

hausundgrund

MAGAZIN FÜR HAUS- & GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Der Beratungs-Verbund für Immobilien-Eigentümer:

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

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

ibs IMMOBILIEN
GRUPPE

nic Neue
Immobilien
Chancen

**Haus &
Grund**

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

WUPPERTAL



Artur Schneider

Baumfällung
Gartenbau · Gartenservice
Zaunbau · Steinarbeiten

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

BAUMEISTER-VERWALTUNGEN GMBH

HAUS- UND GRUNDSTÜCKSV ERWALTUNGEN

über 70 Jahre

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



Mitglied im Verband der
nordrhein-westfälischen
Immobilienverwalter e.V.

www.baumeister-verwaltungen.de

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

Peter Leitmann

ÖL- + GASFEUERUNGSTECHNIK

Neuenhofer Str. 20 · 42349 Wuppertal

Tel.: 4 08 79 95

mail@leitmann.net

- Brennerwartung • Reparatur
- Kesselreinigung • Modernisierung



Verwaltung von Eigentumswohnungen
Verwaltung von Mietwohnungen
Verwaltung von Gewerbeobjekten



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

www.lingemann-immobilien.de

SEIT **IMMOBILIENFACHBÜRO**

19 | 51

**SCHÖNIAN UND
BRÜHNE GMBH
& CO. KG.**

Ihre Partner bei:

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

Vorm Eichholz 11 · 42349 Wuppertal

Tel.: 0202 | 40 93 2-0

info@schoenian-bruehne.de

www.schoenian-bruehne.de



Ihre
Immobilienverwaltung
für Wuppertal



0202 97 97 44 2-0
city.immo

City-Immobilien GmbH & Co. KG
Eichstr. 17-19, 42349 Wuppertal, post@city.immo

MALERBETRIEB
MOTTE Maler- und Lackiermeister RALF MOTTE

seit 1991

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

Telefon 0202 - 42 51 12

Fax 02191 - 38 88 33

info@malerbetrieb-motte.de

www.malerbetrieb-motte.de



FASSADEN MELZEL

MEISTERBETRIEB DER INNUNG

GMBH



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

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

Ralf Zinzus

Böhler Weg 22c · 42285 Wuppertal
Versicherungsmakler Bergisch Land

Kooperationspartner Haus & Grund

Telefon 0202 / 260 65 60

Telefax 0202 / 260 65 61

info@makler-bergischland.de

Termine gerne nach Vereinbarung.

Für alle Mitglieder attraktive Sonderrabatte



Jetzt
WECHSELNSTROM
Lieferant

buscher-energie.de





Liebe Mitglieder, Leserinnen und Leser,

endlich ist es soweit! Was viele Eigentümer, Bauherren und Projektentwickler schon lange erwartet haben, wird Realität: Bauanträge können in Wuppertal digital eingereicht werden. Mit der neuen Bauordnung Nordrhein-Westfalen und der Einführung des digitalen Baugenehmigungsverfahrens beginnt auch für Wuppertal ab dem 1. 10. 2026 ein neues Kapitel. Neben der Digitalisierung soll der persönliche Kontakt zur Verwaltung erhalten bleiben. Wuppertal hat sich Bürgernähe trotz Digitalisierung oder vielmehr Bürgernähe und Digitalisierung, die Hand in Hand gehen, zum Ziel gesetzt. Eine hohe Zielvorgabe, aber gerade beim Thema Bauen ist dies wichtig.

Ein Bauvorhaben ist für die meisten privaten Eigentümer keine alltägliche Angelegenheit. Es geht um erhebliche Investitionen, um das eigene Zuhause, um vermieteten Wohnraum oder um die Zukunft einer Immobilie. Da kann es ent-

scheidend sein, einen kompetenten Ansprechpartner zu haben, Fragen stellen zu können und verständliche Antworten zu bekommen. Nicht jeder Antrag lässt sich mit einem Mausklick erklären. Gerade bei Umbauten im Bestand, bei älteren Gebäuden oder bei individuellen Lösungen braucht es häufig das Gespräch zwischen Bauherrn und Verwaltung.

Deshalb muss der Anspruch lauten: digital, aber nicht unpersönlich. Schnell, aber nicht anonym. Modern, aber bürgernah.

Die neue digitale Bearbeitungsmöglichkeit der Unterlagen bietet dafür große Chancen. Unterlagen können elektronisch eingereicht werden, der Austausch kann schneller erfolgen und der Bearbeitungsstand soll transparenter werden. Das kann Wege verkürzen und Prozesse vereinfachen. Und genau darin liegt die Chance für mehr Bürgernähe. Bürokratieabbau führt zu zeitlichen Kapazitäten, die genutzt werden können, um erforderlichenfalls

miteinander ins Gespräch zu kommen. Ich setzte daher große Hoffnungen in die neuen Verfahrensabläufe. Wir alle wissen: Wuppertal braucht Investitionen, neuen Wohnraum und die Modernisierung des Gebäudebestands. Wenn es der Verwaltung gelingt, die hierfür notwendigen bürokratischen Prozesse auf ein Minimum zu beschränken und dennoch bürgernah zu bleiben, profitieren am Ende alle: Eigentümer, Mieter, Verwaltung und der gesamte Wohnungsmarkt.

Ich bin daher gespannt, wie sich die Prozesse in den nächsten Monaten gestalten und hoffe sehr, dass die angestrebte 3 Monatsfrist bis zur Baugenehmigung in unserer Stadt Realität wird. Auf erste Rückmeldungen durch Sie freue ich mich.

Ihr Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender



Sie möchten erfolgreich Ihre Immobilie verkaufen?

