

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 GRUNDSTÜCKSV ERWALTUNGEN

über 70 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.

www.baumeister-verwaltungen.de

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

Peter Leitmann

ÖL- + GASFEUERUNGSTECHNIK

Neuenhofer Str. 20 · 42349 Wuppertal

Tel.: 4 08 79 95

mail@leitmann.net

- Brennerwartung • Reparatur
- Kesselreinigung • Modernisierung



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 **IMMOBILIENFACHBÜRO**

19 | 51

**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



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,

Wohneigentum bedeutet weit mehr als vier Wände und ein Dach über dem Kopf. Wer ein Haus oder eine Wohnung besitzt, übernimmt Verantwortung – für die eigene Immobilie, für die Nachbarschaft und letztlich auch für das Gesicht unserer Stadt. Gerade in Wuppertal erleben wir täglich, wie eng der Zustand unserer Quartiere mit der Lebensqualität ihrer Bewohner verbunden ist.

Viele unserer Mitglieder investieren kontinuierlich in den Erhalt und die Modernisierung ihrer Immobilien. Sie schaffen attraktiven Wohnraum, pflegen historische Bausubstanz und tragen dazu bei, dass unsere Stadtteile lebendig und lebenswert bleiben. Dieses Engagement verdient Anerkennung und Unterstützung. Gleichzeitig sehen wir Entwicklungen, die Anlass zur Sorge geben. Verwahrloste öffentliche Flächen, zunehmender Vandalismus, überquellende Müllstandorte oder eine unzureichende Pflege des öffentlichen Raums beeinträchtigen nicht nur das Stadtbild, sondern wirken sich auch auf das Sicherheitsgefühl und die Attraktivität ganzer Wohnviertel aus. Eigentümer können ihre Häuser noch so sorgfältig instand halten – wenn das Umfeld vernachlässigt wird, leidet die gesamte Nachbarschaft.

Eine attraktive Stadt entsteht deshalb nur im Zusammenspiel aller Beteiligten:

der Eigentümer, der Mieter, der Stadtverwaltung und der Kommunalpolitik. Es braucht Investitionen in Infrastruktur, eine konsequente Pflege öffentlicher Räume und den Mut, Probleme offen anzusprechen und entschlossen anzugehen.

Wir begrüßen daher den derzeitigen Vorstoß von Frau Oberbürgermeisterin Scherff, verstärkt gegen sogenannte Müllsünder vorzugehen. „Müllsünden“ sind in unserer Stadt leider häufig anzutreffen. Es ist nicht nur die wilde Müllkippe im Wald, der Müll in der Wupper oder in den Parks. Müllsünden sind auch die Haushaltsmüllbeutel, die wahllos in die Nachbarschaft geworfen werden. Oder unterhalb von öffentlichen Mülleimern gelagert werden, bis diese durch eine Sonderfahrt der AWG beseitigt werden können u.v.m. Derartige Müllansammlungen sind für alle Beteiligten, Anwohner und diejenigen, die sie entsorgen müssen, eine Zumutung. Dies gilt vor allem zur wärmeren Jahreszeit oder wenn der Müll nach Tagen an der frischen Luft den Elementen ausgesetzt war oder von Passanten durch Tritte verteilt wurde.

Es ist davon auszugehen, dass dieses Vorgehen einen erheblichen personellen und finanziellen Mehraufwand für die AWG bedeutet. Wir hoffen, dass das Vorgehen gegen die Müllsünder dazu führt, dass die Verursacher gefunden und mit

den entstehenden Kosten belastet werden. Auch ist zu hoffen, dass dieses Vorgehen dazu führt, dass die illegale Müllentsorgung deutlich zurückgeht. Denn eins steht fest, der derzeitige Zustand mancherorts kann nicht länger toleriert werden.

Daher auch mein Appell an Sie: Wenn Sie illegale Müllhalden finden, melden Sie diese am besten direkt mit einem Foto unter: wildeckippen@stadt.wuppertal.de. Je eher eine Meldung erfolgt, desto wahrscheinlicher ist, dass sich der Verursacher ermitteln lässt.

Wuppertal verfügt über große Stärken: seine vielfältigen Stadtteile, seine beeindruckende Architektur und das außergewöhnliche Engagement vieler Bürgerinnen und Bürger. Darauf können wir aufbauen. Gemeinsam können wir dazu beitragen, dass unsere Stadt auch für kommende Generationen ein attraktiver Wohn- und Lebensort bleibt.

In diesem Sinne danke ich Ihnen herzlich für Ihren Einsatz und Ihre Verbundenheit mit unserem Verein.

Ihr Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender

A handwritten signature in black ink, reading 'Hermann J. Richter'.



Beilagen

Auktionshaus Grundstücksbörse
Rhein-Ruhr AG

Inhalt

Kommentar

5 Die Fakten sprechen eine andere Sprache

Politik & Wirtschaft

6 Fast 24.000 private Vermieter zeigen, wer den Mietwohnungsmarkt wirklich trägt

10 Fünf Jahre nach der Flut – Wiederaufbau mit Licht und Schatten

11 NRW-Wohnkostenbericht 2026: Jetzt mitmachen!

Recht & Steuern

12 Steuerliche Bewertung von Eigentumswohnungen bei Erbschaft und Schenkung

Vermieten & Verwalten

14 Betriebskosten: Wirtschaftlichkeitsgebot, Hausmeisterkosten und Grundsteuer

hausundgrund informiert

16 Mehr Kraft für Schutz des Eigentums

17 Kooperationspartner

18 Kostenverteilung bei Erhaltungsmaßnahmen – Grenzen der Beschlussfreiheit

19 Bauliche Veränderungen – Beschlusszwang auch in Zweiergemeinschaften

20 BGH bestätigt (Reallast-)Grundpreis trotz Kündigung des Wärmelieferungsvertrags

Haus & Leben

22 Geräteschuppen – Gemeinschaftsflächen sinnvoll nutzen

23 Mülltonnenplatz – So wird ein funktionaler Bereich zum gepflegten Blickfang

Bauen & Renovieren

24 Neues Förderprogramm – Gewerbe zu Wohnen

Technik & Energie

26 Energy Sharing – Solarstrom teilen – auch über das eigene Haus hinaus

Service bei hausundgrund

28 Verträge & sonstige Formulare, Literatur

Leistungen von Haus & Grund, Serviceleistungen

29 Rezension „Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung“

Geschäftszeiten hausundgrund

30 Geschäftszeiten der Beratungsstellen

Impressum

30 Impressum

Kommentar

Die Fakten sprechen eine andere Sprache

Die Diskussion über steigende Wohnkosten wird häufig mit großer Vehemenz geführt. Umso wichtiger ist es, sich auf belastbare Fakten zu stützen. Genau das ermöglicht unsere Vermieterbefragung: Mehr als 24.000 private Vermieter haben sich beteiligt – ein außergewöhnliches Ergebnis, für das ich mich herzlich bedanke. Die hohe Beteiligung erlaubt ein repräsentatives Bild des privaten Mietwohnungsmarktes.

Dieses Bild unterscheidet sich deutlich von mancher politischen Darstellung: Sechs von zehn privaten Vermietern haben in den vergangenen Jahren überhaupt keine Mieterhöhung vorgenommen. Und wenn Mieten angepasst werden, dann meist erst nach drei bis fünf Jahren. Eine regelmäßige Ausschöpfung der rechtlich möglichen Marktmiete ist die Ausnahme. Private Vermieter denken langfristig und handeln mit Augenmaß.

Ganz anders entwickelt sich ein anderer Bestandteil der Wohnkosten: die kommunalen Gebühren. Die Belastungen über die

Betriebskosten steigen kontinuierlich. Allein die Müllgebühren sind in den 100 größten untersuchten Städten innerhalb von vier Jahren durchschnittlich um rund 13 Prozent auf 351 Euro pro Jahr gestiegen.

Wer über bezahlbares Wohnen spricht, darf den Blick darum nicht allein auf die Nettokaltmiete richten. Auch die öffentliche Hand trägt Verantwortung. Eine ehrliche Wohnungspolitik misst sich nicht an Schlagzeilen, sondern an den tatsächlichen Kostentreibern – und dazu gehören längst auch die stetig steigenden kommunalen Abgaben.

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



Vermieterbefragung 2026

Fast 24.000 private Vermieter zeigen, wer den Mietwohnungsmarkt wirklich trägt

In der Diskussion über den deutschen Mietwohnungsmarkt ist häufig von großen Wohnungskonzernen, steigenden Mieten und anonymen Investoren die Rede. Die Realität privater Vermietung sieht anders aus. Das zeigt die Haus & Grund-Vermieterbefragung 2026 sehr deutlich. Der klassische private Vermieter in Deutschland ist kein Großinvestor mit eigener Rechtsabteilung, sondern häufig eine Privatperson mit wenigen Wohnungen, engem Bezug zur Immobilie und langfristigem Interesse an einem funktionierenden Mietverhältnis.

Die diesjährige Vermieterbefragung ist dabei selbst ein großer Erfolg für Haus & Grund. Knapp 24.000 Eigentümer aus dem gesamten Bundesgebiet haben sich beteiligt. Damit liegt eine außergewöhnlich breite Datengrundlage vor. Über 957.000 Mitglieder waren zur Teilnahme eingeladen; die Erhebung wurde online durchgeführt, anschließend durch die Humboldt-Universität zu Berlin bereinigt und gewichtet. Die Ergebnisse sind repräsentativ für die Mitglieder von Haus & Grund – und damit für eine zentrale Gruppe innerhalb des privaten Vermietungsmarktes.

Der typische private Vermieter: wenige Wohnungen, viel Verantwortung

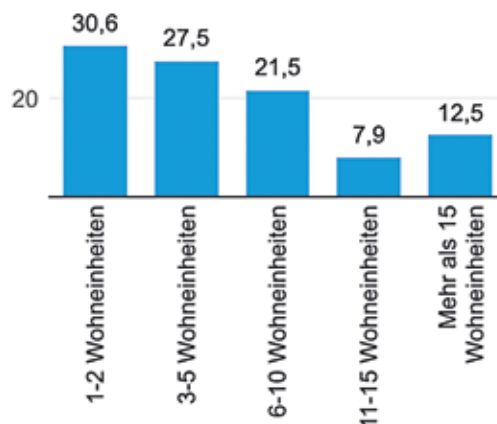
Private Vermietung ist in Deutschland vor allem kleinteilig. Mehr als die Hälfte der befragten Haus & Grund-Mitglieder vermieten höchstens fünf Wohneinheiten. Rund ein Drittel vermieten sogar nur ein oder zwei Wohnungen. Typischerweise besitzt ein Mitglied zwei Gebäude beziehungsweise insgesamt vier Wohneinheiten. Große Bestände mit mehr als 15 Wohneinheiten sind dagegen die Ausnahme.

Damit wird deutlich, dass viele private Vermieter nicht wie große Marktakteure handeln, sondern wie Eigentümer, die ihr Vermögen über Jahre aufgebaut, geerbt oder zur Altersvorsorge investiert haben. Für sie ist Vermietung häufig kein Hauptberuf, sondern eine langfristige Verpflichtung – verbunden mit Verwaltungsaufwand, Instandhaltung, steuerlichen Pflichten, mietrechtlichen Fragestellungen und Verantwortung gegenüber den Mietern.

