

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
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



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 Zinzius

Böhler Weg 22c · 42285 Wuppertal
Versicherungsmakler Bergisch Land

Kooperationspartner Haus & Grund

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

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

Für alle Mitglieder attraktive Sonderrabatte



Jetzt
WECHSELNSTROM
Lieferant

buscher-energie.de





Liebe Mitglieder, Leserinnen und Leser,

in den letzten Wochen wurden einige Statistikberichte veröffentlicht, welche sich mit dem Wohn- und Immobilienmarkt beschäftigen haben und u.a. die Entwicklung von Mieten, Kaufpreisen und Mietrenditen zum Thema hatten. Auch wenn ich Statistiken, die ich nicht selbst ausgewertet, mit einer gewissen Skepsis betrachte, liest sich aus diesen für den Wuppertaler Wohn- und Immobilienmarkt eine deutlich positivere Entwicklung, als es manche Schlagzeile vermuten lässt. Nach den erheblichen Verwerfungen der vergangenen Jahre zeichnet sich hiernach eine Phase der Stabilisierung ab. Für uns als Haus- und Grundeigentümer ist das eine wichtige und vor allem ermutigende Entwicklung.

Ein kurzer Überblick: Der Postbank Wohnatlas 2026 zählt Wuppertal zu den Regionen, mit guten Investitionschancen. Laut den aktuellen Daten von immowelt sind die Kaufpreise seit dem letzten Jahr für Eigentumswohnungen um 1,5 % gestiegen. Ein moderater Anstieg, aber ein Zeichen für eine Erholung des Marktes, nachdem die Kaufpreise zuletzt gefallen sind oder stagnierten. Gleichzeitig kommt die Studie zu dem Ergebnis, dass das Wohnen in Wuppertal im Verhältnis zu anderen kreisfreien Städten tendenziell günstig ist. Rund 28 % des Einkommens werden für die Miete aufgebracht. In fast jeder zwei-

ten kreisfreien Stadt sind es mehr als 30 %. Und schließlich kommt der aktuelle Bericht von BauFi 24 zu dem Ergebnis, dass Wuppertal mit einer Mietrendite von 5,26 % auf Platz 2 der 52 untersuchten Großstädte liegt.

Damit ist aus meiner Sicht Wuppertal als Standort für Kapitalanleger durchaus interessant. Dennoch lesen wir immer wieder, dass die Vermarktung in Wuppertal schwierig ist. So wurde unlängst die Vermarktung des Grundstücks an der Oberen Lichtenplatzer Str. „auf Eis gelegt“. Ein Investor für den ehemaligen Kaufhof wurde auch noch nicht gefunden. Diese Nachrichten wollen so gar nicht in das Bild der zuvor genannten Berichte passen. Daher wiederhole ich meinen dringenden Appell an den Stadtrat, die Stadtverwaltung und die Marketinggesellschaft der Stadt: Nutzen Sie die Chancen, die sich aufgrund dieser durchaus positiven Ergebnisse für den Wuppertaler Bau- und Wohnungsmarkt abzeichnen, um Investoren nach Wuppertal zu locken.

Die Berichte zeigen, Wuppertal befindet sich nicht in einer Immobilienkrise, sondern in einem Markt, der sich nach einer schwierigen Anpassungsphase neu sortiert. Die Preise sind nicht explodiert, aber sie haben sich stabilisiert. Das sind für Käufer, Eigentümer und Stadtentwicklung gute Nachrichten.

Diesen Trend müssen wir in Wuppertal auch nutzen und mutiger über das Thema Bauen sprechen. Die Neuregelungen der Bauordnung NRW ermöglicht Verwaltung und Bauherren mehr Flexibilität beim Bauen. Dieser Spielraum muss jetzt genutzt werden, um Leerstände zu aktivieren, Nachverdichtung zu ermöglichen, Dachgeschosse ausbauen, Baulücken schließen und gleichzeitig die Sanierung unseres vorhandenen Gebäudebestandes zu erleichtern.

Ich will damit nicht sagen, dass alles gut wird, aber die aktuellen Zahlen zeigen, die Voraussetzungen am Wuppertaler Wohnungsmarkt sind besser als manche glauben.

Wuppertal ist eben nicht Düsseldorf, Köln oder München. Und auch das ist aus meiner Sicht ein Vorteil. Unsere Stadt bietet Wohnraum zu Preisen, die für viele Familien, junge Menschen und Selbstnutzer noch erreichbar sind. Dies ist unsere Chance, für eine stabile Stadtentwicklung.

Ihr Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender



Beilagen

Auktionshaus Grundstücksbörse
Rhein-Ruhr AG

IBS Immobilien und Bauträger
Service GmbH

Inhalt

Kommentar

5 Zurück ins Mittelalter

Politik & Wirtschaft

6 Interview mit Sepp Müller, Stellvertretender Vorsitzender der CDU / CSU-Bundestagsfraktion, zum Heizungsgesetz

Wuppertal

9 Ehemaliges Altenheim an der Oberen Lichtenplatzer Straße

Politik & Wirtschaft

10 Bundesförderung für effiziente Gebäude – Was sich für Eigentümer ändert

12 Interview mit Dr. Daniela Brönstrup, Vizepräsidentin der Bundesnetzagentur, zum Glasfaserausbau

hausundgrund informiert

16 Mehr Kraft für Schutz des Eigentums

17 Kooperationspartner

Vermieten & Verwalten

18 Provision bei Neuvermietung – Wie wird der Aufwand für Mietverwalter künftig vergütet?

19 Unterschreitung der Ladungsfrist – Kein zwingender Grund für Beschlussaufhebung

Haus & Leben

20 Wie steht es um den Smart-Meter-Ausbau in Deutschland?

22 Energieversorgung – Effizient durch den Alltag

Technik & Energie

24 Neues Gebäudemodernisierungsgesetz – Augen auf bei der Heizungswahl

Finanzen & Versicherung

26 Inflation – Wie Eigentümer Preissteigerungen berücksichtigen sollten

27 Gemeinschafts- oder Sondereigentum – Wer haftet im Schadensfall?

Service bei hausundgrund

28 Verträge & sonstige Formulare, Literatur
Leistungen von Haus & Grund, Serviceleistungen

29 Rezension „Balkonkraftwerke im Miet- und WEG-Recht“

29 Wohnklima-Panel „Frage des Monats September“

Geschäftszeiten hausundgrund

30 Geschäftszeiten der Beratungsstellen

Impressum

30 Impressum

Kommentar

Zurück ins Mittelalter

Berlin will ein Mietenregister einführen. Künftig sollen Vermieter verpflichtet werden, die aktuelle Miethöhe an den Staat zu melden. Nach den Plänen des Berliner Parlaments soll so für jedermann sichtbar werden, wer zu welchen Preisen vermietet. Und auch der Koalitionsvertrag der Bundesregierung sieht ein bundesweites Mietentransparenzregister vor. Berlin wäre also nur der Anfang.

Offiziell sollen die Register keine unmittelbaren rechtlichen Folgen auslösen. Sie dienen doch nur der Transparenz, heißt es. Doch genau darin liegt das Problem: Wer Personen öffentlich sichtbar macht, ohne dass dies für ein konkretes Verwaltungs- oder Gerichtsverfahren erforderlich ist, schafft keinen Erkenntnisgewinn, sondern nur einen Pranger!

Der Pranger war im Mittelalter ein Instrument öffentlicher Bloßstellung. Er wurde in der Zeit der Aufklärung überwunden, weil man erkannte, dass Demütigung keine angemessene Form

staatlichen Handelns ist. Strafe gehört in die Hand unabhängiger Gerichte, nicht auf den Marktplatz. Die Würde des Menschen verlangt genau das.

Der Rechtsstaat lebt davon, dass er Menschen schützt – auch vor der öffentlichen Bloßstellung. Der Pranger wurde abgeschafft, weil die Aufklärung stärker wirkte als die Lust am Anprangern. Wer ihn heute in digitaler Form wieder errichtet, bewirkt keinen Fortschritt. Er reißt eine Brücke zur Moderne ein und schlägt den Weg zurück in eine Zeit, von der wir glaubten, sie längst überwunden zu haben.

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



Interview

„Wir brauchen mehr Eigenverantwortung und weniger Klein-Klein“



Das Gebäudemodernisierungsgesetz war eines der großen Themen vor der Sommerpause. Im Interview erläutert Sepp Müller, Stellvertretender Vorsitzender der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, die wichtigsten Änderungen bei der Reform des sogenannten Heizungsgesetzes und was dies für Eigentümer bedeutet.

Herr Müller, sind Sie mit dem Ergebnis zufrieden?

Ja, ich bin zufrieden, dass wir das Gesetz abgeschlossen und jetzt eine solide Grundlage geschaffen haben. Positiv war, dass die Fraktionen früh in die Erarbeitung der Eckpunkte eingebunden wurden.

Was ist gegenüber dem früheren Heizungsgesetz die entscheidende Änderung?

Wir verändern zwei Dinge. Erstens wird es wieder möglich, Öl- und Gasbrennwerttechnik einzubauen. Zweitens führen wir die sogenannte Biotreppe beziehungsweise Bestandsquote ein. Damit korrigieren wir auch einen klimapolitischen Fehler des Vorgängergesetzes, weil es schlicht nicht genug Handwerker gibt, um bis 2045 alle Heizungen auszutauschen. Wir brauchen einen realistischen Übergang, nicht nur ein Ziel auf dem Papier.

Warum war die alte Regelung aus Ihrer Sicht problematisch?

Weil daraus ein Kulturkampf geworden ist. Das war in Summe nicht gut, weil man über die eigentliche Frage, welche Heizungsart für welches Gebäude sinnvoll ist, kaum noch sachlich gesprochen hat. Rückblickend sage ich selbstkritisch: Das hätten wir auch anders machen können. Energiepolitik sollte möglichst entpolitisiert werden.



Haus & Grund kritisierte, dass das frühere Gesetz die Eigentumsfreiheit unverhältnismäßig einschränke ...

Die Kernfrage ist doch: Was macht der Staat, und was dürfen Bürger selbst entscheiden? Beim Eigentum ist das besonders sensibel. Wir haben einen hohen Eigentumsschutz im Grundgesetz, und viele Menschen wollen sich in ihr Eigentum nicht hineinregieren lassen. Das stößt auf massiven Widerstand. Gerade deshalb war es wichtig, wieder mehr Eigenverantwortung und Selbstbestimmung zu ermöglichen.

Was bedeutet das konkret für das Gebäudemodernisierungsgesetz?

Dass wir zwei Denkschulen zusammengebracht haben. Auf der einen Seite steht der Klimaschutz, auf der anderen Seite der Eigentumsschutz und die Frage der praktischen Umsetzbarkeit. Uns ist es gelungen, intern hart zu ringen und am Ende eine Lösung zu präsentieren, die beide Seiten zumindest zusammenführt. Das war sehr herausfordernd für beide Seiten, aber am Ende ist daraus ein Weg entstanden, der das Thema so weit wie möglich entpolitisiert und zugleich eine Lösung bringt, die in der Sache funktioniert.