**Ihre Wuppermakler
Vor Ort. Verlässlich. Fair.**

Tel. 02 02 / 75 84 65 55 | info@wuppermakler.com



Thorsten Horst & Joachim Schadagies



Beilage

ibs Immobilien und Bauträger
Service GmbH

Inhalt

Kommentar

5 Gefahr erkannt, Gefahr gebannt

Politik & Wirtschaft

- 6 Wohnungsmärkte – Indexmieten sachlich einordnen
- 8 Wohnimmobilienmarkt – Halten, erweitern oder reduzieren?
- 9 Bauanträge ab Oktober komplett online

Recht & Steuern

- 10 Abschreibungsfähiger Gebäudeteil
Handwerkerbonus – Kürzung ab dem nächsten Jahr
- 11 Die novellierte Landesbauordnung ist in Kraft getreten

Vermieten & Verwalten

- 12 Angemessenheit der Miete
- 14 Anfechtung von Absenkungsbeschlüssen
- 15 Bauliche Veränderungen

hausundgrund informiert

- 16 Mehr Kraft für Schutz des Eigentums
- 17 Kooperationspartner

WohneNRW-Tage 2026

- 18 Förderung schafft Wohnraum und neue Perspektiven

Haus & Leben

- 20 Aufstockung statt Neubau – Hoch hinaus
- 21 Nachhaltigkeit beim Innenausbau
- 22 Baunebenkosten – Was zusätzlich ins Budget gehört

Technik & Energie

- 24 Energieausweise – Steigende Bedeutung
- 25 Energieausweise: Das ändert sich ab 2027
- 26 Korrektur zur Ausgabe 08/2026

Finanzen & Versicherung

- 27 Schadenminderungspflicht –
Was Eigentümer im Schadensfall tun müssen

Service bei hausundgrund

- 28 Verträge & sonstige Formulare, Literatur
Leistungen von Haus & Grund, Serviceleistungen
- 29 Rezension „Heizungstausch nach dem
Gebäudemodernisierungsgesetz“
- 29 Wohnklima-Panel „Frage des Monats Oktober“

Geschäftszeiten hausundgrund

- 30 Geschäftszeiten der Beratungsstellen

Impressum

- 30 Impressum

Kommentar

Gefahr erkannt, Gefahr gebannt

Manchmal fragt man sich, ob der Staat noch alle Probleme im Griff hat. Zumindest eine Gefahr hat Berlin jetzt erfolgreich abgewehrt.

In einem sogenannten sozialen Erhaltungsgebiet – auch bekannt als Milieuschutzgebiet – wurde ein Badezimmer modernisiert. Zur Badewanne kam eine Dusche hinzu. Nun könnte man an einen Wellness-Tempel mit bodengleichem Einstieg, Glaswänden und Regendusche denken. Doch weit gefehlt. Stattdessen gab es eine Duschwanne mit hohem Rand, einen schlichten Duschkopf und einen banalen Plastikvorhang. Der vermeintliche Luxus bestand im Wesentlichen darin, dass Wasser von oben kam und unten wieder abließ.

Doch offenbar reichte das bereits, um das soziale Gleichgewicht des gesamten Kiezes zu gefährden. Die versehentlich ohne Genehmigung eingebaute Dusche galt als unzulässige Aufwertung – und musste wieder raus. Das Amt sorgte tatsächlich dafür, dass ein Handwerker kam und sie demonitierte. Gefahr erkannt, Gefahr gebannt.

Während in unseren Städten Wohnungen fehlen, Baukosten steigen und Vorschriften das Bauen immer schwieriger machen, sorgt der Staat also mit aller Konsequenz dafür, dass eine schöne Dusche mit Plastikvorhang wieder verschwinden muss.

Damit der Kiez nicht kippt. Das ist kein Kabarett. Das ist Real-satire.

Und wer glaubt, dass immer mehr Milieuschutz, Regulierung und staatliche Detailsteuerung das Wohnen automatisch bezahlbarer und besser machen, der glaubt vermutlich auch, dass die Erde eine Scheibe ist. Aber keine Sorge: Für deren Rand findet sich bestimmt auch noch eine zuständige Behörde – inklusive Rückbauaufforderung.

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



Wohnungsmärkte

Indexmieten sachlich einordnen

Indexmieten stehen politisch unter Druck. Dabei zeigt ein Blick auf die Zahlen: Bundesweit sind sie weiterhin die Ausnahme. Eine zusätzliche Regulierung könnte dennoch spürbare Folgen haben – vor allem im Neubau, in angespannten Märkten und für private Vermieter.

Die Indexmiete ist ein Dauerbrenner in der wohnungspolitischen Debatte. Nach den etwas höheren Inflationsraten der Jahre 2021 bis 2023 wird diskutiert, ihre Anpassung künftig stärker zu begrenzen. Doch nach einer Untersuchung des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) Köln für das Jahr 2025 haben bundesweit nur 3,1 Prozent der befragten Mieter einen Indexmietvertrag. Staffelmietverträge kommen mit 3,4 Prozent ähnlich selten vor. Indexmieten sind damit kein Massenphänomen, sondern bleiben eine Randerscheinung des Mietmarktes.

Anders sieht es im Neubau aus. Bei Wohnungen mit Baujahr ab 2014 liegt der Anteil der Indexmieten bundesweit bei 10,2 Prozent, bei Gebäuden ab Baujahr 2020 bei 12,4 Prozent. In den sieben größten deutschen Städten Berlin, München, Hamburg, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf beträgt der Anteil der Indexmieten insgesamt 5,5 Prozent. Im Neubau ab Baujahr 2020 liegt er dort sogar bei 27,5 Prozent.

Zusätzlicher Druck auf private Vermieter

Eine Begrenzung von Indexmieten würde nur einen kleinen Teil aller Mietverhältnisse unmittelbar betreffen. Gerade deshalb stellt sich die Frage, ob der Eingriff wohnungspolitisch verhältnismäßig ist. Denn dort, wo Indexmieten häufiger genutzt wer-

den, geht es vor allem um Neubau und angespannte Wohnungsmärkte. Genau dort werden verlässliche Rahmenbedingungen besonders gebraucht.

Hinzu kommt: Die Debatte findet nicht im luftleeren Raum statt. Die Vermieterbefragung 2026 von Haus & Grund zeigt, wie sensibel private Vermieter auf weitere Eingriffe reagieren. Eine Regulierung von Indexmietverträgen würde für gut ein Viertel der Befragten eine erhebliche Belastung bedeuten.

Risiko für das Mietangebot

Für viele private Vermieter entsteht der Druck nicht durch diese einzelne Maßnahme, sondern durch die Summe der Eingriffe. Eine zusätzliche Regulierung der Indexmieten kann dann der Tropfen sein, der das Fass zum Überlaufen bringt. Denn rund 60 Prozent der befragten Haus & Grund-Mitglieder geben an, dass sie bei weiteren Belastungen ihre Vermietungstätigkeit zumindest teilweise wahrscheinlich einschränken oder Wohnraum verkaufen würden. Damit wird deutlich: Regulierung kann nicht nur Vertragsbedingungen verändern, sondern langfristig auch das Angebot an privatem Mietwohnraum beeinflussen.