Auch das Alter und der Beschäftigungsstatus der Befragten passen zu diesem Bild. Ein erheblicher Teil der Vermieter ist bereits im Ruhestand. Viele nutzen die Mieteinnahmen ergänzend zur Altersvorsorge. Der Median der jährlichen Mieteinnahmen liegt

Viele vermieten wenige – die Mehrheit vermietet nur 1-5 Wohnungen

Anzahl der vermieteten Wohneinheiten (anteilig) von Haus & Grund-Mitgliedern



bei 17.500 Euro vor Steuern und Ausgaben. Rund zwei Drittel erzielen weniger als 30.000 Euro Mieteinnahmen im Jahr. Allein davon leben kann man in der Regel nicht – angesichts der vielfältigen und steigenden Kosten für die Bewirtschaftung und Instandhaltung einer Immobilie.

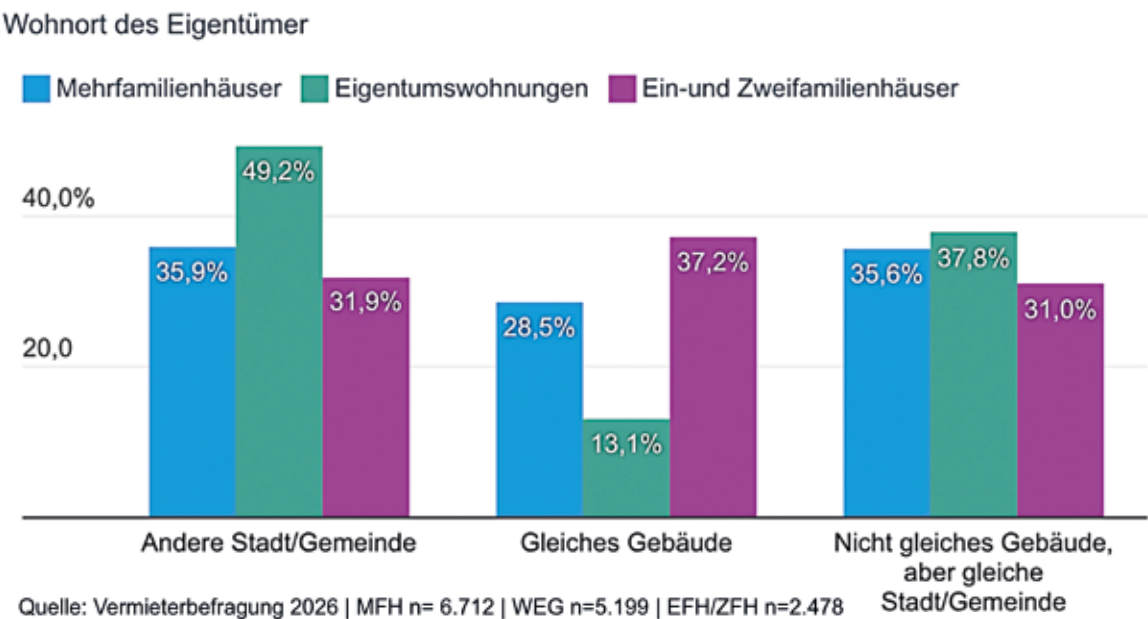
Private Vermietung ist oft persönlich und lokal verwurzelt

Private Vermieter leben häufig nah an ihren Immobilien und damit auch nah an ihren Mietern. Viele wohnen im selben Gebäude oder zumindest in derselben Stadt beziehungsweise Gemeinde wie ihr Mietobjekt. Bei vermieteten Mehrfamilienhäusern liegt dieser Anteil bei 64,1 Prozent. Auch viele Ein- und Zweifamilienhäuser werden von Eigentümern vermietet, die im gleichen Gebäude oder in unmittelbarer Nähe leben.

Das prägt die Art der Vermietung. Wer seinen Mietern regelmäßig begegnet, im selben Haus wohnt oder in derselben Stadt lebt, hat ein anderes Verhältnis zur Immobilie als ein anonymer Kapitalanleger. Vermietung ist dann nicht nur eine Zahl in einer Bilanz, sondern Teil des eigenen Lebensumfeldes.

Dazu passt auch, dass viele Eigentümer ihre Immobilien selbst verwalten. 90,2 Prozent der vermieteten Mehrfamilienhäuser

Zwei von drei Befragten leben im eigenen vermieteten Gebäude oder zumindest in derselben Gemeinde



und 95,8 Prozent der vermieteten Ein- und Zweifamilienhäuser werden durch die Eigentümer oder Miteigentümer selbst verwaltet. Nur bei Eigentumswohnungen ist die externe Hausverwaltung der Regelfall.

Zurückhaltung statt Mietpreisspirale

Die Ergebnisse widersprechen auch dem pauschalen Bild eines renditegetriebenen Vermieters. Rund 60 Prozent der befragten Mitglieder haben im vergangenen Jahr keine Mietpreisänderung vorgenommen. Viele passen Mieten nur moderat alle drei bis fünf Jahre an oder verzichten über längere Zeiträume ganz auf Anpassungen. Regelmäßige Anpassungen entsprechend der aktuellen Marktentwicklung bleiben die Ausnahme. Wenn Mieten erhöht werden, dann geschieht das vor allem wegen allgemeiner Kostensteigerungen, regelmäßiger, aber zurückhaltender Anpassungen oder aus wirtschaftlichen Gründen. Eine gestiegene Nachfrage am Wohnungsmarkt spielt dagegen nur eine deutlich untergeordnete Rolle.

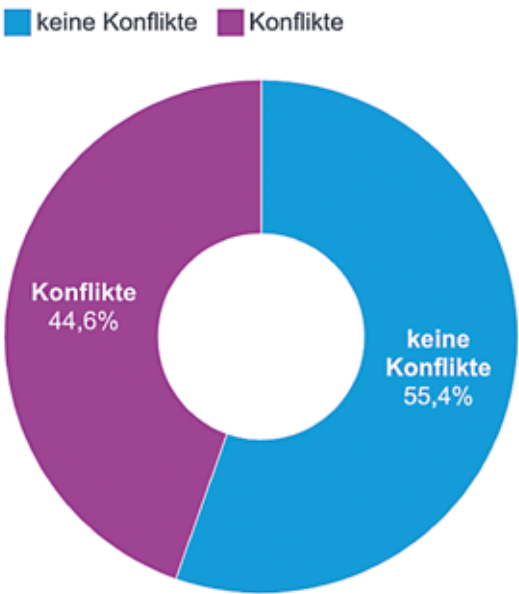
Der private Wohnungsbestand ist Bestandsarbeit

Die vermieteten Immobilien der Haus & Grund-Mitglieder sind überwiegend Bestandsgebäude. Besonders häufig stammen Mehrfamilienhäuser sowie Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Baujahren 1949 bis 1978. Erdgas bleibt der wichtigste Energieträger, Zentralheizungen dominieren. Energetische Modernisierungen erfolgen häufig schrittweise: Teilsanierungen sind deutlich häufiger als Komplettanierungen. Die Investitionshemmnisse sind klar benannt. Mit 63,9 Prozent ist fehlende Rentabilität das größte Hindernis für Modernisierungen. Hinzu kommen komplizierte Anforderungen im Mietrecht und bürokratische Hürden. Investitionen scheitern also nicht in

erster Linie an mangelndem Willen, sondern an wirtschaftlicher Unsicherheit, komplizierten Regeln und begrenzten finanziellen Möglichkeiten. Besonders deutlich wird das bei der Finanzierung: 64,5 Prozent setzen bei gebäudebezogenen Maßnahmen vor allem auf Eigenkapital.

Der Regelfall ist nicht der Streit, sondern ein funktionierendes Mietverhältnis.

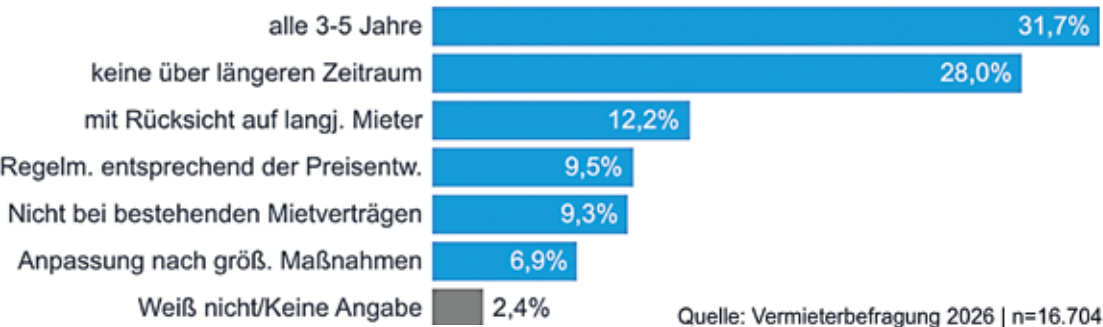
Konflikte mit Mietern im vergangenen Jahr



Quelle: Vermieterbefragung 2026 | n= 16.037

Das Zerrbild vom renditegetriebenen Vermieter passt nicht zu vermietenden Privatpersonen

Mietanpassungsverhalten von Haus & Grund Mitgliedern



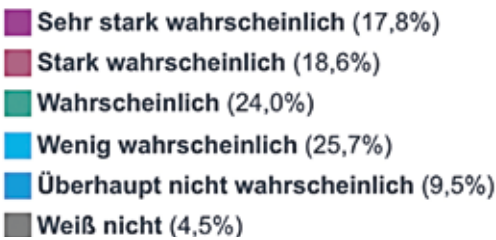
Regulierung darf private Vermieter nicht aus dem Markt drängen

Die Zusatzbefragung zu möglichen weiteren Regulierungen zeigt, wie empfindlich private Vermieter auf zusätzliche Belastungen reagieren. Besonders kritisch werden Einschränkungen bei Zahlungsrückständen, Verzögerungen bei Räumungsverfahren, stärkere Vorgaben bei Nebenkostenabrechnungen und reduzierte Möglichkeiten zur Modernisierungsmieterhöhung bewertet.

Das wichtigste Warnsignal: Rund 60 Prozent der Mitglieder halten es für wahrscheinlich, dass sie ihre Vermietungstätigkeit ganz oder teilweise aufgeben und Wohnraum verkaufen würden, wenn mehrere zusätzliche Regulierungen gleichzeitig umgesetzt werden. Das ist wohnungspolitisch brisant. Denn wenn private Vermieter sich zurückziehen, verschwindet Wohnraum nicht sofort – aber er kann in andere Eigentümerstrukturen wechseln, dem Mietmarkt entzogen oder künftig nur noch unter höheren Renditeerwartungen bewirtschaftet werden.

