

hausundgrund

MAGAZIN FÜR HAUS- & GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Der Beratungs-Verbund für Immobilien-Eigentümer:

■ Der Beratungsverbund Wuppertal vereint **die Kompetenz von drei etablierten Partnern**, um Immobilien-Eigentümer in Wuppertal und Umgebung bestmöglich zu unterstützen.

Haus & Grund Wuppertal, die **ibs** Immobiliengruppe und **nic – Neue Immobilien Chancen** arbeiten Hand in Hand und bieten überzeugende Lösungen für alle Fragen rund um Immobilien.

ibs IMMOBILIEN
GRUPPE

nic Neue
Immobilien
Chancen

**Haus &
Grund**

beratungsverbund-wuppertal.de
Zamenhofstraße 12, 42109 Wuppertal
Info 0202 25 59 50

WUPPERTAL



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 GRUNDSTÜCKSVÉRWALTUNGEN
über 70 Jahre

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

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

Mitglied im Verband der
nordrhein-westfälischen
Immobilienverwalter e.V.
www.baumeister-verwaltungen.de

Peter Leitmann

ÖL- + GASFEUERUNGSTECHNIK

Neuenhofer Str. 20 · 42349 Wuppertal

Tel.: 4 08 79 95

mail@leitmann.net

- Brennerwartung • Reparatur
- Kesselreinigung • Modernisierung

karsten lingemann immobilien

Verwaltung von Eigentumswohnungen
Verwaltung von Mietwohnungen
Verwaltung von Gewerbeobjekten

Hofaue 75 · 42103 Wuppertal
T 0202 - 4 30 39 86 | F 0202 - 4 37 64 47
info@lingemann-immobilien.de
www.lingemann-immobilien.de

SEIT **19 | 51** **IMMOBILIENFACHBÜRO**

SCHÖNIAN UND BRÜHNE GMBH & CO. KG.

Ihre Partner bei:

- Hausverwaltung
- Kauf und Verkauf von Immobilien
- Begutachtung und Wertschätzung
- Vermietung von Wohnungen und gewerblichen Räumen

Vorm Eichholz 11 ♦ 42349 Wuppertal
Tel.: 0202 | 40 93 2-0
info@schoenian-bruehne.de
www.schoenian-bruehne.de

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

MALERBETRIEB MOTTE Maler- und Lackiermeister **RALF MOTTE**

seit 1991

- 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

FASSADEN MELZEL

MEISTERBETRIEB DER INNUNG GMBH

- 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

Ralf Zinzus

Böhler Weg 22c · 42285 Wuppertal
Versicherungsmakler Bergisch Land

Kooperationspartner Haus & Grund

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

Für alle Mitglieder attraktive Sonderrabatte

Jetzt WECHSELNSTROM Lieferant

buscher-energie.de



Liebe Mitglieder, Leserinnen und Leser,

da die Regelungen noch nicht beschlossen sind, formuliere ich vorsichtig optimistisch in das Thema Bauen und Schaffung von Wohnraum könnte in Nordrhein Westfalen in den nächsten Monaten Bewegung kommen. Die Begriffe „Bauturbo“ und „Entbürokratisierung der Bauordnung“ haben wir in den letzten Monaten oft gehört, aber die Verabschiedung konkreter Regelungen steht noch aus. Zumindest in NRW könnte sich dies in Kürze ändern. Zwischenzeitlich liegt ein Vorschlag zur Neuregelung der Bauordnung vor und es wird über das „Dritte Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018“ beraten.

Ziel soll die Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren und die Reduzierung von Baukosten sein, damit zügig dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden kann. Nach derzeitigem Stand müssten bei der Schaffung von Wohnraum künftig eine Vielzahl an DIN Normen nicht mehr beachtet werden, so dass im Vergleich zum jetzigen Zeitpunkt alternative und kostengünstigere Bauweisen zulässig wären.

Bauanträge sollen digital eingereicht werden. 10 Tage nach Einreichung soll eine Mitteilung gegenüber dem Bauherrn erfolgen, ob für die Genehmigung weitere Unterlagen notwendig sind oder nicht. Spätestens nach drei Monaten sollen die Bauämter die Bauanträge entscheiden.

Nachverdichtungen, wie Aufstockung von Bestandsgebäuden und Schließung von Baulücken, sollen vorangetrieben werden.

Dies wären begrüßenswerte Regelungen, setzt aber voraus, dass die Kommunen finanziell gut genug ausgestattet werden, um die personelle und digitale Infrastruktur zu schaffen. Aber Fakt ist: Das Bauen in Deutschland ist derzeit zu teuer und dauert zu lang. So hat zuletzt eine Analyse von heatpumpswatch.org zu den Installationskosten für Wärmepumpen im europäischen Vergleich ergeben, dass die Spannbreite für Einbaukosten in einem Einfamilienhaus im Bestand zwischen 10.000 Euro bis 14.000 Euro (Großbritannien), 12.000 Euro bis 20.000 Euro (Frankreich) und 20.000 Euro bis 40.000 Euro (Deutschland) betragen. Gründe für die unterschiedlichen Kosten sind nicht nur die Gerätekosten, sondern auch ihre unterschiedliche Besteuerung sowie die unterschiedlichen technischen Anforderungen für den Bau und Betrieb der Anlage. Qualität und Sicherheit haben ihre Berechtigung und ihren Preis, aber technischer Fortschritt und veränderte Ansprüche machen eine regelmäßige Überprüfung der Bauvorschriften und anzuwendenden DIN Normen notwendig. Wie wichtig dies ist, zeigt die Entwicklung bei Solar- und Photovoltaikanlagen. Waren diese zu Beginn unter Umständen

noch „brandgefährlich“ und im Fall eines Brandes durch die Feuerwehr nicht löschar, so sind diese heutzutage so sicher, dass selbst die Feuerwehr bei der letzten Novellierung der Bauordnung keinen Grund mehr für ein Festhalten an den vorgeschriebenen Abstandsflächen auf Dächern sah. Daher wurden diese nach vorheriger jahrelanger Debatte stark heruntergefahren. Dies ist ein gutes Beispiel dafür, wie ein Beharren auf einmal festgesetzte Normen den technischen Fortschritt verhindert hat. Wie viele Dächer wären bei Dacharbeiten mit entsprechenden Anlagen ausgestattet worden, wenn diese Regelung früher entzerrt worden wäre? Wie viele Mehrfamilienhäuser würden bereits Solarstrom produzieren, mit Wärmepumpen beheizt werden oder mit Wallboxen ausgestattet sein?

Dieser Frage nachzugehen ist müßig. Wir können nur aus der Vergangenheit lernen und darauf hoffen, dass sich bei der jetzigen Novellierung der Bauordnung die Vernunft gegen die Bürokratie durchsetzt.

Ihr Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender



8



14



18



24

Inhalt

Kommentar

5 Parteibuch

Politik & Wirtschaft

- 6 Haus & Grund Wuppertal – Jahreshauptversammlung
- 8 Kommunale Wärmeplanung – Bundesweit deutliche Unterschiede
- 10 NRW reformiert die Bauordnung
- 11 WohnKlimaPanel: Die Frage des Monats
- 12 Regulierung – Mietpreisbremse und Kappungsgrenze stark verbreitet

Recht & Steuern

- 14 Sanierungsmaßnahmen und Steuer – Sanierung steuerlich richtig geltend machen

hausundgrund informiert

- 16 Mehr Kraft für Schutz des Eigentums
- 17 Kooperationspartner

Vermieten & Verwalten

- 18 Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum
- 19 Streit über Kostenregelung – Gültigkeit kann gerichtlich festgestellt werden.

Haus & Leben

- 20 Photovoltaik und Speicher / Sonnenenergie, die sich rechnet
- 22 Balkonkraftwerke – kein Ende des Booms

Technik & Energie

- 24 Klimaschutzprogramm 2026 – Was auf Eigentümer und Vermieter zukommt

Finanzen & Versicherung

- 26 Rechtsschutzversicherung – Polizei bricht Wohnungstür auf: Wer zahlt den Schaden?

Service bei hausundgrund

- 28 Verträge & sonstige Formulare, Literatur Leistungen von Haus & Grund, Serviceleistungen
- 29 Rezension „Betriebskosten“ – Wirksam vereinbaren und erfolgreich umlegen

Geschäftszeiten hausundgrund

- 30 Geschäftszeiten der Beratungsstellen

Impressum

- 30 Impressum

- 31 Unser Titelbild „Museum Industriekultur“

Kommentar

Parteibuch

Es war einmal in einem Land, nicht lange vor unserer Zeit, in dem fehlten 600.000 Wohnungen, obwohl gleichzeitig mehrere Hunderttausend Wohnungen leer standen. Staatlich regulierte Mieten hatten dazu geführt, dass Wohnraum so billig war, dass er verfiel. Die Lösung der Regierung war, auf staatlichen Grundstücken im seriellen Baustil schnell neue Wohnungen zu bauen. Diese wurden sodann von einer staatlichen Wohnraumbehörde verteilt, unter anderem nach den gesellschaftlichen Verdiensten der Mieter.

Das war 1971, in der DDR: So entstanden unter anderem Berlin-Marzahn, Halle-Neustadt und Rostock-Lichtenhagen. Ausreichend Wohnraum gab es bis zum Ende der DDR dennoch nicht – auch weil die alten, mietpreisgebremsten Häuser genauso schnell verfielen, wie neue Platten gebaut wurden. Letztere bekam man übrigens bei politischer Loyalität bevorzugt zugeteilt. Heute fehlen nach Berechnungen der Bundesregierung wieder

600.000 Wohnungen. Investitionen in den Wohnungsbestand lassen – unter anderem wegen der Mietpreisbremse – immer mehr nach. Wie schön, dass Finanzminister Lars Klingbeil und Bauministerin Verena Hubertz (beide SPD) jetzt eine vermeintlich neue Idee zur Lösung haben: Auf staatlichen Flächen soll eine Bundeswohngesellschaft im seriellen Stil schnell und billig neuen Wohnraum schaffen. Dafür müsse man nur kurz das Grundgesetz ändern. Und wer weiß, vielleicht hilft bei der Wohnungssuche in Zukunft dann auch wieder das richtige Parteibuch.

Ihr Kai. H. Warnecke

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 HERSTELLUNG 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



Jahreshauptversammlung 2026



Unser 1. Vorsitzender, Herr Hermann-Josef Richter, begrüßte am 27. April 2026 in der Concordia die Teilnehmer unserer gut besuchten Jahreshauptversammlung.

Neben vielen Mitgliedern haben Gäste aus dem Rathaus und der Haus & Grund Organisation teilgenommen. Von links: Rainer Spiecker (Bürgermeister), Jochen Braun (Leiter des städtischen Ressort „Bauen und Wohnen“) und Thorsten Bunte (Kämmerer).



Frau Oberbürgermeisterin Miriam Scherff informierte die Mitglieder zu bereits laufenden und geplanten Projekten der Wuppertaler Stadtentwicklung und kündigte an, die Identifizierung und Beseitigung von Baulücken im Wuppertaler Stadtgebiet weiter fortzusetzen. Sie wolle die geplanten Neuregelungen des BauGB und der BauO NRW nutzen, um die Schließung von Baulücken sowie die Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum voranzutreiben.

Herr Dr. Kai H. Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland, lobte Frau Scherff dafür, dass sie den sogenannten „Bau-turbo“ als Verwaltungsturbo verstanden habe und seine Umsetzungspläne.



© Moritz Körschgen (alle Fotos)

Für seine 20-jährige Tätigkeit als Vorstandsvorsitzender von Haus & Grund Wuppertal und Umgebung e.V. und sein Engagement im Landesverband Haus & Grund Rheinland-Westfalen sowie im Zentralverband Haus & Grund Deutschland verlieh Herr Dr. Warnecke Herrn Richter die goldene Ehrennadel.