Wer Indexmieten weiter einschränkt, löst nicht das Grundproblem angespannter Wohnungsmärkte. Es entstehen dadurch keine zusätzlichen Wohnungen. Wenn private Vermieter Investitionen zurückstellen, Wohnraum verkaufen oder sich aus der Vermietung zurückziehen, verschärft sich der Mangel.

Matthias zu Eicken
Leiter Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

Planbarkeit statt Automatismus

Die Indexmiete orientiert sich am Verbraucherpreisindex. Steigen die Verbraucherpreise, kann auch die Miete angepasst werden. Das geschieht aber nicht automatisch. Die Anpassung muss geltend gemacht werden, und die Miete muss mindestens zwölf Monate unverändert geblieben sein.

Für Vermieter liegt der Vorteil in der Planbarkeit. Gerade bei langfristigen Mietverhältnissen können Mieteinnahmen an die allgemeine Preisentwicklung angepasst werden. Das ist wichtig, wenn Finanzierungskosten, Instandhaltung, Handwerkerleistungen und Bewirtschaftungskosten steigen.

Für Mieter schafft die Indexmiete zugleich Transparenz, weil die Grundlage möglicher Anpassungen bereits bei Vertragsabschluss feststeht. Zudem sind Modernisierungsmieterhöhungen während der Laufzeit grundsätzlich ausgeschlossen, soweit sie nicht auf gesetzlich verpflichtenden Maßnahmen beruhen.

Fazit

„Indexmietverträge nehmen in bestimmten Marktsegmenten zu, bleiben bundesweit aber klar die Ausnahme. Ihre stärkere Verbreitung im Neubau und in den Top-7-



Städten zeigt vor allem, dass Eigentümer dort langfristige Kostenrisiken absichern wollen, wo Wohnraum knapp und Investitionen teuer sind. Eine sachliche Debatte sollte daher zwei Ziele auseinanderhalten: den Schutz von Mietern vor übermäßigen Belastungen und die Sicherung eines ausreichenden Mietwohnungsangebotes. Beides gelingt nicht durch immer neue Eingriffe allein. Gerade weil Indexmieten kein Massenphänomen sind, sollte eine zusätzliche Regulierung gestoppt werden.“

VON GANZEM HERZEN IMMOBILIE

verwalten sanieren verkaufen



VON BAUM IMMOBILIEN

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

Dirk Hünninghaus®



SCHIMMEL? NASSE WÄNDE? FEUCHE KELLER?

Wir lösen das Problem.
Schnell, zuverlässig, dauerhaft.

WWW.HUENNINGHAUS.COM

Horather Schanze 4
42281 Wuppertal
Tel: 0202-785520



Elflein
Isolierbau GmbH



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

Ihre Fachfirma für:

- Bauwerksabdichtungen
 - Parkdecks
 - Tiefgaragen

• Gussasphalt

- Hallen
- Wohnungen
- WHG-Flächen





© Akram/stock.adobe.com

Wohnimmobilienmarkt

Halten, erweitern oder reduzieren?

Nach Jahren kräftiger Preissteigerungen und der anschließenden Zinswende hat sich der Wohnimmobilienmarkt neu sortiert. Der aktuelle empirica-Blasenindex zeigt: Die Gefahr deutlicher Preiserückschläge nimmt weiter ab, gebannt ist sie aber längst noch nicht. Was lässt sich daraus für Eigentümer ableiten, die ihren Immobilienbestand langfristig bewirtschaften?

Die Lage am Wohnimmobilienmarkt wirkt auf den ersten Blick widersprüchlich. Hohe Finanzierungskosten bremsen die Nachfrage, zugleich haben sich die Kaufpreise zuletzt stabilisiert. Die Mieten steigen vielerorts stärker als die Kaufpreise. Das empirica Institut spricht deshalb von einer weiter sinkenden Brisanz der Blasengefahr. Das sogenannte Rückschlagpotenzial, also die re-

lative Kluft zwischen Kaufpreisen für Eigentumswohnungen und Mieten, liegt bundesweit inzwischen bei 18 Prozent. Ein Jahr zuvor waren es noch 20 Prozent, vor drei Jahren 24 Prozent. In den sieben größten Städten beträgt der Vorsprung des kumulierten Kaufpreisanstiegs gegenüber dem Mietanstieg noch 30 Prozent. Anfang 2022 lag der Wert noch bei 47 Prozent.

Für Eigentümer stellt sich damit verstärkt die Frage: Bestand halten, erweitern oder reduzieren? Eine pauschale Antwort liefert der Blasenindex nicht. Er zeigt aber, welche Faktoren bei der Einordnung des Marktes derzeit besonders wichtig sind.

Halten:

Knappes Angebot stützt den Bestand

Für das Halten von Wohnimmobilien spricht zunächst die Angebotsseite. Im Jahr 2025 wurden bundesweit lediglich 2,9 Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt. Von einem flächendeckenden Überangebot kann damit keine Rede sein. Bestehender Wohnraum bleibt in vielen Regionen knapp. Zugleich nähern sich Mieten und Kaufpreise wieder an. Für langfristig orientierte Bestandshalter ist das bedeutsam, weil nicht allein der mögliche Verkaufspreis zählt, sondern auch das Verhältnis zwischen Wert und laufendem Mietertrag. Die Marktdaten sprechen damit eher für eine Normalisierung als für einen unmittelbar bevorstehenden Preiseinbruch.

Erweitern:

Auf den Standort kommt es an

Auch für einen Ausbau des Bestands hat sich das Umfeld verändert. Die deutlichen Kaufpreiserückgänge nach der Zinswende scheinen nach Einschätzung von empirica in den verschiedenen Stadt- und Regionstypen zunächst beendet zu sein – vorausgesetzt, die Zinsen steigen nicht deutlich weiter. Wer auf weitere kräftige Preisabschläge wartet, könnte deshalb enttäuscht werden. Das bedeutet allerdings nicht, dass Wohnimmobilien überall wieder günstig bewertet sind. In 310 von 400 Landkreisen und kreisfreien Städten sind die Kaufpreise stärker gestiegen als die Einkommen. Hinzu kommen hohe Finanzierungskosten. Ob ein Zukauf tragfähig erscheint, hängt daher stärker denn je von Standort, Kaufpreis und erzielbaren Mieten ab.

