass ein Beschluss über den kompletten Wirtschaftsplan auch eine Beschlussfassung über die Vorschüsse und Rücklagen beinhaltet. Selbst wenn man annehmen würde, dass die Gemeinschaft gar nicht mehr über den Wirtschaftsplan beschließen dürfe, dann wäre zumindest der in einem entsprechenden Beschluss enthaltene Beschluss über die Vorauszahlungen und die Rücklagen weiterhin wirksam. Der Beschluss wäre also allenfalls hinsichtlich des über die Vorauszahlungen und Rücklagen hinausgehenden Teils des Wirtschaftsplans teilnichtig. Da so aber klar war, dass zumindest die umstrittenen Vorauszahlungen ordnungsgemäß beschlossen waren, mussten die Richter gar nicht entscheiden, ob der Beschluss über den restlichen Wirtschaftsplan nichtig war, weil der Gemeinschaft hierfür keine (eindeutige gesetzliche) Beschlusskompetenz mehr zusteht. Daher ließen die Richter diese Frage dann auch explizit offen.

Vorschüsse sind beschlossen

Für Wohnungseigentümer ist aber die wichtigste Frage geklärt: Auch wenn die Gemeinschaft über den kompletten Wirtschaftsplan beschließt, gilt dies als ordnungsgemäßer Beschluss über die Vorschüsse und Rücklagen. Wenn in diesem Bereich die Änderungen durch die WEG-Reform nicht beachtet werden, hat das also keine gravierenden Auswirkungen.

Gerold Happ, Geschäftsführer Umwelt- und Immobilienrecht

Praxistipp

Auch wenn es in dem Urteil um den Wirtschaftsplan und die Vorschüsse und Rücklagen ging, lässt sich dieses Urteil sicherlich auch auf den Jahresabschluss und die Abrechnungsspitzen übertragen. Denn auch dort sieht das Gesetz, dass nicht mehr über den gesamten Jahresabschluss beschlossen wird. Wenn das dennoch erfolgt, dürfte es nach diesem Urteil ebenfalls kein Problem sein.

Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft

Einzelne Eigentümer können Unterlassungsanspruch wegen zweckwidriger Nutzung nicht geltend machen

Mit der WEG-Reform 2020 verschwand die komplizierte Unterscheidung in geborene und gekorene Ausübungsbefugnis. Nun übt die Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) die Rechte aus, die das Gemeinschaftseigentum betreffen oder welche eine einheitliche Rechtsausübung erfordern. Der einzelne Wohnungseigentümer kann nur noch solche Rechte wahrnehmen, die auch das Sondereigentum betreffen.

Mit Urteil vom 29. Januar 2022 (V ZR 86/21) hat der Bundesgerichtshof (BGH) nun erneut entschieden, dass einzelne Wohnungseigentümer nicht mehr die Unterlassung von zweckwidrigen Nutzungen verlangen können. Dieser Anspruch steht allein der Gemeinschaft zu.

Eigentümerin will Kellerraum zu Wohnraum umbauen

Im entschiedenen Fall sind die Parteien Mitglieder einer WEG. Eine Sondereigentümerin wehrt sich noch vor der WEG-Reform per Klage gegen Umbaumaßnahmen durch die Beklagte im Kellergeschoss, bei denen Kellerabteile zu Gästezimmern mit Terrassenzugang errichtet werden sollen. Nachdem das Amtsgericht der Klage noch stattgab, entschied das Berufungsgericht, dass der Klägerin die Prozessführungsbefugnis für Ansprüche fehle, die auf eine Beeinträchtigung oder Veränderung des Gemeinschaftseigentums gestützt seien und wies die Klage ab.

Zweckwidrige Nutzung ist Gemeinschaftssache

Die BGH-Richter bestätigen das Berufungsgericht. Dies folge allerdings nicht direkt aus § 9a Absatz 2 WEG n.F. Zwar übe nach dieser Norm die Gemeinschaft die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte aus und ist damit allein für die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche prozessführungsbefugt. Bei vor der Reform bereits anhängigen Verfahren ist ein klagender, zunächst prozessführungsbefugter Wohnungseigentümer jedoch dann so lange weiter prozessführungsbefugt, bis dem Gericht ein entgegenstehender Wille der Gemeinschaft kenntlich gemacht werde (vergleiche BGH, Urteil vom 7. Mai 2021, V ZR 299/19).

Gemeinschaft stellt sich gegen Klägerin

Während des Berufungsverfahrens habe eine solche Äußerung nicht vorgelegen. Im Revisionsverfahren vor dem BGH habe sich die Sachlage jedoch geändert. Der vertretungsbefugte Verwalter habe mitgeteilt, dass die Gemeinschaft der Klägerin untersage, die anhängigen Ansprüche geltend zu machen. Damit sei, so die Bundesrichter, die zunächst noch bestehende Prozessführungsbefugnis der Klägerin nachträglich entfallen. Die Gemeinschaft habe ihr Recht, der Klägerin die Prozessführungsbefugnis zu entziehen, nicht verwirkt.

Ohne der Klägerin ein Recht zuzuerkennen, wies das Gericht nochmals darauf hin, dass Eigentümer jedoch hinsichtlich einer Störung im Bereich des Sondereigentums grundsätzlich prozessführungsbefugt sein können, selbst wenn zugleich das Gemeinschaftseigentum von den Störungen betroffen ist.

Letztlich entschieden die Richter, dass die Klägerin auch die Nutzung zu Wohnzwecken nicht abwehren könne. Nach altem Recht habe jeder Eigentümer eine Unterlassung der falschen Nutzung verlangen können. Seit der WEG-Reform gehe das nicht mehr. Entsprechende Ansprüche können nur noch von der Gemeinschaft durchgesetzt werden.

Julia Wagner, Leiterin Zivilrecht

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

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

ORTMEIER
Ihr Heizungs- und Sanitär-Kundendienst in der Südstadt
• Reparaturen • Neuanlagen • Gasheizungen
Meisterbetrieb in der Innung Wuppertal
Gerstenstraße 4a • 42119 Wuppertal-Elberfeld
☎ 0202/424912 • michael-ortmeier@t-online.de
Seit 1972 im Dienst des Kunden

Mieterhöhungen nach Preisindex

Haben Vermieter und Mieter im Mietvertrag eine sogenannte Indexmiete vereinbart, erfolgen Mieterhöhungen nicht anhand von Vergleichsmieten. Stattdessen wird die Miete gemäß dem Verbraucherpreisindex erhöht. Das bedeutet, dass die Miete parallel zu den Lebenshaltungskosten, die durch das Statistische Bundesamt im Verbraucherpreisindex abgebildet werden, erhöht werden kann.

Mieter und Vermieter können gemäß § 557b BGB eine Indexmiete vereinbaren, die sich an den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung privater Haushalte in Deutschland orientiert.

Anzahl der Mieterhöhungen

Die Miete darf sich maximal einmal pro Jahr erhöhen. Anders gesagt: Zwischen zwei Mieterhöhungen müssen jeweils mindestens 12 Monate liegen, in denen die Miete gleichbleibt. Der Vermieter muss aber die Miete nicht jedes Jahr erhöhen. Häufig wird im Mietvertrag geregelt, dass die Miete zum Beispiel erst dann erhöht wird, wenn der Verbraucherpreisindex auf ein bestimmtes, vorab definiertes Niveau gestiegen ist. Damit kommt es dann zu keiner Mieterhöhung, wenn sich der Verbraucherpreisindex nur minimal verändert hat.

Wann macht die Indexmiete Sinn?

Sinnvoll ist eine Indexmiete aus Sicht von Vermietern, wenn die Wohnung zu Mietbeginn zur oder oberhalb der ortsüblichen Miete vermietet wird. Liegt die Miete darunter, ist diese Option nachteilig. Auch die künftige Entwicklung der Mietpreise in der Region spielen eine Rolle. Wenn die Mieten stagnieren oder sogar rückläufig sind, aber gleichzeitig eine gewisse Gesamtinflation besteht, so können Vermieter mit einem Indexmietvertrag die Miete erhöhen. Wann immer der Verbraucherpreisindex langsamer ansteigt als die ortsübliche Vergleichsmiete, ist die Indexmiete für Vermieter eher nachteilig. Auch bietet sich die Indexmiete in Regionen an, in denen es keinen Mietspiegel gibt. Dann müssen Vermieter nicht mühsam die ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln.

Aktuelle Situation

In den letzten zehn bis 15 Jahren ist der Index deutlich schwächer gestiegen als die Marktmiete. Aufgrund der sehr niedrigen Inflation konnten die Mieten immer nur um etwa ein bis zwei Prozent angehoben werden. Derzeit können Vermieter wegen der hohen Inflation die Mieten deutlicher anheben.