Die schon erwähnte Biotreppe schreibt steigende Mindestanteile erneuerbarer Brennstoffe in den Heizungen vor. Wie stellen Eigentümer in der Praxis sicher, dass die Heizungen die vorgeschriebenen Bio-Anteile erhalten?

Wer neu einbaut, muss den Nachweis bei der Schornsteinfegerprüfung führen. Dazu gibt es Kritik von Ihrem Verband wegen der Bürokratie, das ist angekommen. Ich sage aber auch: Diese Nachweise sind über Verträge mit Stadtwerken und anderen Anbietern bereits möglich und relativ einfach zu belegen. Für mich ist entscheidend, dass das eine Übergangsregelung ist und keine dauerhaft überbordende Last.

Und die Bestandsquote?

Bei der Bestandsquote ist der Gedanke, dass ab 2028 der Inverkehrbringer, also zum Beispiel die Stadtwerke, mit einer Quote beginnt, zunächst bei 1 Prozent. Das ist eine andere Logik als bei der Treppe. Diese gilt ab 2029 für neu eingebaute Gas- und Ölheizungen und hat mindestens 10

VON GANZEM HERZEN IMMOBILIE

verwalten sanieren verkaufen



VON BAUM IMMOBILIEN

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



runkel

Heizung · Sanitär · Solar

Große Flurstraße 69 · 42275 Wuppertal
Telefon 02 02-25 55 40 · Telefax 02 02-57 13 80
Mobil 01 51-51 51 70 00 · e-Mail info@hans-runkel.de

Glas + Fenster · Reparatur-Schnelldienst · Schleiferei · Spiegel



24 Stunden Notdienst
0800 - 3 45 54 64
www.glasalarm.de

Walter-Freitag-Str. 5 · 42899 Remscheid
Telefon: 0 21 91 / 57 37



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

Prozent Bioanteil. Wir haben uns im parlamentarischen Verfahren zudem darauf verständigt, dass bis zum 1. Dezember 2026 ein Gesetz vorgelegt wird, das ab dem 1. Januar 2045 eine Quote von 100 Prozent vorsieht. Treppe und Quote laufen am Ende zusammen.

Welche Rolle spielt dabei die Wärmepumpe?

Eine sehr wichtige Rolle. Die Wärmepumpe ist die energieeffizienteste Art zu heizen. Wir sehen seit dem Koalitionsvertrag und den jetzigen Beschlüssen, dass die Installationszahlen durch die Decke gehen. Die Menschen können frei entscheiden, und sie entscheiden sich dann oft für die effizienteste Variante. Gas- und Ölheizungen bleiben möglich, aber eher als Minderheitenlösung oder in Hybridmodellen.

Wir haben einen hohen Eigentumschutz im Grundgesetz, und viele Menschen wollen sich in ihr Eigentum nicht hineinregieren lassen. Das stößt auf massiven Widerstand. Gerade deshalb war es wichtig, wieder mehr Eigenverantwortung und Selbstbestimmung zu ermöglichen.

Sepp Müller, Stellvertretender Vorsitzender der CDU / CSU-Bundestagsfraktion

Haus & Grund warnt vor Überforderung, besonders bei Privateigentümern und Mehrfachinvestitionen.

Das verstehe ich. Wenn etwa eine Gasetagenheizung kaputtgeht, muss oft sofort wieder eine neue eingebaut werden, obwohl man das vielleicht gar nicht will. Und viele Kommunen und Länder setzen ohnehin deutlich frühere Fristen als 2045. Dann kann es passieren, dass Menschen innerhalb von zehn, zwölf oder 15 Jahren zweimal investieren müssen. Das ist für viele eine Überforderung, ganz offen gesagt. Deswegen kann ich nur die Empfehlung aussprechen, sich mit dem Thema Heizung langfristig zu beschäftigen.

Wo sehen Sie bei den Eigentümern die größte Belastung?

Vor allem bei der Mischung aus Kosten, Fristen und immer neu-

en Vorgaben. Es gibt Eigentümer, die sich sagen: Dann lasse ich das Gebäude lieber leer stehen, statt zwei Heizungen in kurzer Zeit zu finanzieren. Das ist genau die Entwicklung, die wir vermeiden müssen. Deshalb brauchen wir eine vernünftige Energiepolitik, die bezahlbar ist und nicht ständig über das Mietrecht nachkorrigiert werden muss.

Ein weiterer großer Punkt ist die Fernwärme.

Ja, das wird im Herbst ein wichtiges Thema. Es geht um die Fernwärmepreisverordnung und darum, wie der Ausbau von Fernwärmenetzen technisch und juristisch sauber funktionieren kann. Kommunen können ja auch Anschlusszwänge per Satzung festlegen. Dann muss aber klar sein, wie die Preise abgebildet und auf Mieter oder Eigentümer umgelegt werden. Das ist juristisch anspruchsvoll, aber wir wollen das gemeinsam auflösen.

Haus & Grund fordert dabei vor allem Preistransparenz.

Und das ist nachvollziehbar. Fernwärmenetze funktionieren nur, wenn dort möglichst viele Nutzerinnen und Nutzer angeschlossen sind. Wenn die Heizkostenregelung am Ende beim Vermieter hängen bleibt, obwohl er die Kosten gar nicht in der Hand hat, wird es schwierig. Deshalb braucht es Transparenz, damit die Preise für alle Beteiligten nachvollziehbar sind.

Wie lautet Ihre Leitlinie für die kommenden Monate?

Wir müssen die großen Linien zusammenbringen: Klimaschutz, Bezahlbarkeit, Versorgungssicherheit und Eigentumsschutz. Gleichzeitig müssen wir weg vom Klein-Klein und von übermäßiger Regulierung. Die Bürger sollen die Entscheidungen treffen können, denn sie kennen ihre Gebäude, ihren Geldbeutel und ihre Mieter. Genau dahin müssen wir kommen.

Vielen Dank für das Gespräch!

Das Interview führte
Anna Katharina Fricke, Chefredakteurin

Verwildertes Grundstück Obere Lichtenplatzer Straße

Endlich haben sich Ratsfraktionen der Frage nach der Zukunft für das seit Jahren brachliegende und zunehmend verwildernde Grundstück an der Oberen Lichtenplatzer Straße angenommen, nachdem wir dessen desolaten Zustand sowie die fehlende Entwicklung seit fast einem Jahrzehnt kritisiert haben“, äußert Hermann Josef Richter Vorsitzender von Haus & Grund Wuppertal und Umgebung e.V.

„Leider ist die Antwort der Verwaltung auf die aktuelle Anfrage der FDP/WfW zum Sachstand der Entwicklung des Grundstücks noch erschütternder als die Aussage eines früheren Stadtdirektors dass man keinen Investor finde, oder das „Schulterzucken“ von Rat und Verwaltung in den letzten Jahren, denn die Vermarktung liegt auf Eis“, stellt Richter weiter fest. „Was ist das für eine Stadtentwicklungspolitik.“

Die Verwaltung selbst nennt neben hohen Baukosten und Bauzinsen weitere interessante Gründe für den Rückzug von potentiellen Investoren aus den letzten Jahren: ein zu enger Zeitrahmen

für das gesamte Objekt, sofortige Gesamtfälligkeit der Kaufsumme, fehlendes formelles Bauleitplanungsverfahren sowie noch nicht erfolgte Änderung des Flächennutzungsplans. Diese Vorgaben wurden seitens der Stadt aufgestellt. „Warum wurden diese Hemmnisse nach Bekanntwerden nicht konsequent von Verwaltung und Rat beseitigt, um einen Investor zu halten bevor er abspringt?“, fragt Hermann Josef Richter. „Die Schwierigkeiten sind seit Jahren bekannt, gehandelt wurde nicht.“

„Alle Beteiligten sind sich darüber einig, dass an dieser Stelle Wohnraum entstehen soll. Dringend benötigter Wohnraum. Seit Jahren fordern wir als „Lobbyisten“ nicht nur im Sinne von Eigentümern und sondern auch im Sinne der wohnungssuchenden Mieter die Freigabe und Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau in Wuppertal. Wie kann es in Zeiten von zunehmender Wohnungsknappheit sein, dass eine zentral gelegene Freifläche nicht vermarktet und entwickelt wird“, fragt Richter weiter.

„Damit sich Bewohner, Eigentümer wie

Mieter, in Wuppertal wohlfühlen, muss unter anderem ausreichend bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung stehen. Dieser wird in Wuppertal zunehmend knapp und die Wohnnebenkosten steigen stetig. Daher ist, neben niedrig kalkulierten Gebühren als Wohnnebenkosten, die sich an den tatsächlichen Abschreibungswerten und nicht den theoretischen Wiederbeschaffungswerten orientieren, auch die zügige Freigabe und Entwicklung von Flächen für sozialen und freifinanzierten Wohnungsbau dringend erforderlich. Ich erwarte daher von der Stadt, dass diese aktiv und lösungsorientiert an die Vermarktung der Fläche an der Oberen Lichtenplatzer Straße herangeht und hierbei die bekannten Hemmnisse aus den zurückliegenden Vermarktungsversuchen aufgreift und auflöst, damit dort endlich mit dem Bau neuer Wohnungen begonnen werden kann“, fordert Hermann Josef Richter. „Ein auf Eis legen der Vermarktung ist für niemanden eine Lösung, sondern ein Scheitern, dass so nicht akzeptiert werden kann“, so Richter abschließend.



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



Was sich für Eigentümer ändert

Seit dem 21. Juli 2026 gelten neue Konditionen für die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Die neue Richtlinie für Einzelmaßnahmen ersetzt die bisherige Fassung vom Dezember 2023. Auch die Vorgaben für die Sanierung von Wohn- und Nichtwohngebäuden wurden neu gefasst. Die grundsätzliche Zuständigkeitsverteilung bleibt bestehen: Die KfW ist insbesondere für die Heizungsförderung und die Förderung von Effizienzhäusern und Effizienzgebäuden zuständig, das BAFA für die übrigen Einzelmaßnahmen.

Bereits gestellte Anträge und erteilte Förderzusagen bleiben von der Umstellung unberührt. Für Anträge ab dem 21. Juli 2026 gelten die neuen Konditionen.

Heizungsförderung: Grundförderung

bleibt, Fördervolumen sinkt

Die Grundförderung für den Einbau einer förderfähigen Heizung beträgt zunächst weiterhin 30 Prozent. Gleichzeitig sinkt jedoch die Höchstgrenze der förderfähigen Kosten für die erste Wohneinheit von bisher 30.000 Euro auf 28.000 Euro. Für die zweite bis sechste Wohneinheit können weiterhin jeweils 15.000 Euro, ab der siebten Wohneinheit jeweils 8.000 Euro angesetzt werden.