Reduzieren:

Blasenindex ist kein Verkaufssignal

Auch ein Verkauf lässt sich aus den bundesweiten Daten nicht unmittelbar ableiten. Zwar weist empirica noch für 272 Kreise ein mäßiges bis hohes Blasenrisiko aus. Die Unterschiede zwischen den Regionen sind jedoch erheblich. Während sich die Lage insgesamt entspannt hat, bestehen in einzelnen Märkten weiterhin erhöhte Risiken. Gerade deshalb eignet sich der Blasenindex eher als Hinweisgeber denn als Entscheidungsvorlage. Er macht deutlich, dass eine Bestandsstrategie nicht aus der bundesweiten Preisentwicklung abgeleitet werden sollte. Entscheidend ist die Situation des jeweiligen regionalen Marktes.

Matthias zu Eicken
Leiter Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

„Ein echter Meilenstein“:

Bauanträge ab Oktober komplett online

Ab dem 1. Oktober 2026 bearbeitet die untere Bauaufsichtsbehörde Bauanträge durchgehend digital über das Bauportal NRW. Von der Einreichung der Unterlagen über die Kommunikation mit der Behörde bis zum Abschluss des Verfahrens läuft der gesamte Prozess künftig online. Das bedeutet: weniger Papier, mehr Transparenz und ein modernerer, komfortablerer Weg zur Baugenehmigung.

„Der Start der durchgehend digitalen Bearbeitung über das Bauportal NRW ab dem 1. Oktober ist ein echter Meilenstein für Wuppertal!“, sagt Baudezernent Gunnar Ohrndorf, „Ich freue mich sehr, dass wir Bauherren und Architekturbüros ab sofort einen so modernen, transparenten und unkomplizierten Weg zur Baugenehmigung bieten können. Der digitale Projektraum vereinfacht nicht nur die Abstimmung für alle Beteiligten enorm, sondern macht unsere internen Verwaltungsprozesse auch um ein Vielfaches schneller und effizienter.“

Mit der Umstellung setzt die Stadt die Vorgaben der nordrhein-westfälischen Bauordnung zur elektronischen Antragstellung um – und nutzt sie zugleich, um die Abläufe rund um Bauvorhaben konsequent zu modernisieren. Antragstellende reichen ihre Unterlagen über das Bauportal NRW ein und können dort auch während des gesamten Verfahrens mit der Bauaufsicht kommunizieren.

Gunnar Ohrndorf: „Mit dem digitalen Bauantrag schlagen wir ein völlig neues Kapitel in der Wuppertaler Bauaufsicht auf – und das erfüllt mich mit großer Freude. Wir nutzen die Chancen der Digitalisierung konsequent, um den Service für die Menschen in unserer Stadt spürbar zu verbessern: von der Antragstellung bequem vom Schreibtisch aus bis hin zur flexiblen Online-Terminvergabe für Beratungsgespräche. Wuppertal zeigt hier eindrucksvoll, wie eine moderne, bürgernahe Zukunftsverwaltung aussieht!“

Herzstück des neuen Verfahrens ist ein eigener digitaler Projektraum für jedes Bauvorhaben. Hier kommen Unterlagen,

Entscheidungen und Stellungnahmen der beteiligten Stellen an einem Ort zusammen. Bauherinnen, Bauherren und Architekturbüros können den aktuellen Stand ihres Verfahrens jederzeit online einsehen. Das schafft mehr Übersicht und macht den Weg des Bauantrags transparenter.

Zum Start werden das vereinfachte und das normale Genehmigungsverfahren vollständig digital abgewickelt. Dabei soll es nicht bleiben: Weitere Dienstleistungen der Bauaufsicht, darunter Anträge auf Grundstücksteilung oder Baulasten, werden zügig folgen.

Auch bei weiteren Angeboten baut die Stadt ihre digitalen Services aus. Anträge, die nicht über das Bauportal NRW laufen, werden schrittweise als Online-Formulare im Serviceportal der Stadt bereitgestellt.

Gleichzeitig werden die Kontaktmöglichkeiten zur Bauaufsicht flexibler. Mit einer neuen Terminsoftware können Bürgerinnen und Bürger künftig selbst entscheiden, welcher Weg für ihr Anliegen am besten passt: ein persönliches Gespräch im Amt, eine Videokonferenz oder ein telefonischer Rückruf durch die zuständige Ansprechperson.

Mit der Digitalisierung erweitert die Bauaufsicht ihren Service, ohne die persönliche Beratung aufzugeben. Auf der neu gestalteten Internetseite der Bauaufsicht finden Ratsuchende einen Leitfaden für das Bauportal NRW sowie weitere digitale Angebote, darunter die Online-Hausakteneinsicht.

Wer sein Anliegen lieber persönlich besprechen möchte, kann sich auch weiterhin an die Bürgerberatung Bauen im Rathaus Barmen wenden. Sie bleibt persönlich, telefonisch und per E-Mail unter bauberatung@stadt.wuppertal.de erreichbar.

Gunnar Ohrndorf abschließend: „Mit dem digitalen Bauantrag verbindet Wuppertal moderne Verwaltungsabläufe mit mehr Transparenz und flexibleren Kontaktmöglichkeiten. Der 1. Oktober markiert dabei nicht das Ende der Digitalisierung der Bauaufsicht, sondern den Startpunkt für weitere digitale Angebote.“

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 **Notdienst 0212 / 88 07 30-48**

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

Glas + Fenster · Reparatur-Schnelldienst · Schleiferei · Spiegel

glasfillinger

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

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

Recht & Steuern

Abschreibungsfähiger Gebäude-Anteil

Aufteilungsquote berechnen

Um den abschreibungsfähigen Gebäude-Anteil beim Kauf einer Bestandsimmobilie gibt es regelmäßig Streit mit dem Finanzamt. Der Gesetzgeber plante schon seit längerem, klarstellende Regeln für die Berechnung der Aufteilungsquote zwischen nicht absetzbarem Grundstücks-Anteil und absetzbarem Gebäude-Anteil aufzustellen. Am 12. August 2026 hat sich die Regierung auf einen Entwurf für ein solches Gesetz geeinigt.