Unstrittige Mieterhöhungen

Ein weiterer Vorteil ist, dass die Indexmiete den Vermietern und Mietern das geringste Streitpotenzial bietet, da sich die Miethöhe an transparenten, objektiven und nachvollziehbaren Werten orientiert. Die Indizes des Statistischen Bundesamtes sind jedem zugänglich. Mieter können Erhöhungen daher recht einfach nachrechnen und auch ungefähr vorausplanen. Somit bringt der Indexmietvertrag für Mieter eine gewisse Planbarkeit mit sich.

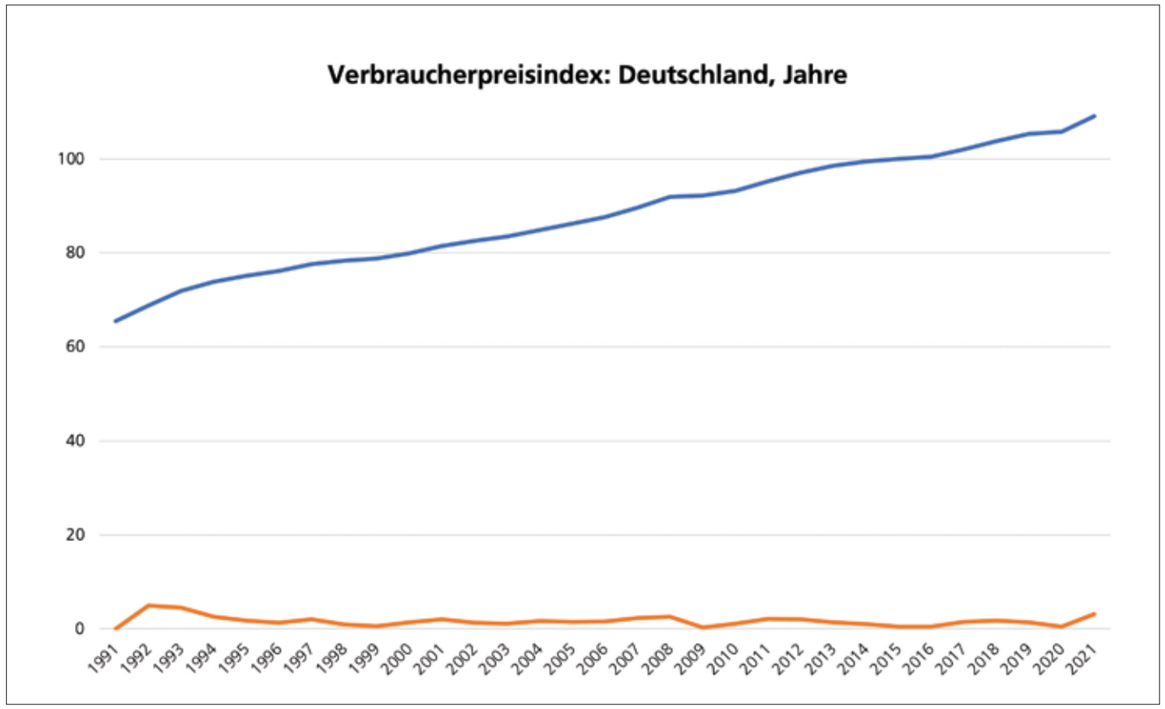
Steht bei einer Indexmiete eine berechtigte Erhöhung an, ist zudem keine Genehmigung oder sonstige Zustimmung durch den Mieter erforderlich. Die neue angepasste Miete muss im übernächsten Monat nach dem Zugang der Anpassungserklärung gezahlt werden. Eine Mieterhöhung ist daher erheblich einfacher durchzuführen als eine Mieterhöhung bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Keine weiteren Mieterhöhungen

Wurde bei Vertragsabschluss eine Indexmiete vereinbart, darf der Vermieter die Miete auch nur aus diesem Grund erhöhen. Weitere Mieterhöhungen, zum Beispiel wegen Modernisierung oder zur Angleichung an die ortsübliche Vergleichsmiete, sind nicht zulässig. Einzige Ausnahme: Wenn der Vermieter zu einer Modernisierung gesetzlich verpflichtet ist, darf er die Miete trotz Indexmiete zusätzlich erhöhen.

Außerdem ist zu beachten, dass die Miete theoretisch auch sinken kann. Sollte der Verbraucherpreisindex nach zwölf Monaten unveränderter Miete sinken, hat der Mieter auch das Recht auf eine Senkung des Mietpreises.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation



© Frank Hessler

hausund**grund** informiert

BODENSTÄNDIG

Juristische Streitfälle um Parkett, Laminat, Fliesen und Teppich

Immobilien haben im übertragenen, aber auch im wortwörtlichen Sinne viel mit Bodenständigkeit zu tun. Denn mit der Qualität von Bodenbelägen wie Parkett, Laminat, Fliesen und Teppich steht und fällt der Wert von Wohnungen und Häusern. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat für seinen Extradienst einige Urteile zu diesem Themenkreis gesammelt, in denen es unter anderem um das Abziehen von Dielen, um Asbestplatten unter dem Parkett und um den Austausch des Teppichs geht.

Ein Vermieter kann den Zustand einer vermieteten Wohnung nicht ohne weiteres eigenmächtig in wesentlichen Punkten verändern. So wurde bei der Terrasse einer Eineinhalbzimmerwohnung der Fliesen- durch einen Holzbelag ausgetauscht. Der Mieter war damit nicht einverstanden. Er forderte im Rahmen der Instandsetzung eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes und das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 65 S 315/15) sah es ebenso. Einer der Hauptgründe für diese Entscheidung war die Tatsache, dass die Terrasse ein Drittel der Gesamtfläche der Wohnung ausmachte und somit den Charakter des Objekts prägte.

Wenn asbesthaltige Fußbodenbeläge saniert werden, muss bei den Arbeiten auf einen Aspekt geachtet werden: Es dürfen bei der Demontage keine asbesthaltigen Klebstoffreste übrigbleiben, die dann lediglich überdeckt oder versiegelt werden. Denn damit wären nach Meinung des Verwaltungsgerichts Arnsberg (Aktenzeichen 6 K 7190/17) weiterhin Schadstoffe vorhanden, von denen ein Gefährdungspotential ausgeht.

Nach zehn Jahren ständigen Gebrauchs hat ein Teppich häufig seine besten Zeiten hinter sich. Deswegen steht einem Mieter ab diesem Zeitpunkt ein Austausch zu. Im konkreten Fall war der Teppich sogar bereits 18 Jahre alt. Nach einer Weigerung des Vermieters tauschte die Bewohnerin den Teppich selbst aus und forderte Kostenerstattung. Das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 64 S 184/17) hielt das für angemessen und betrachtete auch einen Ausgleich „neu für alt" an den Vermieter als nicht erforderlich.

Wohnungseigentümer sanierten ihr Badezimmer und entfernten dabei auch den Estrichbelag. Die darunter wohnenden Nachbarn vertraten die Meinung, bei einer solchen Maßnahme hätte gleichzeitig ein verbesserter Schutz vor Trittschall eingebaut werden müssen. Der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 276/16) verneinte dies. Es seien unverändert die zur Errichtung des Gebäudes geltenden technischen Standards gültig.

Können Dielenböden ein wohnwerterhöhendes Ausstattungsmerkmal sein? Diese Frage beantwortete das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 65 S 214/18) abschlägig. In den relevanten Beschreibungen der Qualitätsanforderungen des örtlichen Mietspiegels sei das nicht erwähnt, deswegen könne in aller Regel keine Wohnwertsteigerung angenommen werden.

Die bloße Existenz asphalthaltiger Platten unter dem Parkett einer Mietwohnung verpflichtet den Eigentümer noch nicht zu einem Austausch des Bodenbelages. Das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 63 S 112/15) erkannte keine Gefahr, so lange nichts von dem umweltschädlichen Stoff nach außen dringe. Könnten dagegen in der Raumluft asbesthaltige Fasern festgestellt werden, sei das etwas anderes.

Kinder lieben es seit jeher, mit wasserlöslichen Kreiden auf den Gehwegplatten und im Eingangsbereich von Wohnanlagen den Boden zu bemalen. Das mögen manche Eigentümer und Verwalter als unschön empfinden. Sie haben jedoch nicht das Recht, gegen die Malereien mit Hochdruckreiniger vorzugehen und die Rechnung der Mutter des Kindes vorzulegen. So urteilte das Amtsgericht Wiesbaden (Aktenzeichen 93 C 6086/05-17). Es sei fraglich, ob man überhaupt von einer Verunreinigung sprechen könne oder es sich nicht um den normalen Mietgebrauch handle. Der Einsatz eines Hochdruckreinigers sei jedenfalls überzogen.