Ab dem 1. Februar 2027 sinkt der Höchstbetrag für die erste Wohneinheit halbjährlich um jeweils 750 Euro. Ab August 2030 werden nur noch 22.000 Euro berücksichtigt. Selbst bei unverändertem Fördersatz fällt der mögliche Zuschuss dadurch schrittweise geringer aus. Für private Vermieter bleibt damit grundsätzlich die 30-prozentige Grundförderung, allerdings auf einer niedrigeren und weiter sinkenden Bemessungsgrundlage.

© hkama/stock.adobe.com



Einkommens- und Klimageschwindigkeitsbonus bleiben weiterhin selbst nutzenden Eigentümern vorbehalten.

Wärmepumpen: Neuer Bonus für europäische Wertschöpfung

Ab dem ersten Quartal 2027 reduziert sich die Grundförderung für Wärmepumpen auf 15 Prozent. Gleichzeitig wird ein Wertschöpfungsbonus von 15 Prozentpunkten eingeführt, wenn die Wärmepumpe ihren Ursprung in der Europäischen Union hat. Für entsprechend qualifizierte Wärmepumpen bleibt es damit bei

Übersicht der Fördersätze für Einzelmaßnahmen

Einzelmaßnahmen	Zuschuss	Boni				
		iSFP-Bonus	WPB-Bonus	Klimageschwindigkeits-Bonus ¹	Einkommens-Bonus ²	Wertschöpfungs-Bonus
Gebäudehülle	15 %	5 %	5 %			
Anlagentechnik	15 %	5 %				
Solarthermische Anlagen	30 %			max. 16 % ²	max. 40 % ³	
Biomasseheizungen	30 %			max. 16 % ²	max. 40 % ³	
Wärmepumpen	[max.] 30 % ³			max. 16 % ²	max. 40 % ³	15 %
Brennstoffzellenheizung	30 %			max. 16 % ²	max. 40 % ³	
Wasserstofffähige Heizung (Investitionsmehrausgaben)	30 %			max. 16 % ²	max. 40 % ³	
Innovative Heizungstechnik	30 %			max. 16 % ²	max. 40 % ³	
Errichtung, Umbau, Erweiterung Gebäudenetz	30 %			max. 16 % ²	max. 40 % ³	
Gebäudenetzanschluss	30 %			max. 16 % ²	max. 40 % ³	
Wärmenetzanschluss	30 %			max. 16 % ²	max. 40 % ³	
Strahlungsheizung Nichtwohngebäude	30 %					
Heizungsoptimierung zur Effizienzverbesserung	15 %	5 %				
Heizungsoptimierung zur Emissionsminderung	50 %					

1 Der Klimageschwindigkeitsbonus reduziert sich gestaffelt halbjährig um 4 Prozentpunkte und entfällt ab August 2028

2 Der Einkommensbonus ist gestaffelt

3 Der Fördersatz reduziert sich ab dem 1. Quartal 2027 auf 15 %



insgesamt 30 Prozent Förderung. Kann der geforderte europäische Ursprung nicht nachgewiesen werden, halbiert sich die Förderung dagegen auf 15 Prozent. Gleichzeitig entfallen ab dem 21. Juli 2026 der bisherige Effizienzbonus von 5 Prozentpunkten für bestimmte Wärmepumpen sowie der pauschale Zuschlag von 2.500 Euro für besonders emissionsarme Biomasseheizungen.

Stärkere soziale Staffelung für Selbstnutzer

Der Einkommensbonus wird neu gestaffelt. Selbst nutzende Eigentümer erhalten künftig 40 Prozent bei einem zu versteuernden Haushaltsjahreseinkommen bis 30.000 Euro, 30 Prozent bei einem Einkommen bis 40.000 Euro und 10 Prozent bei einem Einkommen bis 50.000 Euro. Lebt mindestens ein minderjähriges Kind im Haushalt, wird das für die Förderung maßgebliche Einkommen einmalig um 10.000 Euro reduziert. Die maximale Förderquote beträgt grundsätzlich 70 Prozent. Für Selbstnutzer der niedrigsten Einkommensgruppe sind künftig bis zu 80 Prozent möglich.

Klimageschwindigkeitsbonus läuft aus

Der Klimageschwindigkeitsbonus für selbst nutzende Eigentümer sinkt mit Inkrafttreten der Reform von bisher 20 auf 16 Prozentpunkte. Ab Februar 2027 wird er halbjährlich um jeweils weitere 4 Prozentpunkte reduziert. Bei Antragstellung ab dem 1. August 2028 entfällt der Bonus

vollständig. Für Vermieter gilt der Bonus weiterhin nicht.

Gebäudehülle: Einschnitte bei Mehrfamilienhäusern

Bei Dämmmaßnahmen, Fenstern, Anlagentechnik und Heizungsoptimierung bleibt der reguläre Fördersatz grundsätzlich bei 15 Prozent. Die förderfähigen Kosten werden künftig jedoch auch hier stärker nach der Zahl der Wohneinheiten gestaffelt. Berücksichtigt werden 30.000 Euro für die erste Wohneinheit, jeweils 15.000 Euro für die zweite bis sechste und jeweils 8.000 Euro ab der siebten Wohneinheit. Bei Vorliegen eines förderfähigen individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) verdoppeln sich die Beträge auf 60.000 Euro für die erste, jeweils 30.000 Euro für die zweite bis sechste und jeweils 15.000 Euro ab der siebten Wohneinheit.

Doch der iSFP-Bonus wird eingeschränkt. Die zusätzlichen 5 Prozentpunkte werden künftig erst ab einem förderfähigen Mindestinvestitionsvolumen von 30.000 Euro und nur für den Teil der Ausgaben gewährt, der den regulären Förderhöchstbetrag überschreitet.

Neuer Bonus für energetisch besonders schlechte Gebäude

Ab dem ersten Quartal 2027 wird bei bestimmten Dämmmaßnahmen an sogenannten Worst Performing Buildings (WPB) ein zusätzlicher Bonus von 5 Prozentpunkten gewährt. Als WPB gelten energetisch besonders schlechte Gebäude. Bei Wohngebäuden liegt ein WPB insbesondere vor, wenn ein Energiebedarfsausweis der Klasse H vorliegt oder der berechnete Jahres-Endenergiebedarf mindestens 300 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr beträgt.

Bei Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohneinheiten und zentraler Warmwasserbereitung kann die WPB-Eigenschaft alternativ über Baujahr und Sanierungszustand nachgewiesen werden. Voraussetzung ist dann grundsätzlich, dass das Gebäude 1957 oder früher fertiggestellt wurde und im Wesentlichen energetisch unsaniert ist. Die geplante Maßnahme muss zudem Bestandteil eines geförderten iSFP oder einer entsprechenden

Energieberatung sein.

Effizienzhaussanierungen werden deutlich gekürzt

Bei der umfassenden Sanierung von Wohn- und Nichtwohngebäuden werden die Tilgungszuschüsse pauschal um 10 Prozentpunkte reduziert. Zusätzlich entfällt der bisherige Bonus von 5 Prozentpunkten für die Erneuerbare-Energien-Klasse (EE-Klasse). Bei einer Sanierung zur bisherigen EE-Klasse kann die Förderquote damit insgesamt um bis zu 15 Prozentpunkte niedriger ausfallen.

Künftig werden nur noch Effizienzhaus- und Effizienzgebäudestufen mit einer EE-Klasse oder einer Nachhaltigkeits-Klasse gefördert. Die bisher förderfähigen Effizienzstufen ohne eine dieser Zusatzklassen entfallen. Für die EE-Klasse müssen erneuerbare Energien oder unvermeidbare Abwärme mindestens 65 Prozent des Energiebedarfs für Wärme und Kälte decken.

Bei Wohngebäuden steigt der mögliche Förderkredit auf einheitlich bis zu 150.000 Euro je Wohneinheit. Gleichzeitig wird der Bonus für serielles Sanieren ausgeweitet. Bei Wohngebäuden wird künftig auch die Sanierung zum Effizienzhaus 70 EE unterstützt; für Nichtwohngebäude wird ein entsprechender Bonus erstmals eingeführt.

Jakob Grimm
Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

Die konkreten Förderrichtlinien können Sie unter folgendem Link abrufen: hausund.co/BEG-EM





Interview

„Die Abschaltung der Kupfertechnologie wird unausweichlich sein“

Die Abschaltung des Kupfernetzes rückt näher – und damit gewinnt Glasfaser für Immobilien zunehmend an Bedeutung. Im Interview erklärt Dr. Daniela Brönstrup, Vizepräsidentin der Bundesnetzagentur, warum der Technologiewechsel kommt, welche Folgen er für Eigentümer und Mieter hat und worauf es beim Glasfaserausbau jetzt konkret ankommt.

Die Bundesnetzagentur beschäftigt sich bereits mit dem Übergang vom Kupfer- beziehungsweise DSL- zum Glasfasernetz. Viele Eigentümer nehmen das Thema aber noch nicht als dringlich wahr. Wie realistisch ist es, dass DSL-Anschlüsse in bestimmten Gebieten perspektivisch tatsächlich abgeschaltet werden – und unter welchen Voraussetzungen könnte das passieren?

Der Ausbau von Glasfaser ist in vollem Gange. In den kommenden Jahren werden immer mehr Bürger zusätzlich zum DSL-Anschluss auch die Möglichkeit haben, einen Glasfaseranschluss zu buchen. Ein Parallelbetrieb des vergleichsweise teureren Kupfernetzes wird ab einem gewissen Zeitpunkt nicht mehr wirtschaftlich und die Abschaltung perspektivisch unausweichlich sein. Deswegen bereitet die Bundesnetzagentur gemeinsam mit dem Markt die Umstellung auf Glasfaser sorgfältig vor. Wesentliche Voraussetzungen sind, dass Endkunden rechtzeitig mit allen wichtigen Informationen über die Umstellung in ihrer Regi-

on versorgt werden und auch in der Glasfaserwelt die Auswahl zwischen verschiedenen Anbietern haben.

Was würde die Abschaltung des Kupfernetzes konkret für Eigentümer, Vermieter und Mieter bedeuten?

Konkret könnte dies bedeuten, dass Endkundinnen und Endkunden, die momentan noch einen DSL-Anschluss nutzen, im Zuge der Umstellung auf eine alternative Technologie wechseln müssen. Für die meisten Haushalte sollte es sich dabei um einen deutlich leistungsfähigeren Festnetzanschluss über Glasfaser handeln. Dafür braucht es aber auch ihre Mithilfe als Hauseigentümer. So müssen zum Abschluss des Netzes die entsprechenden Glasfaser-Verlegearbeiten bis zum Haus – und bei Mehrfamilienhäusern auch im Treppenhaus – durchgeführt werden. Die Bundesnetzagentur wird in jedem Fall dafür Sorge tragen, dass allen Haushalten mindestens gleichwertige Dienste zum wegfallenden Kupferanschluss zur Verfügung stehen.

Warum sollten Eigentümer beim Thema Glasfaser jetzt handeln – und welche Vorteile bringt ein Anschluss?