So soll es laut Regierungsentwurf in Zukunft funktionieren:

Regel 1: Es gilt grundsätzlich die im Kaufvertrag festgelegte Aufteilungsquote. Aber: Die Quote darf „die realen Wertverhältnisse nicht in grundsätzlicher Weise verfehlen“ und muss „wirtschaftlich haltbar“ erscheinen. Das wird gesetzlich nicht weiter konkretisiert. In der Begründung zum Gesetzentwurf wird aber auf ein einschlägiges Urteil des Bundesfinanzhofes (BFH, Urteil vom 16. September 2015, IX R 12/14) zu dieser Frage verwiesen. Das Urteil kann Anhaltspunkte geben, bis zu welcher Grenze das Finanzamt eine vertragliche Aufteilungsquote noch akzeptieren muss.

Regel 2: Gibt es keine vertragliche Kaufpreisaufteilung, ist das Verhältnis der Verkehrswerte beider Anteile – also dem des Grundstücks und dem des Gebäudes – zugrunde zu legen. Der Gebäudewertanteil wird künftig nach einer gesetzlich festgelegten Formel berechnet. Zur Vereinfachung stellt das Bundesministerium der Finanzen (BMF) eine offizielle Arbeitshilfe für eine qualifizierte Schätzung bereit. Diese kommt, wie hier schon mehrfach berichtet, aber häufig zu einer für den Käufer ungünstigen Aufteilungsquote.

Fazit

„Die neue gesetzlich geregelte Anleitung zur Kaufpreisaufteilung bringt mehr Klarheit darüber, unter welchen Voraussetzungen das Finanzamt die Aufteilungsquote akzeptieren muss. Das kann helfen, Streit zu vermeiden. Ärgerlich bleibt die Anforderung einer persönlichen Vor-Ort-Besichtigung durch den Gutachter. Sie verteuert zwar das Gutachten, beugt zugleich aber möglichen Einwänden des Finanzamts vor, wonach das Gutachten nicht hinreichend sorgfältig erstellt worden sei. Der Gutachten-Weg bleibt damit anspruchsvoll, aber möglich. Die beste Option ist weiterhin eine günstige und plausible Kaufpreis-Aufteilungsquote im Kaufvertrag.“



© Jens Oellermann

Regel 3: Eine von der Rechenhilfe abweichende Aufteilung kann durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen werden. Dieses muss aber auf persönlicher Vor-Ort-Besichtigung des Gutachters basieren. Das Gutachten muss durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken oder durch einen nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Gutachter erstellt werden.

Sibylle Barent

Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Handwerkerbonus

Kürzung ab nächstem Jahr

Ab 1. Januar 2027 wird die direkte steuerliche Absetzbarkeit von Handwerkerleistungen von 20 auf 15 Prozent, das heißt von bis zu 1.200 Euro auf bis zu 900 Euro pro Jahr, reduziert.

Das Reformpapier der Ampelkoalition empfahl seinerzeit

noch die komplette Abschaffung des Handwerkerbonus. Dagegen hatte sich Haus & Grund Deutschland vehement ausgesprochen. Die Absetzbarkeit haushaltsnaher Dienstleistungen bleibt unverändert bestehen.

Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Die novellierte Landesbauordnung ist in Kraft getreten

Zum 1. September 2026 ist in Nordrhein-Westfalen die novellierte Landesbauordnung in Kraft getreten. Mit der Streichung der anerkannten Regeln der Technik, der Einführung der Oldtimer-Regelung im Bestand und der Digitalisierung der Bauverwaltung sollen das Planen und das Bauen einfacher, schneller und kostengünstiger werden.

Nordrhein-Westfalen hat zum 1. September eine umfassend überarbeitete Landesbauordnung erhalten, die Mitte Juli mit einem Änderungsantrag von CDU und Grünen vom Landtag beschlossen worden war. Ursprünglicher Anlass für die erneute Reform waren vor allem Anlagen, die der Landes- oder Bündnisverteidigung dienen. Für diese besteht künftig kein Baugenehmigungserfordernis mehr.

Allerdings wurde mit der Novellierung zugleich das Ziel verfolgt, Bauvorhaben einfacher, schneller und wirtschaftlicher zu machen. Angesichts hoher Baukosten, steigender Finanzierungskosten und eines anhaltenden Mangels an Wohnraum sollen bürokratische Hürden abgebaut und eine stärkere Konzentration auf die wesentlichen Anforderungen des Bauordnungsrechts gelegt werden.

Die Novelle umfasst eine Vielzahl von Änderungen. Das reicht von der Digitalisierung der Bauverwaltung über vereinfachte Genehmigungsverfahren bis hin zu neuen Regelungen für den Gebäudebestand. Das Bauordnungsrecht soll zwar die Sicherheit von Gebäuden gewährleisten, aber nicht durch unnötige Detailvorgaben das Bauen verteuern oder Investitionen verhindern. Ein wesentlicher Bestandteil der Reform ist der „Digital first“-Ansatz. Bauanträge und Genehmigungsverfahren sollen künftig weitgehend digital abgewickelt werden. Medienbrüche zwischen Papier- und Digitalverfahren sollen entfallen. Gleichzeitig werden Genehmigungsfreistellungen ausgeweitet und Verfahrensabläufe vereinfacht. Auch die Genehmigungsfiktion wird weiter gestärkt. Dadurch sollen Bauvorhaben schneller umgesetzt werden können und sowohl Bauherren als auch Bauaufsichtsbehörden von unnötigem Verwaltungsaufwand entlastet werden. Bauherren können anstelle der Genehmigungsfreistellung, die auch Risiken birgt, ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren beantragen.

Den wohl größten Paradigmenwechsel bringt die Streichung der allgemein anerkannten Regeln der Technik aus den allgemeinen Anforderungen der Bauordnung. Maßgeblich bleiben künftig die Schutzziele der Landesbauordnung – insbesondere die Standsicherheit, der Brandschutz sowie der Schutz von Leben und Gesundheit. Dieser Kurswechsel wird bei den Technischen Baubestimmungen deutlich. So wird die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen künftig nur noch auf rund zehn

Prozent des bestehenden DIN-Regelwerks Bezug nehmen. Berücksichtigt werden damit im Wesentlichen nur noch diejenigen technischen Regelungen, die für sicherheitsrelevante Anforderungen erforderlich sind. Dadurch sollen technische Empfehlungen ohne unmittelbaren Sicherheitsbezug nicht länger zu faktisch verbindlichen und oftmals kostentreibenden Bauvorgaben werden. Allerdings muss der Bund mit dem Gebäude-Typ-E-Gesetz das Bauvertragsrecht anpassen, damit die Neuregelungen der Landesbauordnung wirksam greifen und DIN-Vorschriften nicht zivilrechtlich durchgesetzt werden können.