Wurde in einem Mietvertrag vereinbart, dass eine Wohnung mit frisch abgezogenen Dielen bezogen werden kann, so hat der Mieter auch einen Anspruch darauf. Im vorliegenden Fall hatte man das so abgesprochen, weil der alte Dielenboden deutliche Gebrauchsspuren aufwies. Das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 67 S 355/14) verurteilte den Eigentümer dazu, für das Abschleifen des Bodens zu sorgen.

Haus & Grund weiterempfehlen - auch in Ihrem eigenen Interesse!

hausund**grund**
DAS RECHNET SICH

- Die Eigentümer-Schutzgemeinschaft mit mehr als 1 Million Mitgliedern in Deutschland.
- **Jahresbeitrag nur 89.- €**
- Dienstleistungen und Rechtsberatungen zum Immobilien-Eigentum.
- Rechtssichere Nebenkosten-Abrechnungen.
- Einkaufsvorteile bei Partnerfirmen in Handel und Handwerk.

Haus & Grund WUPPERTAL

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

Fotos: Hans-Hermmn Lücke

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. **haus**und**grund** wird dadurch deutlich stärker. Aber da geht noch was. Denn Immobilien-Eigentümer brauchen gerade jetzt noch mehr Interessenvertretung.

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

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

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

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

Hermann J. Richter
Vorsitzender

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

Haus & Grund WUPPERTAL

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. **Referat:** Grundsteuer 2022 – Was muss ich tun?
Referent: Steuerberater Carsten Schupp
Referat: Modernisierung und Photovoltaik
Referent: Stefan Bürk von der Energieberatung der Verbraucherzentrale

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

Hermann Josef Richter
1. Vorsitzender

Silke Kessel
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.

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

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

Haus & Grund WUPPERTAL

Kooperationspartner

© Frank Hessler

Haustechnik

Ökologische Baustoffe

Im Einklang mit der Natur

Ökologisches Bauen erfreut sich zunehmender Beliebtheit. Schließlich schont das Bauen mit Naturbaustoffen die Umwelt, indem die Baustoffe nachhaltig gewonnen und umweltschonend aufgearbeitet werden. Durch den Verzicht auf schädliche Chemikalien wird nicht nur die Natur, sondern auch die menschliche Gesundheit geschont.

Vom Mauerwerk über die Dämmung bis hin zum Feinputz – für nahezu jeden Part des Hauses gibt es eine ökologische Alternative. Nachhaltige Baustoffe bestehen aus nachwachsenden Rohstoffen und ihre Herstellung ist mit geringem Energieaufwand möglich.
Zur Gruppe dieser Baumaterialien gehören mineralische Baustoffe wie Ton, Lehm und Kies, Holzbaustoffe, natürliche Dämmstoffe, natürliche Farben und Lacke sowie ökologische Materialien für den Fußboden.

Keine gesetzliche Definition
Allerdings existiert keine gesetzliche Definition ökologischer Baustoffe, weshalb bei der Auswahl Vorsicht geboten ist. Denn feststeht: Wer sich die Nutzung von Naturbaustoffen auf die Fahnen schreibt, sollte Bauherren auch genauere Auskunft darüber geben können, wie umweltfreundlich die Stoffe wirklich sind, woher sie kommen und vor allem, wie sie verarbeitet wurden.

Auch energieintensive Herstellungsverfahren sowie lange Transportwege stehen den ökologischen Vorteilen der Ausgangsmaterialien entgegen. Im Idealfall stammen die Materialien aus der unmittelbaren Umgebung. Der Grund: Lange Transportwege von Baustoffen wirken sich negativ auf die Umweltbilanz aus. Schließlich sind diese mit einem hohen Energieaufwand verbunden.

© AdobeStock_271478770

Alleskönner Holz
Der wohl bekannteste ökologische Baustoff ist Holz. Stammt das Material aus regionaler, nachhaltiger Forstwirtschaft, hat es eine exzellente CO^2-Bilanz. In diesem Fall ist Holz einer der umweltfreundlichsten Baustoffe überhaupt. Für Dachkonstruktionen ist Holz selbstredend die beste Wahl. Aber auch für Fassaden, Bodenbeläge und Wände ist es hervorragend geeignet. Erst wenn die Industrie Holz zu spezifischen Bauteilen verarbeitet, fällt der Energieaufwand dafür unter Umständen sehr hoch aus. Vor allem Span-, Hartfaser- und Sperrholzplatten sind ökologisch weniger sinnvoll.

Innenausbau
Für den ökologischen Innenausbau eignen sich vor allem Lehm oder Kalk – zwei Baustoffe, die sich durch ihre zahlreichen wohngesunden Eigenschaften auszeichnen. Im Gegensatz zu konventionellen Baustoffen sind Lehm und Kalk wasserdampfdurchlässig und sorgen so für einen natürlichen Feuchteausgleich und ein angenehmes Raumklima. Der Bildung von Schimmel wird so vorgebeugt und ein gesundes Wohnen gefördert.

Dämmstoffe
Ein nachhaltiger Dämmstoff ist in der Regel schadstofffrei. Dies gilt für die Herstellungsphase, für die Zeit seiner Nutzung als Dämmstoff und für seine Entsorgung. Er sollte auch wiederverwertbar und am Ende seines Lebenszyklus einfach und ohne Belastung für die Natur zu entsorgen sein. Einige natürliche Dämmstoffe lassen sich beispielsweise kompostieren. In manchen Dämmstoffen aus Naturmaterialien sind allerdings zur Verbesserung ihrer technischen Eigenschaften Zusätze enthalten, die keineswegs ökologisch sind. Sind etwa Borsalz oder Borsäure als Brandschutz enthalten, so dürfen diese Dämmstoffe auf keinen Fall kompostiert werden.

Als natürliche Dämmstoffe werden mittlerweile vermehrt Flachs, Wolle und Hanf eingesetzt. Die umweltschonenden, nachwachsenden Rohstoffe sind fast unbegrenzt verfügbar und können zudem mit einem geringen Energieaufwand in der Herstellung punkten. Auch durch Recyclingprozesse gewonnene Dämmmaterialien wie zum Beispiel Zellulose zählen zu den ökologischen Dämmstoffen.

Ökologische Farben und Lacke
Farben und Lacke gibt es heutzutage ebenfalls verstärkt in der Öko-Variante. Ökologische Farben und Lacke zeichnen sich dadurch aus, dass sie im Gegensatz zu vielen herkömmlichen Produkten für Mensch und Umwelt unbedenklich sind. Doch auch hier gilt: Nicht alle Produkte, die als „natürlich" oder „ökologisch" deklariert sind, erfüllen diese Kriterien. Ihre Rohstoffe sollten einen mineralischen oder pflanzlichen Ursprung haben, damit sie nach Gebrauch in den Stoffkreislauf zurückgeführt werden können.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

RIDER 214C

- Frontmontiertes Mähdeck
- BioClip®- und Heckauswurffunktion
- Automatische Messerzuschaltung
- Serviceposition
- Inkl. Mähdeck Combi 94

Husqvarna Motor HS 413AE, 1 Zylinder, Leistung: 8,4 kW bei 3.000 U/min, Schnittbreite: 94 cm, Gewicht (inkl. Mähdeck): 228 kg

LANDTECHNIK PRINTZ
WOLFGANG PRINTZ GMBH & CO. KG
Wülfrather Str. 195 · 42553 Velbert-Tönisheide · T 02053 / 62 61
info@landtechnikprintz.de · www.landtechnikprintz.de
Husqvarna
READY WHEN YOU ARE

Ihr Dach in guten Händen
0202 47 32 43
info@magerdach.de
Dachdecker- u. Zimmerermeister
in unserer Ausstellung
Gaubenbau an 1 Tag
Schiebe-Dachfenster
Fassadenbekleidung
Flachdachtechnik
Dämmtechnik
Dachsanierung
Markisen

WWW.MAGERDACH.DE

STÖRTE GmbH & Co. KG
Bauunternehmung
Seit 80 Jahren Ihr Partner für Neubau und Reparaturen
· Ausschachtung
· Betonbau
· Fliesenarbeiten
· Kleincontainerservice
· Mauerwerksbau
· Wärmedämmung
· Innen- und Außenputzarbeiten
· Balkonsanierung
· Estricharbeiten
· Kellersanierung
· Kranservice
· Trockenbau
Am Heynenberg 26 · Tel. 02 02 / 46 47 06 · info@stoerte-bau.de · www.stoerte-bau.de

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

Energiespartipps

Auch ohne Heizungstausch die Energiekosten runterfahren

Die Preise für Öl und Gas liegen seit Monaten auf Rekordniveau. Doch auch ohne Heizungstausch lässt sich mit einigen Maßnahmen bereits viel Energie einsparen.