Herr Richter beglückwünschte den Präsidenten von Haus & Grund Rheinland Westfalen, Herrn Dipl. Ing. Walter Eilert (rechts), und den Verbandsdirektor, Herrn Ass. jur. Erik Uwe Amaya, zu der unmittelbar bevorstehenden Fusion unseres Landesverbands mit dem Landesverband Ruhr zu einem einheitlichen Landesverband RheinlandRuhr unter der Führung von Herrn Eilert und Herrn Amaya.

Herr Richter und Frau Silke Kessel (Geschäftsführerin Haus & Grund Wuppertal und Umgebung) dankten Frau Scherff für ihren informativen Vortrag und ihren erneuten Besuch unserer Jahreshauptversammlung.



Als Dank für ihr Kommen überreichte Herr Richter den gerade erschienen Bildband zum 125-jährigen Jubiläum der Wuppertaler Schwebebahn Herrn Dr. Warnecke und Herrn Eilert.

Über den Verlauf und den Inhalt der Jahreshauptversammlung berichten wir in der nächsten Ausgabe ausführlich.

Politik & Wirtschaft

Kommunale Wärmeplanung

Bundesweit deutliche Unterschiede

Wie steht es eigentlich um die Wärmeplanung der Kommunen? Eine Studie des Fraunhofer-Instituts für Solare Energiesysteme ISE und des Öko-Instituts hat dazu Daten aus ganz Deutschland ausgewertet.

Die kommunale Wärmeplanung gilt als strategisches Instrument der Energiewende. Mit dem Wärmeplanungsgesetz sind die fast 11.000 Kommunen in Deutschland verpflichtet, kommunale Wärmepläne zu erstellen: Kommunen mit mehr als 100.000 Einwohnern sind bis Mitte 2026, alle übrigen bis Mitte 2028 fällig. Während einige diesen Prozess bereits abgeschlossen haben, befinden sich sehr viele Kommunen derzeit in der Erarbeitungsphase.

Eine Studie des Fraunhofer-Instituts für Solare Energiesysteme ISE und des Öko-Instituts wertet nun erstmals 113 kommunale Wärmepläne für 223 Kommunen aus dem gesamten Bundesgebiet aus. Die Ergebnisse zeigen: Lokale Rahmenbedingungen, vorhandene Infrastrukturen und verfügbare Potenziale der unterschiedlichen Energieträger prägen die Transformationspfade erheblich.

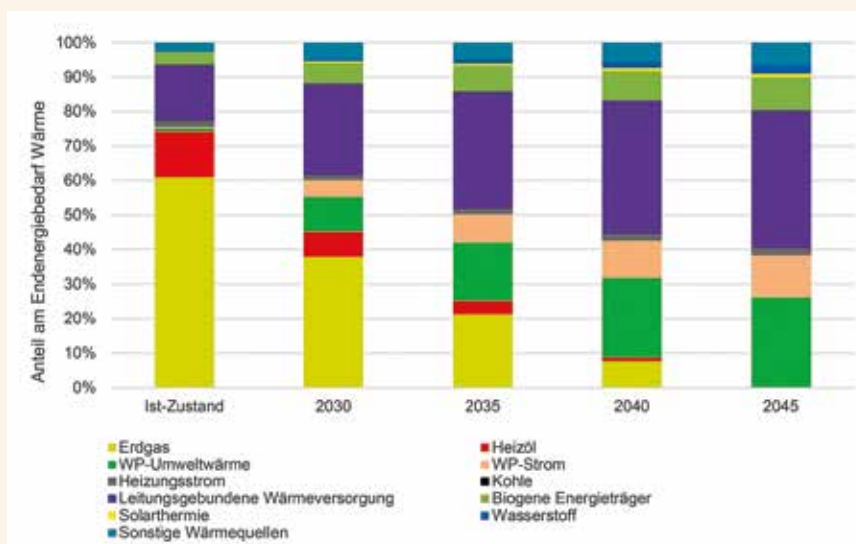
Großstädte setzen stärker auf Wärmenetze

Den Planungen zufolge sollen über alle Kommengrößen hinweg Wärmenetze ausgebaut werden. Insgesamt soll ihr Anteil von heute durchschnittlich 16 auf 40 Prozent steigen. Da-

bei setzen Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern deutlich stärker auf diese Lösung: Hier liegen die geplanten Anteile der leitungsgebundenen Wärmeversorgung für 2045 zwischen 47 und 82 Prozent.

Wärmepumpen Standard in kleineren Kommunen

Kleinere Kommunen im ländlichen Raum verfolgen hingegen häufig dezentrale Strategien und setzen auf die Wärmepumpe als Standardlösung. In der Gesamtauswertung sollen 38 Prozent der Wärmenachfrage über Wärmepumpen gedeckt werden, wobei der Anteil je nach Gemeindegröße zwischen 35 Prozent und 45 Prozent liegt.





© Michael/stock.adobe.com

Biomassepotenziale teilweise überschätzt

Auch die Nutzung von biogenen Energieträgern soll künftig deutlich ansteigen. Hier weist die Studie auf zwei kritische Punkte hin: Zum einen verwenden Kommunen unterschiedliche Definitionen dafür, was sie als Biomasse einordnen. So ist etwa unklar, ob Müll im Potenzial enthalten ist, welche Nachhaltigkeitskriterien für die Nutzung von Holz herangezogen werden und wie landwirtschaftliche Flächen und Abfälle in die Berechnung der Potenziale eingehen. Zum anderen übersteigt in einer Vielzahl von Plänen der Verbrauch biogener Energieträger das lokale Potenzial.

Unscharfe Annahmen zur Reduktion des Wärmebedarfs

Außerdem zeigt die Studie, dass viele Wärmepläne von einer erheblichen Reduktion des künftigen Wärmebedarfs ausgehen. Allerdings bleibt laut den Autoren offen, wie diese erzielt werden soll – ob durch energetische Gebäudesanierungen oder anderweitige Effizienzsteigerungen. Das Forscherteam schlägt daher vor, klare und einheitliche Richtwerte für mögliche Energieeinsparungen festzulegen und die Sanierungsrate für die kommunale Wärmeplanung einheitlich zu bestimmen. Aktuell fehlen in vielen Wärmeplänen Informationen darüber, was genau eine Sanierung umfasst und welche energetischen Niveaus dafür zugrunde gelegt werden. Zudem betonen die Autoren der Studie die zentrale Bedeutung langfristiger und verlässlicher Förderinstrumente wie etwa der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG).

Anna Katharina Fricke
Chefredakteurin



Elflein
Isolierbau GmbH

Tel. 02331-55021
www.elflein-isolierbau.de

Ihre Fachfirma für:

- Bauwerksabdichtungen
 - Parkdecks
 - Tiefgaragen
- Gussasphalt
 - Hallen
 - Wohnungen
 - WHG-Flächen

Fachbetrieb nach
AWSV
TÜV NORD

INGENIEURBÜRO VOSS

· Schadenanalyse · Bauwerksanierung · Bauwerkabdichtung



Adolf-Vorwerk-Straße 48
42287 Wuppertal
Telefon 0202 78 12 22
Telefax 0202 78 90 21
info@voss-ingenieurbuero.de
www.voss-ingenieurbuero.de



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

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

GROBA Bauaustrocknung GmbH

- Trocknung nach Wasserschaden
- Estrichtrocknung / Luftentfeuchtung
- Bau- / Winter- / Not- / Eventbeheizung
- Vermietung / Beratung / Verkauf / Service

Telefon 0202 - 2701230 / Fax 0202 - 2701231
www.groba-online.de / info@groba-online.de



DAS DACH DER ZUKUNFT ENERGETISCHE DACHSANIERUNG



PREMIUM PHOTOVOLTAIK ANLAGEN

WWW.MAGERDACH.DE
0202 47 32 43

BÜRO & AUSSTELLUNG

HÄNDELER STR. 49-49A

42349 WUPPERTAL



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

NRW reformiert die Bauordnung



Nordrhein-Westfalen modernisiert seine Bauordnung grundlegend. Weniger Bürokratie, schnellere Verfahren und mehr Flexibilität im Bestand sollen Bauen erleichtern. Für Eigentümer eröffnen sich Chancen – zugleich entstehen neue Anforderungen an Rechtssicherheit und Eigenverantwortung.

Mit der Novellierung der Landesbauordnung setzt Nordrhein-Westfalen ein deutliches Signal für mehr Dynamik im Bau- und Wohnungsmarkt. Ziel der Reform ist es, Planungs- und Genehmigungsprozesse zu beschleunigen, bürokratische Hürden abzubauen und insbesondere Investitionen in den Bestand zu erleichtern. Für Eigentümer ergeben sich daraus spürbare Verbesserungen. Am 14. April nahm Haus & Grund Rheinland Westfalen an der großen Verbändeanhörung im Landtag teil.

Ein zentraler Baustein der Reform ist die Einführung einer Genehmigungsfiktion, die Verfahren erheblich beschleunigen kann. Künftig ist die Bauaufsichtsbehörde verpflichtet, innerhalb von zehn Tagen die Vollständigkeit eines Bauantrags zu prüfen. Erfolgt innerhalb von drei Monaten keine abschließende Entscheidung, gilt der Antrag automatisch als genehmigt. Diese Regelung schafft ein hohes Maß an Planungssicherheit und verhindert, dass Bauvorhaben durch langwierige Verwaltungsverfahren verzögert werden. Zugleich bleibt dem Bauherren die Wahl: Wer auf eine ausdrückliche Baugenehmigung Wert legt – etwa zur Absicherung

gegenüber Dritten oder finanzierenden Banken – kann weiterhin das reguläre Verfahren durchlaufen.

Eng damit verknüpft ist der konsequente „Digital First“-Ansatz. Bauanträge und Verwaltungsverfahren sollen künftig vorrangig digital abgewickelt werden. Dies verspricht nicht nur eine Beschleunigung der Prozesse, sondern auch mehr Transparenz und Nachvollziehbarkeit. Voraussetzung bleibt allerdings, dass die Bauverwaltungen personell und technisch entsprechend ausgestattet werden.

Besonders weitreichend – und für die Praxis von erheblicher Bedeutung – ist die geplante Abkehr von den sogenannten „anerkannten Regeln der Technik“ als verbindlichem Maßstab im öffentlichen Baurecht. Konkret bedeutet dies, dass künftig rund 90 Prozent der DIN-Normen ihre unmittelbare Verbindlichkeit im Bauordnungsrecht verlieren. An ihre Stelle treten stärker flexibilisierte Verwaltungsvorschriften, die nur noch die wesentlichen, sicherheitsrelevanten Anforderungen definieren. Diese Neuausrichtung eröffnet erhebliche Spielräume. Bauherren und Eigentümer können künftig stärker von standardisierten, häufig kostenintensiven Normvorgaben abweichen und alternative, wirtschaftlichere Lösungen umsetzen. Gerade im Wohnungsbau liegt hier ein erhebliches Potenzial zur Kostensenkung.

Gleichzeitig entsteht jedoch eine neue Verantwortungslage: Die klare Orientierung an DIN-Normen wird durch eine stärker einzelfallbezogene Bewertung ersetzt. Dies kann zu Unsicherheiten führen, insbesondere im Hinblick auf Haftungsfragen und die Bewertung von Baumängeln. Vor diesem Hintergrund kommt dem auf Bundesebene geplanten Gebäudetyp-E-Gesetz eine Schlüsselrolle zu. Es soll die zivilrechtlichen Rahmen-

bedingungen so ausgestalten, dass Abweichungen von technischen Standards rechtssicher möglich werden. Ohne diese Anpassung besteht die Gefahr, dass die im öffentlichen Baurecht gewonnene Flexibilität durch zivilrechtliche Haftungsrisiken wieder eingeschränkt wird. Für Eigentümer ist daher entscheidend, dass beide Regelungsebenen ineinandergreifen.