Ebenfalls von großer Bedeutung ist die von der Architektenkammer NRW und der Ingenieurkammer-Bau NRW entwickelte so genannte Oldtimer-Regelung für Bestandsgebäude. Sie stellt klar, dass bestehende Gebäude grundsätzlich nach den technischen Anforderungen beurteilt werden, die zum Zeitpunkt ihrer Errichtung galten. Umbauten, Nutzungsänderungen oder Modernisierungen führen damit nicht automatisch dazu, dass sämtliche heute geltenden technischen Standards erfüllt werden müssen. Das schafft mehr Rechtssicherheit für Eigentümer und erleichtert insbesondere die Modernisierung älterer Gebäude. Gerade im Gebäudebestand liegt ein erhebliches Potenzial zur Schaffung und Sicherung von Wohnraum, das durch verhältnismäßige Anforderungen besser genutzt werden kann.

Die Reform enthält darüber hinaus zahlreiche weitere Erleichterungen – unter anderem für den Dachgeschossausbau, Aufstockungen und Umnutzungen. Ziel ist es, vorhandene Flächen effizienter zu nutzen und zusätzliche Wohnungen schneller schaffen zu können, ohne immer neue Flächen in Anspruch nehmen zu müssen.

Die neue Bauordnung konzentriert sich stärker auf die wesentlichen Schutzziele und schafft gleichzeitig mehr Freiräume für wirtschaftliche und innovative Lösungen. Damit übernimmt das Land auch bundesweit eine Vorreiterrolle. Sollte sich die Reform in der Praxis bewähren, dürfte sie über Nordrhein-Westfalen hinaus Beachtung finden und anderen Ländern als Vorbild für eine Modernisierung ihres Bauordnungsrechts dienen.

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



Irmgard Presia
Sanitär · Heizung
Reparaturen · Wartungen

Irmgard Presia
Sanitär- und Heizungsbaumeisterin
Auf dem Brahm 5 · 42281 Wuppertal
Telefon 02 02/62 88 07
Telefax 02 02/62 88 08
Mobil 01 71/7 72 04 53
E-Mail irmgard-presia@t-online.de
Internet www.irmgard-presia-sanitaer.de

Vermieten & Verwalten



Angemessenheit der Miete

Wenn das Jobcenter nicht die vollständige Miete übernimmt

Seit dem 1. Juli 2026 gelten neue Regeln für die Übernahme der Kosten der Unterkunft nach dem Sozialgesetzbuch II (SGB II). Bereits in der einjährigen Karenzzeit gilt ein Schwellenwert: Die Übernahme ist auf das Eineinhalbfache der örtlichen Angemessenheitsgrenze begrenzt. Liegt die Bruttokaltmiete darüber, bleibt ein Teil der Kosten von Anfang an beim Mieter. Für Vermieter steigt damit das Risiko von Zahlungslücken – und die Notwendigkeit, frühzeitig zu handeln.

Für Vermieter gilt zunächst: Die mietrechtlich geschuldete Miete und die sozialrechtlich als „angemessen“ anerkannten Kosten der Unterkunft sind zwei verschiedene Dinge. Dabei prüft das Jobcenter die Angemessenheit – nicht der Vermieter. Eine nur teilweise Kostenübernahme ändert den Mietvertrag nicht; der Mieter schuldet weiterhin die vereinbarte Miete.

Frühzeitig miteinander sprechen

Erfährt der Vermieter von drohenden Zahlungsschwierigkeiten, ist ein frühzeitiges Gespräch sinnvoll. Der Mieter sollte klären, in welcher Höhe seine Unterkunftskosten berücksichtigt werden und ob die Entscheidung des Leistungsträgers zutreffend ist; eine sozialrechtliche Beratung ist hier ratsam. Vermieter können unterstützen, indem sie notwendige Unterlagen (zum Beispiel Mietvertrag, Betriebskostenabrechnung) zeitnah bereitstellen. Wichtig: Vermieter sollten bestehende mietvertragliche Vereinbarungen nicht vorschnell ändern. Einmal getroffene Regelungen – etwa eine Mietsenkung – wirken grundsätzlich fort, auch wenn sich die finanzielle Situation des Mieters später wieder

verbessert. Wer unsicher ist, holt vor geplanten Änderungen rechtlichen Rat ein.

Direktzahlung an den Vermieter

Eine praxisnahe Möglichkeit ist die Direktzahlung der vom Jobcenter anerkannten Unterkunftskosten an den Vermieter nach § 22 Absatz 7 SGB II. Damit kommt zumindest der anerkannte Teil der Miete sicher beim Vermieter an; die Differenz muss der Mieter weiterhin selbst tragen. Das Jobcenter wird dadurch nicht zum Vertragspartner des Vermieters. In Fällen, in denen der Mieter die Differenz voraussichtlich nicht stemmen kann, reduziert die Direktzahlung das Risiko hoher Rückstände.

Untervermietung kann entlasten

Auch eine teilweise Untervermietung kann dem Mieter helfen, seine finanzielle Belastung zu reduzieren und die vereinbarte Miete weiterhin aufzubringen.

Dafür benötigt er grundsätzlich die Erlaubnis des Vermieters. Unter den Voraussetzungen nach § 553 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) kann er jedoch einen Anspruch darauf haben. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat klargestellt, dass auch das nachvollziehbare Interesse, die eigenen Wohnkosten durch Einnahmen aus einer Untervermietung zu reduzieren, ein berechtigtes Interesse begründen kann (Urteil vom 27. September 2023 – VIII ZR 88/22). Vermieter sollten im Einzelfall prüfen, ob die weiteren Voraussetzungen des § 553 BGB erfüllt sind, und die Untervermietung gegebenenfalls mit klaren Bedingungen (zum Beispiel Anzahl der Personen, Dauer, Untermietvertrag) versehen.

Mietsenkung nur im Ausnahmefall

Bei einer dauerhaften Finanzierungslücke kann im Einzelfall auch über eine einvernehmliche Mietsenkung gesprochen werden. Der Vermieter ist hierzu grundsätzlich nicht verpflichtet. Zudem verändert eine solche Vereinbarung den Mietvertrag dauerhaft. Sie sollte deshalb nur nach sorgfältiger Prüfung und gegebenenfalls rechtlicher Beratung vereinbart werden.