Laut der Gaspreisanalyse des Bundesverbands der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) vom April 2022 liegt der durchschnittliche Erdgaspreis für Haushalte in Einfamilienhäusern mit einem Jahresverbrauch von 20.000 Kilowattstunden (kWh) im bisherigen Jahresmittel um 95 Prozent höher als 2021. Wer möchte dieser Preisspirale nicht entkommen? Manchmal ist es jedoch schlicht unmöglich, das Heizsystem kurz- oder mittelfristig so umzustellen, dass es keine fossilen Energien mehr verwendet. Trotzdem können Eigentümer vieles tun, um Kosten zu sparen und sich gleichzeitig etwas unabhängiger von den Preissteigerungen zu machen.

Spar-Hack 1: Gleichmäßiges Heizen spart bares Geld

In allen Räumen des Hauses, die regelmäßig genutzt werden, sollte ungefähr die gleiche moderate Grundtemperatur herrschen. Wird die Raumtemperatur nur um einen Grad abgesenkt, spart das bereits sechs Prozent Heizkosten ein. „Bei hoher Luftfeuchtigkeit sollte jedoch die Raumlufttemperatur nicht unter 19 Grad Celsius sinken, um Feuchte- und Schimmelpilzbildung vorzubeugen", rät Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie und Technik bei Haus & Grund Deutschland.

„Durch die gleichmäßige Grundtemperatur entstehen außerdem keine unliebsamen Temperaturschwankungen zwischen den Zimmern. Und wenn eine Tür mal nicht geschlossen ist, passiert nichts," erklärt Hans-Jürgen Nowak von der Initiative Wärme+. Nur zu ausgewählten Zeiten oder bei Bedarf sollten einzelne Räume auf Wohlfühltemperatur hochgeheizt werden, zum Beispiel für den gemütlichen Abend auf der Couch. Danach sollte die Heizung wieder auf einem konstant niedrigen Niveau arbeiten, was viel Energie einspart.

Die fürs Duschen angenehme höhere Temperatur im Bad entsteht wunderbar schnell durch Infrarotheizungen, die als Wand- oder Deckenheizgerät eine angenehme Wärmestrahlung abgeben oder über elektrische Fußboden-Heizmatten. Diese Fußbodentemperierung wird direkt unter den Bodenbelag verlegt. Sie heizt den Raum effizient und schnell genau dann auf, wenn er auch genutzt wird. Das spart in den kühlen Monaten des Jahres ebenso bares Geld.

Spar-Hack 2: Senken der Heizungs-Vorlauftemperatur

Die Vorlauftemperatur ist die Temperatur des Heizwassers am Ausgang der Heizung in Richtung der Heizkörper. Wärme+-Experte Nowak empfiehlt, diese Vorlauftemperatur im laufenden Betrieb schrittweise zu senken: „Das kann sich deutlich auf die Effizienz des Heizsystems auswirken. Eine verringerte Vorlauftemperatur bedeutet auch weniger Energiekosten." Mit hohen Vorlauftemperaturen lässt sich ein Raum zwar schnell aufheizen, bei auf beispielsweise 19 Grad gleichmäßig temperierten Räumen ist dies aber nicht erforderlich. Bei Bedarf ist so auch in einzelnen Räumen schnell die persönliche Wohnfühltemperatur erreicht. Erst wenn die Heizung die Räume nicht mehr ausreichend aufwärmen kann, ist die optimale Vorlauftemperatur unterschritten. Damit das nicht passiert, übernimmt Fachpersonal diese Optimierung. Ein weiterer Tipp vom Wärme+-Experten: „Wer jetzt die Vorlauftemperatur absenkt, kann heute schon testen, ob beim späteren Umstieg auf erneuerbare Energien eine Wärmepumpe für die Immobilie geeignet ist."

Spar-Hack 3: Hydraulischer Abgleich

Fachleute sprechen von einem hydraulischen Abgleich, wenn die Heizenergie gleichmäßig bei allen Heizkörpern im Haus ankommt. Allein diese Optimierung kann die Energiekosten massiv senken. Außerdem bringt das einen klaren Komfortgewinn. Denn dann sind die Zeiten vorbei, in denen die Heizkörper einen Raum überheizen, während die Heizkörper im anderen Zimmer kalt bleiben. Auch diese Einstellungen am Heizungssystem sollte Fachpersonal vornehmen. Positiver Nebeneffekt: Die lästigen Strömungsgeräusche in manchen Heizkörpern verschwinden.

Spar-Hack 4: Einbau einer Hocheffizienzpumpe

In jedem Heizungssystem arbeitet eine Pumpe, die das Wasser durch das System leitet. Verschiedene Pumpenarten tun das unterschiedlich effizient. Während ungeregelte Pumpen immer die gleiche Menge Wasser fördern, passt sich eine Hocheffizienzpumpe an. Diese befördert dann mehr Wasser durchs Haus, wenn eine höhere Wärmenutzung erfolgt. Sinkt diese Anforderung, nimmt die Pumpenleistung ab und weniger Heizwasser strömt durchs Haus, stufenlos und durch einen besonders effizienten Elektromotor mit niedrigem Stromverbrauch. Durch den Einbau einer Hocheffizienzpumpe können sowohl die Heiz- als auch die allgemeinen Stromkosten reduziert werden. So freut sich der Geldbeutel.

Spar-Hack 5: Entkoppeln der Heizung von der Warmwasserbereitung

Etwa ein Drittel der Heizkosten entsteht in der warmen Jahreszeit. Denn die Heizung bereitet in vielen Häusern auch das warme Wasser. Um die Heizung auch in dieser Zeit zu entlasten, bietet sich das vollständige Entkoppeln der Heizung von der Warmwasserbereitung an. Das funktioniert bei vielen bestehenden Heizung durch Umschaltung vom Winter- in den Sommerbetrieb, erklärt Corinna Kodim. Durch elektronische Durchlauferhitzer nahe der Verbrauchsstellen in Küche oder Bad kann die Heizung sogar ganz ausgeschaltet bleiben. „Besonders wenn ohnehin eine Modernisierung des Bades ansteht, lassen sich Durchlauferhitzer einfach installieren. Dann wird das Wasser dort erwärmt, wo es gebraucht wird, und muss nicht über weite Wege gepumpt werden. Schon allein dadurch ergibt sich ein beträchtliches Sparpotenzial, so Nowak." Das gilt umso mehr, wenn der Strom dafür aus einer eigenen Solaranlage kommt", ergänzt Kodim.

Eine zentrale Alternative bietet eine Brauchwasser-Wärmepumpe im Heizungskeller. Diese arbeitet unabhängig von einem beliebigen zentralen Gas- oder Öl-Wärmeerzeuger und übernimmt das ganze Jahr über die Warmwasserversorgung. Im Sommer, bei angenehmen Außentemperaturen, arbeitet eine Brauchwasser-Wärmepumpe besonders energieeffizient mit sehr hohem Wirkungsgrad. Und da im Sommer die Heizungsanlage dann komplett abgeschaltet bleiben kann, erhöht sich ihre Lebensdauer aufgrund der geringeren Betriebsstunden deutlich.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

© AdobeStock_141501536

Fazit

Jeder einzelne der Spar-Hacks birgt ein gewisses Einsparpotenzial. Durch die Kombination der Hacks potenziert sich jedoch das Ergebnis. So können Eigentümer die Zeit bis zum neuen klimafreundlichen Heizsystem clever überbrücken. Auch wer in den nächsten Jahren noch keinen Heizungstausch plant, kann so die Energiekosten etwas drosseln.

VERSICHERUNGEN · BAUSPAREN · FINANZIERUNG · P HM

Versicherungsfachbüro **Paul Heinz Münch**

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

kompetent • fachkundig • zuverlässig

Kemmannstraße 6
42349 Wuppertal

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

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

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

© AdobeStock_187234071

Fassadenbegrünung

Natürlicher Schutz gegen Hitze

Vor allem an heißen Sommertagen wirken bepflanzte Flächen wie eine natürliche Klimaanlage, da sie Schatten spenden und durch Verdunstung kühlen.

Vor allem im Sommer heizen sich bebaute Gebiete stark auf, insbesondere in den verdichteten Innenstädten. Einen effektiven und gleichzeitig attraktiven und nachhaltigen Schutz vor den hohen Temperaturen bietet die Begrünung von Häusern.