Glasfaser ist die Technologie der Zukunft. Keine andere Technologie bietet so hohe Geschwindigkeiten im Download und Upload, ist so stabil in der Leistung und so wenig störanfällig. Gleichzeitig ist es auch noch klimafreundlicher, weil es deutlich weniger Energie verbraucht als die Übertragung per DSL-

oder Kabelleitung. Glasfaser ist die sichere Option, um für steigende Datenbedarfe und neue Anwendungen in der Zukunft gerüstet zu sein. Hauseigentümer sollten die Gelegenheit nutzen, ihr Gebäude anschließen zu lassen, wenn ein Unternehmen vor Ort ausbaut. Denn viele Unternehmen bieten den Anschluss im Rahmen des Erstausbaus kostenlos an. Ein nachträglicher Anschluss an das Glasfasernetz kann zum Teil mit stärkeren Verzögerungen und deutlich höheren Kosten – sowohl für die Unternehmen als auch für die Endkundinnen und Endkunden – verbunden sein.

Viele Eigentümer fragen sich: Kann ich selbst aktiv werden, wenn meine Immobilie noch nicht an das Glasfasernetz angeschlossen ist?

Da der Netzausbau von Gemeinden oder Gemeindeteilen mit hohen Skaleneffekten verbunden ist, können Glasfaserleitungen typischerweise nicht für einzelne Kunden verlegt werden. Unabhängig davon können Eigentümer sich jedoch mit Blick auf die Ausbauplanungen in ihrer Gemeinde an vor Ort tätige Anbieter oder die Kompetenzzentren der Bundesländer wenden. Gegebenenfalls können auch die zuständigen Ansprechpartner in ihrer Kommune Informationen über den regionalen Glasfaserausbau geben. Wenn Eigentümer bei Vorvermarktungsaktivitäten ihr Interesse an einem Glasfaseranschluss bekunden, erhöhen sie damit die Chancen für einen örtlichen Ausbau.

Wie können Eigentümer herausfinden, ob ihre Adresse bereits mit Glasfaser versorgt ist, ob ein Ausbau geplant ist oder ob sie in einem sogenannten Ausbaug Gebiet liegen?

Welche Anschlüsse auf Basis welcher Technologie im Umkreis einer Adresse bereits vorhanden sind, können sie dem Breitbandatlas der Bundesnetzagentur entnehmen. Auf Basis dieser ersten Orientierung können Eigentümer bei den entsprechenden Anbietern die konkrete Verfügbarkeit von Anschlüssen an einer bestimmten Adresse auf den Webseiten der Unternehmen erfragen. Auskünfte zu geplanten Ausbauaktivitäten finden sich oft auch auf den Seiten der Kommune oder in der lokalen Presse.

Wer trägt die Kosten für den Glasfaseranschluss?

Für den Ausbau bis zum Grundstück oder bis in das Gebäude eines Mehrfamilienhauses muss in der Regel kein Eigentümer zahlen; es sei denn, es handelt sich um ein besonders abgelegenes Grundstück. Für den verbleibenden Ausbau bis in den Keller von Einfamilienhäusern beziehungsweise die Wohnungen innerhalb von Mehrfamilienhäusern gibt es unterschiedliche Finanzierungsmöglichkeiten für Eigentümer, sofern es sich um eine vermietete Immobilie handelt: Mit dem Glasfaserbereitstellungsentgelt und der Modernisierungsumlage stehen zwei Instrumente zur Verfügung, um Mieter an den Kosten der Anschlussherstellung zu beteiligen. Mehrfamilienhäuser werden jedoch häufig durch die Unternehmen auf eigene Kosten ausgebaut, wenn es ihnen möglich ist, alle Parteien im Haus zu erschließen.

**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!

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



Tischlerei **FormSchön** Frank Sauerborn
Industriestr. 38 | 42327 Wuppertal
Tel. 0202 / 738 83 75 | Mobil 0177 / 740 26 22
sauerborn.formschoen@handwerk.org | www.tischler-fs.de

**Elflein**
ISOLIERBAU GMBH

Ihre Fachfirma für:

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

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





Was sollten Eigentümer vor Beginn der Glasfaserarbeiten mit dem Ausbauunternehmen klären – und wer haftet bei möglichen Schäden?

Die Bundesnetzagentur verzeichnet in diesem Bereich bislang keine auffällige Zahl. Sie besitzt für diese allgemein zivilrechtlichen Fragen allerdings auch keine Regelungs- oder Aufsichtskompetenz. Es gelten die gleichen Grundsätze wie bei anderen Bauarbeiten am oder im Haus. Für Schäden bei der Bauausführung haftet das Unternehmen.

Sind Eigentümer oder Mieter nach einem Glasfaseranschluss an den Anbieter gebunden, der das Haus erschlossen hat? Oder ist sichergestellt, dass später auch andere Telekommunikationsanbieter genutzt werden können?

Für uns als Bundesnetzagentur ist es von zentraler Bedeutung, dass Bürgerinnen und Bürger auch in der Glasfaserwelt die Auswahl zwischen verschiedenen Anbietern haben, so wie sie das momentan auch gewohnt sind. Denn der Wettbewerb zwischen den Unternehmen sorgt für günstige Preise und gute Qualität. Wenn die Kupfernetze abgeschaltet werden, wird die Bundesnetzagentur sicherstellen, dass verschiedene Telekommunikationsdienste auf dem Netz angeboten werden können.

Welche Besonderheiten gelten bei Wohnungseigentümergeinschaften?

Insbesondere wenn die Verlegung eines Glasfaseranschlusses mit baulichen Veränderungen im Gemeinschaftseigentum verbunden sein sollte, bedarf es einer Abstimmung mit den anderen Eigentümern.

Welche bestehenden Anlagen über Kupfer- oder Telefonleitungen sollten Eigentümer beim Umstieg auf Glasfaser frühzeitig prüfen?

Das ist ein wichtiger Punkt. Eigentümer sollten sich frühzeitig mit Herstellern und mit einem vor Ort tätigen Netzbetreiber darüber austauschen, wie diese technischen Anlagen zukünftig betrieben werden können. Perspektivisch wird das Kupfernetz abgeschaltet, und es müssen alternative Lösungen für diese Anlagen gefunden werden.

Viele Eigentümer werden von Ausbauunternehmen direkt angesprochen und sollen Gestattungen, Grundstücksnutzungsverträge oder Anschlussvereinbarungen unterschreiben. Worauf sollten sie achten, bevor sie solche Dokumente unterzeichnen? Die angesprochenen Dokumente stellen einen wichtigen Baustein beim Glasfaserausbau bis in die Gebäude und Wohnungen dar. Vor jeder Unterschrift gilt: gut informieren. Eigentümer können eine solche Ansprache als Gelegenheit nutzen, um ihre konkreten Fragen mit den Unternehmen zu besprechen und eine für sie passende Lösung für den Ausbau zu finden. Wenn Sie sich vorab über den Glasfaserausbau des Gebäudes informieren wollen, ist das Gigabitbüro des Bundes eine gute Adresse. Es bietet kostenlose Schulungen zu Ausbau- und Finanzierungsmodellen von Glasfaser-Gebäudenetzen sowie zu rechtlichen Fragen und zur technischen Umsetzung an.

Vielen Dank für das Gespräch!

Das Interview führte
Astrid Zehbe, Chefredakteurin

Weitere Informationen zum Glasfaserausbau und zum Technologiewechsel finden Sie auf dem Verbraucherportal der Bundesnetzagentur unter
hausund.co/4h7M2un



sowie beim Gigabitbüro des Bundes unter
www.gigabitbuero.de





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

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



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



vergünstigte
Lieferung

Das Lagerhaus Scholz

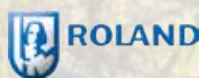
Haushaltsauflösungen & Entsorgungen

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



Kooperationspartner

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.

Provision bei Neuvermietung

Wie wird der Aufwand für Mietverwalter künftig vergütet?



Mit Urteil vom 21. Mai 2026 (I ZR 224/25) hat der Bundesgerichtshof (BGH) eine in der Verwaltungspraxis regelmäßig vereinbarte Neuvermietungsprovision für unzulässig erklärt. Damit ist offen, wie der Neuvermietungsantrag künftig vergütet werden kann.

Für 13 Neuvermietungen zahlte eine Eigentümerin die im Verwaltervertrag vereinbarte Provision von insgesamt rund 16.800 Euro. Nach Vertragsende forderte sie diese (erfolgreich) zurück.

Nach § 2 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermittG) steht einem Wohnungsvermittler kein Entgelt für die Vermittlung von Wohnraum zu, wenn er diesen zugleich verwaltet. Der BGH stellte nun klar, dass dieser Provisionsabschluss nicht nur gegenüber Wohnungssuchenden, sondern auch gegenüber dem Eigentümer gilt. Entgegenstehende Vereinbarungen sind unwirksam, und bereits gezahlte Provisionen könnten zurückgefordert werden. Obwohl der BGH klar anerkennt, dass der Verwalter eine echte Vermittlungsleistung erbringt und kein struktureller Interessenkonflikt besteht, begründet er das Verbot mit einer möglichen mittelbaren Belastung des Mieters.

Wie kann der Aufwand künftig vergütet werden?

Verwaltungstätigkeiten im Zusammenhang mit der Neuvermietung wie Wohnungsabnahmen und -übergaben oder Kautionsabrechnungen dürfen weiterhin über den Verwaltungsvertrag als Grundvergütung oder als Sonderleistung vergütet werden.

In jedem Fall muss der Verwaltervertrag

angepasst werden. Eine Sondervergütung bildet den tatsächlichen Aufwand besser ab, führt aber zu zusätzlichem Abgrenzungs- und Abrechnungsaufwand. Hier stellen sich Folgefragen, etwa ob eine Vergütung nach Zeitaufwand sachgerecht ist. Um Abgrenzungsschwierigkeiten und zusätzlichen Abrechnungsaufwand bei Sondervergütungen zu vermeiden, könnte eine Einbeziehung in die Grundvergütung sinnvoll sein. Dies würde jedoch zu höheren laufenden Kosten für alle Eigentümer führen.

Umgang mit Neuvermietung wirft Fragen auf

Schwieriger ist der Umgang mit reinen Vermittlungsleistungen, etwa der Suche und Auswahl von Mietinteressenten oder der Durchführung von Besichtigungen. Diskutiert werden derzeit zwei Varianten: Eine gesonderte Beauftragung nach tatsächlichem Aufwand wäre leistungsgerechter, ist nach der weit gefassten Auslegung des BGH aber rechtlich unsicher. Die Einbeziehung in die Grundvergütung erscheint rechtssicherer, wirft jedoch Transparenzfragen auf und führt letztendlich zu einem (weiteren) Kostenanstieg für alle Beteiligten. Vertragsanpassungen und ein zusätzlicher Verwaltungsaufwand sind so oder so erforderlich. Tatsächlich könnten sich Verwaltungen durch das Provisionsverbot auch veranlasst sehen, Vermittlungsleistungen künftig auszuschließen. Das wäre gerade für private Kleinvermieter wirtschaftlich und praktisch folgeschwer: Nur 9,9 bis 13,3 Prozent ihrer Wohnungen werden bislang über Makler vermietet. Verwaltungen kennen das Objekt, die bestehende Mieterstruktur und übernehmen die Neuvermietung regelmäßig günstiger als externe Makler.