Kommt eine Mietsenkung nicht in Betracht, ergibt sich daraus für den Vermieter noch kein Kündigungsgrund. Das gilt auch dann, wenn bereits absehbar ist, dass der Mieter künftig Schwierigkeiten haben könnte, die Miete vollständig aufzubringen. Entscheidend ist, ob er seine vertraglichen Pflichten tatsächlich erfüllt. Solange die geschuldete Miete gezahlt wird, kann der Vermieter nicht allein wegen einer erwarteten finanziellen Schieflage kündigen.

Der Mieter selbst kann dagegen grundsätzlich ohne Angabe von Gründen mit einer Frist von drei Monaten kündigen. Findet er kurzfristig eine kostengünstigere Wohnung, kann es für beide Seiten sinnvoll sein, eine einvernehmliche frühere Beendigung des Mietverhältnisses zu vereinbaren. Der Mieter kann dadurch schneller in eine für ihn finanzierbare Wohnung wechseln, während der Vermieter die Wohnung früher zurückerhält und neu vermieten kann.

Wenn die Miete ausbleibt

Handelt es sich um einen vorübergehenden Engpass, können Stundung oder Ratenzahlung helfen – vorausgesetzt, es ist realistisch absehbar, wie und wann die offenen Beträge ausgeglichen werden. Solche Vereinbarungen sollten eindeutig und möglichst schriftlich getroffen werden. Im Zweifelsfall ist rechtlicher Rat sinnvoll, um keine unbeabsichtigten Wirkungen (etwa Verzicht auf Kündigungsrechte) zu erzeugen.

Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Entstehen Mietrückstände, gelten die allgemeinen mietrechtlichen Regeln. Erreichen die Rückstände die gesetzlichen Grenzen, kann eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach § 543 Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 BGB in Betracht kommen. In der Praxis wird häufig zusätzlich hilfsweise ordentlich gekündigt, weil die sogenannte Schonfristzahlung die fristlose Kündigung unter bestimmten Voraussetzungen unwirksam machen kann, die ordentliche Kündigung aber bestehen bleibt.

Achtung: Nach einem derzeit vorliegenden Gesetzentwurf soll die Schonfristzahlung künftig auch auf die ordentliche Kündigung erstreckt werden; mit einem Inkrafttreten ist voraussichtlich nicht vor 2027 zu rechnen. Vermieter sollten bei einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs daher die dann geltende Rechtslage prüfen und sich beraten lassen.

Inka Marie Storm
Chefjustiziarin

ORTMEIER

Ihr Heizungs- und Sanitär-Kundendienst in der Südstadt

• Reparaturen • Neuanlagen • Gasheizungen

Meisterbetrieb in der Innung Wuppertal
Gerstenstraße 4a • 42119 Wuppertal-Elberfeld
☎ 0202/424912 • kontakt@heizung-ortmeier.de

Seit 1972
im Dienst
des
Kunden

Ulf

Schuchhardt
BAUGESCHÄFT

- Renovierung
- Außenisolierung
- Kellersanierung
- Durchbruch
- Instandhaltung

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

Seit 1885

HAPPE

— GmbH —

TÜV gepr. Fachbetrieb
§ 19 I WHG

Tankreinigung • Tankschutz
Demontage
Heizungsbau

42389 Wuppertal • Schwelmer Straße 46

Heizöl

Telefon: 02 02-60 28 43
Notdienst 01 71-2 61 20 16

Nasse Wände? Feuchter Keller?

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

Balkonsanierung

Schimmelschadenbeseitigung

Innenabdichtung

Außenabdichtung

Handwerk auf höchstem Niveau – Rufen Sie uns einfach an.

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

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

Anfechtung von Absenkungsbeschlüssen

Umlaufbeschluss darf nicht wirksam werden

Mit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) von 2020 ist der sogenannte Absenkungsbeschluss in das Wohnungseigentumsrecht eingeführt worden. Dies ermöglicht, eine eigentlich erforderliche Einstimmigkeit per Beschluss für einen einzelnen Beschlussgegenstand in eine mehrheitliche Beschlussfassung umzuwandeln. Durch das so abgesenkte Beschlussquorum sollen die Eigentümer vor allem Beschlüsse in ein Umlaufverfahren vertagen können, wenn in der Eigentümerversammlung noch keine abschließende Beschlussfassung möglich sein sollte.

Wer hiermit nicht einverstanden ist, muss nicht nur gegen den Absenkungsbeschluss selbst vorgehen, sondern auch verhindern, dass der auf ihm beruhende mehrheitliche Umlaufbeschluss bestandskräftig wird. Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Urteil vom 17. Juli 2026 (V ZR 190/25) entschieden.

Der Fall

Eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) beschloss in einer Eigentümerversammlung, dass über die Erneuerung der Heizungsanlage nach einer bestimmten Variante im Wege eines Umlaufbeschlusses mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen entschieden werden soll. Gegen diesen Beschluss ging ein Wohnungseigentümer im Wege einer Beschlussmängelklage vor. Noch während des Gerichtsverfahrens wurde die Heizungserneuerung per Umlaufverfahren mehrheitlich beschlossen, und dieser Beschluss wurde bestandskräftig.

Die Entscheidung

Die BGH-Richter stellten zunächst klar, dass ein Absenkungsbeschluss Gegenstand einer eigenständigen Beschlussmängelklage sein und nicht nur im Rahmen einer Klage gegen den Umlaufbeschluss mitgeprüft werden kann, wie bisher zumeist vermutet.

Dies könne aber nur erfolgreich sein, wenn für die Klage noch ein Rechtsschutzbedürfnis bestehe. Das mit ihr verfolgte Ziel, den eigentlichen Umlaufbeschluss nicht mehrheitlich, sondern einstimmig fassen zu müssen, muss also noch erreicht werden. Da das WEG in § 23 Absatz 3 Satz 2 eindeutig vorsieht, dass für einen Umlaufbeschluss ein abweichendes Quorum beschlossen werden kann, ist die Einstimmigkeit eines Umlaufbeschlusses also nicht zwingend erforderlich.

Damit kann ein Verstoß gegen die Einstimmigkeit eines Umlaufbeschlusses diesen nicht nichtig, sondern allenfalls anfechtbar machen. Das heißt, der im Umlaufverfahren gefasste Beschluss darf zum Ende der Gerichtsverhandlung nicht bestandskräftig sein.