Sechs von zehn Vermietern denken über Rückzug nach

Wahrscheinlichkeit Vermietungstätigkeit aufzugeben

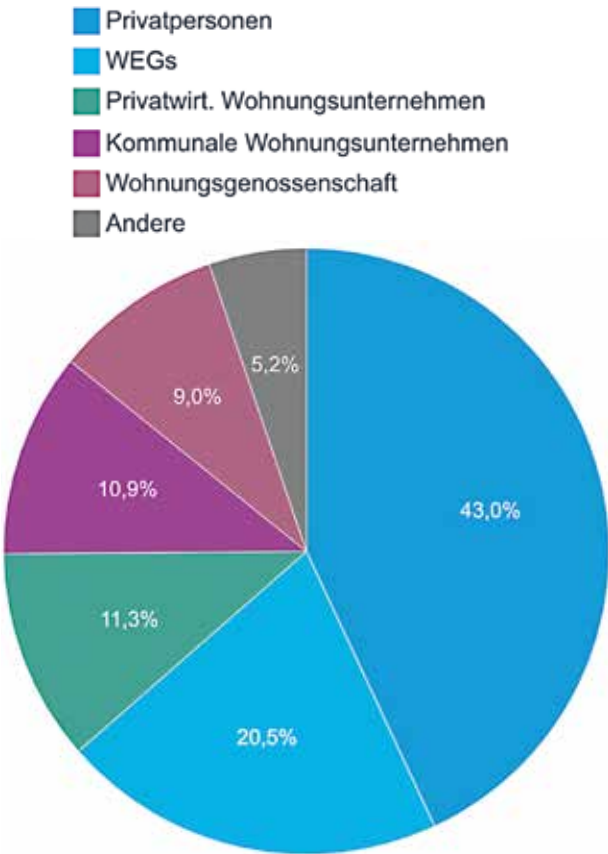


Frage: Wie wahrscheinlich wäre es, dass Sie Ihre Vermietungstätigkeit ganz oder teilweise aufgeben und Wohnraum verkaufen?

Quelle: Vermieterbefragung 2026 | n=12.962

Privatpersonen dominieren den Mietwohnungsmarkt

Wohnungen (anteilig) nach Eigentumsform des Gebäudes



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2026



Matthias zu Eicken

Leiter Wohnungs- und
Stadtentwicklungspolitik

Fazit:

„Die Ergebnisse des WohnKlima-Index zeichnen ein klares Bild. Der Mietwohnungsmarkt in Deutschland ist aktuell noch stabil, steht jedoch zunehmend unter wirtschaftlichem und regulatorischem Druck. Während die Vermietung operativ weiterhin funktioniert, verschlechtert sich die wirtschaftliche Lage vieler Vermieter spürbar. Steigende Kosten, begrenzte Mietsteigerungen und wachsende regulatorische Anforderungen führen dazu, dass die Grundlage für Investitionen und Bestandserhalt zunehmend erodiert. Sollte sich diese Entwicklung fortsetzen, droht langfristig eine Schwächung des privaten Mietwohnungsmarktes, der einen zentralen Teil der Wohnraumversorgung in Deutschland trägt.“



Jakob Grimm

Referent für Wohnungs-
und Stadtentwicklung

VON GANZEM HERZEN IMMOBILIE

verwalten sanieren verkaufen



VON BAUM IMMOBILIEN

42103 Wuppertal
T 0202 279 19 30
immobilien@von-baum.de
von-baum.de

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

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

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. 0202/464706 · info@stoerte-bau.de · www.stoerte-bau.de

Wiederaufbau mit Licht und Schatten

Fünf Jahre nach der Flutkatastrophe in Nordrhein-Westfalen ist vieles wieder aufgebaut – aber längst nicht alles abgeschlossen. Die staatlichen Hilfen waren für zahlreiche Eigentümer unverzichtbar. Zugleich haben langwierige Verfahren und steigende Baukosten den Wiederaufbau vielerorts erschwert.

Fünf Jahre sind vergangen, seit die Starkregen- und Hochwasserkatastrophe am 14. und 15. Juli 2021 weite Teile Nordrhein-Westfalens verwüstete. Rund 180 Kommunen waren betroffen. 49 Menschen sind allein in NRW ums Leben gekommen. Viele Menschen verloren ihr Zuhause oder ihre wirtschaftliche Existenz bei einer der schwersten Naturkatastrophen der deutschen Nachkriegsgeschichte.

Für die privaten Haus- und Wohnungseigentümer begann nach dem Rückgang der Wassermassen eine jahrelange Kraftanstrengung. Beschädigte Gebäude mussten gesichert, entkernt und wieder aufgebaut werden. Hinzu kamen schwierige Fragen der Finanzierung, der Versicherungsleistungen und der Suche nach Handwerksbetrieben. Gerade in den ersten Monaten nach der Katastrophe überstieg die Nachfrage nach Fachunternehmen das vorhandene Angebot deutlich.

Nordrhein-Westfalen hat gemeinsam mit

dem Bund umfangreiche Wiederaufbauhilfen bereitgestellt. Nach Angaben des NRW-Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung wurden bisher insgesamt rund 4,7 Milliarden Euro für den Wiederaufbau bewilligt.

Bei den Privathaushalten hat der Großteil den Wiederaufbau komplett abgeschlossen, so dass für nahezu 80 Prozent der bewilligten Gebäudesanierungen bereits die abschließenden Verwendungsnachweise vorliegen. Rund 900 Millionen Euro wurden für privat genutzte Wohngebäude und den Ersatz von Hausrat bewilligt, rund 785 Millionen Euro wurden bereits ausgezahlt. Insgesamt wurden hierfür 29.071 Anträge gestellt, davon sind über 95 Prozent abschließend bearbeitet.

Beim Wiederaufbau der Infrastruktur in Kommunen wurden über 3,0 Milliarden Euro bewilligt, wovon bisher rund 1,2 Milliarden Euro ausgezahlt sind. Zahlreiche der insgesamt rund 5.900 Einzelmaßnahmen – darunter der Wiederaufbau von Straßen, Brücken, Schulen, Kindertagesstätten und Feuerwehrräusern – konnten bereits umgesetzt oder abgeschlossen werden. Die übrigen Mittel für Wiederaufbaumaßnahmen verteilen sich auf Unternehmen, die Land- und Forstwirtschaft, die Infrastruktur der Länder, Forschungseinrichtungen sowie Archive.

In der Praxis waren allerdings die Antragsverfahren langwierig, Nachweispflichten umfangreich und es kam teilweise zu erheblichen Verzögerungen bei der Bearbeitung von Anträgen. Hinzu kamen steigende Baupreise, Materialengpässe und fehlende Handwerkskapazitäten, die den Wiederaufbau zusätzlich erschwerten. Nicht jeder Schaden konnte so schnell behoben werden, wie es sich die Betroffenen gewünscht hätten.

Hervorzuheben ist die Initiative „HANDWERK im WIEDERAUFBAU“, mit der Handwerksbetriebe und Betroffene zusammengebracht werden sollten. Sie hat dazu beigetragen, den Austausch zwischen Eigentümern und Fachbetrieben zu erleichtern und Erfahrungen für künf-

tige Krisen zu sammeln. Dass die gewonnenen Erkenntnisse nun in einem Leitfaden dokumentiert werden, kann helfen, bei zukünftigen Schadensereignissen schneller und koordinierter zu handeln.

Die Flutkatastrophe hat zugleich deutlich gemacht, dass Extremwetterereignisse keine Ausnahme sind. Hochwasser- und Starkregenvorsorge werden künftig weiter an Bedeutung gewinnen. Das erfordert Investitionen in den technischen Hochwasserschutz ebenso wie eine vorausschauende Stadt- und Siedlungsplanung. So sind z. B. für Bad Münstereifel Mittel in Höhe von rund 18,7 Millionen Euro aus dem gesamten Wiederaufbauplan in Höhe von rund 203,9 Millionen Euro vorgesehen. Damit sollen ein versickerungsfähiges Pflaster im gesamten Innenstadtbereich durch eine wasser-durchlässige Drainageschicht aus Vulkangestein geschaffen werden.

Auch private Eigentümer können durch geeignete Schutzmaßnahmen an ihren Gebäuden dazu beitragen, Schäden zu begrenzen. Voraussetzung ist allerdings, dass entsprechende Maßnahmen rechtlich und finanziell unterstützt werden. Über die Website www.hochwasser-app.nrw kann nach Eingabe einer Adresse eine individuelle Risikoeinschätzung für Starkregen, Hochwasser und Überflutungen angezeigt werden.

Die wichtigste Lehre aus den vergangenen fünf Jahren ist, dass in einer Katastrophe dieses Ausmaßes staatliche Hilfen unverzichtbar sind. Ebenso wichtig ist jedoch, dass diese Hilfen unbürokratisch, transparent und zügig bei den Betroffenen ankommen. Ziel muss es sein, Verfahren zu vereinfachen, Genehmigungen zu beschleunigen und Eigentümern im Ernstfall schneller Planungssicherheit zu geben. Denn für die nächste Starkregen- oder Hochwasserkatastrophe wird leider nicht die Frage sein, ob sie kommt, sondern wann.

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



NRW-Wohnkostenbericht 2026: Jetzt mitmachen!

Die Datenerhebung für den NRW-Wohnkostenbericht 2026 läuft noch bis Ende des Monats. Alle Eigentümer und privaten Vermieter, die noch nicht mitgemacht haben, sind dazu aufgerufen, sich an der Datenerhebung zu beteiligen.

Jedes Jahr zeichnet der NRW-Wohnkostenbericht ein Bild davon, wie sich die Wohnnebenkosten im Vergleich zu den Kaltmieten entwickeln. Dabei zeigt sich immer wieder: Die Nebenkosten steigen viel stärker als die Kaltmieten, verantwortlich für die steigenden Nebenkosten ist zum größten Teil die Politik, die aktuell die Höhe von rund 73 Prozent der Wohnnebenkosten verantwortet. Diese Erkenntnis macht der NRW-Wohnkostenbericht, der stets ein großes Medien-Echo auslöst, einer breiten Öffentlichkeit bewusst. Dabei sind genaue, möglichst aktuelle Zahlen sehr wichtig, um der Politik die Herausforderungen für private Eigentümer, Vermieter und deren Mieter zu verdeutlichen.

Die Grundlage der Studie sind Daten, welche der Landesverband Haus & Grund Rheinland Ruhr von den Mitgliedern erhält. Bitte machen auch Sie mit und senden uns den Erhebungsbogen ausgefüllt an die oben auf dem Formular genannte Adresse.

Den Erhebungsbogen können Sie sich unter www.hausundgrund-verband.de/themen/wohnkostenbericht herunterladen oder ausgedruckt bei Ihrem Ortsverein abholen. Die PDF-Datei kann direkt am PC ausgefüllt werden. Dafür muss die Datei heruntergeladen, auf dem eigenen Rechner abgespeichert und mit dem AdobeReader geöffnet werden. Bitte für jede Wohneinheit einen eigenen Erhebungsbogen ausfüllen (Beispiel: Mietshaus mit 6 Wohnungen = 6 Erhebungsbögen). Wichtig: Bitte senden Sie den Bogen erst ein, wenn die Daten für 2024 und 2025 vollständig vorliegen. Die Auswertung der Daten erfolgt im Einklang mit dem Datenschutz vollständig anonymisiert. Dadurch können Angaben aus dem Vorjahr nicht mit denen aus diesem Jahr in Verbindung gebracht werden. Wer bereits im Vorjahr mitgemacht hat, muss deshalb auch die Werte für 2024 erneut eintragen.