Ein weiterer bedeutender Reformbaustein ist die „Umbauordnung“, auch bekannt als Oldtimer-Regelung, die eine grundlegende Neuausrichtung im Umgang mit Bestandsgebäuden darstellt. Der bisherige Grundsatz, wonach bei wesentlichen Änderungen häufig das gesamte Gebäude an aktuelle Neubauanforderungen angepasst werden musste, wird deutlich aufgeweicht. Künftig sollen im Bestand im Wesentlichen nur noch sicherheitsrelevante Anforderungen – etwa zum Brandschutz oder zur Standsicherheit – maßgeblich sein. Insbesondere bei älteren Gebäuden, bei denen eine vollständige Anpassung an heutige Neubauvorgaben wirtschaftlich kaum darstellbar ist, eröffnet dies neue Perspektiven. Gleichzeitig wird damit ein zentraler Beitrag zur Aktivierung von Wohnraum im Bestand geleistet – ein entscheidender Faktor angesichts knapper Flächen und steigender Baukosten.

Insgesamt stellt die Novelle der Landesbauordnung einen wichtigen Schritt dar, um das Bauen in Nordrhein-Westfalen schneller, flexibler und praxisnäher zu gestalten. Die Reform hat vor allem das Potenzial, Vorbildcharakter für andere Bundesländer zu entwickeln: Made in NRW.

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



Wohnklima-Panel

Frage des Monats Mai

Hat die kommunale Wärmeplanung einen Effekt auf Ihren möglichen Heizungswechsel?

- 1) Ja, ich warte das Ergebnis ab, bis ich in ein neues Heizungssystem investiere.
- 2) Ja, ich habe mich für ein Heizungssystem entschieden oder bereits gewechselt.
- 3) Nein, hat keinen Einfluss, da ich mich bereits entschieden oder bereits gewechselt habe.
- 4) Nein, hat keinen Einfluss, da ich in näherer Zukunft keinen Heizungswechsel plane.
- 5) Weiß nicht.
- 6) Keine Angabe.

Mit unserem WohnKlima-Panel analysieren wir fortlaufend, vor welchen praktischen und rechtlichen Herausforderungen Immobilieneigentümer stehen – sei es bei der energetischen Sanierung oder bei der langfristigen Sicherung ihres Vermögens. Ziel ist es, auf dieser Grundlage fundierte Impulse für eine praxistaugliche Wohnungspolitik zu geben.

Werden auch Sie Teil des Projekts und beantworten Sie die Frage unter **hausund.co/05** oder scannen Sie den QR-Code.



seit 1919
Poschen & Giebel
Rohr- & Kanalreinigung | Kanal TV | Entsorgung



Schnell
Preiswert
Kompetent

Reinigung
Entsorgung
Dichtheitsprüfung



Poschen & Giebel GmbH · Postfach 110427 · 42304 Wuppertal
www.poschen-giebel.de
Telefon *: 02 02 / 25 00 25 · E-Mail: info@poschen-giebel.de
* Anrufweiterschaltung zum Firmensitz in Haan

 **ROLAND
RECHTSSCHUTZ**


Haus & Grund
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

**Wir sind Partner
von Haus & Grund**

Besser miteinander.



Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung?
Unterstützung, wenn es darauf ankommt – in allen rechtlichen Angelegenheiten!

Mit unseren Rechtsschutzlösungen für Eigentümer und Vermieter haben wir immer die richtige Lösung für Ihre Konflikte.

Unser Team steht Ihnen gerne zur Verfügung:
ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Haus & Grund-Team
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

**Für Haus & Grund-
Mitglieder bieten wir
besonders günstige
Konditionen!**

1. „Mietpreisbremse“ – I. B.

2. Mietpreisbremse: Unter

Regulierung

Mietpreisbremse und Kappungsgrenze stark verbreitet

Die Mietpreisbremse sollte ursprünglich punktuell wirken. Inzwischen ist sie, zusammen mit der abgesenkten Kappungsgrenze, in weiten Teilen Deutschlands angekommen. Ein Blick auf aktuelle Zahlen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zeigt, wie stark sich der Anwendungsbereich ausgeweitet hat und wo die Grenzen der Regulierung liegen.

Die politische Logik ist schnell erzählt: Wo Mieten stark steigen, greift der Staat ein. Doch aus einem Instrument für angespannte Wohnungsmärkte ist vielerorts ein flächendeckendes Regelwerk geworden. Mietpreisbremse und abgesenkte Kappungsgrenze gelten inzwischen für einen erheblichen Teil der Bevölkerung – mit weiter wachsender Tendenz. Die Bundesländer können, befristet auf maximal fünf Jahre, Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt per Verordnung festlegen. In der Praxis nutzen die Länder diesen Spielraum intensiv und passen ihre Gebietskulissen regelmäßig an.

Deutliche Ausweitung seit 2025

Wie stark die Regulierung inzwischen verbreitet ist, zeigt der aktuelle Überblick des BBSR vom Januar 2026. Bundesweit bestehen entsprechende Verordnungen für 814 Gemeinden. In 681 Gemeinden greifen beide Instrumente gleichzeitig. Lediglich in 62 Gemeinden gilt ausschließlich die abgesenkte Kappungsgrenze, in 71 nur die Mietpreisbremse.

Vor allem in den Jahren 2025 und 2026 haben zahlreiche Länder ihre Verordnungen ausgeweitet. Beispiele:

- Bayern erhöhte die Zahl der betroffenen Gemeinden auf 285 statt bisher 208.
- Baden-Württemberg weitete den Geltungsbereich auf 130 Städte und Gemeinden aus (2020: 89).

- Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen nahmen ebenfalls deutlich mehr Kommunen auf.

- Brandenburg verdoppelte nahezu die Zahl der betroffenen Städte und Gemeinden.

Gleichzeitig fallen einzelne Städte aus dem Geltungsbereich heraus, etwa Trier oder Mannheim – ein Hinweis darauf, dass die Einstufung dynamisch bleibt.

Große Reichweite – vor allem in Städten

Rund 32 Millionen Menschen leben inzwischen in Gebieten mit Mietpreisbremse und/oder abgesenkter Kappungsgrenze. Das entspricht etwa 39 Prozent der Bevölkerung. Besonders hoch ist die Reichweite in den Stadtstaaten: In Berlin und Hamburg gelten die Regelungen flächendeckend.

Auffällig ist die strukturelle Verteilung. Zwar haben 94 Prozent der betroffenen Gemeinden weniger als 100.000 Einwohner. Bevölkerungsbezogen konzentriert sich die Wirkung jedoch auf größere Städte. Fast zwei Drittel der erfassten Bevölkerung leben in Städten mit mindestens 100.000 Einwohnern.

Auch bei der Mietpreisbremse zeigt sich dieses Muster: Sie gilt in 752 Gemeinden, erreicht aber rund 30,9 Millionen Menschen – also gut 37 Prozent der Bevölkerung.

Matthias zu Eicken
Leiter Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

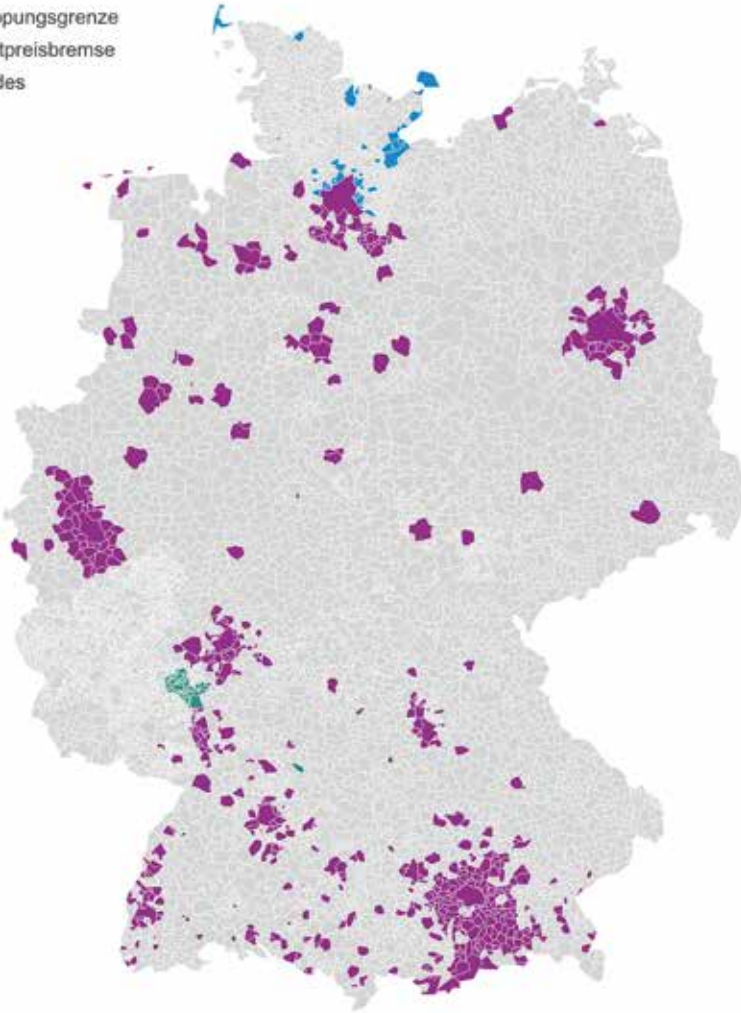
Eine interaktive Karte mit
Detailinformationen zu einzelnen
Regionen finden Sie unter
hausund.co/MiKa



Mietpreisbremsen und Kappungsgrenzen

Gemeinden mit Mietpreisbremse und/oder Kappungsgrenzenverordnung

- Kappungsgrenze
- Mietpreisbremse
- beides



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: BBSR (2026) | Kartenmaterial: © BKG 2024 | ID: MQbEC

Was die Instrumente leisten sollen

Die Mietpreisbremse begrenzt bei Wiedervermietungen die Miete auf höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Ausgenommen sind unter anderem Neubauten und umfassend modernisierte Wohnungen. Die abgesenkte Kappungsgrenze wiederum reduziert in bestimmten Gebieten die zulässige Mieterhöhung im Bestand von 20 auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren. Beide Instrumente verfolgen unterschiedliche Ziele: Während die Mietpreisbremse vor allem Wohnungssuchende schützen soll, richtet sich die Kappungsgrenze an bestehende Mietverhältnisse.

© Nico/stock.adobe.com



Lumina Wuppertal
Eichenhofer Weg 81
42279 Wuppertal
023 39 / 915 - 0
wuppertal@lumina-bad.de



Entdecken Sie die Bäderwelten von Lumina

Bei uns finden Sie alles Schöne für Ihr neues Bad. Als Ihr Experte für innovative Badplanung und einzigartige Traumbäder unterstützen wir Sie dabei, Ihre Visionen zum Leben zu erwecken und das für Sie perfekte Badezimmer zu gestalten.

lumina-bad.de



Recht & Steuern

Sanierungsmaßnahmen und Steuer

Sanierung steuerlich richtig geltend machen

Ob die Aufwendungen für eine Sanierungsmaßnahme sofort als Werbungskosten abziehbar sind oder ob sie über die gesamte Nutzungsdauer der Immobilie abgeschrieben werden müssen, kann wirtschaftlich einen erheblichen Unterschied ausmachen. Die Abgrenzung zwischen den sofort abziehbaren Instandhaltungskosten und den nur über die gesamte Lebensdauer der Immobilie abzuschreibenden Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten ist daher häufig Gegenstand von Streit mit dem Finanzamt.