Pflanzen spenden Schatten

Bewachsene Fassaden können auf natürliche Art zur Kühlung von Häusern und Grundstücken beitragen. Denn durch das Laub beschattet die Pflanze die Wand. Bei einem dichten Bewuchs kann die Begrünung die Temperatur auf der Wand um ganze 15 Grad Celsius verringern. Wie stark der Kühleffekt ist, hängt vor allem von der Dichte des Laubs ab. Und mit dem verbesserten Mikroklima am Haus geht auch eine optische Aufwertung einher: Durch eine gezielte Wuchsrichtung, Blüten oder farbintensive Herbstbelaubung können Eigentümer ihre Fassaden ganz individuell gestalten.

Einen deutlichen Kühleffekt erzielen auch Dachbegrünungen, die auf den meisten Garagen, Gartenhäuschen oder Carports angebracht werden können. Der Gründachaufbau sorgt für angenehm frische Temperaturen unter dem Dach und kühlt gleichzeitig das parkende Auto.

Kühlung durch Verdunstung

Pflanzen sorgen aber nicht nur durch Schatten für angenehmere Temperaturen, sondern auch, indem sie Wasser verdunsten. Bei diesem Prozess wird der unmittelbaren Umgebungsluft Energie in Form von Wärme entzogen, wodurch sie abkühlt. Vom Vorgarten bis zum Gründach ist dieser Effekt an allen begrünten Flächen spürbar. Besonders positiv wirken sich Fassadenbegrünungen aus, da sie sich über alle Etagen des Hauses erstrecken.

Lärmminderung und mehr

Dazu bietet der Bewuchs Schutz vor Graffitis und bindet Feinstaub. Außerdem können Fassadenbegrünungen durch ihre Blattstruktur Schall schlucken und streuen, ihn also mindern. Die Pflanzen in der Vertikale erbringen damit einen wohltuenden Beitrag gegen Straßen- und anderen Umgebungslärm. Diese Leistung ist je nach Situation abhängig von verschiedenen Faktoren, wie etwa Frequenz, Art und Dichte der Begrünung sowie der Lage. Ein weiterer Vorteil: Begrünte Fassaden ermöglichen zahlreichen kleinen Tieren wie Insekten oder Vögeln Nahrung und Unterschlupf, was besonders im städtischen Raum wichtig für den Erhalt der Artenvielfalt ist.

Die Begrünung planen

Bei der bodengebundenen Fassadenbegrünung werden die Pflanzen direkt vor der Wand ins Erdreich gesetzt. Die Entscheidung liegt dann zwischen sogenannten Selbstklimmern oder Gerüstkletterpflanzen. Selbstklimmer – wie Efeu oder Kletterhortensien – halten sich eigenständig an der Wand fest. Pflanzen wie Clematis, Geißblatt oder Kletterrosen benötigen eine Rankhilfe. Gerüstkletterpflanzen haben den Vorteil, dass ihre Wuchsrichtung bestimmt werden kann. Selbstklimmer wiederum ermöglichen einen großflächigen, sehr dichten Bewuchs. In diesem Fall sollten regelmäßige Pflegeschnitte eingeplant werden, damit die schnellwüchsigen Pflanzen nicht in Lüftungsschächte, Fenster oder unters Dach gelangen.

Keine Angst vor Schäden am Haus

Wer seine Fassade mit Selbstklimmern wie Wildem Wein begrünen möchte, sollte darauf achten, dass die Wand frei von Rissen ist, in die die Pflanze eindringen könnte. Ist der Putz fest, müssen Eigentümer in der Regel keine Schäden durch den Bewuchs fürchten. Für gedämmte Wände sind Selbstklimmer allerdings nicht geeignet, hier sollten Pflanzen an einem Gerüst emporklettern. Wichtig dabei ist neben der festen Verankerung, dass keine Wärmebrücke entsteht, die Dämmung also nicht beeinträchtigt wird. Die Sorge einiger Menschen, es könnten durch die Fassadenbegrünung Insekten oder andere Tiere ins Haus gelangen, ist unbegründet. Wo mehr Kleinstlebewesen wohnen, erhöht sich automatisch auch die Zahl ihrer Fressfeinde wie Vögel.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

CVJM-Bildungsstätte Bundeshöhe
Wir sind für Sie da!

Wir sind in Wuppertal für Sie da!

SIE SUCHEN EINEN PASSENDEN RAUM?

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

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

© Foto: djd/Velux

Der Weg zum nachhaltigen Wohnen

Tipps für ein umweltbewusstes und gesundes Bauen oder Modernisieren

Nachhaltiges Bauen nutzt der Umwelt und steigert die Wohnqualität. So können große Fensterlösungen den Bedarf an elektrischem Licht deutlich reduzieren.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz stellen heute zentrale Themen beim Bauen, Renovieren und Wohnen dar. Mit der richtigen Planung und einem bewussten Verhalten tut man nicht nur Gutes für das eigene Zuhause, sondern auch für die Umwelt und die Gesundheit. Schließlich spielen der Bau und die Nutzung von Häusern eine zentrale Rolle für den Klimaschutz. In der EU sind Gebäude für rund 40 Prozent des Endenergieverbrauchs und 36 Prozent der Treibhausgasemissionen verantwortlich. Wer ein paar einfache Tipps beachtet, kann einen wertvollen Beitrag zur Reduktion leisten.

Nachhaltiges Baumaterial nutzen

Baustoffe sind dann möglichst ökologisch und nachhaltig, wenn sie mit wenig Energieaufwand hergestellt werden, nach der Nutzung biologisch abbaubar sind und regional bezogen werden. Beispiele dafür sind Holz, Lehm, Naturstein und Ton. Vor allem Holz wird dank seiner langen Haltbarkeit, der guten Ökobilanz und des positiven Effekts auf das Raumklima gerne in der nachhaltigen Architektur eingesetzt.

Wärmedämmung beachten

Gerade im Dachgeschoss ist eine gute Dämmung unabdingbar, um Energie und Heizkosten zu sparen und sommerlicher Hitze entgegenzuwirken. Dachfenster von Velux etwa sind daher in besonders energieeffizienten Varianten erhältlich. Der Austausch eines alten gegen ein solches neues Fenster wird außerdem vom Staat gefördert. Zudem können außen liegende Rollläden für eine zusätzliche Wärmedämmung sorgen.

Tageslicht gezielt planen

Eine gezielte Tageslichtplanung sorgt für die gewünschte Lichtversorgung im Innenraum, das spart Strom für Kunstlicht. „Gerade für Wohnungen im Dachgeschoss ist das einfach umzusetzen, da über die Dachschräge oder das Flachdach bis zu dreimal so viel Tageslicht in den Raum gelangt wie über die Fassade", erläutert Christina Brunner, Tageslichtexpertin bei Velux. Auf diese Weise können zudem passive solare Energiegewinne genutzt werden. Durch das einstrahlende Sonnenlicht lassen sich Heizenergie und -kosten sparen.

Richtig lüften

Nicht nur genügend Tageslicht ist für das Wohlbefinden essenziell, sondern auch ein gutes Raumklima. Energie und Kosten lassen sich mit den folgenden Tipps für das richtige Lüften sparen: Im Sommer können sich Bewohner die kühlere Nachtluft zunutze machen und das Zuhause durch geöffnete Fenster abkühlen. Im Winter stellt das effektive Stoßlüften etwa viermal täglich für zehn bis 15 Minuten eine gesunde Raumluft ohne unnötige Wärmeverluste sicher, da der Großteil der Wärme in der thermischen Masse des Gebäudes oder auch den Möbeln gespeichert wird. Während kurzer Lüftungsintervalle entweicht nur wenig Heizenergie und die Frischluft erwärmt sich dann schnell wieder.

djd-Text 71083

Mein Platz am Kaminfeuer
für mich gemacht!
Kachelofen & Kaminstudio
RIESENBERG OHG
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

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

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
DTG
GRUNDBESITZ

Lärmschutz

Endlich Ruhe

In den eigenen vier Wänden einfach mal die Seele baumeln lassen ... Dringt jedoch dauernd Lärm von der Straße oder den Nachbarn ins Haus, ist es mit der Entspannung schnell vorbei. Doch es gibt einige Tricks, den Lärmschutz auch im Nachhinein noch zu erhöhen.