Wir freuen uns auf Daten zu vermieteten Objekten und selbstgenutztem Wohneigentum. Einsendeschluss ist der 31. August 2026.

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

DAS DACH DER ZUKUNFT ENERGETISCHE DACHSANIERUNG



PREMIUM PHOTOVOLTAIK ANLAGEN

WWW.MAGERDACH.DE
0202 47 32 43

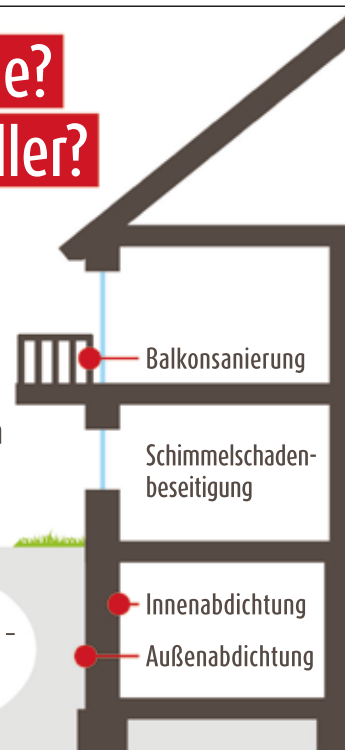
BÜRO & AUSSTELLUNG

HÄNDELER STR. 49-49A

42349 WUPPERTAL

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.

Schlosserei

Kromberg Metallbau GmbH

Tel. 31 65 50

Türen · Tore · Fenster · Treppen

Fax 30 38 65

Geländer · Gitter · Reparaturdienst
Edelstahlverarbeitung

Wiesenstraße 120 · 42105 Wuppertal

E-Mail: Kromberg_Metallbaugmbh@web.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

Recht & Steuern



© bluedesign/stock.adobe.com

Steuerliche Bewertung von Eigentumswohnungen bei Erbschaft und Schenkung

Vergleichspreise sind maßgeblich

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit Urteil vom 11. März 2026 (II R 6/23) die Anfechtbarkeit der von Gutachterausschüssen ermittelten Vergleichspreise eingeschränkt. Diese sind demnach für Immobilien grundsätzlich maßgebend und von der Finanzverwaltung sowie den Steuerpflichtigen bei der Grundstücksbewertung für die Erbschaft- und Schenkungssteuer heranzuziehen. Damit bestätigt der BFH eine langjährige Linie seiner Rechtsprechung.

Die finanzgerichtliche Kontrolle der Vergleichspreise beschränkt sich auf offensichtliche Unrichtigkeiten. Erst wenn solche er-

kennbar werden, muss das Finanzgericht den Sachverhalt von Amts wegen weiter aufklären. Im verhandelten Fall ging es um die Bewertung einer Eigentumswohnung. Das Finanzamt hatte deren Wert auf Basis von 20 Vergleichspreisen eines Gutachterausschusses auf 186.000 Euro festgestellt. Dieses sogenannte Vergleichswertverfahren ist das vorgesehene Verfahren für die Bewertung einer Eigentumswohnung bei Erbschaft- und Schenkungssteuer. Grundlage dafür sind vorrangig die von den Gutachterausschüssen mitgeteilten Vergleichspreise, hergeleitet überwiegend aus Verkäufen ähnlicher Objekte.

Die Erben kritisierten vor allem die Auswahl der Vergleichswohnungen und die Berechnung des Durchschnittswertes. Nach



Fazit

„Das Urteil stärkt die Bedeutung der Preisfestlegungen durch Gutachterausschüsse für die Immobilienbewertung im Rahmen der Erbschaft- und Schenkungssteuer in dem für Eigentumswohnungen maßgeblichen Vergleichswertverfahren und reiht sich damit in ähnliche frühere Urteile des BFH ein. Es enthält aber auch Hinweise dazu, wie und in welchem Umfang Erben die Feststellungen der Gutachterausschüsse rechtlich überhaupt noch angreifen können. Damit wird aber wohl auch der Rahmen für eigene Gegengutachten zum Beleg eines tatsächlich niedrigeren Wertes enger.“

Ansicht der Richter ist der im Gesetz ausdrücklich angeordnete Vorrang der vom Gutachterausschuss mitgeteilten Vergleichspreise rechtsstaatlich unbedenklich. Die Gutachterausschüsse verfügen über eine besondere Sach- und Fachkenntnis, über eine größere Ortsnähe und über eine besondere Kompetenz bei der von Beurteilungs- und Ermessenserwägungen abhängigen Wertfindung. Es handelt sich um staatliche Behörden, die auf gesetzlicher Grundlage errichtet und als selbstständige und unabhängige Gremien eingerichtet sind.

Sibylle Barent
Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Seit 1885

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**

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

Zu Ihrer eigenen Sicherheit!!!
→ Einbruchmeldeanlagen
→ Brandmeldeanlagen
→ RWA- und Feststellanlagen
→ Videoüberwachungstechnik
→ Funkalarmanlagen
→ Batterierauchmelder
→ Notleuchten / -schilder
Notdienst 0212 / 88 07 30-48

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

Dirk Hünninghaus®

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

**50
JAHRE
ERFAHRUNG**

**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

Betriebskosten

Wirtschaftlichkeitsgebot, Hausmeisterkosten und Grundsteuer

Über Betriebskostenabrechnungen wird häufig gestritten. Mit Urteil vom 20. Mai 2026 (VIII ZR 6/24) hat der Bundesgerichtshof (BGH) diesbezüglich über mehrere wichtige Fragen entschieden. Was aber bedeutet dies für die Praxis?

Ein Vermieter muss Betriebskosten wirtschaftlich und angemessen verursachen und darf keine unnötig hohen oder vermeidbaren Kosten auf die Mieter umlegen. Hinter diesem Wirtschaftlichkeitsgebot steht der Gedanke, dass der Mieter nur diejenigen Kosten tragen soll, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Gebäudes erforderlich sind.

Wirtschaftlichkeit bedeutet nicht mehrere Vergleichsangebote

Immer wieder wird daraus jedoch der Schluss gezogen, Vermieter müssten vor jeder Beauftragung mehrere Vergleichsangebote einholen. Diesen Eindruck hat der BGH erneut korrigiert. Entscheidend sei vielmehr, ob die beauftragte Leistung zu marktüblichen Konditionen vergeben wurde. Allein der Umstand, dass der Vermieter keine Vergleichsangebote eingeholt hat, begründet daher noch keinen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot. Im Streitfall muss zunächst der Mieter darlegen und beweisen, dass die Leistung objektiv zu einem nicht marktgerechten beziehungsweise überhöhten Preis vergeben wurde. Erst wenn dies feststeht, stellt sich die Frage, ob der Vermieter alles Zumutbare unternommen hat, um eine wirtschaftliche Beauftragung sicherzustellen. Der Vermieter kann sich entlasten, wenn er zuvor drei Vergleichsangebote eingeholt hat, um den günstigsten Anbieter zu finden. Damit scheidet eine Nebenpflichtverletzung des Vermieters grundsätzlich aus.

Bestehende Verträge überprüfen

Eine generelle Verpflichtung, stets mehrere Angebote einzuholen oder umfangreiche Preisvergleiche zu dokumentieren, besteht nicht. Dennoch empfiehlt es sich, bestehende Verträge regelmäßig daraufhin zu überprüfen, ob sie noch marktgerecht sind. Bestehen Zweifel an der Angemessenheit der vereinbarten Vergütung oder steht eine Neuvergabe an, kann es sinnvoll sein, Vergleichsangebote einzuholen. Diese verschaffen nicht nur einen Überblick über das aktuelle Preisniveau, sondern können im Streitfall zugleich belegen, dass der Vermieter alles Zumutbare unternommen hat, um unnötige Betriebskosten zu vermeiden.



Wichtige Fristen bei der Betriebskostenabrechnung

Der Vermieter muss die Betriebskostenabrechnung dem Mieter grundsätzlich innerhalb eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraumes zustellen (§ 556 Absatz 3 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches, BGB). Nach Ablauf dieser Frist sind Nachforderungen grundsätzlich ausgeschlossen. Eine Ausnahme gilt, wenn der Vermieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat, etwa weil notwendige Unterlagen erst später vorliegen.

Der Mieter muss Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung innerhalb eines Jahres nach Zugang der Abrechnung erheben (§ 556 Absatz 3 Satz 5 BGB). Nach Ablauf dieser Frist können Einwendungen grundsätzlich nicht mehr geltend gemacht werden.

Der BGH hat mit Urteil vom 20. Mai 2026 (VIII ZR 6/24) klargestellt, dass hierzu grundsätzlich auch „Einwendungen“ gehören, mit denen der Mieter einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot geltend macht.

Hausmeister und Wartungsverträge: Kosten richtig aufteilen

Besonders häufig entstehen Streitigkeiten bei Hausmeisterleistungen oder Wartungsverträgen. Der Grund: Solche Verträge enthalten häufig sowohl umlagefähige Betriebskosten als auch nicht umlagefähige Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verwaltungskosten. Diese Kosten müssen sauber voneinander getrennt werden.

Der BGH verlangt deshalb, dass der Vermieter nachvollziehbar darlegt, welcher Anteil auf umlagefähige Leistungen entfällt. Ein bloßer pauschaler Abschlag genügt hierfür regelmäßig nicht. Hilfreich sind insbesondere Leistungsverzeichnisse, aus denen die einzelnen Tätigkeiten hervorgehen. Außerdem sollte nachvollziehbar erläutert werden können, wie die jeweiligen Kostenanteile ermittelt wurden.

Kann der Vermieter die genaue Höhe des umlagefähigen Kostenanteils nicht vollständig nachweisen, führt dies nicht automatisch dazu, dass die betreffende Kostenposition insgesamt entfällt. Steht fest, dass dem Grunde nach umlagefähige Betriebskosten entstanden sind und ist lediglich deren Höhe strittig, muss das Gericht prüfen, ob der umlagefähige Anteil nach § 287 der Zivilprozessordnung (ZPO) geschätzt werden kann.

Abgrenzung umlagefähiger und nicht umlagefähiger Leistungen

Bereits bei Abschluss von Hausmeister- oder Wartungsverträgen sollte darauf geachtet werden, dass die einzelnen Leistungen möglichst konkret beschrieben werden. Enthält ein Vertrag sowohl umlagefähige als auch nicht umlagefähige Tätigkeiten, empfiehlt es sich, diese bereits im Vertrag oder in einem Leistungsverzeichnis möglichst klar voneinander abzugrenzen. Lässt sich dies im Einzelfall nicht vollständig erreichen, sollte der Vermieter jedenfalls nachvollziehbar erläutern können, wie der umlagefähige Anteil ermittelt wurde.