Im Ergebnis zeigt das Urteil, dass sich manchmal eine funktionierende Praxis erfolgreich wegentscheiden lässt. Das Gegenteil von gut ist bekanntlich gut gemeint. Die Begründung des BGH, dass Verwalterprovisionen zu möglichen Kaltmietenerhöhungen führen, überzeugt kaum, wenn zugleich die Provision eines externen Maklers (theoretisch) ebenfalls in die Miethöhe einkalkuliert werden könnte – und praktisch Mietpreisregelungen bestehen.

Luisa Peitz
Referentin Recht

Tipp

Eigentümer müssen sich auf Anpassungen des Verwalter-



vertrages einstellen und sollten vor einer Neuvermietung frühzeitig ihre Verwaltung kontaktieren. Ob bereits gezahlte Provisionen zurückgefordert werden, muss jeder Eigentümer selbst entscheiden. Hierbei sollte bedacht werden, dass qualifizierte Verwaltungen zunehmend schwer zu finden sind, Rückforderungen mittelbar auch Verwaltungsmitarbeiter treffen können, die an den Provisionen oftmals beteiligt wurden, und vor allem: Der Verwalter hat mit der erfolgreichen Vermittlung eines neuen Mieters genau das erreicht, wofür ursprünglich eine erfolgsabhängige Sonderleistung vereinbart wurde.

Unterschreitung der Ladungsfrist

Kein zwingender Grund für Beschlussaufhebung

Die Eigentümerversammlung ist das wichtigste Entscheidungsgremium einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Daher ist es wichtig, dass Eigentümer sich auf diese gut vorbereiten können. Aus diesem Grund hat auch der Gesetzgeber bei der WEG-Reform 2020 die Ladungsfrist von einer Woche auf drei Wochen verlängert.

Doch trotz seiner hervorgehobenen Bedeutung heißt das nicht, dass nun jede Unterschreitung der Ladungsfrist gleich zwingend zu der Aufhebung von den in der Versammlung gefassten Beschlüssen führen kann. Dies hat auch das Landgericht Köln in seinem Urteil vom 30. März 2026 (15 S 6/25) so bestätigt.

Der Fall

In einer Eigentümerversammlung wurde unter anderem über die Jahresabrechnung beschlossen. Eine Eigentümerin focht den Beschluss an. Inhaltlich beanstandete sie zwar nur zwei Abrechnungspositionen, führte aber aus, dass sie die Einladung nicht mit einem Vorlauf von drei Wochen, sondern lediglich von zwei Wochen und sechs Tagen erhalten habe. Sie habe daher die Jahresabrechnung nicht ausreichend prüfen können. Anderenfalls hätte sie die Mängel in der Versammlung darlegen können, und es wäre vor der Beschlussfassung zur Korrektur der Jahresabrechnung gekommen. Das Amtsgericht wies die Anfechtungsklage ab, und die Klägerin ging in Berufung.

Der Kläger muss darlegen

Das Landgericht stellte zunächst klar, dass die Unterschreitung der Ladungsfrist um einen Tag allein nicht gegen ordnungsmäßige Verwaltung verstoße. Denn anders als die Klägerin behauptete, werde nicht gleich bei jedem formellen Mangel angenommen, dass dieser sich auf die Beschlussfassung auswirke. Vielmehr müsse der anfechtende Eigentümer innerhalb der Begründungsfrist der Klage darlegen, welche weiteren Vorbereitungsmaßnahmen bei einer fristgerechten Ladung hätten erfolgen können und welche Argumente er gegen die Entscheidung der Mehrheit hätte geltend machen wollen. Dies habe die Klägerin jedoch nicht getan. Daher scheiterte die vollständige Anfechtung des Beschlusses.

Das Gericht sah lediglich bei den beiden Abrechnungsposten Korrekturbedarf und erklärte den Beschluss zur Jahresabrechnung nur insoweit für ungültig.

Praxistipp von Gerold Happ

Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

„Wer gegen eine Beschlussfassung vorgehen will, weil die gesetzliche Ladungsfrist unterschritten wurde, sollte auch nach der WEG-Reform innerhalb der Begründungsfrist der Anfechtungsklage darlegen, warum die verbliebene Zeit nicht für eine Vorbereitung auf die Eigentümerversammlung ausgereicht hat. Außerdem sollte dargelegt werden, welche Argumente bei einer fristgerechten Ladung während der Versammlung hätten vorgetragen werden können, mit denen die Mehrheit von der erfolgten Beschlussfassung hätte abgebracht werden



können. Wer dies unterlässt, riskiert, die Anfechtungsklage zu verlieren und die Prozesskosten zu tragen. Gerade bei kurzen Unterschreitungen dürfte eine solche Begründung aber schwerfallen, sodass hier von einer Anfechtung abzuraten ist, falls keine weiteren Anfechtungsgründe vorliegen.“



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

Sanitär · Heizung
Reparaturen · Wartungen

HAUS & LEBEN



Smart Meter

Wie steht es um den Smart-Meter-Ausbau in Deutschland?

Intelligente Messsysteme, genannt Smart Meter, gelten als Schlüsseltechnologie der Energiewende. Sie sollen den Stromverbrauch transparenter machen und dabei helfen, ein zunehmend dezentrales Energiesystem mit Photovoltaik-Anlagen, Wärmepumpen und Elektroautos effizient zu steuern.

Doch während viele europäische Länder intelligente Stromzähler bereits flächendeckend eingeführt haben, hinkt Deutschland hinterher. Erst mit dem Gesetz zum Neustart der Digitalisierung der Energiewende und den Änderungen des Messstellenbetriebsgesetzes (MsbG) wurden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um den sogenannten Smart-Meter-Roll-out zu beschleunigen. Seit 2025 nimmt die Einführung zwar deutlich an Fahrt auf – dennoch bleibt der Weg bis zur flächendeckenden Digitalisierung des Messwesens lang. Seit 1. Januar 2025 sind die grundzuständigen Messstellenbetrei-

ber verpflichtet, den Einbau intelligenter Messsysteme schrittweise voranzutreiben. Gleichzeitig haben alle Verbraucher seit 2025 grundsätzlich einen Anspruch darauf, auf eigenen Wunsch einen Smart Meter installieren zu lassen.

Der Roll-out kommt – aber unterschiedlich schnell

Die Entwicklung verläuft allerdings sehr unterschiedlich. Während große Messstellenbetreiber ihre Einbauprogramme deutlich ausgeweitet haben, kämpfen viele kleinere Unternehmen weiterhin mit personellen, organisatorischen und technischen Herausforderungen.

Nach Angaben der Bundesnetzagentur waren Ende 2025 rund 23 Prozent der gesetzlich verpflichtenden Einbaufälle mit einem intelligenten Messsystem ausgestattet. Damit wurde die gesetzlich vorgegebene Mindestquote von 20 Prozent erreicht. Insgesamt schreitet der Ausbau zwar voran, die Geschwindigkeit variiert jedoch regional stark.

Wer erhält einen Smart Meter?

Nicht jeder Haushalt bekommt automatisch ein intelligentes Messsystem. Das Messstellenbetriebsgesetz sieht den verpflichtenden Einbau zunächst für bestimmte Verbrauchergruppen vor. Dazu gehören Haushalte mit einem durchschnittlichen Jahresstromverbrauch von mehr als 6.000 Kilowattstunden, Betreiber von Photovoltaik-Anlagen mit mehr als 7 Kilowatt installierter Leistung sowie Kunden mit steuerbaren Verbrauchseinrichtungen wie Wärmepumpen oder Wallboxen.

Alle übrigen Haushalte erhalten zunächst eine moderne Messeinrichtung – einen digitalen Stromzähler ohne Kommunikationsmodul. Auch diese Geräte ersetzen die bisherigen elektromechanischen Ferraris-Zähler und ermöglichen eine deutlich bessere Übersicht über den eigenen Stromverbrauch. Eine automatische Fernübertragung der Messdaten erfolgt jedoch erst mit einem intelligenten Messsystem.

Warum der Roll-out so wichtig ist

Der Smart Meter ist weit mehr als ein digitaler Stromzähler. Er bildet die technische Grundlage für zahlreiche Anwendungen der Energiewende. Netzbetreiber erhalten genauere Informationen über Lastflüsse im Stromnetz und können Engpässe besser erkennen. Gleichzeitig lassen sich dezentrale Erzeugungsanlagen wie Photovoltaik oder Batteriespeicher effizienter integrieren.

Auch Verbraucher profitieren von der Neuerung. Mit einem intelligenten Messsystem können Stromverbräuche nahezu in Echtzeit ausgewertet werden. Das erleichtert es, Stromfresser zu identifizieren und den Energieverbrauch gezielt zu reduzieren.

Besonders wichtig wird dies im Zusammenhang mit dynamischen Stromtarifen. Seit Januar 2025 müssen alle Lieferanten entsprechende Tarife anbieten. Smart-Meter-Nutzer können dadurch elektrische Energie dann verbrauchen, wenn an der Strombörse besonders niedrige Preise gelten – beispielsweise bei hoher Einspeisung aus Wind- oder Solarenergie. Wer eine Wärmepumpe, ein Elektroauto oder einen Batteriespeicher besitzt, kann seine Stromkosten dadurch spürbar senken. Gleichzeitig wird das Netz entlastet.

Ausblick

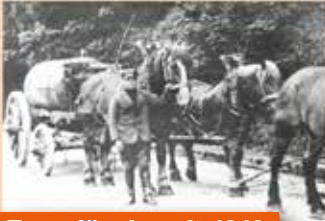
„Mit den inzwischen verbindlichen Ausbauquoten wächst der Druck auf die Messstellenbetreiber. Bis Ende 2030 sollen mindestens 95 Prozent der gesetzlich verpflichtenden Einbaufälle mit intelligenten Messsystemen ausgestattet sein. Spätestens 2032 sollen die bisherigen analogen Ferraris-Zähler vollständig passé sein.“

Anna Katharina Fricke
Chefredakteurin

seit 1919

Poschen & Giebel

Rohr- & Kanalreinigung | Kanal TV | Entsorgung



Zuverlässig seit 1919

Schnell
Preiswert
Kompetent



Auch im Notdienst

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

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**

Seit 1885

HAPPE

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

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

Effizient durch den Alltag

Steigende Energiepreise und der Wunsch, die eigenen Nebenkosten dauerhaft zu senken, beschäftigen viele Haus- und Wohnungseigentümer. Dabei muss es nicht immer gleich die große Sanierung sein. Oft reichen bereits einzelne Maßnahmen oder kleine Veränderungen im Alltag aus, um den Energieverbrauch spürbar zu reduzieren.

Das größte Einsparpotenzial liegt meist dort, wo Wärme un bemerkt verloren geht – an der Gebäudehülle. Eine unzureichende Dämmung von Dach, Fassade und Kellerdecke lässt im Winter wertvolle Wärme entweichen. Doch auch alltägliche Verhaltensweisen helfen, Energie einzusparen.