Die Zahlen sind enorm: 76 Prozent der Deutschen fühlen sich einer Umfrage des Bundesumweltamts zufolge durch Straßenlärm gestört, knapp 60 Prozent von den Nachbarn. Lärm ist ein ernst zu nehmendes Problem, die möglichen Auswirkungen schlagen auf Herz und Kopf. So haben Menschen mit regelmäßig hoher Lärmbelastung ein erhöhtes Risiko für Herz-Kreislauf-Erkrankungen und Depressionen.

Lärmbelastungen sollten deshalb sofort und nachhaltig abgestellt werden. Am besten funktioniert das natürlich, wenn Schallschutz schon beim Bau mitgedacht wird: Massive Wände aus Beton, Vollziegeln oder Kalksandstein, verkleidet mit hochwertigen Dämmstoffen oder Dämmputzen isolieren Gebäude auch gegen Schall. Dächer sollten in mehrschichtiger Massivbauweise geplant oder alternativ zumindest mit hochwertigen Dämmstoffen wie Hanf, Glas- oder Steinwolle sowie Flachs schallisoliert werden. Eine Trittschalldämmung absorbiert den Schall auf den darüberliegenden Stockwerken.

Nachträglich schalldämmen

Doch auch bei hellhörigen Bestandsgebäuden lässt sich mit den richtigen Maßnahmen einiges an Lärm reduzieren. Bei Wänden und Decken gilt: Viel hilft viel – je massiver eine Wand ist, desto mehr Lärm hält sie ab. Das Nachrüsten zu dünner Wände ist möglich, sollte aber dem Fachmann überlassen werden. Hilfreich gegen Lärm von außen sind auch Schallschutzfenster. Wichtig ist jedoch, dass nicht nur neue Scheiben eingebaut werden. Denn effektiver Lärmschutz funktioniert nur im Zusammenspiel von Scheiben, Rahmen, Dichtung und Mauerwerk. Daneben helfen auch Lärmschutztüren, den Lärmpegel in Haus und Wohnung zu senken.

Gegen Lärm von oben schützt eine schallschluckende Zwischendecke. Die wird mit Trockenbauplatten unter die eigentliche Decke gehängt. Dabei geht ein wenig Raumhöhe verloren. Möglich ist aber auch, im oberen Stockwerk eine Trittschalldämmung einzubauen. Die bis zu fünf Millimeter dicke schallabsorbierende Zwischenschicht wird unter den Fußboden gelegt.

Möbel und Stoffe gegen Lärm

Doch auch ein dicker Teppichboden hilft dank seiner Struktur schon, Trittschall zu reduzieren. Überhaupt lässt sich mit Möbeln und Heimtextilien so einiges an Lärm aussperren. Rollläden und dicke Vorhänge isolieren die Fenster, Wandbespannungen mit dicken Stoffen sorgen für mehr Ruhe und große Schränke an den Wänden zu den Nachbarn wirken als Schallbarriere, sofern sie nicht mit der Wand verschraubt sind. Und auch kleinteilige Möbel und Raumteiler stehen der Ausbreitung von Geräuschen im Weg.

Katharina Lehmann, Freie Journalistin

© AdobeStock_54197276

Stille im Garten

Lärmschutz ist auch im Garten ein wichtiges Thema. Um Straßenlärm abzuhalten, ist eine Lärmschutzwand bestehend aus Holz, Beton, Ziegel, Kunststoff oder Glas die beste Wahl; Hecken eignen sich dagegen eher schlecht als Lärmschutzmaßnahme. Wer trotzdem auf natürlichen Schallschutz setzen möchte, legt einen Lärmschutzwall aus Erde oder bepflanzbaren Betonelementen an.

Anzeige

Immobilienauktion

Durch spannende Bietergefechte zu mehr Verkaufsgewinn

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 PHILHARMONIE in Essen statt.

Wollen Sie Ihre Immobilie zur Auktion einliefern?

Auktionshaus
Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG

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

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

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

Finanzen & Versicherungen

Extreme Wetterlagen

Warum ist eine Elementarversicherung wichtig?

Lokaler Starkregen, damit verbundene Überschwemmungen und Hochwasser können jeden und jederzeit eintreffen. Soviel ist sicher. Schäden, die dann am Wohneigentum entstehen, sind meist hoch. Der Gesamtverband der Versicherungswirtschaft (GDV) spricht über die Flutkatastrophe und den verheerenden Hagel im Frühsommer 2021 über die höchsten Naturgefahren-Schäden seit mindestens 50 Jahren. Und Fachleute sind sich sicher: Extreme Wetterverhältnisse werden sich in den kommenden Jahren häufen. Deshalb verwundert es, dass viele Immobilieneigentümer noch immer keinen Elementarschutz abgeschlossen haben, obwohl sie es könnten.

In Deutschland besteht starker Handlungsbedarf: Nur 46 Prozent der Gebäude sind gegen Naturgefahren versichert. Dabei könnten etwa 99 Prozent aller Gebäude gegen Hochwasser und andere Elementarschäden versichert werden. Selbst für die übrigen ein Prozent ließen sich individuelle Lösungen finden. Daher rät der GDV ausdrücklich zu einer Elementarversicherung.

Was versichert eine Elementarversicherung?
Eine Elementarversicherung ist eine Zusatzversicherung, die in Verbindung mit einer Wohngebäude- und Hausratversicherung abgeschlossen werden kann. Sie sichert Schäden ab, die durch extreme Wetterereignissen wie

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

Der Elementarschutz in der Wohngebäudeversicherung übernimmt unter anderem die Kosten für

- Reparaturen im und am Haus und an Nebengebäuden, wie zum Beispiel der Garage,
- die Trockenlegung des Gebäudes,
- den eventuellen Abriss des Gebäudes,
- Aufräumen des Grundstücks,
- die Konstruktion und den Bau eines gleichwertigen Hauses,
- eine alternative Unterkunft beziehungsweise Mietausfälle, wenn das Haus unbewohnbar ist.

Der Elementarschutz in der Hausratversicherung sichert den kompletten Hausrat ab und

- übernimmt die Reparaturkosten für das gesamte beschädigte Inventar
- erstattet den Wiederbeschaffungspreis, wenn das Hab und Gut zerstört ist.

Risiko von Unwetterereignissen in Ihrem Heimatort
Nicht in jeder Region treten Unwetter gleichermaßen auf. Es gibt Landstriche, in denen die Gefahren größer sind als in anderen. Auf der Webseite des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungen (GDV) können Sie über einen „Naturgefahren-Check" überprüfen, welche Unwetterschäden in Ihrer Gegend häufig auftreten. Sie brauchen nur die Postleitzahl für den Wohnort einzugeben.
www.dieversicherer.de/versicherer/haus-garten/naturgefahren-check

Ob Sie in einem gefährdeten Gebiet für Hochwasser oder Starkregen wohnen, erfahren Sie über den GDV-Hochwassercheck:
www.dieversicherer.de/versicherer/haus-garten/hochwasser-check
Hier geben Sie Ihre Adresse ein und erhalten Informationen, welches Risiko durch Flusswasser oder Starkregen für Ihre Immobilie besteht.

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

GEV Versicherung

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

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

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

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

© AdobeStock_289642322

Wuppertal **aktuell**

© SDE 21/22

© SDE 21/22

Solar Decathlon Europe

Bilanz und Ausblick

Der Solar Decathlon in Wuppertal hat gezeigt, wie Städte nachhaltig, kreislaufgerecht und sozial verträglich weitergebaut werden können. Über 115.000 Besucher haben ihn auf dem Solar Campus an der Nordbahntrasse gegenüber vom Mirker Bahnhof miterlebt.

16 Hochschulteams aus zehn Ländern haben beim Solar Decathlon in Wuppertal vom 10. bis zum 26. Juni 2022 gezeigt, wie man klimafreundlich und kostengünstig Baulücken schließt, Gebäude aufstockt oder in die Jahre gekommene Gebäude saniert. Das von der Bergischen Universität Wuppertal als Ausrichter entwickelte Wettbewerbsprofil für das Weiterbauen im Bestand war ein großer Erfolg. Über 115.000 internationale Besucher haben an zwölf Veranstaltungstagen den Solar Campus in Wuppertal besucht.

Zum ersten Mal seit 2009 hat ein deutsches Team den Solar Decathlon Europe (SDE) gewonnen. Bei euphorischer Stimmung und dem Gefühl eines großen Miteinanders wurde das Team RoofKIT aus Karlsruhe Ende Juni zum Sieger des studentischen Zehnkampfes rund um innovatives und ressourcensparendes Bauen gekürt. Die Studierenden des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT) hatten in den zehn Wettbewerbsdisziplinen die meisten Punkte erzielt. Den zweiten Platz erzielte das Team VIRTUe aus Eindhoven. Platz drei teilten sich die Teams AuRA aus Grenoble und SUM aus Delft.