Grundsteuer: Nachberechnung bleibt möglich

Nicht immer liegen dem Vermieter innerhalb der gesetzlichen Abrechnungsfrist sämtliche Unterlagen vor. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn die Höhe der Grundsteuer noch nicht endgültig feststeht.

Grundsätzlich gilt: Kann der Vermieter die Betriebskostenabrechnung ohne eigenes Verschulden nicht vollständig erstellen, darf er die betreffende Kostenposition nachträglich abrechnen. Allerdings muss er dies nach der Rechtsprechung des BGH grundsätzlich innerhalb von drei Monaten nach Wegfall des Abrechnungshindernisses tun. Im entschiedenen Fall begann die Drei-Monats-Frist für die Nachberechnung der Grundsteuer erst mit dem Abschluss des Einspruchsverfahrens, weil aufgrund der umfassenden Prüfungskompetenz des Finanzamts die endgültige Höhe der Grundsteuer bis dahin noch nicht feststand und somit ein Abrechnungshindernis bestand.

Formelle und materielle Fehler – das ist der Unterschied

Eine Betriebskostenabrechnung ist formell ordnungsgemäß, wenn sie den Mieter in die Lage versetzt, den geltend gemachten Anspruch gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen. Nach der ständigen Rechtsprechung des BGHs muss sie mindestens enthalten:

- eine nach der jeweiligen Kostenart ausreichend aufgeschlüsselte Zusammenstellung der Gesamtkosten,
- die Angabe und – soweit nach der jeweiligen Kostenart erforderlich – Erläuterung des angewandten Umlageschlüssels,
- die Berechnung des auf den Mieter entfallenden Kostenanteils sowie
- den Abzug der geleisteten Vorauszahlungen.

Formelle Fehler betreffen die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung. Sie führen grundsätzlich dazu, dass die jeweils betroffene Kostenposition unwirksam ist. Sind die übrigen Positionen ordnungsgemäß und lassen sich fehlerhafte Positionen ohne Weiteres herausrechnen, bleibt die Nachforderung im Übrigen bestehen. Formelle Fehler können nach Ablauf der Abrechnungsfrist grundsätzlich nicht mehr korrigiert werden.

Materielle Fehler betreffen dagegen die inhaltliche Richtigkeit einzelner Kostenpositionen. Sie führen grundsätzlich nicht zur Unwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung, sondern lediglich dazu, dass einzelne Kostenpositionen zu berichtigen sind. Solche Fehler sind auch nach Ablauf der Abrechnungsfrist korrigierbar.

Was bedeutet das für Vermieter?

Erhält der Vermieter notwendige Unterlagen erst nach Ablauf der regulären Abrechnungsfrist oder stehen diese aufgrund eines laufenden Verwaltungsverfahrens noch nicht endgültig fest, kann er die betroffenen Betriebskosten grundsätzlich nachträglich abrechnen. Entscheidend ist jedoch, dass er nach Wegfall des Abrechnungshindernisses die Nachberechnung zeitnah – regelmäßig innerhalb von drei Monaten – gegenüber dem Mieter geltend macht.

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 Beratungsverbund 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.

Haus & Grund

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

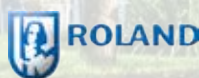
Haushaltsauflösungen & Entsorgungen

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.

Barmenia

Sonder-
konditionen

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

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.

Grenzen der Beschlussfreiheit



© ams/stock.adobe.com

Seit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) von 2020 können Gemeinschaften von Wohnungseigentümern (GdWE) grundsätzlich für einzelne Kosten oder bestimmte Kostenarten abweichende Beschlüsse fassen. Auch wenn der Spielraum der Gemeinschaft hier weit ist, wird er durch den Rahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung begrenzt.

In seinem Urteil vom 24. April 2026 (V ZR 50/25) hat der Bundesgerichtshof (BGH) nun erstmalig festgelegt, unter welchen Umständen eine Änderung des Verteilungsschlüssels für Erhaltungskosten hin zum Objektprinzip zulässig ist. Maßgebliche Kriterien sind hier die Unterschiede bei den Größen der Eigentumseinheiten sowie die Kostenmehrbelastung der kleinsten Einheiten.

Der Fall

In einer GdWE bestehend aus 15 sehr unterschiedlich großen Miteigentumsanteilen ist in der Gemeinschaftsordnung geregelt, dass alle Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums außer den Betriebskosten nach der Größe der Einheiten zu verteilen sind. Änderungen von diesem Grundsatz sollen nur einstimmig beschlossen werden können. Auf einer Eigentümerversammlung wurde nun die Bildung einer Sonderumlage zur Finanzierung der Instandhaltung einer Heizungsanlage mehrheitlich beschlossen. Die Sonderumlage sollte nach Anzahl der Einheiten aufgeteilt werden. Die Eigentümer einer kleinen Wohneinheit forchten diese Kostenverteilung an.

Abweichende Beschlüsse

Die BGH-Richter hielten die beschlossene Verteilung der Kosten nach Einheiten für problematisch. Zwar dürfen Wohnungseigentümer grundsätzlich beschließen, bestimmte Kosten anders zu verteilen als in der Gemeinschaftsordnung vorgesehen ist (§ 16 Absatz 2 Satz 2 WEG). Voraussetzung ist aber, dass sich aus der

Gemeinschaftsordnung nicht etwas anderes ergibt.

Allein der Umstand, dass in der Gemeinschaftsordnung die damals geltende Rechtslage (Einstimmigkeit) wiedergegeben wurde, reicht dafür nicht aus. Denn das wird in der Regel so verstanden, dass immer das jeweils aktuelle Gesetz gelten soll – und nicht eine feste, davon abweichende Regelung getroffen wurde. So war es auch bei der vorliegenden Gemeinschaftsordnung.

Keine ordnungsmäßige Verwaltung

Die BGH-Richter hatten im konkreten Fall aber Zweifel, ob der abweichende Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach. Zwar ist den Eigentümern bei Kostenverteilungsbeschlüssen ein weiterer Gestaltungsspielraum einzuräumen. Um ordnungsmäßiger Verwaltung zu entsprechen, muss der beschlossene Verteilungsschlüssel jedoch den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen sein und darf nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führen. Daher können Änderungen der Kostenverteilung auch dem Gebrauch oder der Gebrauchsmöglichkeit Rechnung tragen, sodass ein Wechsel zum Objektprinzip ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen könne. Dies gelte aber nur dann, wenn die einzelnen Einheiten ungefähr gleich groß seien.

Bei unterschiedlich großen Einheiten hingegen widerspricht eine objektbezogene Kostenaufteilung regelmäßig ordnungsmäßiger Verwaltung, da Erhaltungsmaßnahmen zu einem Werterhalt oder einer Wertsteigerung führen, von denen größere Einheiten mehr profitieren als kleinere. Ob ein solcher Widerspruch vorliege, hänge maßgeblich von dem Größenunterschied und dem Umfang der Kostenmehrbeteiligung der kleineren Einheiten ab. Schon bei einer Mehrbelastung von um die 5 Prozent sei hiervon auszugehen. Die BGH-Richter verwiesen daher an das Berufungsgericht zurück, um zu prüfen, ob diese Grenze hier überschritten wurde.

Bauliche Veränderungen

Beschlusszwang auch in Zweiergemeinschaften

Bauliche Veränderungen sind oft ein Streitthema in Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdWE). Daher kommt es immer wieder vor, dass Eigentümer eigenmächtig handeln, ohne die Gemeinschaft vorab zu involvieren. Insbesondere in (zerstrittenen) Zweiergemeinschaften wird oft der Beschlussweg vermieden.



Dass dies nicht so einfach geht, hat der Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Urteil vom 12. Juni 2026 (V ZR 68/25) entschieden. Denn auch bei nur zwei Eigentümern gilt der Beschlusszwang nach § 20 Absatz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) für bauliche Veränderungen, wenn er in der Gemeinschaftsordnung nicht abbedungen wurde.

Der Fall

Ein auf Sylt gelegenes Doppelhaus ist seit 1979 in Form einer Zweier-GdWE organisiert. An den Gartenteilen bestehen jeweils Sondernutzungsrechte. Über die Bildung der beiden Miteigentumsteile und die Zuweisung der Sondernutzungsrechte hinausgehende Regelungen enthält die Teilungserklärung nicht. Anfang 2023 ließ eine Eigentümerin umfangreiche Arbeiten an der Fassade und den Fenstern vornehmen, ohne dass hierüber vorab ein Beschluss gefasst worden war. Die Eigentümerin der anderen Haushälfte klagte daraufhin auf Rückbau dieser Veränderungen.

Grundsatz Beschlusszwang

Der BGH stellte klar: Grundsätzlich gilt der Beschlusszwang für bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum nach § 20 Absatz 1 WEG auch für Doppelhaushälften und andere Zweiergemeinschaften. Ob die Gemeinschaft auch „gelebt“ wird, also ob Eigentümerversammlungen stattfinden, Erhaltungsrücklagen gebildet oder ein Verwalter bestellt wurde, spielt hierfür keine Rolle. Das Beschlussfordernis entfällt nur, wenn es in der Gemeinschaftsordnung

Praxistipp

„Gerade in Zweiergemeinschaften, bei denen die einzelnen Eigentümer weitestgehend autonom agieren wollen, sollten in der Teilungserklärung Regelungen zum Umgang mit baulichen Veränderungen getroffen werden. Fehlen diese, dürfen viele bauliche Veränderungen erst nach der Zustimmung des anderen Eigentümers umgesetzt werden, da ansonsten die Forderung nach einem Rückbau droht. Auch ein Verstecken hinter Anpflanzungen hilft hier nicht, wie die BGH-Richter klarstellen.“

abbedungen wurde. Hierfür wollen die BGH-Richter auch schon eine Formulierung ausreichen lassen, dass die Einheiten wie real geteilte Grundstücke behandelt werden sollen.

„Abbedingen“

ist ein Fachbegriff aus dem deutschen Recht. Er bedeutet, dass Vertragsparteien durch eine individuelle Vereinbarung bewusst von einer gesetzlichen Grundregel abweichen, diese abändern oder vollständig ausschließen.

Fehlende Vereinbarung

In der konkreten Teilungserklärung fehlte jedoch eine solche Formulierung. Da half es auch nicht, dass in der Vergangenheit bereits bauliche Veränderungen ohne Beschluss durchgeführt und nicht angegriffen wurden. Denn hieraus lasse sich keine entsprechende konkludente Vereinbarung herleiten.

Kein Anspruch auf Gestattung

Dem bauenden Wohnungseigentümer stand hier auch kein Gestattungsanspruch nach § 20 Absatz 3 WEG zu. Die zusätzlichen Fenster in der Fassade bewirkten eine Veränderung des architektonischen Gesamteindrucks, wodurch sich der Charakter des Gebäudes insgesamt veränderte. Für eine Gestattung wäre also das Einverständnis aller Eigentümer erforderlich.

BGH bestätigt (Reallast-)Grundpreis trotz Kündigung des Wärmeliefervertrags

Eigene Heizung – trotzdem zahlen?



Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 17. April 2026 (V ZR 126/25) entschieden, wann eine zur Sicherung der Wärmeversorgung eingetragene Reallast weiter gilt. Das Urteil macht deutlich: Der Zahlungsanspruch aus einer Reallast entfällt nicht automatisch, wenn sich die Art der Wärmeversorgung später wesentlich ändert. Die im Grundbuch eingetragene Zahlungspflicht bleibt grundsätzlich bestehen.

Dem Urteil lag eine in den 1970er-Jahren errichtete Wohnanlage zugrunde, deren 36 Reihenhäuser über ein zentrales Blockheizkraftwerk mit Wärme und Warmwasser versorgt wurden. Zur Absicherung dieser Versorgungsstruktur wurde zugunsten des Heizwerkgrundstücks eine Reallast eingetragen. Diese verpflichtete die jeweiligen Grundstückseigentümer zur Zahlung eines Grundpreises. Doch ist dieser auch zu zahlen, wenn die Wärmeversorgung nicht in Anspruch genommen wird? Vorliegend wurde das ursprüngliche Heizwerkgrundstück in Wohnungseigentum aufgeteilt; das Heizwerk verblieb im Gemeinschaftseigentum der neu entstandenen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Später erfolgte die Wärmeversorgung überwiegend über Fernwärme, während das vorhandene Heizwerk weiterhin der Warmwasserversorgung diente. Einige Reihenhauseigentümer bauten daraufhin eigene Heizungsanlagen ein, kündigten ihre Wärmelieferverträge und stellten die Zahlung des Grundpreises ein. Sie vertraten die Auffassung, dass mit dem Wegfall des Wärmebezugs auch die Zahlungspflicht entfallen sei.

Zahlungsverpflichtung bleibt auch nach Beendigung des Wärmeliefervertrags

Der BGH folgte dieser Argumentation jedoch nicht. Zwar sei der Wärmeliefervertrag wirksam beendet worden. Die Zahlungspflicht beruhe jedoch nicht allein auf dem Vertrag, sondern zusätzlich auf

der im Grundbuch eingetragenen Reallast. Darin liegt zugleich die Besonderheit der Entscheidung. Die ursprünglich abgesicherte Versorgungsstruktur bestand zum Zeitpunkt des Urteils nicht mehr in derselben Form wie bei Bestellung der Reallast. Gleichwohl sah der BGH hierin keinen ausreichenden Grund für den Wegfall der dinglich gesicherten Zahlungspflicht. Maßgeblich sei vielmehr, dass die Anlage weiterhin Versorgungsfunktionen erfülle und der mit der Reallast abgesicherte Zweck nicht vollständig entfallen sei. Die Kündigung des Wärmeliefervertrags führe daher nicht automatisch zum Erlöschen sämtlicher Zahlungspflichten. Während die schuldrechtliche Beziehung zwischen den Parteien beendet werden könne, bleibe die dingliche Belastung des Grundstücks grundsätzlich bestehen.

Historische Rechte in einer neuen Wärmewelt

Die Entscheidung überzeugt aus sachenrechtlicher Sicht. Reallasten sollen gerade langfristige Versorgungsstrukturen absichern und ihre Wirkung nicht allein deshalb verlieren, weil sich die technische Ausgestaltung der Versorgung verändert. Gleichwohl wirft das Urteil Fragen für die Zukunft auf. Die ursprünglich abgesicherte Wärmeversorgung existiert heute nur noch in veränderter Form, die Zahlungspflicht bleibt jedoch bestehen. Mit dem Ausbau der Fernwärme und der kommunalen Wärmeplanung dürfte die praktische Bedeutung solcher Fälle zunehmen. Offen bleibt insbesondere, ob und unter welchen Voraussetzungen Eigentümer künftig die Löschung entsprechender Reallasten verlangen können, wenn der ursprüngliche Sicherungszweck weitgehend entfallen ist. Das Urteil zeigt damit, dass die Wärmewende künftig nicht nur technische und wirtschaftliche, sondern auch grundbuch- und sachenrechtliche Herausforderungen mit sich bringen wird.

Luisa Peitz
Referentin Recht

HAUS & LEBEN

Außenanlagen rund ums Mietshaus

Gemeinschaftsflächen sinnvoll nutzen



Gartengeräte und andere Werkzeuge sind in vielen Wohnanlagen unverzichtbar. Gerade in Mehrfamilienhäusern stellt sich jedoch oft die Frage, wo diese Geräte sicher, platzsparend und für alle zugänglich untergebracht werden können. Ein gemeinschaftlich genutzter Geräteschuppen kann hier eine praktikable Lösung sein.

Tatsächlich verfügen nur wenige Bestandsgebäude über geeignete Abstellräume für Gartengeräte und andere Werkzeuge. Kellerflächen werden häufig bereits anderweitig genutzt oder sind – etwa aufgrund von Verschmutzungs- und Geruchsbelastung – nur bedingt geeignet. Gleichzeitig sorgen größere Grünflächen und der Wunsch nach einem gepflegten Wohnumfeld dafür, dass der Bedarf an Stauraum größer wird.

Ob und in welcher Form ein Geräteschuppen zulässig ist, richtet sich nach dem jeweiligen Landesbaurecht. Wichtig ist in der Regel, dass die Anlage funktional, sicher und optisch verträglich in das Gesamtbild der Wohnanlage integriert wird. Auch Abstandsflächen, Brandschutz und gegebenenfalls Genehmigungspflichten sind zu berücksichtigen.

Gemeinschaftlich oder individuell nutzen

Ein Geräteschuppen kann sowohl gemeinschaftlich als auch einzelnen Parteien zugeordnet genutzt werden. In Wohnungseigentümergeinschaften (GdWE) bietet sich in der Regel eine gemeinschaftliche Nutzung an, etwa für Geräte zur Pflege von Grünanlagen oder Winterdiensten. Voraussetzung ist, dass die Nutzung klar geregelt ist – beispielsweise durch eine Hausordnung oder einen entsprechenden Beschluss der Eigentümer.

Wichtig ist zudem eine klare Organisation: Wer darf welche Geräte nutzen, wer ist für Wartung und Ersatz zuständig und wie wird der Zugang geregelt? Nutzen mehrere Personen die Räumlichkeiten, können abschließbare Schuppen oder separate Bereiche innerhalb des Schuppens helfen, Konflikte zu vermeiden und Verantwortlichkeiten zu klären.

Bei Neubauten wird die Unterbringung von solchen Geräten in der Regel bereits mitgedacht, etwa durch separate Abstellräume oder integrierte Nebenflächen. Wird ein Geräteschuppen in einem Bestandsgebäude neu errichtet, handelt es sich in der Regel um eine bauliche Veränderung. In der GdWE ist hierfür ein entsprechender Beschluss erforderlich. Auch Mieter dürfen Gemeinschaftsflächen nur im Rahmen der vorgesehenen Nutzung verwenden. Eine individuelle Nutzung einzelner Mieter – etwa zur Lagerung privater Geräte – bedarf daher klarer Vereinbarungen.

Ausstattung und praktische Anforderungen

Welche Geräte im Schuppen untergebracht werden, hängt von der jeweiligen Wohnanlage ab. Typisch sind Rasenmäher, Laubbläser, Heckenscheren, Gießgeräte oder auch Streugutbehälter für den Winterdienst. Wichtig ist eine robuste und leicht zu reinigende Ausstattung, da Feuchtigkeit und Verschmutzungen kaum zu vermeiden sind.

Auch der Zugang sollte bedacht werden: Breite Türen, ebenerdige Zugänge und ausreichend Bewegungsfläche erleichtern die Nutzung – insbesondere, wenn größere und schwere Geräte dort untergebracht werden. Eine ausreichende Belüftung ist ebenso sinnvoll wie eine sichere Stromversorgung.

Nicht zuletzt sollte auch der Versicherungsschutz berücksichtigt werden. Gemeinschaftlich angeschaffte Geräte sind über die Gebäudeversicherung nicht automatisch abgedeckt. Hier kann eine Ergänzung sinnvoll sein. Bei privat eingebrachten Geräten hängt der Schutz vom jeweiligen Versicherungsvertrag ab und sollte ebenfalls vorab geprüft werden.

Standort und Genehmigung beachten

Der Standort eines Geräteschuppens sollte sorgfältig gewählt werden: Kurze Wege zu den zu pflegenden Flächen sind ebenso wichtig wie eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Bewohner – etwa durch Lärm oder aufgrund einer optisch ungünstigen Platzierung. Oft empfiehlt sich eine Platzierung am Rand des Grundstücks.

Je nach Größe und Ausführung kann eine Baugenehmigung erforderlich sein. Kleinere, nicht dauerhaft errichtete Schuppen dürfen unter Umständen genehmigungsfrei aufgestellt werden. Eigentümer sollten daher vorab prüfen, welche Vorgaben hier jeweils gelten.

Mülltonnenplatz

So wird ein funktionaler Bereich zum gepflegten Blickfang

Der Mülltonnenplatz gehört selten zu den Lieblingsorten eines Mehrfamilienhauses. Dennoch spielt er im Alltag eine wichtige Rolle: Er soll funktional, gepflegt und leicht zugänglich sein – zugleich aber möglichst unauffällig wirken. Gerade in Wohnanlagen mit mehreren Parteien entstehen schnell Probleme durch überfüllte Tonnen, unangenehme Gerüche oder einen ungepflegten Eindruck. Mit einer durchdachten Gestaltung lässt sich der Müllbereich jedoch deutlich aufwerten und harmonisch in das Gesamtbild des Hauses integrieren.

Bevor der Mülltonnenplatz gestaltet wird, sollte zunächst der tatsächliche Bedarf analysiert werden. Wie viele Tonnen werden benötigt? Wie viele separate Behälter gibt es für Papier, Bioabfall oder Altglas? In Mehrfamilienhäusern ist ausreichend Platz besonders wichtig, damit Bewohner ihre Abfälle bequem entsorgen können und die Müllabfuhr freien Zugang hat.

Ein sinnvoller Standort liegt möglichst nah am Gebäude, ohne direkt vor Fenstern oder Eingängen platziert zu sein. Kurze Wege erhöhen die Akzeptanz bei den Bewohnern, während ein ausreichender Abstand zu Wohnbereichen Geruchsbelästigungen reduziert.

Auch der Untergrund sollte berücksichtigt werden. Pflastersteine oder Betonflächen sind langlebig, leicht zu reinigen und verhindern, dass die Tonnen bei Regen im Schlamm stehen. Zudem erleichtert ein ebener Boden das Verschieben schwerer Müllbehälter.

Mülltonnenboxen als elegante Lösung

Besonders beliebt sind Mülltonnenboxen. Sie sorgen für ein ordentliches Erscheinungsbild und verstecken unschöne Abfallbehälter hinter einer ansprechenden Verkleidung. Gleichzeitig schützen sie die

Tonnen vor Witterung, Wind und teilweise auch vor unbefugtem Zugriff.