Schon mit gezielten Maßnahmen wie dem Austausch alter Fenster oder der Dämmung der obersten Geschossdecke lassen sich spürbare Einsparungen erzielen – oft mit überschaubarem Aufwand. Auch die Heizungsanlage verdient einen kritischen Blick. Sie zählt zum größten Energieverbraucher im Haushalt. Viele Bestandsgebäude werden noch mit veralteten Kesseln beheizt. Wärmepumpen, Pelletheizungen oder hybride Systeme arbeiten deutlich effizienter. Ein hydraulischer Abgleich der Heizung – eine vergleichsweise günstige Maßnahme – sorgt zusätzlich dafür, dass die Wärme gleichmäßig im Haus ankommt.

Strom vom Balkon

Wer einen Schritt weiter gehen möchte, deckt mit einer Photovoltaik-Anlage einen Teil seines Stromverbrauchs. „Auch ohne eigenes Dach kann man mit einem sogenannten Balkonkraftwerk, einer kleinen kompakten Solaranlage für den Balkon oder die Terrasse, Strom erzeugen und direkt in den eigenen Haushalt einspeisen“, erklärt Dr. Jörg Lippert, Geschäftsführer der Berliner Innung Sanitär Heizung Klempner Klima. Das Prinzip ist unkompliziert: Der produzierte Strom wird unmittelbar von den laufenden Geräten wie beispielsweise Kühlschrank, Router oder Waschmaschine genutzt. In jedem Fall sollte die Montage von einem qualifizierten Elektriker erfolgen, da unter anderem eine fachgerechte Absicherung sowie Aspekte des Brandschutzes berücksichtigt werden müssen.

Stoßlüften statt Fenster dauerhaft kippen

Bei älteren Häusern oder Wohnungen lohnt es sich, Tür- und Fensterdichtungen zu überprüfen und gegebenenfalls zu erneuern. Im Laufe der Jahre werden die Dichtungen porös und die Wärme entweicht unmerklich. Zugluftstopper, Dichtstreifen oder Schaumstoffdichtungen schaffen Abhilfe. Auch das richtige Lüften ist ein wichtiger Faktor: Bei dauerhaft gekipptem Fenster kühlt der Raum schnell aus, und die Heizung muss häufiger oder länger laufen, um die gewünschte Raumtemperatur zu halten. Stoßlüften dagegen sorgt für einen geringeren Wärmeverlust.

Die Wärme geht nur für einen kurzen Zeitraum verloren, die Luft wird schnell durch frische ausgetauscht. Ideal ist es, mehrere Fenster zugleich zu öffnen, um kurzfristig Durchzug zu erzeugen. Zudem lässt sich mit smarten Thermostaten die Heizung an den persönlichen Tagesablauf anpassen. Wer tagsüber außer Haus ist, kann die Heizung automatisch absenken und sie rechtzeitig vor der Rückkehr wieder hochfahren. Herkömmliche Thermostatköpfe lassen sich unkompliziert durch elektronische Modelle austauschen. Sie steuern die Wärmezufuhr mit einer Zeitschaltung am Thermostat, per Sprachsteuerung oder über eine App.

Auf die optimale Raumtemperatur achten

Mit sinkenden Außentemperaturen steigt der Wärmebedarf. Die optimale Raumtemperatur spielt dabei eine entscheidende Rolle. Schon ein Grad weniger kann rund 6 Prozent Energie einsparen. So gelten für verschiedene Räume unterschiedliche Empfehlungen. Im Wohnzimmer sind etwa 20 Grad Celsius ideal. Im Schlafzimmer sorgen 16 Grad Celsius für ein erholsames Raumklima in der Nacht, und in der Küche reicht meist eine Temperatur von 18 bis 19 Grad Celsius aus. Zudem ist es sinnvoll, elektrische Geräte, die sich meist im Stand-by-Modus befinden, mit einer schaltbaren Steckdosenleiste vom Stromkreis zu trennen. Insbesondere der Router wird dabei oft vergessen. Auch er frisst Strom während der Abwesenheit. Mit kürzer werdenden Tagen steigt der Stromverbrauch für die Beleuchtung. LED-Leuchtmittel verbrauchen bis zu 80 Prozent weniger Energie als Glüh- und Halogenlampen. Sie sind dimmbar und in unterschiedlichen Farbvarianten erhältlich. Manche Modelle können sogar per App gesteuert werden.

Duschkopf mit Sparfunktion

Natürlich lohnt es sich, die Nutzung von Warmwasser ins Visier zu nehmen. Ein Vollbad beispielsweise benötigt rund 150 Liter Wasser, wohingegen ein Duschvorgang etwa 50 bis 70 Liter Wasser verbraucht. Ferner spart ein sogenannter Dusch-Sparkopf bis zu 50 Prozent an warmem Wasser im Gegensatz zu einem herkömmlichen Modell. Dem Wasser wird Luft beige mischt, dadurch verringert sich der Wasserdurchlauf – bei vollem Duschvergnügen. Beim Neukauf von elektrischen Geräten hilft der Blick auf das EU-Energielabel mit der Einstufung von A bis G. Je weiter vorn das Produkt im Alphabet eingestuft wird, desto effizienter arbeitet es. Dies ist besonders wichtig bei dem Kauf eines Geschirrspülers und einer Waschmaschine. Sie sollten zudem für einen Waschgang immer gut gefüllt sein. Auch wenn es sich widersinnig anhört: Kurze Waschprogramme verbrauchen mehr Energie als Waschgänge im Eco-Modus.



Wartungsfreie Leichtverkleidung und Elastikputzsysteme vom Fassadenspezialisten

Fassaden Melzel GmbH

Feldstraße 15 | 42275 Wuppertal

T 0202 556635

info@melzel.de | www.melzel.de

Fassaden Melzel bietet Langzeitlösungen und hoch zufriedene Kunden

Über fünf Jahrzehnte hochwertigste, äußerst langlebige und wartungsfreie Fassadenverkleidungen verschiedenster Oberflächenoptik und geringer Aufbaustärke.

Fassaden Melzel ist seit 1968 Meisterbetrieb der Innung und vor kurzem als eine der bundesweit bestbewerteten Firmen dieser Branche ausgezeichnet worden. Weit über 400 „Sehr gut“ Bewertungen unserer Kunden sprechen für sich. Unsere Firmenphilosophie ist es, jeden Kunden voll zufriedenzustellen und langlebige Arbeiten auszuführen.

Alles beruht auf unseren eigens immer weiterentwickelten, einzigartigen Fassadenverkleidungen und unseren neutralen Elastikputz-Systemen.

Atmungsaktiv, selbstreinigend, äußerst langlebig. Der mehrschichtige Aufbau bietet auf Grund seiner geringen Aufbaustärke den Vorteil, dass der Umbau oder Erneuerungen der Dachüberstände, Dachrinnen, Fallrohre, Fensterbänke, Balkonabschüsse, Geländer, etc. entfällt und enorme Mehrkosten einspart!

FM-Dialon-System Elastik-Armier-System mit FM-Longlife Oberfläche

Verwendung bei problematischen Untergründen und Putzrissen oder Langzeitalternative zum Fassadenanstrich. Verstärkungen und der mehrschichtige Aufbau gewähren hier eine deutlich haltbarere Alternative zur Fassadenanstrichrenovierung. Der mehrschichtige Aufbau ist, bis auf die Oberplatte, identisch der langlebigen Melzel-Verkleidung. Lediglich die Oberfläche wird als elastische, putzähnliche Struktur hergestellt. Als Endbeschichtung verwendet man die FM-Longlife-Fassadenfarben. Höchste Witterungsbeständigkeit, mit schmutzabweisender Oberfläche. Bis zur doppelten Lebensdauer einer Fassadensanierung.

Überarbeitung schadhafter Wärmedämm-Verbundsysteme: Ständig im Einsatz bei Schäden in den Oberflächen, insbesondere gerissenen Putzoberflächen in Wärmedämm-Verbund-Systemen (WDVS).

Das FM-Dialon-Mehrschicht-System bietet hierbei über-

ragende Vorteile durch Stabilisierung der Oberfläche. Besonders langlebig und schmutzabweisend gegenüber der Rauputz-Oberfläche. Bei Problemen mit Specht-Löchern bzw. durch Vögel verursachte Schäden in der Isolierung ist diese Oberfläche von Vorteil. Vögel haben dadurch Schwierigkeiten, sich festhalten und Schäden zu verursachen.

FM-Verkleidungen

Kristallit Fassadenplatten, Spezialverklinkerungen, sandsteinähnlich, Granitoptik oder als neutrale Oberfläche. Alternativ bieten wir unser elastisches Zähputzsystem, genannt Dialon-System mit verstärktem Aufbau und hochwertigem Kunstharz-Mineralgemisch, welches atmungsaktiv ist und wärmedämmende Eigenschaften bietet. Alle Materialien wie Fassadenplatten, Kleber, Panzer-Isoliermassen, Farben und Beschichtungen werden in unserer Firma für Sie hergestellt, selbst die dafür benötigten Maschinen wurden größtenteils von uns gebaut.

Wir bieten neben unseren langlebigen Verkleidungen auch zahlreiche Alternativen in neutraler, putzähnlicher Oberfläche. Das gesamte System besteht aus einem Kunstharz-Mineralgemisch hochwertigster Güte mit wärmedämmenden Eigenschaften, umweltfreundlich und durch die Naturkristalloberfläche hoch farbecht. Durch den mehrschichtigen Aufbau und isolierende Beigabestoffe wird eine gesunde Wärmedämmung erzielt, die auf Wunsch noch mit einer zusätzlichen Dämmplatte verstärkt werden kann.

FM-Longlife-Fassadenfarbe

Auch unsere eigens hergestellte Longlife-Fassadenfarbe hat eine überdurchschnittliche bis zur doppelten Haltbarkeit handelsüblicher Fassadenfarben. Elastizität und hoher Oberflächenschutz, lange Saubererhaltung der Fassaden.

Unsere guten Kundenbewertungen spiegeln diese wider. Ausführliche Informationen finden Sie unter www.melzel.de oder in einem persönlichen Gespräch.

Technik & Energie

Neues Gebäudemodernisierungsgesetz

Augen auf bei der Heizungswahl

Das neue Gebäudemodernisierungsgesetz erlaubt privaten Eigentümern beim Heizungstausch wieder mehr Auswahl. Die zentralen Änderungen sind am 29. Juli 2026 in Kraft getreten. Doch nicht jede zulässige Technik ist langfristig wirtschaftlich. Vor allem bei neuen Gas-, Öl- und Flüssiggasheizungen sind künftige Brennstoffpflichten und zusätzliche Kostenrisiken bei vermieteten Gebäuden zu beachten.

Bundestag und Bundesrat haben das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) noch vor der politischen Sommerpause beschlossen. Die zentralen Änderungen sind am 29. Juli in Kraft getreten. Das bisherige Gebäudeenergiegesetz erhält nicht nur einen neuen Namen: Auch die Vorgaben für die Wärmeversorgung von Gebäuden werden grundlegend neu geordnet.