Die Integration der Solaranlagen in die Gebäudetechnik und die Architektur zeigte sich auf einem besonders hohen Niveau. Viele Teams setzten auf Anlagen, die solare Wärme- und Stromerzeugung in einem Bauteil verbinden (PVT), oder zeigten innovative Anlagen in Varianten von Technologie, Abmessungen, Formen und Farben. Dabei geht es im Geschosswohnungsbau auch um Systeme an Fassaden, da die Fläche auf dem Dach vielfach nicht reicht.

In der massiven Energieeinsparung und der Solarenergienutzung am Gebäude liegen die Schlüssel zum Verzicht auf Gas und Öl. Nahezu alle Gebäude erreichten in der Wettbewerbszeit eine positive Energiebilanz, erzeugten also meist deutlich mehr Strom als sie benötigten. In Verbindung mit Batteriespeichern und Automationstechnik nutzten die Teams im Schnitt die Hälfte des erzeugten Solarstroms im Haus selbst. Das ist deutlich mehr als heute üblich.

Im Wettbewerb wurde erstmalig auch geprüft, wie flexibel die Gebäude in Verbrauch und Einspeisung auf die Anforderungen des Stromnetzes reagieren. Mit speziellen Testverfahren mussten die Teams trotz sommerlicher Temperaturen vor Ort unter Beweis stellen, dass ihre Gebäude im Winter mit wenig Wärme beheizt werden können.

Ein weiteres wichtiges Thema beim Solar Decathlon war eine Baukonstruktion, die recyclinggerechtes Bauen fördert und damit die Kreislaufwirtschaft im Bauwesen verbessert. Die Wiederverwendung von Materialien oder ganzen Bauteilen und der Einsatz von Recyclingmaterialien waren mit einer eigenen Ästhetik ablesbar. Und: Mit kompakten Grundrissen zeigten die Häuser auf, wie das Wohnen auf weniger privater Fläche attraktiv sein kann und Gemeinschaftsflächen das Raumprogramm ergänzen.

Für alle Gebäude stehen die Wettbewerbsergebnisse, umfangreiche Fachinformationen und ein interaktiver 3D-Rundgang auf der Veranstaltungswebseite zur Verfügung. Ab Herbst 2022 können zudem acht Häuser als Teil des Nachfolgeprojekts Living Lab NRW in Wuppertal besichtigt werden.

© Sigurd Steinprinz / Bergische Universität Wuppertal

1. PREIS TEAM RoofKIT

© Sigurd Steinprinz / Bergische Universität Wuppertal

1. PREIS TEAM RoofKIT – Innenansicht

© Sigurd Steinprinz / Bergische Universität Wuppertal

2. PREIS Team VIRTUe

© Sigurd Steinprinz / Bergische Universität Wuppertal

3. PREIS Team AuRA

© Sigurd Steinprinz / Bergische Universität Wuppertal

4. PREIS Team SUM

© SDE 21/22

1. Preis RoofKIT Final Award

Die Gewinnerteams des Solar Decathlon Europe 21/22 sind:

1. Platz: Team RoofKIT, Karlsruher Institut für Technologie (KIT), Deutschland
Bauaufgabe: Sanierung & Aufstockung, Café ADA, Wuppertal

2. Platz: Team VIRTUe, Technische Universität Eindhoven, Niederlande
Bauaufgabe: Sanierung & Aufstockung, Café ADA, Wuppertal

3. Platz: Team AuRA, Nationale Architekturschule von Grenoble (ENSAG), Frankreich
Bauaufgabe: Sanierung & Erweiterung, Hotel „Zwei Schwestern", Château Bernard

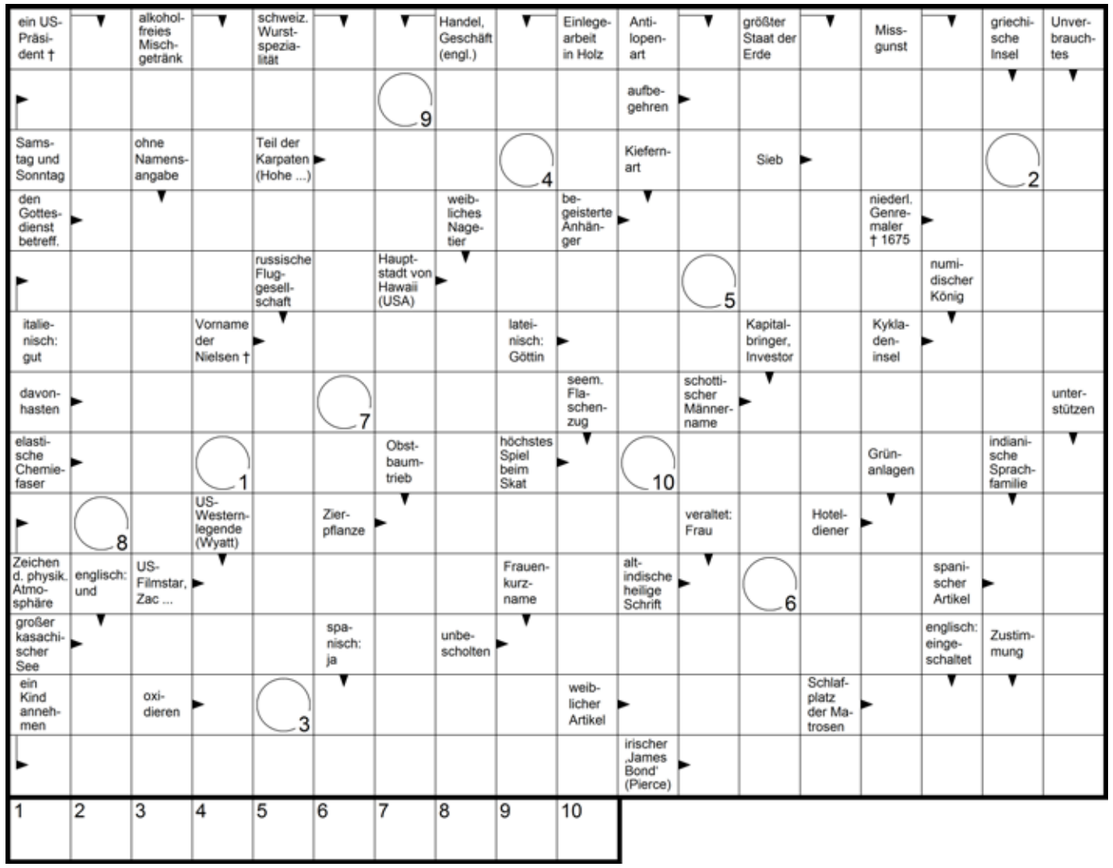
3. Platz: Team SUM, Technische Universität Delft, Niederlande
Bauaufgabe: Sanierung & Aufstockung, Mietwohnungen, Den Haag

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

Gewinn**spiel**

Online Mietvertrag gewinnen!

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



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

Rezen**sionen**

Buchtipp

Untervermietung

Die Nachfrage nach Wohnraum in Ballungsgebieten ist hoch und wird angesichts der ungebrochenen Entwicklung des Zuzugs der Bevölkerung in die Städte in Zukunft noch weiter zunehmen. Der Bedarf der Zurverfügungstellung von Wohnraum wird längst nicht mehr allein durch den Eigentümer als Vermieter von Wohnungen gedeckt, sondern inzwischen auch von Mietern in Form einer sowohl unentgeltlichen als auch entgeltlichen Gebrauchsüberlassung, letzteres als sogenannte Untervermietung. Die zunehmende Überlassung von Wohnraum durch den Mieter an andere Personen und der großzügige Umgang der Rechtsprechung mit solchen Umständen erfordern eine Analyse und Lösungsvorschläge zum Umgang mit der Gebrauchsüberlassung der Mietsache. Das vorgelegte Buch soll dem mit der Materie befassten Eigentümer, Vermieter, Verwalter, Berater und Vertreter die Möglichkeit geben, sich mit den gegebenen Problematiken schnell und sicher zurecht zu finden. Berücksichtigung finden auch der mit dem seit Inkrafttreten der Europäischen Datenschutzgrundverordnung bestehende Konflikt des Interesses des Datenschutzes und des Informationsinteresses des Vermieters zur Ermöglichung einer alle Aspekte der Untervermietung berücksichtigenden Entscheidung sowie die Auswirkungen des für einige Bereiche des Wohnungsmarktes ausgesprochenen Zweckentfremdungsverbots für den Fall der sogenannten Ferienwohnungsvermietung.