Mülltonnenboxen gibt es in zahlreichen Varianten. Modelle aus Holz wirken natürlich und passen gut zu modernen Wohnanlagen mit viel Grün. Metallboxen hingegen überzeugen durch ihre Langlebigkeit und ein modernes minimalistisches Design. Auch Kombinationen aus Stahl und Holzlamellen sind sehr gefragt, da sie Stabilität mit wohnlicher Optik verbinden. Für größere Mehrfamilienhäuser eignen sich modulare Systeme besonders gut. Diese lassen sich flexibel erweitern und bieten Platz für mehrere Tonnen unterschiedlicher Größen. Praktisch sind außerdem Boxen mit Klappdeckeln oder Gasdruckfedern, die das Öffnen erleichtern. Ein weiterer Vorteil: Mülltonnenboxen reduzieren oft Gerüche und verhindern, dass Tiere an den Müll gelangen. Dadurch bleibt der Außenbereich insgesamt sauberer und gepflegter.

Begrünung sorgt für ein angenehmes Gesamtbild

Ein Mülltonnenplatz muss nicht steril wirken. Mit Pflanzen lässt sich der Bereich ästhetisch deutlich aufwerten. Hecken, Rankgitter oder hohe Gräser schaffen eine natürliche Abgrenzung und lockern die Fläche optisch auf. Besonders pflegeleicht

sind immergrüne Pflanzen, die das ganze Jahr über Sichtschutz bieten. Auch begrünte Mülltonnenboxen liegen im Trend. Einige Systeme verfügen über bepflanzbare Dächer oder integrierte Ránkelemente. Dadurch fügt sich der Müllplatz harmonischer in die Außenanlage ein.

Ordnung und Sauberkeit fördern

Ein ansprechend gestalteter Müllplatz trägt oft dazu bei, dass Bewohner sorgfältiger mit dem Bereich umgehen. Klare Beschriftungen für Restmüll, Papier oder Biomüll erleichtern die Mülltrennung und vermeiden Fehlwürfe.

Zusätzliche Beleuchtung verbessert die Nutzung am Abend und erhöht die Sicherheit. LED-Leuchten mit Bewegungsmelder sind energieeffizient und praktisch zugleich. In größeren Wohnanlagen kann auch eine teilweise Überdachung sinnvoll sein, um die Entsorgung bei schlechtem Wetter zu erleichtern.

Ebenso wichtig ist eine regelmäßige Reinigung. Selbst die schönste Gestaltung verliert ihre Wirkung, wenn der Bereich ungepflegt wirkt. Ein Reinigungsplan oder ein Hausmeisterservice hilft dabei, den Müllplatz dauerhaft ordentlich zu halten.

Anna Katharina Fricke
Chefredakteurin



Bauen & Renovieren

Neues Förderprogramm

Gewerbe zu Wohnen

Das neue Förderprogramm „Gewerbe zu Wohnen“ unterstützt die Umwandlung von leerstehenden Gewerbeimmobilien oder Nichtwohngebäuden zu Wohnraum mit Zuschüssen von bis zu 30.000 Euro pro Wohneinheit.

Das Programm wurde vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) gemeinsam mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) aufgelegt, um leerstehende Büro-, Gewerbe- und Einzelhandelsflächen in Wohnraum umzuwandeln. Hintergrund ist der zunehmende Leerstand in Innenstädten durch Homeoffice und Onlinehandel, während gleichzeitig Wohnraum dringend benötigt wird.

Antragstellung ab sofort möglich

Anträge können ab sofort direkt bei der KfW gestellt werden – allerdings nur, wenn mit dem Bauvorhaben noch nicht begonnen wurde. Als Beginn des Vorhabens gilt der Abschluss von Liefer- oder Leistungsverträgen für die Umbauarbeiten. Planungs- und Beratungsleistungen – ebenfalls förderfähig – dürfen hingegen bereits vor der Förderzusage beauftragt werden, ohne den Förderanspruch zu gefährden.

Der Zuschuss beträgt bis zu 30.000 Euro je neu geschaffener Wohneinheit. Bei größeren Projekten mit mehreren Wohnungen sind Förderungen von insgesamt bis zu 300.000 Euro möglich.

Voraussetzungen prüfen

Voraussetzung für die Förderung ist unter anderem, dass durch den Umbau mindestens eine neue Wohneinheit entsteht, und

das Gebäude nach der Sanierung mindestens den Standard „Effizienzhaus 85 Erneuerbare Energien“ oder „Effizienzhaus Denkmal Erneuerbare Energien“ erreicht. Zudem muss der Bauantrag oder die Bauanzeige für das Gebäude zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens fünf Jahre zurückliegen. Nach dem Umbau kann ein reines Wohngebäude oder ein gemischt genutztes Gebäude entstehen.

Nicht gefördert werden Gebäude, die bereits über eine Heizungsanlage oder einen Gebäude- beziehungsweise Wärmenetzanschluss mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien verfügen oder bei denen innerhalb der vergangenen fünf Jahre eine neue Heizung in Betrieb genommen wurde.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Einbindung einer in der Expertenliste der Deutschen Energie-Agentur (dena) geführten Energieeffizienz-Experten verpflichtend. Die Nachweise über die Verwendung der Fördermittel sind spätestens 54 Monate nach der Förderzusage einzureichen. Außerdem müssen die neu geschaffenen Wohnungen nach Abschluss des Projekts mindestens zehn Jahre lang zu Wohnzwecken genutzt werden.

Anna Katharina Fricke
Chefredakteurin



Weiter Informationen zu dem neuen Förderprogramm erhalten Sie unter:
hausund.co/3QRuffV



Immobilienauktion:

Der Immobilienmarkt im Wandel – trotz der herausfordernden Zeiten Mehrerlöse erzielen

Sie kennen das – der Angebotspreis einer Immobilie entscheidet über den Erfolg des Verkaufs. Steigen Sie zu hoch ein, dann findet sich kein Käufer und Sie verlieren Zeit, bei einem zu niedrigen Angebot lassen Sie bares Geld liegen. „Das läuft bei uns anders“, erklärt Klaus-Peter Großmann von der Auktionshaus Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG. „Vorab wird der Marktwert der Immobilie unverbindlich eingeschätzt und der Mindestkaufpreis mit dem Verkäufer festgelegt. Die Bieterkämpfe sind immer spannend und der Preis kann gewaltig nach oben gehen“.

Mit der Auktion bündeln wir etliche potentielle Bieter im Saal. Noch mehr Interessenten verfolgen den Livestream im Internet und bieten telefonisch oder über die APP mit. Direkt nach dem Zuschlag erfolgt die Beurkundung des Kaufvertrages. Dafür sind die Notare vor Ort. Für Verkäufer wichtig zu wissen: die Bieter müssen vorab ihre Bonität nachweisen.

Wenn Sie verkaufen wollen, können Sie mit der Auktion einen hervorragenden

Preis erzielen. 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. Mit unserer AuktionsPartner in Berlin erweitern wir das Netzwerk zu Ihrem Vorteil.

Bei der vergangenen Auktion am 4. Dezember 2025 in der PHILHARMONIE Essen Conference Center wurden wieder eine Reihe interessanter Immobilien versteigert.

Besonders erfolgreich war es für die Verkäuferseite einer Eigentumswohnung in Essen. Für diese Wohnung fanden sich über 7 potentielle Interessenten im Auktionssaal ein und boten sich ein spannendes Bietergefecht. Das Startgebot für diese Immobilie lag bei 35.000 Euro. Durch die Nachfrage stieg der Preis bis zum Zuschlag in zahlreichen Bietschritten auf 47.000 Euro – **ein Mehrerlös von 34%.** Für ein Mehrfamilienhaus in Essen-Wer-

den wurde am selben Tag ein Mehrerlös von rund 140.000 Euro erzielt.

„Wir freuen uns auf jede Art von Immobilie: Ob Eigentumswohnung, Geschäftshaus, Grundstück oder Schloss“, sagt Klaus-Peter Großmann. Die nächste Auktion findet am 3. Dezember 2026 in der PHILHARMONIE ESSEN Conference Center statt.

Wollen Sie Ihre Immobilie zur Auktion einliefern oder sind Sie an einer zweiten Meinung interessiert?

Auktionshaus 
Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG

AUKTIONSHAUS

Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG

Huyssenallee 85 | 45128 Essen

Telefon: 0201-5071 8680

info@agb-rr.de

www.immobilien-auktionshaus.com

Technik & Energie

Energy Sharing

Solarstrom teilen – auch über das eigene Haus hinaus



Wer Solarstrom auf dem eigenen Dach oder an Außenwänden erzeugt, kann ihn selbst verbrauchen, ins Netz einspeisen oder gemeinsam mit anderen nutzen. Mieterstrom und gemeinschaftliche Gebäudeversorgung ermöglichen dies bereits innerhalb eines Gebäudes. Mit Energy Sharing kommt eine weitere Variante hinzu: Strom aus erneuerbaren Energien kann auch bilanziell mit Nachbarn in der Umgebung geteilt werden.

Die eigene Photovoltaik-Anlage wird für Eigentümer wirtschaftlich vor allem dann interessant, wenn möglichst viel des erzeugten Stroms genutzt wird. Denn der Bezug von Strom aus dem Netz bleibt teuer, während die feste Einspeisevergütung für neue Anlagen schrittweise sinkt und politisch weiter unter Druck steht. Neben der klassischen Eigenversorgung gibt es inzwischen mehrere Modelle, um Solarstrom auch anderen Verbrauchern zur Verfügung zu stellen.

Mieterstrom: förderfähig, aber zugleich stark reguliert

Beim Mieterstrom liefert der Anlagenbetreiber Solarstrom an Mieter oder Wohnungseigentümer im Gebäude. Dafür kann er einen Mieterstromzuschlag nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) beantragen. Der Nachteil: Der Betreiber muss sicherstellen, dass die Teilnehmer auch dann mit Strom versorgt werden, wenn die Photovoltaik-Anlage nicht genug erzeugt. Der Aufwand ist entsprechend hoch: Der Eigentümer wird praktisch

zum Stromlieferanten, er muss zusätzlich Strom aus dem Netz einkaufen, mit den Mietern gemäß den Vorgaben des § 42a Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) Mieterstromverträge schließen, Abrechnungen organisieren und die Vollversorgung sicherstellen. Für private Kleinvermieter ist das Modell ohne externe Dienstleister kaum praktikabel.

Gebäudestrom: einfacher im Haus nutzbar

Die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung nach § 42b EnWG ist weniger aufwendig. Auch hier wird Solarstrom in einem Gebäude von mehreren Parteien genutzt. Anders als beim Mieterstrom muss der Eigentümer aber keine Vollversorgung sicherstellen. Die teilnehmenden Bewohner behalten ihren Stromvertrag für den Reststrom. Der Eigentümer stellt nur den vor Ort erzeugten Solarstrom zur Verfügung. Preis, Verteilungsschlüssel und weitere Bedingungen werden in einem Gebäudestromnutzungsvertrag geregelt. Für private Eigentümer ist dieses Modell leichter umzusetzen als Mieterstrom. Es gibt zwar keinen Mieterstromzuschlag, dafür aber weniger Pflichten und mehr Freiheit bei der Preisgestaltung. Eigentümer müssen nicht mit externen Strompreisen für eine Vollversorgung kalkulieren.