Mehr Möglichkeiten beim Heizungstausch

Die pauschale Vorgabe, eine neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien zu betreiben, entfällt. Gestrichen wurde außerdem das bisher vorgesehene Betriebsende für Heizkessel mit fossilen Brennstoffen bis Ende 2044 und weitere Betriebsverbote. Funktionierende Heizungen

dürfen grundsätzlich weiterlaufen.

Muss eine Anlage ersetzt werden, nennt das Gesetz einen breiten Katalog möglicher Lösungen: Gas-, Öl- und Flüssiggasheizungen, elektrisch angetriebene Wärmepumpen, Solarthermie, Biomasse- und Wasserstoffheizungen, Hybridanlagen, hocheffiziente Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, Stromdirektheizungen, Wärmenetzanschlüsse sowie andere innovative Varianten. Für einzelne Heizungsarten gelten jedoch zusätzliche Voraussetzungen. Das betrifft vor allem neue Anlagen, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas betrieben werden.

Fossile Heizungen mit Folgekosten

Mehr Wahlfreiheit bedeutet nicht, dass alle Heizungsarten wirtschaftlich gleichwertig sind. Wer nach Inkrafttreten des Gesetzes eine neue Gas-, Öl- oder Flüssiggasheizung einbaut, muss künftig steigende Anteile klimafreundlicher Brennstoffe einsetzen. Die sogenannte Bio-Treppe schreibt vor: Ab dem 1. Januar 2029 müssen mindestens 10 Prozent der bereitgestellten Wärme aus anerkannten klimafreundlichen Brennstoffen stammen, ab 2030 sind es 15 Prozent, dann 30 Prozent ab 2035 und 60 Prozent ab 2040. Anerkannt werden unter anderem Biomethan, Bio-Öl, biogenes Flüssiggas und bestimmte Arten von Wasserstoff. Die Anforderungen können teilweise auch durch andere technische Maßnahmen erfüllt werden, etwa durch Solarthermie, Wärmerückgewinnung oder eine Hybridheizung.

Ob die erforderlichen Brennstoffe künftig überall in ausreichender Menge und zu tragfähigen Preisen verfügbar sein werden, lässt sich derzeit nicht zuverlässig vorhersagen. Hinzu kommt eine geplante Grüngas- und Grünheizölquote. Sie soll die Anbieter verpflichten, die für die Gebäude bestimmten Brennstoffe schrittweise auf klimaneutrale Alternativen umzustellen. Die Einzelheiten dazu müssen noch in einem gesonderten Gesetz geregelt werden. Eigentümer sollten deshalb nicht nur die Anschaffungskosten einer neuen Heizung im Blick haben. Entscheidend sind auch die voraussichtlichen Wartungs-, Brennstoff- und Betriebskosten über die gesamte Nutzungsdauer.

Besondere Kostenrisiken für Vermieter

Künftig gilt der Einbau einer im Gesetz genannten Heizungsanlage grundsätzlich als Modernisierungsmaßnahme. Das betrifft auch neue Gas-, Öl- oder Flüssiggasheizungen, sofern sie die gesetzlichen Anforderungen erfüllen. Bei einer geförderten Heizungsmodernisierung werden von den umlagefähigen Kosten grundsätzlich pauschal 15 Prozent für ersparte Erhal-



tungsmaßnahmen abgezogen. Dieser pauschale Abzug soll beim Einbau einer neuen Gas-, Öl- oder Flüssiggasheizung jedoch nicht gelten. Vermieter müssen daher sorgfältig unterscheiden, welche Kosten der Modernisierung und welche der Erhaltung zuzuordnen sind.

Darüber hinaus kommen auf Vermieter neue Belastungen nach dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂Kost-AufG) hinzu. Bei neu eingebauten Gas-, Öl- und Flüssiggasheizungen sollen Vermieter ab 2028 grundsätzlich die Hälfte der Kohlendioxidkosten und bei Gasheizungen auch die Hälfte der Netzentgelte übernehmen. Ab 2029 betrifft die hälftige Beteiligung zudem die Mehrkosten der vorgeschriebenen klimafreundlichen Brennstoffe bis zu einem Anteil von 30 Prozent. Eine nachträglich eingefügte Härtefallregelung kann Vermieter entlasten. Sie ist jedoch sehr eng gefasst und mit zahlreichen Nachweisen verbunden.

Entscheidung sorgfältig vorbereiten

Vor einem Heizungstausch sollten Eigentümer zunächst den energetischen Zustand des Gebäudes, den Wärmebedarf und die vorhandenen Heizflächen prüfen lassen. So lässt sich klären, ob eine vollständig klimafreundliche Wärmeversorgung, etwa mit einer Wärmepumpe, technisch und wirtschaftlich möglich ist. Auch die örtliche Wärmeplanung, mögliche Wärmenetze, die Verfügbarkeit von Brennstoffen sowie Stromanschluss, Platzbedarf und Schallschutz bei Wärmepumpen gehören in die Betrachtung. Mindestens zwei technisch unterschiedliche Wärmeversorgungsvarianten sollten einschließlich Investitions-, Wartungs- und Betriebskosten miteinander verglichen werden.

Bei einer Heizungshavarie bleibt mehr Zeit: Wird 2028 wegen eines irreparablen Ausfalls eine neue fossile Heizung eingebaut, greift die Bio-Treppe erst nach zwölf Monaten. Auch bei späteren Ausfällen gilt eine zwölfmonatige Übergangsregelung. Dennoch empfiehlt es sich, nicht bis zum Defekt zu warten. Wer frühzeitig einen individuellen Modernisierungsplan erstellt, kann technische Sackgassen vermeiden und Fördermöglichkeiten besser berücksichtigen. Das neue Gesetz eröffnet Eigentümern mehr Wege beim Heizungstausch. Die richtige Wahl ergibt sich aber nicht allein aus der rechtlichen Zulässigkeit, sondern aus der langfristigen Wirtschaftlichkeit für das betreffende Gebäude.

Corinna Kodim
Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik



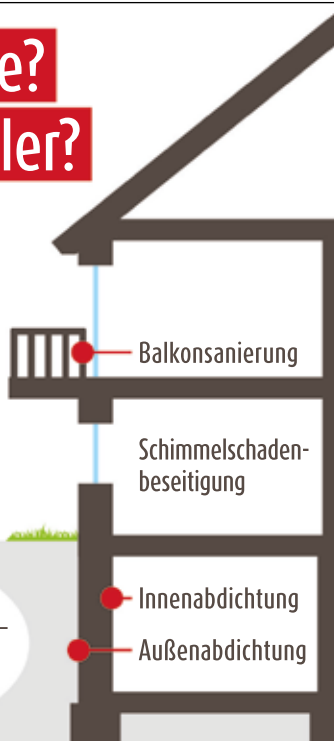
STÖRTE
GmbH & Co. KG
Bauunternehmung
Seit 80 Jahren Ihr Partner für
Neubau und Reparaturen

- 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

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
☎ 0202/30 80 34

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

ISOTEC®
IMMER BESSER.

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
der
Kunden

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



WEGO
GmbH
0212 / 88 07 30-0

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

www.wegogmbh.de

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

Notdienst 0212 / 88 07 30-48

Inflation

Wie Eigentümer Preissteigerungen berücksichtigen sollten

Ob Betriebskosten, Handwerkerleistungen, Versicherungen oder Finanzierung: Wer eine Immobilie besitzt, merkt schnell, dass die zuletzt wieder gestiegene Inflation nicht nur an der Supermarktkasse, sondern auch rund um die eigene Immobilie spürbar ist. Für Eigentümer – vor allem jene, die vermieten – stellt sich deshalb die Frage, wie die Inflation im richtigen Maß zu berücksichtigen ist und welche Folgen sie für Wirtschaftlichkeit und Planung hat.

Besonders deutlich zeigen sich die gestiegenen Preise bei laufenden Betriebskosten: Energie, Wasser, Müllabfuhr, Hausreinigung oder Gebäudeverwaltung sind in vielen Fällen deutlich teurer geworden. Für Vermieter bedeutet das: Die Nebenkostenabrechnung steigt, und nicht jede Kostensteigerung lässt sich problemlos an die Mieter weitergeben. Wer hier sauber dokumentiert und regelmäßig prüft, welche Ausgaben umlagefähig sind, vermeidet spätere Konflikte. Gleichzeitig lohnt es sich, Verträge und Dienstleister immer wieder zu vergleichen. Schon kleine Preisunterschiede bei Wartung, Reinigung oder Versicherungen können über das Jahr hinweg spürbare Effekte haben.

Instandhaltung nicht aufschieben

Auch bei Handwerksleistungen wirkt sich die Inflation unmittelbar aus. Materialpreise, Lohnkosten und längere Wartezeiten haben viele Reparaturen und Sanierungen deutlich verteuert. Eigentümer sollten Maßnahmen nicht nur nach Dringlichkeit, sondern auch nach Wirtschaftlichkeit priorisieren. Wer Instandhaltung zu lange aufschiebt, riskiert oft noch höhere Folgekosten. Umgekehrt lohnt es sich, größere Projekte frühzeitig zu planen und mehrere Angebote einzuholen. Gerade bei Modernisierungen kann eine gute Vorbereitung helfen, Kostenanstiege zumindest teilweise abzufedern. Für vermietende Eigentümer ist außerdem wichtig, zwischen sofort abziehbaren Instandhaltungen und größeren Maßnahmen mit anderer steuerlicher Behandlung zu unterscheiden. Der Austausch einer defekten Heizungsumwälzpumpe oder der Anstrich der Wohnung sind häufig sofort abziehbare Instandhaltungsmaßnahmen. Wird dagegen das gesamte Bad oder die Heizungsanlage im Rahmen einer umfassenden Modernisierung erneuert, kann eine andere steuerliche Behandlung gelten. Ein Steuerberater hilft dabei, die Finanzierung und die steuerlichen Auswirkungen frühzeitig aufeinander abzustimmen.



Inflation betrifft auch Finanzierung

Ein weiterer zentraler Punkt ist die Finanzierung. Die mit einer Inflation in der Regel einhergehenden höheren Zinsen verteuern Anschlusskredite und Investitionen, während gleichzeitig die laufenden Kosten steigen. Eigentümer, die ihre Immobilie langfristig halten wollen, sollten deshalb früh prüfen, wann eine Anschlussfinanzierung ansteht und welche Spielräume es hier gibt. Wer rechtzeitig Kreditkonditionen vergleicht, sichert sich eher planbare Raten und vermeidet teure Überraschungen. Auch bei bestehenden Krediten kann es sinnvoll sein, Sondertilgungen, Laufzeiten oder Zinsbindungen neu zu bewerten. Gerade in einem Umfeld schwankender Zinsen zahlt sich eine gute Übersicht aus.