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hatte zuletzt im Jahr 2003 ein umfassendes Schreiben mit Auslegungen und Fallbeispielen zu diesem Thema veröffentlicht. Seitdem sind zahlreiche höchstgerichtliche Urteile ergangen. Diese wurden in einem neuen BMF-Schreiben vom 26. Januar 2026 veröffentlicht. Darin ist die praktische Umsetzung von Auslegungsfragen zum geltenden Recht enthalten, auf die sich die Finanzverwaltungen aller Bundesländer geeinigt haben.

Energetische Sanierungen können sofort abziehbar sein

Positiv aus der Sicht sanierungswilliger Eigentümer: Das Schreiben enthält die Klarstellung, dass energetisch relevante Maßnahmen wie Heizungstausch und Isolierglasfenster nicht automatisch zu einem Ausschluss der sofortigen Abziehbarkeit als Werbungskosten führen. In diesem Zusammenhang wurde auch geregelt, dass der Einbau von Solarthermie zur Brauchwassererwärmung nicht zu einer Versagung des Sofortabzugs von Werbungskosten führt. Die Nutzung von Solaranlagen in anderem Zusammenhang wurde aber bisher leider nicht steuerbegünstigend in diesem neuen Schreiben berücksichtigt.

Steuerfalle „Sanierung auf Raten“

Wird eine Sanierung über mehrere Jahre gestreckt, droht die Steuerfalle „Sanierung auf Raten“: Das Finanzamt geht dann nicht von Instandhaltung, sondern von Herstellungskosten aus und versagt die sofortige Abziehbarkeit von Werbungskosten.

Das BMF-Schreiben vom 26. Januar 2026 finden Sie unter:
hausund.co/4dD2eSo



Der Betrachtungszeitraum für die infrage kommenden Sanierungsmaßnahmen wurde laut dem neuen BMF-Schreiben von fünf auf drei Jahre verkürzt. Eine Entwicklung in die richtige Richtung, auch wenn sich Haus & Grund Deutschland weiter für eine Abschaffung dieser Steuerfalle einsetzen wird.

Anschaffungsnahe Herstellungskosten

Ähnliches gilt für die sogenannten anschaffungsnahe Herstellungskosten. Diese gesetzliche Regelung bestraft Eigentümer, die nach Erwerb einer Immobilie zu schnell zu viel sanieren. Ihre Aufwendungen werden als Anschaffungskosten und damit nicht mehr als sofort abziehbare Werbungskosten gewertet, wenn die Grenze von 15 Prozent des Kaufpreises innerhalb von drei Jahren nach dem Erwerb überschritten wird. Das BMF-Schreiben regelt in einer für Normalbürger kaum noch nachvollziehbaren Komplexität, in welchen Fällen diese Steuerfalle zuschnappt. Dies zwingt den sanierenden Eigentümer weiterhin dazu, genau nachzuhalten, wann welche Maßnahme durchgeführt wird. Denn nicht nur die Art der Maßnahme, sondern auch der Zeitraum, in dem saniert wird, sowie die Höhe der Kosten können sich auf die Frage der steuerlichen Abziehbarkeit massiv auswirken.

Sibylle Barent
Leiterin Steuer- und Finanzpolitik



© Michael/stock.adobe.com

Fazit von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

„Vor einer größeren Sanierung sind immer die steuerlichen Konsequenzen mitzubedenken, damit die Sanierung nicht zur Steuerfalle wird. Haus & Grund Deutschland setzt sich weiter vehement für die Abschaffung steuerlich benachteiligender Konstruktionen wie anschaffungsnahe Herstellungskosten oder Sanierung auf Raten ein, die dem sanierenden Eigentümer den Werbungskosten-Sofortabzug verbauen und damit seinen finanziellen Spielraum einschränken.“



© Jens Oellermann

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

Ulf
Schuchhardt
 BAUGESCHÄFT

Renovierung
 Außenisolierung
 Kellersanierung
 Durchbruch
 Instandhaltung

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

Seit 1885
HAPPE
 GmbH
 TÜV gepr. Fachbetrieb
 § 19 I WHG

**Tankreinigung · Tankschutz
 Demontage
 Heizungsbau**
 42389 Wuppertal · Schwelmer Straße 46
Heizöl
 Telefon: 02 02-60 28 43
 Notdienst 01 71-2 61 20 16

Nasse Wände? Feuchter Keller?

Nutzen Sie unsere langjährige Erfahrung und die hohe Fachkompetenz unserer festangestellten Mitarbeiter.

Handwerk auf höchstem Niveau – Rufen Sie uns einfach an.

Nicholas Rood
 Bausachverständiger (TÜV geprüft)
info-sp@isotec-bobach.de
 ☎ 02 02 / 30 80 34

ISOTEC-Fachbetrieb
 Abdichtungssysteme Bobach & Schaub GmbH & Co. KG
 Büro Wuppertal · www.isotec.de/wuppertal

ISOTEC
 IMMER BESSER.

hausundgrund informiert



© Frank Hessler

Mehr Kraft für Schutz des Eigentums

Schutz des Eigentums, Top-Service für Eigentümer:

- Dienstleistungen, Interessenvertretungen und Rechtsberatungen zum Immobilien-Eigentum.
- Fachliche Hilfen durch den Beratungsverband mit den örtlichen Fachleuten von **nic** und **ibs**.
- Einkaufsvorteile bei Partnerbetrieben in Handel und Handwerk.
- **Und das alles für mtl. nur 9,- € Mitgliedsbeitrag.**
- Über 4.000 Wuppertaler sind schon dabei. Und es werden immer mehr.



hausundgrundwpt.de
Wuppertal-Barmen, An der Clefbrücke 2a
Wuppertal-Elberfeld, Laurentiusstraße 9

WUPPERTAL
Info 0202 25 59 50

Mit solchen Anzeigen werben wir zurzeit in Heften und Zeitungen; bereits mit viel Erfolg. Zahlreiche Haus- und Grund-Eigentümer kommen als neue Mitglieder zu uns. hausundgrund wird dadurch deutlich stärker.

Aber da geht noch was. Denn Immobilien-Eigentümer brauchen gerade

jetzt noch mehr Interessenvertretung. Unnötige Belastungen für privates Bauen und Modernisieren verlangen nach überzeugendem, fachlich fundiertem Widerspruch. Mitspracherechte bei der Gestaltung privater Bauvorhaben bedürfen neuer Möglichkeiten. 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! Etwa 1 Mio. private Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter sowie Kauf- und Bauwillige in Deutschland nutzen die kompetente Fachberatung bei rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Problemen mit der eigenen oder der vermieteten Immobilie und lassen ihre Interessen von hausundgrund vertreten.

Aber das müssen noch mehr Mitglieder werden. Dann würde hausundgrund noch durchsetzungsstärker. Und das wäre für alle Mitglieder und darüberhinaus von Vorteil.

Jeder, der ein neues Mitglied für hausundgrund in Wuppertal wirbt, profitiert selbst davon und bekommt zudem eine nützliche Prämie.

Alle Informationen dazu und eine Übersicht der Prämien sowie den Prämien-coupon finden Sie im Internet unter www.hausundgrundwpt.de.

Das private Immobilieneigentum braucht Schutz und Stimme. Dafür steht hausundgrund. Jeder, der jetzt beiträgt, stärkt hausundgrund und somit sich selbst. Also, worauf warten?

Die Argumente, hausundgrund weiterzuempfehlen und andere von einer Mitgliedschaft bei hausundgrund zu überzeugen, liegen auf der Hand.



Wuppertaler Bühnen

10%
Rabatt



Kachelofen & Kaminstudio Riesenberg OHG

5%
Rabatt

Behrens GmbH

Alle Handwerkerleistungen aus einer Hand

Sonder-
konditionen

ibs IMMOBILIEN
GRUPPE

Sonder-
konditionen

FASSADEN MELZEL

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

10%
Rabatt



500/1000 €
Nachlass



Ralf Zinzus Versicherungsmakler Bergisch Land

Sonder-
konditionen

B & E BAUELEMENTE GmbH

10%
Rabatt



Sonder-
konditionen

STRÄTER

vergünstigte
Lieferung

Das Lagerhaus Scholz

Haushaltsauflösungen & Entsorgungen

10%
Rabatt



Goldberg & Klein Immobilien-Management e.K.

10%
Rabatt



Der Rechtsschutz-Versicherer

Sonder-
konditionen

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

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



Sonder-
konditionen

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.

Vermieten & Verwalten

Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Gemeinschaftsanlage im Sondereigentum: Technikraum bleibt privat

Mit Urteil vom 20. Februar 2026 (V ZR 34/25) hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden: Gemeinschaftliche Anlagen sind Gemeinschaftseigentum. Der Raum, in dem sie stehen, kann trotzdem Sondereigentum sein.

In einer kleinen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) mit zwei Wohneinheiten wurden drei Kellerräume (Treppenhaus, Flur und Technikraum) in der Teilungserklärung einer Wohneinheit als Sondereigentum zugeordnet. Der Zugang zu diesen Räumen war ausschließlich über die Wohnung dieses Sondereigentümers möglich. In dem Technikraum befanden sich gemeinschaftliche Anlagen, die beiden Wohnungen dienten: früher eine gemeinsame Ölheizung, später getrennte Gasthermen, dazu Zähler und Absperrhähne.

Die Eigentümer der anderen Wohneinheit durften die Räume lediglich zur Ablesung betreten. Diese klagten nun darauf, die Räume dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen oder ihnen zumindest weitergehende Nutzungsrechte einzuräumen. Amtsgericht und Landgericht folgten dieser Argumentation.

Der Raum selbst ist nicht zwingend Gemeinschaftseigentum

Ausgangspunkt ist § 5 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), der die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum regelt. Nach § 5 Absatz 2 WEG sind Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, zwingend Gemeinschaftseigentum. Der BGH hat nun klargestellt, dass diese Regelung ihrem Wortlaut nach nur die Anlagen selbst erfasst,

nicht jedoch den Raum, in dem sich diese befinden.

Hierzu bestanden bislang unterschiedliche Auffassungen. Teilweise wurde vertreten, Räume mit gemeinschaftlichen Anlagen seien aufgrund ihrer Funktion zwingend Gemeinschaftseigentum. Andere Ansichten stellten auf die tatsächliche Nutzung ab und bejahten Gemeinschaftseigentum nur bei dauerhaftem Zugangsbedarf. Schließlich gab es auch die Auffassung, § 5 Absatz 2 WEG erfasse als Ausnahmegesetz nur die Anlagen selbst. Dieser letzten Sichtweise folgt der BGH und lehnt eine Ausdehnung auf den Raum ab.

Verweis auf Betretungsrecht

Zugleich verweist der BGH auf § 14 Absatz 1 Nr. 2 WEG, wonach jeder Wohnungseigentümer verpflichtet ist, das Betreten seines Sondereigentums zu dulden, soweit dies zur Herstellung, Instandhaltung oder Nutzung gemeinschaftlicher Anlagen erforderlich ist. Der notwendige Zugang ist damit bereits abgesichert.

Fazit von Luisa Peitz, Referentin Recht

„Die Entscheidung ist dogmatisch konsequent, weil sie strikt zwischen Anlage und Raum trennt und die Teilungserklärung stärkt. Gleichzeitig überzeugt sie nicht in allen Konstellationen: Dient ein Raum ausschließlich der Versorgung oder erfordert er dauerhaften Zugang, spricht vieles für Gemeinschaftseigentum, um klare Zuständigkeiten zu sichern. Die vom BGH gewählte Lösung verlagert die Abgrenzung damit in einen wertungsabhängigen Bereich und schafft zudem praktisches Konfliktpotenzial bei der Durchsetzung von Zugangsrechten.“

Streit über Kostenregelung

Gültigkeit kann gerichtlich festgestellt werden

Kann ein Wohnungseigentümer bei einem Streit innerhalb der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) über eine Kostentragsregelung das Gericht zur Feststellung von dessen Gültigkeit anrufen? Mit dieser Frage musste sich der Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Urteil vom 27. Februar 2026 (V ZR 98/25) auseinandersetzen.