Autor: RA Dr. Carsten Brückner, Verbandsvorsitzender Haus & Grund Berlin

14,95 Euro
inklusive MwSt.

ISBN: 978-3-96434-001-6
1. Auflage 2019

Wohn- und Gewerberaummiete

Eigentumswohnung

Praktische Antworten auf die wichtigen rechtlichen Fragen rund um die Eigentumswohnung

Antworten zur Eigentumswohnung:

Dieser bewährte Rechtsberater beantwortet die wichtigen rechtlichen und praktischen Fragen rund um die Eigentumswohnung. **Leicht verständlich:** Die rechtlichen Aspekte sind einfach aufbereitet und in einer verständlichen Sprache dargestellt. **Anschaulich:** Zahlreiche Beispiele machen die Ausführungen anschaulich. **Übersichtlich:** Jede Frage ist zusammenhängend umfassend beantwortet.

Zu diesen Themen finden Sie Antworten auf Ihre Fragen:

- Erwerb und Finanzierung der Wohnung,
- Eigentümerversammlung,
- Verwaltung der Anlage,
- Instandhaltung, Reparatur und Modernisierung,
- Gebrauch und Verwertung des Wohneigentums sowie
- Eigentümerwechsel.

Neuauflage

Berücksichtigt sind vor allem die gerade im Gesetzgebungsverfahren befindlichen grundlegenden Änderungen zum Wohnungseigentumsgesetz. Daneben zahlreiche Urteile aller Gerichts-Instanzen mit ihren praktischen Auswirkungen.

Zielgruppe

Wohnungseigentümer und Kaufinteressenten, Makler, Bauträger und Hausverwalter

24,90 Euro
inklusive MwSt.,

ISBN: 978-3-406-76478-3
C.H. BECK | 4. Auflage. 2021

Service bei **haus**und**grund**

Verträge & sonstige Formulare: Preis €

- Wohnungsmietvertrag *Auflage 04/21* **3,70**
- Garagen/Stellplatz-Mietvertrag *Auflage 07/20* **1,80**
- Gewerblicher Mietvertrag *Auflage 10/20* **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. Beschädigung der Mieträume *2. Auflage 2021* **12,95**
- Sicherung u. Beitreibung v. Mietforderungen *5. Auflage 2018* **14,95**
- Mietminderung *3. Auflage 2009* **12,95**
- Betriebskosten *9. Auflage 2019* **12,95**
- Mieterhöhung frei finanzierter Wohnraum *5. Auflage 2020* **14,95**
- Die Mietfibel *6. Auflage 2021* **14,95**
- Kaution *2. Auflage 2018* **11,95**
- Streit im Mehrfamilienhaus *2. Auflage 2020* **21,95**
- Nachbars Garten *6. Auflage 2021* **16,95**
- Kündigung d. Vermieters wg. Eigenbedarfs *2. Auflage 2017* **12,95**

Literatur: Preis €

- Geld u. Mietende *5. Auflage 2019* **21,95**
- Schönheitsreparaturen *4. Auflage 2016* **14,95**
- Beauftragung eines Handwerkers *4. aktualisierte Auflage 2018* ... **12,95**
- Wohnungsmodernisierung *8. Auflage 2019* **21,95**
- Instandhaltung u. Instandsetzung im Mietverhältnis *1. Auflage 2015* **14,95**
- Gesundes Wohnen – Energisches Sanieren *1. Auflage 2018* **16,95**
- Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung *1. Auflage 2021* ... **15,95**
- Wohnflächenberechnung *5. Auflage 2021* **10,95**
- Nachbars Grenzbewuchs *2. Auflage 2021* **12,95**
- Die neue Trinkwasserverordnung *3. Auflage 2018* **10,95**
- Die Zweitwohnungsteuer *4. Auflage 2021* **10,95**
- Übertragung u. Vererbung v. Grundbesitz ..... **z.Z. nicht lieferbar**
- Immobilienübergabe zu Lebzeiten *3. Auflage 2021* **12,95**
- Patientenverfügung u. Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers *4. Auflage 2022* **12,95**
- Das Testament d. Immobilieneigentümers *3. Aufl. 2022* **12,95**
- Der Ehevertrag d. Immobilieneigentümers *2. Auflage 2011* **9,95**
- Abwehr nachbarlicher Störungen *1. Auflage 2020* **14,95**
- Der Verwaltungsbeirat *6. Auflage 2021* **16,95**
- Schimmelpilz und Mietrecht *2. überarbeitete + erweiterte Auflage 2020* **24,95**
- Zurückhaltungsrechte *1. Auflage 2021* **14,95**
- Einbruchsschutz f. Haus- u. Grundeigentümer *2. Auflage 2022* **12,95**
- Sanierung u. Modernisierung im Wohnungseigentum *2. Auflage 2020* **16,95**
- Nachbarstreit im Wohnungseigentum *2. Auflage 2022* **16,95**

(Die Broschüren können über die Geschäftsstelle bestellt werden)

- Streit mit dem Verwalter, 2. Auflage 2022 ..... **16,95**

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
Tel. 02 02 | 25 59 50
Fax 02 02 | 25 59 54

Elberfeld
Tel. 02 02 | 2 55 95 22
Fax 02 02 | 94 67 98 98

e-mail: info@hausundgrundwpt.de

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

Mittags von 13.00 – 14.00 Uhr geschlossen

Telefonauskunft

(für Barmen und Elberfeld)

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

Beratungen

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

Barmen

Frau Kessel:	Montag	nach Terminabsprache
	Donnerstag	15.00 – 17.00 Uhr
Herr Schleemann:	Montag	10.00 – 12.00
	Dienstag	10.00 – 12.00 u. 15.00 – 17.00
	Mittwoch	nach Terminabsprache
	Donnerstag	15.00 – 17.00

Elberfeld

Frau Heindl:	Dienstag	10.00 – 12.30
Frau Weber:	Nebenkostenabrechnungs-Service	

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

Serviceleistungen

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

Energieberatung

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

Serviceleistungen Handwerk

- Handwerkerberatung bei Haus und Grund ..... **kostenfrei**
- Handwerkerberatung vor Ort ..... **65,45 €**

Serviceleistungen Immobilien

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

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

Kontaktaufnahme unter:

Tel. 0202 2558925 | Fax 0202 2558915 | hausundgrund-makler@ibs-immobilien.ag

Haus & Grund WUPPERTAL

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

BORN Verlag

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

Impressum

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

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

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

Verlag, 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:
AdobeStock_187234071

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

BLAUER ENGEL DER UMWELTZEICHEN WT4 www.blauer-engel.de/uz195 Dieses Druckerzeugnis ist mit dem Blauen Engel ausgezeichnet.

Erscheinungsweise:
monatlich

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

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

noltedach|de
Dächer, Fassaden und mehr...
Wiesenstraße 115 - 121
42105 Wuppertal
Telefon 0202 300041
eMail@noltedach.de

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

BVI · TÜV SÜD ISO 9001 · ivd
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
MATTHEY WOHNWELTEN
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
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

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

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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

Glas- u. Fensterbau
Willi Krüger e.K.

Markisenstoff einfach tauschen

Sorgen Sie für frische Farben auf der Terrasse – mit einem Tuchwechsel

Es gibt viele Gründe für einen Austausch des Markisentuchs: Die Farben sind verblasst, das Tuch hängt durch oder Sie haben einfach Lust auf neue farbliche Akzente auf der Terrasse. Wenn das Gestell noch in Ordnung ist, müssen Sie nicht gleich die komplette Markise ersetzen. Das Tuch lässt sich auch unabhängig von der Gesamtkonstruktion austauschen.

Sprechen Sie mit uns! Wir sind die Profis.

Glasbau Willi Krüger e. K.
Inh. Arnd Krüger
Mainstr. 10
42117 Wuppertal
0202 / 42 03 03
glasbaukrueger@t-online.de
www.glasbaukrueger.de

Natursteinbrüche Bergisch Land

...mehr als NUR Steine!
...für Haus und Garten

- Terrassenplatten aus Stein
- Pflastersteine und Palisaden
- Mauersteine und Felsen
- Gabionen, Brunnen und Deko...

www.natursteinbrüche.de

Natursteinbrüche Bergisch Land GmbH, Hahnenfurth 5, 42327 Wuppertal · Fon +49 20 58 78 26 90

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

Elflein
Isolierbau GmbH

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

Fachbetrieb nach WHG TÜV NORD

02331-55021
www.elflein-isolierbau.de

FASSADEN MELZEL
MEISTERBETRIEB DER INNUNG GMBH

50 Jahre

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

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

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

TÜREN Heldmann
Ihr Partner seit **1865**

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

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