Für vermietende Eigentümer kommt noch ein weiterer Aspekt hinzu: Inflation verändert nicht nur die Ausgabenseite, sondern auch den Wert und die Ertragskraft der Immobilie. Steigende Mieten können Kosten teilweise ausgleichen, müssen aber rechtlich sauber begründet und marktgerecht sein. Wer Einnahmen, Ausgaben und Investitionen regelmäßig gegenüberstellt, erkennt schneller, ob das Objekt noch im wirtschaftlichen Gleichgewicht ist.

Selbstnutzer sollten die Inflation ebenfalls nicht unterschätzen. Zwar entfällt die Vermietungsperspektive, doch auch im selbst bewohnten Haus steigen laufende Kosten, Sanierungsaufwand und Finanzierungslasten. Gerade deshalb ist es sinnvoll, Rücklagen nicht zu niedrig anzusetzen und größere Projekte vorausschauend zu planen. Wer die Preisentwicklung realistisch einordnet, trifft bessere Entscheidungen und schützt den Wert seiner Immobilie langfristig.

Gemeinschafts- oder Sondereigentum

Wer haftet im Schadensfall?

Wer eine Eigentumswohnung erwirbt, wird automatisch Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft. Ob im Schadensfall die Gemeinschaft oder der einzelne Eigentümer einsteht, entscheidet eine oft unterschätzte Differenzierung: Sonder- oder Gemeinschaftseigentum. Sie bestimmt zugleich, welche Versicherung im Schadensfall greift – und welche nicht. Wer die Grenze zwischen beiden Bereichen kennt, kann sein Vermögen wirksam schützen.

Zum Sondereigentum gehört der private Wohnbereich: Wohnräume, Bodenbeläge, nicht tragende Wände, Innentüren und die sanitäre Ausstattung. Darüber entscheidet – und dafür haftet – der einzelne Eigentümer allein. Das Gemeinschaftseigentum umfasst dagegen Grundstück, Fundament, tragende Wände, Dach, Fassade, Treppenhaus und meist auch die Fenster. Es wird gemeinschaftlich verwaltet und nach Miteigentumsanteilen finanziert. Ein Sondernutzungsrecht etwa an Garten oder Stellplatz ändert daran nichts: Die Fläche bleibt Gemeinschaftseigentum, allein das Nutzungsrecht liegt beim Eigentümer. Was im Einzelfall wozu zählt, regelt die Teilungserklärung mit Aufteilungsplan.

Wo die Deckungslücke entsteht

Die meisten Eigentümergeinschaften schließen eine Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung ab. Diese haftet jedoch ausschließlich für Schäden aus dem Gemeinschaftseigentum. Entsteht ein Schaden im Sondereigentum, greift die Gemeinschaftsversicherung nicht. Für alles, was von einer Wohnung ausgeht, trägt der Eigentümer die gesetzliche Verkehrssicherungspflicht – und im Schadensfall die Haftung mit seinem gesamten Vermögen. Vermieter haften zudem gegenüber ihren Mietern für Schäden, die aus dem baulichen Zustand der Wohnung resultieren.

Typische Haftungsfälle

Ein loser Bodenbelag bringt den Mieter zu Fall, eine veraltete Elektroinstallation verursacht einen Brand, ein unsachgemäß montierter Hängeschränk löst sich: In allen drei Fällen entsteht der Schaden im Sondereigentum – und der Eigentümer haftet persönlich. Auch nicht geräumte Zugänge, defekte Stufen oder mangelhafte Beleuchtung fallen unter die Verkehrssicherungspflicht. Personen-, Sach- und Vermögensschäden erreichen dabei schnell fünf- bis sechsstelligen Beträge.

Lücken schließen

Erforderlich ist ein Schutz, der beide Bereiche abdeckt. Bei selbst genutzten Wohnungen deckt eine ausreichend dimensionierte Privathaftpflicht das Sondereigentum in der Regel mit ab.



©Pixel-Shot/stock.adobe.com

Bei vermieteten Objekten greift sie häufig nicht mehr zuverlässig – hier ist der Leistungsumfang sorgfältig zu prüfen.

Prüfen statt vermuten

Ob der Schutz wirklich lückenlos ist, entscheidet sich im Detail Ihrer abgeschlossenen Policen und Ihrer Teilungserklärung. Als Versicherungsmakler gleichen wir Ihre Eigentums- und Nutzungssituation mit Ihrem tatsächlichen Schutz ab und schließen Lücken, bevor sie im Schadensfall zutage treten. Eine solche Bestandsaufnahme schafft rasch Klarheit über offene Risiken.

GET Service GmbH

Wenn Sie an einer Absicherung interessiert sind, die genau auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist, lassen Sie sich von der GET Service GmbH kostenlos telefonisch unter 040 – 30 39 08 0 beraten oder besuchen Sie uns im Internet unter www.get-service.de. Als Premium-Partner von Haus & Grund begleiten wir private Vermieter vom ersten Beratungsgespräch bis zum maßgeschneiderten Versicherungsschutz mit Sonderkonditionen.

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

Balkonkraftwerke im Miet- und WEG-Recht

Der neu geschaffene Anspruch des Mieters auf Erlaubniserteilung zur Installation eines Balkonkraftwerkes wurde ganz überwiegend in der Gesellschaft begrüßt. Die der politischen Stimmung dienende Rechtsänderung führt jedoch zu einer erheblichen Verschiebung des Verständnisses des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache durch den Mieter. Ähnliche Ansprüche des Mieters berücksichtigten bislang nur Interessen zur Barrierereduzierung, der Verbesserung des Einbruchschutzes und dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge. Der gesetzliche Tatbestand wird auf die Installation von Stecker-Solaranlagen erweitert und erlaubt dem Mieter die bauliche Veränderung der Mietsache zum Zwecke der Erzielung eines wirtschaftlichen Vorteils. Dieser Umstand überschreitet den bisherigen Begriff des „Wohnens“. Bei vergleichbaren Fällen der Untervermietung wird davon ausgegangen, dass die Erlaubniserteilung zur wirtschaftlichen Verwertung der Wohnung durch den Mieter zu einer Änderung des Inhalts des Mietvertrages führt. Das gilt auch für Balkonkraftwerke und muss zu einer Neubewertung der Stellung des vermietenden Eigentümers führen, der dadurch eines Teils seiner wirtschaftlichen Verwertungsbefugnis seines Eigentums beraubt wird. Die Erlaubniserteilung zur Verwendung eines Balkonkraftwerkes erfordert eine intensive Abwägung der Interessen des Vermieters, des Mieters, der übrigen Nutzer der Immobilie, der Nachbarn und allen anderen, die mit der Immobilie in Kontakt kommen. Die mit der Erlaubnis verbundene Vereinbarung zur Erweiterung der Nutzungsmöglichkeit der Mietsache durch den Mieter muss kritisch und weitsichtig überlegt sein und erfordert eine umfassende Information des Eigentümers. Diese Broschüre leistet hierzu einen entscheidenden Beitrag.

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



12,95 Euro

inklusive MwSt.,
zzgl. 3,50 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-048-1

2. Auflage 2025

Wohnklima-Panel

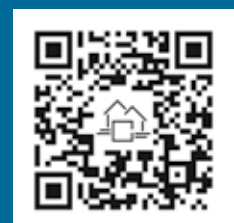
Frage des Monats September

Wie ist der Stand beim Glasfaseranschluss Ihrer eigenen beziehungsweise vermieteten Immobilien?

1. Alle Immobilien sind vollständig an das Glasfasernetz angeschlossen.
2. Ein Teil der Immobilien ist angeschlossen.
3. Ein Glasfaseranschluss ist (in Teilen) beauftragt oder konkret geplant.
4. Ein Anschluss ist noch nicht beauftragt.
5. Ein Anschluss ist noch nicht geplant.
6. Ich habe mich mit dem Thema bislang noch nicht beschäftigt.
7. Ein Glasfaseranschluss ist für mich derzeit nicht interessant.
8. Kann ich nicht beurteilen.

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/09 oder scannen Sie den QR-Code.



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.

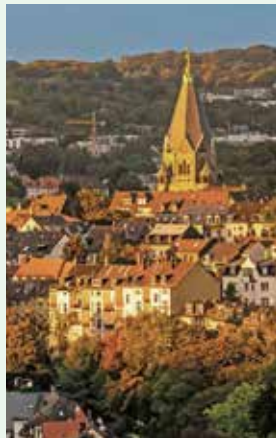
Copyright:

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

Die Friedhofskirche und die Nordstadt

In der Elberfelder Nordstadt ist eines der größten und bedeutendsten zusammenhängenden Stadtviertel in Deutschland aus der Gründerzeit zu finden. Zwischen 1875 und 1895 wurden zahlreiche vier- bis fünfgeschossige Mietshäuser mit verzierten Fassaden erbaut. Obwohl Wuppertal durch Luftangriffe im Zweiten Weltkrieg



stark zerstört wurde, waren die Schäden in der Nordstadt verhältnismäßig gering. Die typische Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Handel und Gastronomie hat sich bis heute erhalten – im Quartier gibt es neben vielen meist ansprechend sanierten Wohnungen auch Gastronomie, kleine Geschäfte, Cafés und Kneipen.

Im Zuge der Bebauung der Elberfelder Nordhöhen wurde auch die reformierte Friedhofskirche an der Hochstraße errichtet – ihr Vorbild war die Reformationskirche (Ringkirche) in Wiesbaden. Die Friedhofskirche ist mit Sitzplätzen für bis zu 1.020 Personen die wohl größte Kirche Wuppertals und zweitgrößte evangelische Kirche im gesamten Rheinland. Sie entstand in den Jahren 1894 bis 1898 nach einem Entwurf des Berliner Kirchenbaumeisters Prof. Johannes Otzen, die örtliche Bauleitung hatte sein Schüler, der Elberfelder Architekt Friedrich-Adolf Cornehls.

Die Friedhofskirche, die spätromanische Elemente aufweist, hat einen annähernd quadratischen Grundriss und wird dominiert vom zentralen achteckigen, 64 Meter hohen Turm. Daneben gibt es vier kurze Kreuzarme, vier quadratische Treppentürme und vier kleine achteckige Tabernakeltürmchen. Die Nordost- und Südwestfassade haben zurückgesetzte Giebel zwischen den Treppentürmen, die Chorapsis bestimmt die Nordwestfassade. Drei Fassaden weisen je zwei große Fensterrosen auf. Das Sockelgeschoss wird durch kleine Rundbogenfenster beleuchtet, darüber zieht sich ein Band aus fünf einander überlappenden Quaderlagen um das gesamte Gebäude. Das unter Denkmalschutz stehende Gotteshaus beherbergt eine romantische Orgel von Wilhelm Sauer aus dem Jahr 1898.

In der Friedhofskirche finden heute regelmäßig Gottesdienste, Konzerte und kulturelle Veranstaltungen statt.

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

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

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 & Grund
WUPPERTAL

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

VON GANZEM HERZEN IMMOBILIE

**verwalten
sanieren
verkaufen**



VON BAUM IMMOBILIEN

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

Unsere nächste Ausgabe
erscheint am
Samstag, 10. 10. 2026.

**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



Meisterfachbetrieb

Enge

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

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