Das Ergebnis lautet: Ja, wenn es sich nicht um eine abstrakte Auslegungsfrage handelt, sondern die Gültigkeit anhand eines konkreten aktuell relevanten Einzelfalls überprüft werden soll und sich die Klage gegen die Gemeinschaft richtet.

Der Fall

Eine GdWE besteht aus drei Wohnblöcken und 110 Tiefgaragenstellplätzen. Die Stellplätze stehen überwiegend im Teileigentum von benachbarten Reihenhauseigentümern. In der GdWE bestand nun Uneinigkeit darüber, wer die Kosten der Erneuerung eines Kinderspielplatzes auf dem Gemeinschaftsgrundstück tragen muss. In der Gemeinschaftsordnung ist geregelt, dass die Lasten und Kosten grundsätzlich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile abgerechnet werden. Hiervon abweichend ist jedoch geregelt, dass die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des Spielplatzes die Miteigentümer der Tiefgarage allein tragen müssen, wobei auf jeden Eigentümer eines Reihenhauseigentums ein Kostenteil von 1,2 pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche und auf jeden Eigentümer eines Wohn-/Teileigentums ein Anteil von 1 pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche entfallen soll. Ein Reihenhauseigentümer, dem auch ein Stellplatz gehört, wollte nun gerichtlich festgestellt haben, dass diese Sonderregelung unwirksam ist und alle Lasten und Kosten entsprechend der allgemeinen Regelung von allen Eigentümern zu tragen sind.

Feststellung ist möglich

Die BGH-Richter gaben dem klagenden Teileigentümer recht. Sie entschieden zunächst, dass die entsprechende Feststellungsklage zulässig sei. Zwar könne sich eine solche Klage zulässigerweise nicht auf eine abstrakte Auslegung einer Kostenregelung der Gemeinschaftsordnung beziehen, sondern nur auf das Bestehen gegenwärtiger Rechtsverhältnisse. Die betreffende Klage sei aber dahingehend auszulegen, dass es dem Kläger hier konkret um die Kostentragungspflicht bezüglich der Erneuerung des Spielplatzes ginge. Diese könne grundsätzlich auch nach der WEG-Reform im Wege der Feststellungsklage festgestellt werden.

Klagegegner

Der richtige Klagegegner für die Feststellungsklage soll laut BGH die GdWE sein. Dies ergebe sich aus der durch die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) neu gebildete Struktur, da



die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nun der GdWE obliege. Dies sei auch unproblematisch, da ein Urteil gegen die GdWE aufgrund § 44 Absatz 3 WEG (der hier analog angewendet wird) auch für und gegen alle Wohnungseigentümer gelte.

Das Ergebnis

Im Ergebnis stellte der BGH fest, dass die spezielle Regelung nicht wirksam sei. Sie sei zu unbestimmt, nicht vollständig und in der Praxis auch nicht durchführbar. Daher gelte die allgemeine Regelung tatsächlich auch für die konkrete Spielplatzerneuerung.

Beschlussersetzungsklage als Alternative

Abschließend wiesen die BGH-Richter noch darauf hin, dass der Kläger statt einer Feststellungsklage auch eine Beschlussersetzungsklage hätte einreichen können, um sein Ziel zu erreichen.

Gerold Happ
Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

Zu Ihrer eigenen Sicherheit!!! **e-masters**

WEGO
GmbH
0212 / 88 07 30-0

DIN VdS 24h
Gefahrenmeldetechnik

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

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

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

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

HAUS & LEBEN



Photovoltaik und Speicher

Sonnenenergie, die sich rechnet

Strom galt lange als eine eher beiläufige Größe in den Nebenkosten – bis Energiekrise, CO₂-Preis und geopolitische Spannungen die Rechnung spürbar nach oben getrieben haben. Seither wächst bei vielen Eigentümern der Wunsch nach mehr Unabhängigkeit vom Strommarkt – dauerhaft und bezahlbar. Sonnenenergie ist darum längst kein Zukunftsthema mehr, sondern eine alltagstaugliche Lösung für steigende Strompreise.

Immer mehr Eigentümer investieren in Photovoltaik-Anlagen. Diese Technologie verwandelt Sonnenlicht direkt in Strom – effizient, leise und nahezu wartungsfrei. Sinkende Anlagenpreise, vereinfachte steuerliche Rahmenbedingungen und die zeitweise auf null gesenkte Mehrwertsteuer auf viele Photovoltaik-Kompo-

nenten haben die Investition attraktiver gemacht als noch vor wenigen Jahren. Parallel dazu hat sich die Technik weiterentwickelt. Kombiniert mit einem Stromspeicher lässt sich der Anteil des selbst genutzten Solarstroms deutlich steigern – für viele längst ein fester Bestandteil einer klugen Immobilienstrategie.

Photovoltaik: Technik, Kosten, Wirtschaftlichkeit

Für ein typisches Einfamilienhaus kommen meist Anlagen zwischen 5 und 15 Kilowatt-Peak (kWp) zum Einsatz, je nach Dachgröße, Ausrichtung und Sonnenlage. In Deutschland liefert ein Kilowatt-Peak durchschnittlich 900 bis 1.000 Kilowattstunden (kWh) Strom pro Jahr – im Süden des Landes etwas mehr, im Norden etwas weniger.

Ein Beispiel: Eine 8-kWp-Anlage, ideal für einen Vier-Personen-Haushalt mit rund

4.500 kWh Jahresverbrauch, benötigt etwa 40 bis 50 Quadratmeter Dachfläche. Sie erzeugt jährlich ungefähr 7.600 kWh Strom – genug, um bei optimiertem Eigenverbrauch bis zu 70 Prozent des Bedarfs zu decken. Wichtig für einen möglichst hohen Ertrag sind die Qualität der Module (zum Beispiel moderne PERC-, TOPCon- oder HJT-Technologien) mit Wirkungsgraden um 20 bis 22 Prozent und mehr, die Effizienz des Wechselrichters und geeignete Dachvoraussetzungen. Eine Vor-Ort-Prüfung durch einen Fachbetrieb ist deshalb immer sinnvoll.

Finanziell attraktiv

Auch finanziell sind die Bedingungen derzeit attraktiv. Die Preise für Photovoltaik-Komplettanlagen liegen aktuell zwischen 1.200 und 1.800 Euro brutto pro kWp – inklusive Montage. Da auf Photovoltaik-Anlagen bis 30 kWp bis Ende



2026 keine Mehrwertsteuer anfällt, kommen Hauseigentümer derzeit im Schnitt mit rund 10.000 bis 14.000 Euro für eine 8-kWp-Anlage aus. Premium-Komponenten und smarte Systeme mit Hybrid-Wechselrichtern liegen am oberen Ende dieser Spanne, während Standardanlagen günstiger sind.

Der wirtschaftliche Effekt zeigt sich schnell: Ohne Stromspeicher lässt sich durchschnittlich rund ein Drittel des erzeugten Stroms direkt im Haushalt nutzen, im Fall unseres Beispiels also rund 2.300 kWh der erzeugten 7.600 kWh. Die restlichen 5.300 kWh würden ins öffentliche Netz eingespeist. Bei einem Nettostrompreis von etwa 35 Cent pro kWh und einer Einspeisevergütung von rund 8 Cent ergibt sich für eine 8-kWp-Anlage ein jährlicher Vorteil von rund 1.220 Euro. Damit amortisiert sich die Investition oft schon nach neun bis zehn Jahren – und

liefert danach mindestens zehn weitere Jahre praktisch kostenlosen Strom. Steigende Strompreise können den Amortisationszeitraum zusätzlich verkürzen.

Stromspeicher: Wann lohnen sie sich?

Angesichts sinkender Einspeisevergütung ist es wirtschaftlich sinnvoll, den Strom vor allem selbst zu nutzen. Dann ist ein Stromspeicher meist eine lohnende Investition. Er puffert überschüssigen Strom aus sonnigen Stunden, damit abends oder nachts kein teurer Netzstrom nachgekauft werden muss. Modular erweiterbare Lithium-Ionen-Akkus mit Kapazitäten von 5 bis 15 kWh sind hier der Standard für Privathaushalte. Sie halten 10 bis 15 Jahre (6.000 bis 10.000 Ladezyklen), verlieren im Ruhezustand kaum Energie und werden von smarter Software so gesteuert, dass sie im jeweils optimalen Lade- und Entladebereich betrieben werden.

Auch hier sind die Kosten deutlich gesunken: Eigentümer müssen im Schnitt mit 500 bis 900 Euro pro kWh Nutzkapazität inklusive Einbau rechnen. Ein 8-kWh-Speicher kostet aktuell also realistisch 4.000 bis 7.200 Euro. Günstige Massenmodelle liegen unter 600 Euro/kWh, Premium-Geräte mit 15 Jahren Garantie am oberen Rand. Ratsam ist es, zertifizierte Produkte mit hoher Zyklenzahl zu wählen, um spätere Nachrüstungen zu vermeiden.

Der Turbo für den Eigenverbrauch

Mit einem Speicher klettert der selbst genutzte Anteil des erzeugten Stroms von rund einem Drittel auf 60 bis 75 Prozent. Legt man die 8-kWp-Anlage mit 7.600 kWh Jahresertrag zugrunde, kann man mit Speicher davon beispielsweise etwa 5.000 kWh selbst nutzen, und nur 2.600 kWh gehen ins Netz. Bei 35 Cent/kWh Netzpreis spart man also 1.750 Euro durch Eigenverbrauch und erhält zusätzlich 210 Euro Einspeisevergütung (8 Cent/kWh). Insgesamt liegt der finanzielle Vorteil also bei etwa 1.960 Euro jährlich. Die Amortisation einer Anlage mit Speicher dauert rund acht bis zehn Jahre.

Richtig dimensionieren

Wichtig ist, dass der Speicher ausreichend dimensioniert ist – weder zu klein, um den Überschussstrom sinnvoll zu nutzen, noch überdimensioniert, was unnötige Investitionskosten verursachen würde. Als Faustregel gilt: Pro installiertem kWp Leistung plant man etwa 0,7 bis 1 kWh Speicherkapazität.

Bei einer typischen 8-kWp-Anlage für ein Einfamilienhaus ergibt das zwischen 5,6 und 8 kWh – ein Wert, der den Großteil des täglichen Solarüberschusses aufängt, ohne Überkapazitäten zu schaffen. Alternativ kann man den Haushaltsverbrauch zugrunde legen: Bei einem jährlichen Stromverbrauch von beispielsweise 4.500 kWh – also rund 12 kWh pro Tag – setzt man rund 60 Prozent davon als nutzbare Kapazität an: $12 \text{ kWh} \times 0,6 =$ etwa 7 bis 8 kWh.

Um Änderungen der Lebensumstände von vornherein zu berücksichtigen, bieten sich modulare Systeme an. So kann man klein starten und bei Bedarf – etwa mit E-Auto oder Wärmepumpe – nachrüsten. Auch hier ist es ratsam, Fachleute einzubeziehen, um individuelle Faktoren wie Dachausrichtung, regionalen Ertrag oder Verbrauchsprofil zu berücksichtigen.

Vernetztes Haus-Kraftwerk

Um den selbst erzeugten Strom optimal zu nutzen, werden Energiemanagementsysteme immer wichtiger. Sie steuern Photovoltaik-Anlage, Speicher und Verbrauch intelligent miteinander und sorgen dafür, dass Strom genau dann genutzt wird, wenn er verfügbar ist. Ob Waschmaschine, Wärmepumpe oder E-Auto – das System verteilt Energie automatisch nach Prioritäten und erkennt Verbrauchsmuster. So lassen sich der Eigenverbrauch weiter steigern, Lastspitzen vermeiden und der Zukauf von Netzstrom noch stärker reduzieren. In Kombination mit Photovoltaik und Speicher ermöglichen Energiemanagementsysteme ein rundum effizientes, kostensparendes und nachhaltiges Zuhause.