Energy Sharing: Strom teilen über das öffentliche Netz

Energy Sharing erweitert den Kreis der möglichen Abnehmer. Der Strom wird nicht zwingend im selben Gebäude verbraucht, sondern über das öffentliche Netz bilanziell an Haushalte oder Unternehmen in der Umgebung verteilt. Grundlage ist § 42c

EnWG. Nach den derzeitigen Vorgaben müssen Anlage und Abnehmer zunächst im Gebiet desselben Verteilnetzbetreibers liegen; ab 2028 sollen auch angrenzende Netzgebiete einbezogen werden können.

Für Eigentümer kann Energy Sharing interessant sein, wenn die eigene Photovoltaik-Anlage mehr Strom erzeugt als im Haus sinnvoll genutzt werden kann. Statt Überschüsse ins Netz einzuspeisen, kann der Strom gezielt mit Nachbarn oder lokalen Abnehmern geteilt werden. Dafür braucht es jedoch eine saubere technische und vertragliche Umsetzung. Erzeugung und Verbrauch müssen viertelstundengenau gemessen und bilanziert werden. Voraussetzung hierfür sind intelligente Messsysteme bei allen Beteiligten. Außerdem müssen Verträge mit den anderen Letztverbrauchern zur gemeinsamen Nutzung geschlossen werden, in denen Preis, Umfang des Nutzungsrechts und Verteilungsschlüssel festgelegt werden. Wie beim gemeinschaftlichen Gebäudestrom ersetzt der geteilte Strom in der Regel nicht den gesamten Strombedarf der Abnehmer. Deshalb bleibt für den nicht gedeckten Strombedarf ein Vertrag mit einem regulären Energieversorger erforderlich.

Wirtschaftlich ist Energy Sharing kein Selbstläufer. Weil der Strom das öffentliche Netz nutzt, fallen grundsätzlich Netzentgelte, Umlagen und Steuern in voller Höhe an. Das schmälert den Preisvorteil gegenüber normalem Netzstrom. Eigentümer sollten deshalb vorab prüfen, wie viele Abnehmer verbindlich teilnehmen, welche Mess- und Abrechnungskosten entstehen und ob sich der Aufwand gegenüber der Nutzung im Gebäude lohnt.

Corinna Kodim
Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

Fazit von Corinna Kodim,

Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

„Mieterstrom, gemeinschaftliche Gebäudeversorgung und Energy Sharing verfolgen dasselbe Ziel: Solarstrom soll möglichst lokal genutzt werden. Für private Eigentümer unterscheiden sich die Modelle jedoch deutlich. Mieterstrom ist förderfähig, aber komplex. Die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung ist in vielen Mehrfamilienhäuser einfacher umzusetzen, rechnet sich aber nur mit Vergütung des eingespeisten Stroms. Energy Sharing eröffnet zusätzliche Möglichkeiten über das eigene Gebäude hinaus, erfordert aber mehr Mess-, Vertrags- und Abrechnungsaufwand. Entscheidend bleibt die Frage, wer den Strom zuverlässig abnimmt und wer die organisatorische Abwicklung übernimmt. Bisher gibt es bei der praktischen Umsetzung von Energy Sharing kaum Erfahrung. Das Thema wird aber an Bedeutung gewinnen, weil die Bundesregierung plant, die Einspeisevergütung für neue kleinere Photovoltaik-Anlagen bis 25 Kilowatt zu streichen. Je unsicherer die Einspeisevergütung wird, desto wichtiger werden Eigenverbrauch, Gebäudestrommodelle und verlässliche lokale Abnehmer.“



© Jens Oellermann



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

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

Christ / Sommer

Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung

Der Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung birgt für alle Beteiligten zahlreiche Fallstricke, die es zu kennen gilt. Um vermeidbare wirtschaftliche und rechtliche Risiken zu erkennen, informiert dieser Ratgeber über alle wesentlichen Punkte, die sowohl Käufer als auch Veräußerer vor Abschluss eines Kaufvertrags prüfen sollten. Für den schnellen Einstieg werden zunächst wichtige Begriffe des Wohnungseigentumsrechts erläutert. Dabei wird bereits das aktuelle Wohnungseigentumsgesetz berücksichtigt. Der Ratgeber begleitet den Leser von der Erstbesichtigung einer Eigentumswohnung über die Einschaltung eines Maklers bis hin zum Notartermin und erläutert die rechtlichen Aspekte anschaulich und verständlich anhand zahlreicher Beispiele. Muster und Checklisten vervollständigen den Ratgeber und machen ihn daher zu einem unverzichtbaren Werk für den Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung.



18,95 Euro

inklusive MwSt,
zzgl. 3,50 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-051-1

2. Auflage 2025

Alle Wohnungseigentümer nahmen an Versammlung teil

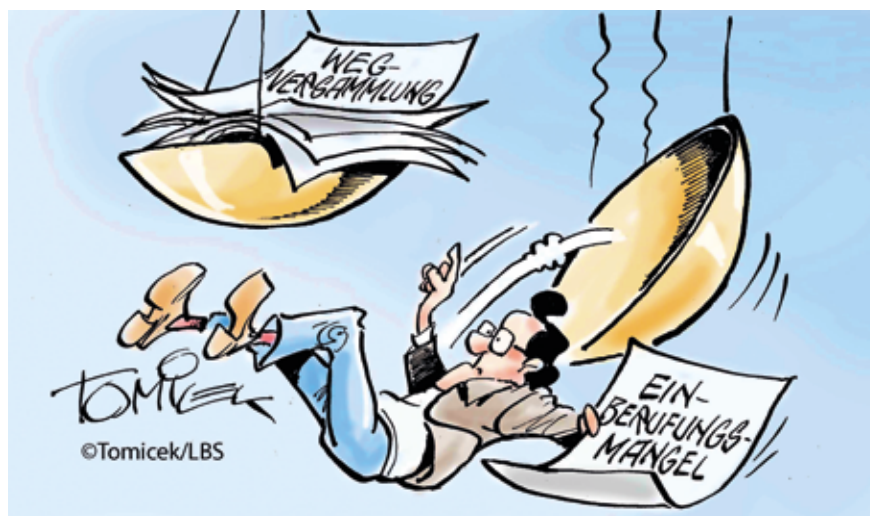
Mangel geheilt

Wenn zu einer Eigentümerversammlung nicht rechtlich korrekt geladen wurde, dann stellt das einen Mangel dar und kann zur Ungültigkeit der gefassten Beschlüsse führen. Doch es gibt nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS eine mögliche Entwicklung des Geschehens, die diesen Mangel heilen kann. (Bundesgerichtshof, Aktenzeichen V ZR 77/21)

Der Fall: Eine Wohnungseigentümerin ging gegen die Beschlüsse einer Eigentümergemeinschaft vor, weil ein unwirksam einseitig bestellter und damit nicht berechtigter Verwalter dazu eingeladen habe. In der Versammlung ging es unter anderem um den Wirtschaftsplan des Objekts und um die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

Das Urteil: Der BGH räumte der Einberufung der Versammlung durch einen Nichtberechtigten nicht eine solch große Bedeutung ein, wie es in der ursprünglichen Klage behauptet worden war. Entscheidend sei es vielmehr, dass

tatsächlich sämtliche Eigentümer an der Versammlung und der Abstimmung teilgenommen hätten. Dadurch werde ein eventuell vorhandener Mangel, der durch die Person des Einladenden entstanden sei, nachträglich geheilt.



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: Hickendorf/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

Das Sassehaus

Ein markantes fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude in der Elberfelder Innenstadt ist das Sassehaus an der Ecke Herzogstraße und Neumarktstraße, direkt am Casinokreisel bzw. am Anfang der Elberfelder Fußgängerzone. Das Eckgebäude verfügt über fünf Achsen zur Neu-



marktstraße hin und vier zur Herzogstraße. Es wurde 1912 von Carl Sasse errichtet, der hier zunächst Bürsten, Seilerwaren, Körbe und Kinderwagen verkaufte. Nach ihm ist das Gebäude benannt. Nach Kriegsende verkaufte der Schwiegersohn des Erbauers Spielwaren, doch in den 1990er Jahren gingen die Umsätze drastisch zurück und 1996 wurde das Geschäft geschlossen. Heute sind im Sassehaus unter anderem Zahnarztpraxen ansässig.

Das Gebäude ist über die Jahrzehnte nahezu unverändert geblieben – das spitzwinklige „Bügeleisenhaus“ weist viele Merkmale städtischer Baukultur zu Beginn des 20. Jahrhunderts auf. So zeigt es einen flachen Dachabschluss, der von der Straße aus nicht sichtbar ist, und charakteristische Stuckornamente an der Fassade. Die Stuckmotive kombinieren Motive des Neoklassizismus mit denen des geometrischen Jugendstils. Das Erdgeschoss und das darüber liegende Halbgewölb sind durch Rundbögen mit Schaufenstern verbunden. Auch das erste und zweite Obergeschoss, die über einem Sims liegen, wurden zusammengefasst – durch durchgehende abgerundete Erker. So wird die Fassade durch zwei Geschosssimse und einen Fries, der den Abschluss zum Dach bildet, gegliedert. An der Ecke sind die Rundbogenfenster im oberen Geschoss zurückgesetzt und die Fassade öffnet sich balkonartig.

Das Sassehaus ist ein beeindruckendes Zeugnis der Architektur Anfang des 20. Jahrhunderts – mit traditionellen und repräsentativen Gestaltungselementen.

B & E BAUELEMENTE GmbH

Markisen · Fenster · Haustüren · Rollläden · Garagentore · Vordächer
Sanderstraße 188
42283 Wuppertal
www.979090.de ☎ 0202/979090

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

**FEUCHTE 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

Ihr Meisterbetrieb für:

- Sanitäre Anlagen
- Heizungsanlagen
- Regenerative Energien
- Öl- und Gasfeuerungsanlagen
- Regenwassernutzungsanlagen



 **(02 02) 66 28 27**

www.baeder-braun.de · Schwarzbach 123 · 42277 Wuppertal



Meisterfachbetrieb

Enge

**Rollladen
Markisen
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service**

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

Zimmer frei

Raum für gute Versammlungen

- Mitten in Wuppertal-Barmen.
- Geeignet u.a. für Eigentümer-Versammlungen, Seminare oder Besprechungen.
- Ideal für bis zu 20 Teilnehmer.
- Sehr günstige Raummiete: Nur 50 € (für Mitglieder) bzw. 70 € (für Nichtmitglieder).
- Getränke auf Wunsch und zu günstigen Preisen.
- Einfach anfragen.



Haus und Grund, An der Clefbrücke 2a, Wpt.-Barmen
www.hausundgrundwpt.de · Info 0202 25 59 50

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

Unsere nächste Ausgabe
erscheint Freitag,
4. September 2026.

VON GANZEM HERZEN IMMOBILIE

verwalten
sanieren
verkaufen



VON BAUM IMMOBILIEN

42103 Wuppertal
T 0202 279 19 30
immobilien@von-baum.de
von-baum.de

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