Astrid Zehbe
Chefredakteurin



© baranq/stock.adobe.com

Balkonkraftwerke

Kein Ende des Booms

Balkonkraftwerke erfreuen sich nach wie vor großer Beliebtheit: Die kleinen Solaranlagen sind inzwischen vielerorts zu sehen – nicht nur an Balkonen, sondern auch auf Terrassen, Garagendächern oder Gartenhäuschen. Der Grund für ihre wachsende Beliebtheit liegt auf der Hand: Mit diesen sogenannten Steckersolargeräten lässt sich mit vergleichsweise geringem Aufwand eigener Strom erzeugen.

Insgesamt wurden laut Zahlen des Marktstammdatenregisters der Bundesnetzagentur (BNetzA) 2025 in Deutschland mindestens 436.000 Steckersolargeräte angemeldet – das sind in etwa so viele wie 2024, allerdings mit einer höheren Leistung. Bei der BNetzA müssen die Anlagen innerhalb des ersten Monats nach Inbetriebnahme gemeldet werden. Das funktioniert online und kostenlos. Steckersolargeräte bestehen in der Regel aus ein bis zwei Standardsolarmodulen (je 1 Meter x 1,70 Meter) mit je rund 400

Watt Leistung, einem Wechselrichter mit maximal 800 Watt Wechselrichterleistung sowie Montagematerial. Alternativ können auch kleinere und leichtere und dafür mehrere Module angebracht werden. Viele Wechselrichter bieten mittlerweile auch die Möglichkeit, über eine App die Leistungsparameter abzurufen.

Eingespeister Strom wird sofort verbraucht

Sobald das Solarmodul eingesteckt ist, produziert es bei Sonneneinstrahlung elektrischen Strom. Ein Wechselrichter wandelt den erzeugten Gleichstrom in haushaltsüblichen Wechselstrom um. Über ein Kabel mit Stecker wird dieser anschließend über eine Außensteckdose in das Stromnetz des Hauses eingespeist und dort direkt von gleichzeitig laufenden Geräten – etwa dem Kühlschrank – verbraucht.

Mit Blick auf die Stecker hat eine Ende 2025 veröffentlichte VDE-Produktnorm für mehr Klarheit gesorgt. So dürfen Steckersolargeräte (DIN V 0126-95) mit bis zu 800 Watt Wechselrichterleistung und ma-

ximal 960 Watt Modulleistung jetzt über normale Haushaltsstecker (Schuko-Stecker) angeschlossen werden. Sprich: Wer schon eine Steckdose am Balkon oder der Terrasse hat, kann ein zertifiziertes Balkonkraftwerk selbst anschließen. Für Steckersolargeräte mit einer Modulleistung von 960 bis 2.000 Watt und einem Wechselrichter mit maximal 800 Watt Wechselrichterleistung legt die VDE-Norm eine spezielle Energiesteckvorrichtung fest. Diese spezielle Energiesteckdose muss von einer Elektrofachkraft installiert werden, die auch den Stromkreis prüfen und gegebenenfalls anpassen muss.

Spezielle Anlagen für den Stromausfall geeignet

Geräte mit Leistungen über 2.000 Watt sind keine Steckersolargeräte nach der genannten Norm. Sie gelten als normale Photovoltaik-Anlagen und müssen von Fachbetrieben installiert und in Betrieb genommen werden. Auch Anlagen mit Batteriespeicher sind von der genannten Norm nicht erfasst. Für sie gelten die

jeweiligen Anschlussbedingungen des zuständigen Netzbetreibers.

Je nach Ausstattung kann ein Steckersolargerät mit Batteriespeicher auch bei einem Stromausfall Strom liefern. Voraussetzung dafür ist ein spezieller Wechselrichter, der auch auf den sogenannten Inselbetrieb umstellen und eigenständig eine Netzfrequenz herstellen kann.

Ob kleines oder großes Balkonkraftwerk – wichtig ist zudem, auf eine sichere Installation zu achten. Jede Anlage sollte mit geeignetem Montagematerial so befestigt werden, dass sie Wind und Wetter standhält. Zudem empfiehlt es sich zu prüfen, ob das Steckersolargerät über die Wohngebäudeversicherung abgesichert ist.

Anschaffungspreis über die Jahre gefallen

Steckersolargeräte sind in den vergangenen Jahren deutlich günstiger geworden. Im Fachhandel sind sie inzwischen schon für wenige Hundert Euro erhältlich. Sinnvoll dimensionierte Anlagen amortisieren sich oft nach nur wenigen Jahren. Wie lange das dauert, hängt jedoch von mehreren Faktoren ab – etwa vom Preis und der Leistung der Anlage, der Sonneneinstrahlung beziehungsweise möglicher Verschattung sowie vom individuellen Stromverbrauch.



Bevor Mieter oder Wohnungseigentümer eine Anlage anschaffen, sollten sie unbedingt die Zustimmung des Vermieters oder der Eigentümergemeinschaft einholen. Seit Inkrafttreten der neuen Privilegierung für Steckersolargeräte im Oktober 2024 darf eine solche Anfrage allerdings nur noch abgelehnt werden, wenn die Installation unzumutbar ist. Ablehnungen ohne Begründung oder aus rein optischen Gründen sind nicht mehr zulässig.

Ausnahmen bestehen bei denkmalgeschützten Gebäuden oder wenn besondere baurechtliche Vorgaben der Kommune greifen. Im Zweifelsfall empfiehlt es sich, zuvor beim örtlichen Bauamt nachzufragen. Dort erfährt man auch, ob es in der Kommune Förderprogramme gibt – diese müssen allerdings beantragt werden, bevor das Gerät gekauft und in Betrieb genommen wird.

Karin Birk
Freie Autorin



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

Technik & Energie



Klimaschutzprogramm 2026

Was auf Eigentümer und Vermieter zukommt

Die Bundesregierung hat Ende März 2026 das Klimaschutzprogramm 2026 beschlossen. Es beinhaltet Maßnahmen, mit denen die Bundesregierung in den kommenden Jahren ihre Klimaziele erreichen will. Insbesondere geht es um zusätzliche Emissionsminderungen bis 2030. Das Programm setzt im Gebäudebereich primär auf Förderung und Fernwärme statt auf neue gesetzliche Pflichten für Eigentümer und Vermieter.

Grundlage für das Klimaschutzprogramm ist das Bundes-Klimaschutzgesetz (§ 9 KSG). Es verpflichtet die Regierung, spätestens zwölf Monate nach Beginn jeder Legislaturperiode ein solches Programm vorzulegen. Für Eigentümer entsteht aus diesem politischen Fahrplan zunächst kein neuer Handlungsdruck. Die angekündigten Maßnahmen müssen erst noch in konkrete Gesetze, Förderprogramme und Verordnungen umgesetzt werden. Es werden aber die politischen Leitplanken für Heizungstausch, energetische Sanierung, Fernwärme und klimafreundlichen Neubau nachgeschärft und damit der Rahmen für künftige Investitionsentscheidungen vorgegeben.

Folgende Maßnahmen sind für Eigentümer und Vermieter relevant:

Förderung bleibt das zentrale Instrument

Das Programm stellt klar, dass die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) bis 2029 fortgeführt und auskömmlich finanziert werden soll. Zudem soll sie stärker an sozialen Kriterien ausgerichtet werden. Parallel dazu soll auch die steuerliche Förderung nach § 35c Einkommensteuergesetz (EStG) weitere Klimaschutzpotenziale heben. Für Eigentümer ist das eine wichtige Botschaft: Wer Modernisierungen plant, soll sich weiterhin auf staatliche Unterstützung verlassen können. Für Vermieter bedeutet das vor allem, dass energetische Maßnahmen politisch gewollt bleiben und Investitionen weiterhin förderfähig sein sollen.

Wärmenetze sollen massiv ausgebaut werden

Besonders deutlich ist die Stoßrichtung bei der Wärmeversorgung. Das Programm setzt auf ein Fernwärmepaket, mit dem der Anteil erneuerbarer Energien und unvermeidbarer Abwärme in Wärmenetzen steigen und der Ausbau der Netze beschleunigt werden soll. Kernpunkt ist die Aufstockung der Bundesförderung

für effiziente Wärmenetze (BEW). Zur Flankierung werden die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) und die Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (WärmeLV) novelliert. Hinzu kommen Maßnahmen zur Absicherung von Geothermieprojekten und zur Beschleunigung von Planung und Umsetzung. Gerade für Mehrfamilienhäuser und Quartiere bietet sich die Fernwärme perspektivisch als Investitionsoption an.

Wärmepumpen rücken weiter in den Fokus

Zugleich setzt die Bundesregierung auf niedrigere Stromkosten als Hebel für die Elektrifizierung der Wärmeversorgung im Gebäudebereich (Wärmepumpen). Für 2026 ist ein Zuschuss zu den Übertragungsnetzkosten von 6,5 Milliarden Euro vorgesehen; außerdem sollen Wärmepumpen mit eigenem Zähler von bestimmten Umlagen befreit werden. Das zielt unmittelbar darauf, den Betrieb strombasierter Heiztechnik wirtschaftlich attraktiver zu machen. Für Eigentümer wird damit nicht nur der Einbau, sondern auch der laufende Betrieb der Wärmepumpe politisch flankiert.

Neubau und Umbau sollen klimafreundlicher werden

Im Neubau setzt das Klimaschutzprogramm auf neue und angepasste Förderprogramme: „Klimafreundlicher Neubau“, das Niedrigpreissegment, „Wohneigentum für Familien“ und befristet die Effizienzhaus-55-Plus-Förderung. Für den klassischen Mietwohnungsbestand sind diese Programme nur teilweise direkt relevant. Wichtig ist ihre politische Aussage: Neubau soll nicht nur mehr, sondern vor allem energieeffizienter und mit höherem Anteil erneuerbarer Energien entstehen. Interessant ist zudem das Programm „Gewerbe zu Wohnen“. Gefördert wird die Umwandlung beheizter Nichtwohngebäude in Wohnraum, unter anderem mit Zuschüssen von bis zu 30 Prozent der förderfähigen Ausgaben, maximal 100.000 Euro je neuer Wohneinheit. Das kann für Eigentümer leerstehender Büro- oder Gewerbeimmobilien neue Perspektiven eröffnen. Zugleich zeigt die Maßnahme, dass Klimaschutz und Wohnraumschaffung stärker zusammen gedacht werden sollen: Umbau statt Neubau spart Flächen und Emissionen.

Förderung von Ladeinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern

Das Klimaschutzprogramm sieht auch eine Förderung für Ladeinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern vor. Hintergrund ist, dass der Ausbau in Bestandsgebäuden oft an hohen Kosten für die Leitungsinfrastruktur, notwendige Netzanschlüsse und den zusätzlichen Planungsaufwand scheitert. Mit dem Förderprogramm soll der Aufbau privater Ladepunkte in Mehrfamilienhäusern erleichtert und damit der Markthochlauf der Elektromobilität generell unterstützt werden.

Corinna Kodim
Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

Fazit von Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

Das Programm verstärkt die politische Zielrichtung der Wärmewende, lässt aber zentrale Umsetzungshemmnisse für private Eigentümer unberücksichtigt. Es setzt primär auf Lenkung durch Preise, Regulierung und Förderung, lässt aber strukturelle Verbesserungen der Investitionsbedingungen (Mietrecht, Baukosten, Bürokratie) außen vor. Das Ambitionsniveau bei Sanierung und Heizungstausch bleibt hoch, ohne ausreichende Berücksichtigung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einzelfall. Steigende CO₂-Preise und hohe Investitionskosten werden nur teilweise kompensiert. Notwendige Anpassungen im Mietrecht zur Refinanzierung von Investitionen werden nicht adressiert. Nach wie vor werden Unsicherheiten bei Zeitplan und Verfügbarkeit von Wärmenetzen die Investitionsentscheidungen der Eigentümer erschweren.



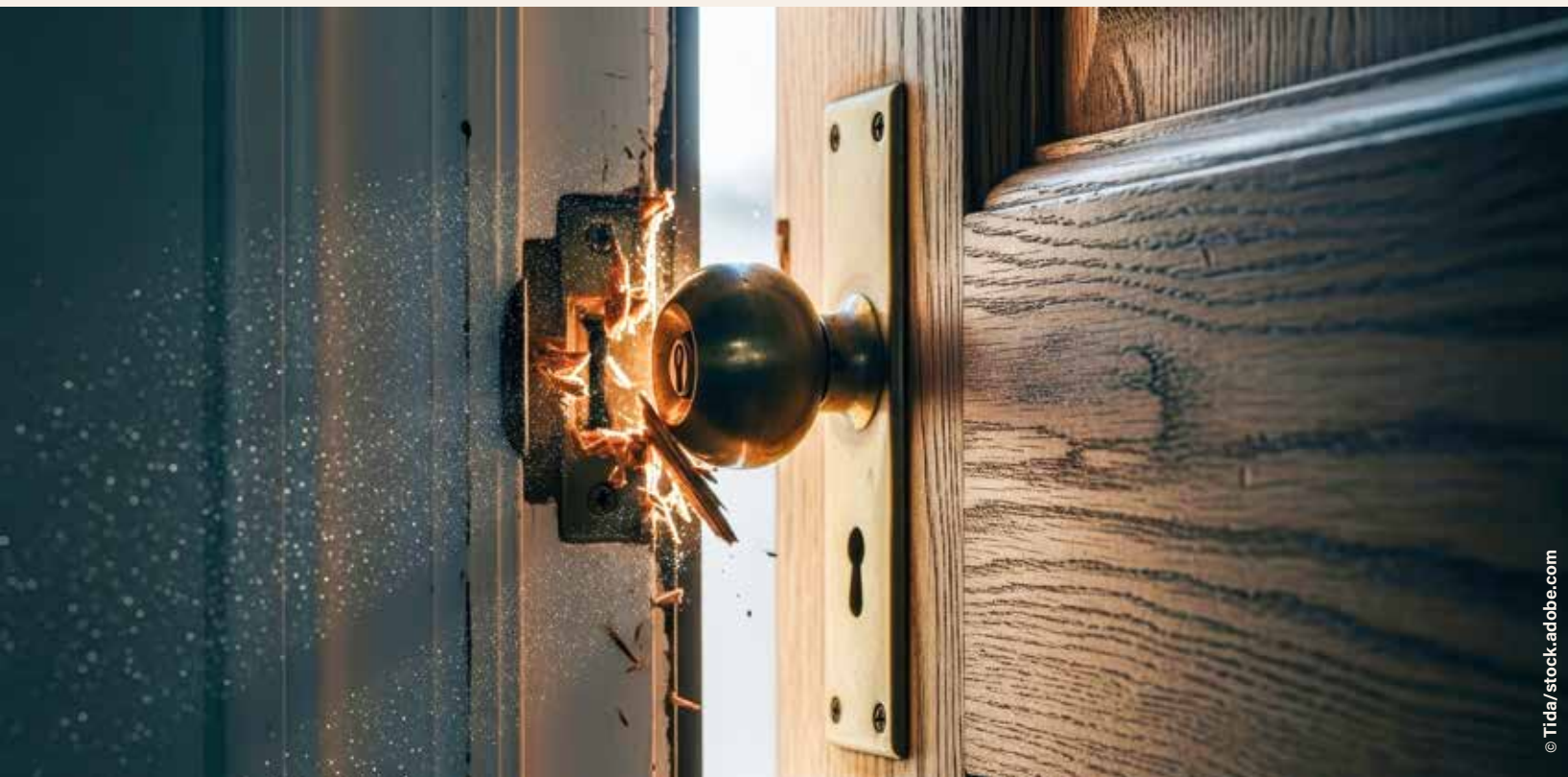
© Jens Oellermann

ORTMEIER
Ihr Heizungs- und Sanitär-Kundendienst in der Südstadt
• Reparaturen • Neuanlagen • Gasheizungen
Meisterbetrieb in der Innung Wuppertal
Gerstenstraße 4a • 42119 Wuppertal-Elberfeld
☎ 0202/424912 • kontakt@heizung-ortmeier.de

Seit 1972
im Dienst
des
Kunden

Dirk Hünninghaus®
**SCHIMMEL?
NASSE WÄNDE?
FEUCHTE KELLER?**
Wir lösen das Problem.
Schnell, zuverlässig, dauerhaft.
WWW.HUENNINGHAUS.COM
Horather Schanze 4
42281 Wuppertal
Tel: 0202-785520

**50
JAHRE
ERFAHRUNG**



Rechtsschutzversicherung

Polizei bricht Wohnungstür auf: Wer zahlt den Schaden?

Sofern ihr Verhalten dazu geführt hat, dass die Tür gewaltsam geöffnet werden musste, sind die Mieter verpflichtet, dem Vermieter den entstandenen Schaden zu ersetzen.

Peter K. ist Eigentümer eines Mehrfamilienhauses und Mitglied in einem Haus & Grund-Ortsverein. Er vermietet eine Wohnung an Marcel S., der dort gemeinsam mit Anton L. lebt. Zwischen den beiden Mitbewohnern kommt es zunehmend zu schwerwiegenden Streitigkeiten. Als wieder einmal ein Konflikt eskaliert, ruft Marcel S. die Polizei. Er erklärt, dass sein Mitbewohner randaliere und er sich durch ihn bedroht fühle.

Als die Polizei eintrifft, öffnet niemand die Wohnungstür. Die Beamten können allerdings hören, dass in der Wohnung lautstark gestritten wird und Möbel zu Bruch gehen. Daraufhin brechen sie die Wohnungstür auf, wodurch Tür und Zarge zerstört werden.

Peter K. verlangt von Marcel S. und Anton L. Schadenersatz von 5.500 Euro für den Austausch der Tür. Nach einer umfangreichen Beweisaufnahme mit mehreren Zeugenaussagen spricht das Landgericht dem Eigentümer Schadenersatz zu – allerdings nur in Höhe von 2.800 Euro. Zwar haben Marcel S. und Anton L. die Tür nicht selbst beschädigt, ihr Verhalten hat den Polizeieinsatz aber

ausgelöst. Deshalb müssen sie für den Schaden aufkommen. ROLAND Rechtsschutz zahlt für Peter K. die Kosten des Rechtsstreits entsprechend der Höhe des Unterliegens von 50 Prozent. Nur für die vereinbarte Selbstbeteiligung muss er selbst aufkommen.

In vielen Fällen hilft ein klärendes Gespräch. Lässt sich aber keine Einigung erzielen, steht ROLAND Rechtsschutz an Ihrer Seite und bietet Ihnen umfassenden Schutz. Dazu gehört nicht nur die vollständige Kostenübernahme bei gerichtlichen Auseinandersetzungen, sondern auch eine faire Vertragsgestaltung und exklusive Service-Qualität – und das zu besonders günstigen Konditionen für Haus & Grund-Mitglieder.

Haben Sie dazu Fragen?

Unser Haus & Grund-Team bei ROLAND Rechtsschutz ist für Sie da. Sie erreichen uns telefonisch unter 02 21 82 77-23 33 oder per E-Mail an sv-hug@roland-rechtsschutz.de.

Zukunftsweisende energiesparende Fassadentechnologie



Die meistbestellte Fassade und das wichtigste Produkt von Fassaden Melzel ist das FM DIALON Fassadenbeschichtungssystem, das sich durch große Elastizität, einen verstärkten Aufbau mit Panzerputzeinlage, isolierende Beigabestoffe und eine bewährte Langzeitoberfläche auszeichnet. Die zukunftsweisende DIALON-Fassadenbeschichtung beruht auf der natürlich isolierenden Wirkung mineralisch kristalliner Beigabestoffe, Hybridpolymere und andere. Ähnlich der Wirkung eines Spiegels, wird ein Teil der Wärme in den Wohnraum zurückgestrahlt und geht nicht verloren!

Fraunhofer Gesellschaft für Bauforschung bestätigt Wirkung

Jahrzehnte nachdem Fassaden Melzel diese neue Fassadentechnologie für seine Kunden entwickelt hat, wird die isolierende Wirkung dieser Beigabestoffe in Fassadenbeschichtungen auch durch Forschungsergebnisse der Fraunhofer Gesellschaft für Bauforschung bestätigt. Zwar ist der Dämmeffekt der FM-DIALON-Fassadenbeschichtung nicht mit dem Einsatz dicker Dämmplatten vergleichbar, dafür bietet das FM-System jedoch Atmungsaktivität, Gesunderhaltung der Wände und nahezu keine Folgekosten. Ein wesentlicher Vorteil ist die geringe Gesamtschichtstärke des FM-Systems. Dadurch sind keine Umbauten von Dachüberständen, Balkonen, Fensterbänken,

Dachrinnen, Fallrohren und den meisten anderen Bauteilen nötig! Das spart wiederum enorme Kosten ein.

Das FM-DIALON-System verfügt über einen ähnlichen Aufbau wie die seit 1968 bewährten Melzel-Fassaden bzw. Leichtverkleidungen. Der wesentliche Unterschied besteht darin, dass die Oberschicht aus einer zähelastischen, einheitlichen Oberfläche in putzähnlicher Optik hergestellt wird.

Gesünder Wohnen

Die Kunden profitieren von einem besseren Raumklima durch die DIALON-Fassadenbeschichtung. Naturmineralien kombiniert mit umweltfreundlichen und atmungsaktiven Kunstharzen erhalten die Wohngesundheits.

Die FM-Top Endbeschichtung ist schmutzabweisend und sehr langlebig.

Die Lösung - auch bei Problemfassaden

Der Aufbau in fünf Schichten mit Faser-Panzerputzeinlage bewirkt optimalen Schutz bei vielen schlechten oder problematischen Untergründen sowie bei fast allen Fassadenrissen. Deshalb kommt das FM DIALON -System sehr häufig dort zum Einsatz, wo Malerarbeiten keinen dauerhaften Erfolg versprechen - auf undichten oder gerissenen Fassadenflächen, ebenso auf problematischen Untergründen wie schlechten Putzen, undichten Klinker-,

Fliesen oder Ziegelmauerwerk.

Melzel-Fassadensysteme sind seit 1968 im Einsatz. Das Unternehmen verfügt über mehr als 50 Jahre Erfahrung. Alles beruht auf eigens immer weiterentwickelten, einzigartigen Fassadenverkleidungen und neutralen Elastikputz-Systemen, die exklusiv von Fassaden Melzel hergestellt und angeboten werden und ausschließlich aus umweltfreundlichen Materialien bestehen. Optisch sieht das Ergebnis sehr hochwertig und natürlich aus – und für die Kunden ist es gut zu wissen, dass es nicht nur gut aussieht, sondern auch richtig was aushält. Ausführliche Informationen erhalten Interessierte im Internet oder in einem persönlichen Gespräch mit dem Firmeninhaber Georg Melzel. „Wir freuen uns über Ihr Interesse und zeigen Ihnen die beste Lösung für Ihr Objekt! Ein Anruf genügt! Tel. 0202 55 66 35.“

FASSADEN MELZEL

Fassaden Melzel GmbH
Meisterbetrieb der Innung

Feldstraße 15
42275 Wuppertal
T 0202 556635
info@melzel.de
www.melzel.de

Service bei hausundgrund

Verträge & sonstige Formulare Preis €: neu mit 19%

	Nichtmitglieder	Mitglieder
■ Wohnungsmietvertrag <i>Auflage 08/24</i>	7,50	4,30
■ Garagen/Stellplatz-Mietvertrag <i>Aufl. 7/20</i>	3,50	2,10
■ Gewerblicher Mietvertrag <i>Auflage 11/22</i>	11,00	5,20
■ Mieterhöhungserklärung	4,50	3,00
■ Hausbuch (Buchführungsheft)	13,00	7,50
■ Miet- u. Pachtvertrag für Gartenland	5,50	2,40
■ Winterdienstkarte	3,50	1,20
■ Wohnungsübergabeprotokoll	4,50	2,40
■ Selbstauskunft	4,50	2,40
■ Mietaufhebungsvereinbarung	4,50	2,40
■ Ratenzahlungsvereinbarung	7,50	5,50
■ Vereinbarung Solaranlage	11,00	5,50

(In der Geschäftsstelle erhältlich)

Eine große Auswahl an Literatur rund um Vermieter- und Mieterrecht finden Sie zur Bestellung unter www.hausundgrundwpt.de

Leistungen von Haus & Grund

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

- **Mietrecht**
- **Wohnungseigentum**
- **Grundstücksrecht**
- **Nachbarrecht**

Gegen gesonderte Gebühren bieten wir folgende Leistungen an:

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

Serviceleistungen

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

Energieberatung

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

Serviceleistungen Handwerk

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

Serviceleistungen Immobilien

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

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

Kontaktaufnahme unter:

T (02 02) 2 55 89 25 | Fax (02 02) 2 55 89 15 |
hausundgrund-makler@ibs-immobilien.ag

Rezensionen

Carsten Brückner

Betriebskosten

Wirksam vereinbaren und erfolgreich umlegen

Seit Jahren steigen die Preise für Energie – Heizöl und Gas sind in den vergangenen Jahren drastisch teurer geworden. Und weil die Heizkosten regelmäßig den größten Teil der Betriebskosten ausmachen, wirken sich Preissteigerungen beim Heizöl bzw. Gas spürbar in der Betriebskostenabrechnung aus. Den Unmut der Mieter bekommen die Vermieter zu spüren, weil die Betriebskosten an den Vermieter zu zahlen sind. Bei dieser Gemengelage sind die Betriebskosten und ihre Abrechnung eine alljährliche Belastungsprobe für ein jedes Mietverhältnis. Tatsächlich sind Betriebskosten für den Vermieter Arbeit ohne Lohn: Verursacht werden die Kosten vom Mieter, bei dem der Vermieter sie für Dritte – wie dem Staat und den Versorgungsunternehmen – einkassieren muss. Der Staat war es auch, der dem Vermieter im Zusammenhang mit der Betriebskostenabrechnung eine weitere Last aufgebürdet hat: Die Steuerermäßigung wegen Aufwendungen für haushaltsnahe Dienstleistungen nach § 35 a EStG, zu denen die Betriebskosten zählen können, wollen viele Mieter nutzen. Voraussetzung dafür ist, dass der Vermieter bzw. Verwalter die erforderlichen Unterlagen zur Verfügung stellt. Tipps zum Umgang mit dieser Aufgabe liefert der Ratgeber ebenfalls. Im Übrigen bietet dieser Ratgeber wie in den Voraufgaben allen Vermietern Unterstützung bei der Umlage der Betriebskosten. Von der richtigen Vereinbarung der Kostenarten, des Umlageschlüssels und der Höhe der Vorauszahlung bis zur Abrechnung wird alles Wichtige erläutert – selbstverständlich auch die Betriebskostenarten im Einzelnen. Einen schnellen Einstieg gewährleistet der Betriebskosten-Kompass für Wohnraummiete.



16,95 Euro

inklusive MwSt.,
zzgl. 3,50 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-057-3
11. Auflage 2026

Hochbeet für Rollstuhlfahrerin keine außergewöhnliche Belastung

Gartenumbau zählt nicht

Es klingt einleuchtend, wenn sich eine auf den Rollstuhl angewiesene Frau Hochbeete errichten lässt, um vor ihrem Einfamilienhaus Gartenarbeiten verrichten zu können. Doch steuerlich gesehen ist hier nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS keine außergewöhnliche Belastung geltend zu machen. Das wurde höchstrichterlich so entschieden. (Bundesfinanzhof, Aktenzeichen VI R 25/20)

Der Fall: Sowohl Finanzamt als auch Finanzgericht hatten die Anerkennung der Ausgaben bereits abgelehnt. Doch die Betroffene wollte nicht so schnell aufgeben und rief auch noch den Bundesfinanzhof an. Ihre Argumentation: Die gut 6.000 Euro teuren Umbauarbeiten, zu denen auch eine gepflasterte Fläche vor den Hochbeeten gehörte, seien erforderlich gewesen, weil sonst eine Bewirtschaftung des



Gartens durch sie als Rollstuhlfahrerin nicht mehr möglich gewesen sei.

Das Urteil: Die Rechtsprechung wies darauf hin, dass nur solche Aufwendungen als außergewöhnliche Belastung anerkannt werden könnten, die einem Steuerzahler zwangsläufig erwachsen seien – wie etwa Krankheitskosten oder Ausgaben zur Befriedigung des existenziellen Wohnbedarfs. Es sei nötig, dass sich der Antragsteller den Kosten aus rechtlichen, tatsächlichen oder sittlichen Gründen nicht habe entziehen können. Beim Errichten von Hochbeeten gehe es aber um das Freizeitverhalten, das frei gewählt und nicht zwangsläufig sei.

Geschäftszeiten

Barmen

Tel. 02 02 | 25 59 50

Fax 02 02 | 25 59 54

E-mail: info@hausundgrundwpt.de

Elberfeld

Tel. 02 02 | 2 55 95 22

Fax 02 02 | 94 67 98 98

Montag 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 bis 14.00 Uhr geschlossen. In der Zeit von 12.00 bis 15.00 Uhr sind die Beratungsstellen telefonisch nicht erreichbar.

Telefonauskunft

(für Barmen und Elberfeld)

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

Beratungen

(nur in den Beratungsstellen nach Terminvereinbarung). Keine Telefonauskunft.

Barmen

Frau Kessel: Montag nach Terminabsprache
Donnerstag 15.00 – 17.00 Uhr

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

Elberfeld

Frau Heindl: Dienstag 10.00 – 12.30

Frau Weber: Nebenkostenabrechnungs-Service

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

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:

Verlag Ronsdorfer Wochenschau e.K.
Inh. Jürgen Körschgen
Lüttringhauser Str. 23 | 42369 Wuppertal
info@row-verlag.de | Tel. (02 02) 69 87 69 – 0

Konzeption:

Andrea Wastl, Hans-Hermann Lücke

Grafik und Gestaltung:

Verlag Ronsdorfer Wochenschau

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: Markus Quabach/stock.adobe.com

Druck: Schmidt, Ley + Wiegandt GmbH + Co. KG
Möddinghofe 26 | 42279 Wuppertal

Erscheinungsweise: monatlich

Auflage: 4.500 Exemplare

Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten. Abonnement im freien Verkauf jährlich 45,- Euro für 12 Ausgaben (inkl. Porto und Versand). Zahlbar nach Erhalt des 1. Heftes oder gegen Vorkasse. Einzelheft: 1,80 Euro zzgl. Porto und Versand. Preis Einzelheft zum Erscheinungstermin: 4,10 Euro. Es gilt immer der im zuletzt erschienenen Magazin aufgeführte Preis.

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.

Unser Titelbild

Museum Industriekultur

Im April 2024 wurde das Besucherzentrum des Museums Industriekultur Wuppertal eröffnet, das das Engels-Haus mit dem Museum für Frühindustrialisierung verbindet. Energietechnisch ist es auf dem aktuellsten Stand: Es verfügt über einen intelligenten Sonnenschutz aus Metallgewebe, hat ein Gründach und bietet höchste Energieeffizienz. Daneben ist es mit Rampe, Aufzug und Leitsystem für Sehbehinderte vollständig barrierefrei.



Im Obergeschoss befindet sich das Engels-Forum, ein moderner Veranstaltungsraum, im Untergeschoss Sanitäreinrichtungen und die Garderobe.

Das Engels-Haus, erbaut 1775, war das Wohnhaus von Friedrich Engels' Großvater und repräsentiert den wirtschaftlichen Erfolg der Familie. Es beherbergt zum einen eine Dauerausstellung zu Friedrich Engels' Leben und Werk als Allrounder - Philosoph, Gesellschaftskritiker, Historiker, Journalist, kommunistischer Revolutionär, Militärexperte, Sprachgenie... Gemeinsam mit Karl Marx gilt er als „Erfinder des wissenschaftlichen Sozialismus“.

Zum anderen veranschaulicht das Engels-Haus die bürgerliche Wohnkultur einer Fabrikantenfamilie im 19. Jahrhundert – mit Musikzimmer, Tapetenzimmer und aufwendigen Stuckarbeiten. Neben öffentlichen Führungen durch das Engels-Haus und den Engelsgarten gibt es Vorträge und weitere Veranstaltungen.

Das Museum für Frühindustrialisierung, das 1983 gegründet wurde, zeigt die frühe Entwicklung der Industrie im Tal der Wupper und Wuppertal als industrielle Pionierregion in Deutschland und Europa. Wegen umfangreicher Sanierungsarbeiten und der Erneuerung der Dauerausstellung war das Museum lange geschlossen – erst zum Tag der Industriekultur am 10. Mai hat es wieder seine Türen geöffnet. Die Besucher erfahren viel über die Bevölkerungsentwicklung, Zuwanderung, Siedlungsformen und gesellschaftlich-religiöse Strukturen. Original-Ausstellungsstücke zeigen das Leben von Bürgertum, Handwerkern und Industriearbeitern. Historische Maschinen vermitteln einen Eindruck von den damaligen Arbeitsabläufen. Mehr Informationen unter www.mi-wuppertal.de/museum.

B & E BAUELEMENTE GmbH

Markisen • Fenster • Haustüren • Rollläden • Garagentore • Vordächer
Sanderstraße 188
42283 Wuppertal
www.979090.de ☎ 02 02 / 97 90 90

Seit über 40 Jahren Kompetenz in Wuppertal

HAUT & JORDAN IMMOBILIEN GMBH



HAUSVERWALTUNG

- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Gewerbeverwaltung

HAUSMEISTERSERVICE

- Winterdienst
- Gartenservice
- Reinigungsservice

IMMOBILIENMAKLER

- Vermittlung
- An- und Verkauf
- Vermietung

BVI
ivd

Oberdörnen 7 | 42283 Wuppertal | Tel. 02 02 / 2 55 50 - 0
info@haut-jordan.de | www.haut-jordan.de

SEIT
1887



Deutscher Ring 69 • 42327 Wuppertal • Telefon 74 40 35

**FEUCHE KELLER?
UNDICHTER BALKON?
FLACHDACH?**

**WIR HABEN
DIE LÖSUNG!**

Jung
BAUFLÄCHENTECHNIK

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

Freiwillig
überwacht durch



Abdichtungen

Verlag
Ronsdorfer Wochenschau
seit 1950

Grafikdesign
Drucksachen
Zeitungsverlag
...und mehr

www.ronsdorfer-wochenschau.de
E-Mail info@row-verlag.de Telefon 02 02 / 69 87 69 - 0

Die nächste Ausgabe
hausundgrund
MAGAZIN FÜR HAUS- & GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER
erscheint Montag, 8.6.2026.

 Meisterfachbetrieb
Enge
Rollladen
Markisen
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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

Dirk Münter
Schreinermeister



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

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

Mitglied der
Tischler-Innung Wuppertal


Haus & Grund
WUPPERTAL

0202 25 59 50
hausundgrundwpt.de