Im konkreten Fall war das Rechtsschutzbedürfnis des Klägers aber entfallen, da der Umlaufbeschluss während des laufenden Gerichtsverfahrens bestandskräftig geworden war und die Heizungserneuerung hierdurch abschließend geklärt wurde. Damit scheiterte der Kläger vor Gericht mit seiner Überprüfung des Absenkungsbeschlusses.

Praxishinweis

Soll gegen einen Absenkungsbeschluss vorgegangen werden, dann ist es wichtig, auch gegen den jeweiligen, die Frage abschließend klärenden Umlaufbeschluss vorzugehen. Anderenfalls droht die Klage nachträglich unzulässig zu werden. Andererseits ist nun aber auch geklärt, dass ein nur mehrheitlich gefasster Umlaufbeschluss auch dann bestandskräftig werden kann, wenn gar kein Absenkungsbeschluss gefasst wurde.

Klimaanlage trotz „Nein“ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Sommerhitze in der Wohnung, aber die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) sagt Nein zur Klimaanlage? Damit ist die Sache nicht zwingend erledigt. Der Bundesgerichtshof (BGH) stärkt mit einem aktuellen Urteil die Rechte bauwilliger Wohnungseigentümer – verlangt aber weiterhin den richtigen Weg über die Gemeinschaft.

Ein Wohnungseigentümer wollte auf seinem Balkon ein Split-Klimagerät installieren. Hierfür sollte die Außenfassade durchbohrt werden. Die erforderliche Zustimmung der GdWE blieb aus. Der Eigentümer klagte und bekam vor dem BGH recht.

Mit Urteil vom 17. Juli 2026 (V ZR 162/25) stellten die Richter klar: Auch eine nicht gesetzlich privilegierte bauliche Veränderung kann gegen den Willen der Mehrheit durchgesetzt werden. Voraussetzung ist, dass andere Eigentümer durch die konkrete Maßnahme nicht über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Nicht jedes Unbehagen reicht für ein Nein

Klimaanlagen gehören anders als etwa Maßnahmen zur Barrierereduzierung oder Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge nicht zu den ausdrücklich privilegierten baulichen Veränderungen. Dennoch darf die Mehrheit den bisherigen Zustand nicht allein deshalb bewahren, weil sie Veränderungen ablehnt. Entscheidend ist, ob sich andere Eigentümer nach objektiven Maßstäben nachvollziehbar beeinträchtigt fühlen können. Dabei sind die Interessen beider Seiten gegeneinander abzuwägen.

Im entschiedenen Fall sollte das Außengerät auf dem Balkon installiert und verkleidet werden. Eine erhebliche optische Beeinträchtigung lag daher nicht vor. Auch mögliche spätere Geräusche, Abluftwärme oder Kondenswasser rechtfertigen grundsätzlich noch keine Ablehnung des Einbaus. Entscheidend ist zunächst, ob ein zulässiger Betrieb möglich ist. Für die Lärmbelastung können insbesondere die Grenzwerte der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) als Orientierung dienen. Treten später tatsächlich unzumutbare Beeinträchtigungen auf, können Nutzungszeiten beschränkt oder andere Schutzmaßnahmen verlangt werden.

Der BGH trennt damit deutlich zwischen Einbau und späterem Betrieb: Die bloße Sorge, eine Anlage könne irgendwann stören, genügt nicht, um bereits ihre Errichtung zu verhindern.

Erst beschließen, dann bauen

Einen Freibrief zum eigenmächtigen Einbau gibt das Urteil allerdings nicht. Sobald Gemeinschaftseigentum betroffen ist – hier durch die Durchbohrung der Fassade –, bleibt ein vorheriger Gestattungsbeschluss erforderlich. Diesen Beschlusszwang hatte der BGH erst 2025 ausdrücklich bestätigt: Wer ohne Gestattung



baut, riskiert selbst dann den Rückbau, wenn er eigentlich einen Anspruch auf Zustimmung gehabt hätte.

Für Eigentümer bedeutet das: Eine ablehnende Mehrheit ist nicht zwingend das letzte Wort. Eigenmächtiges Bauen ist aber ebenso wenig der richtige Weg. Wird eine sachgerecht geplante Maßnahme ohne erhebliche Nachteile für die übrigen Eigentümer abgelehnt, kann der erforderliche Beschluss gerichtlich durchgesetzt werden.

Das Urteil steht damit für eine zunehmend klare Linie des BGH: Das moderne Wohnungseigentumsrecht soll Veränderungen ermöglichen und keinen baulichen Stillstand konservieren. Das dürfte künftig nicht nur bei Klimaanlagen, sondern auch bei anderen technischen Lösungen (zum Beispiel bei wohnungsbezogenen Wärmepumpen) eine wichtige Rolle spielen.

Luisa Peitz
Referentin Recht

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

runkel Heizung · Sanitär · Solar

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

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. 0202/46 47 06 · info@stoerte-bau.de · www.stoerte-bau.de

hausundgrund informiert



© Frank Hessler

Mehr Kraft für Schutz des Eigentums

Schutz des Eigentums, Top-Service für Eigentümer:

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



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

WUPPERTAL
Info 0202 25 59 50

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

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

jetzt noch mehr Interessenvertretung. Unnötige Belastungen für privates Bauen und Modernisieren verlangen nach überzeugendem, fachlich fundiertem Widerspruch. Mitspracherechte bei der Gestaltung privater Bauvorhaben bedürfen neuer Möglichkeiten. Neue Politiker-Generationen finden zunehmend Spaß am Ausprobieren neuer Mietendeckelungen. Die Grundsteuer gerät mehr und mehr ins Blickfeld der Begierden jener, die unsere Städte überschulden und öffentliche Haushalte aus dem Ruder laufen lassen. Interessenvertretung tut Not. Mehr als je zuvor! Etwa 1 Mio. private Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter sowie Kauf- und Bauwillige in Deutschland nutzen die kompetente Fachberatung bei rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Problemen mit der eigenen oder der vermieteten Immobilie und lassen ihre Interessen von hausundgrund vertreten.

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

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

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

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

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



Wuppertaler Bühnen

10%
Rabatt



Kachelofen & Kaminstudio Riesenberg OHG

5%
Rabatt

Behrens GmbH

Alle Handwerkerleistungen aus einer Hand

Sonder-
konditionen

ibs IMMOBILIEN
GRUPPE

Sonder-
konditionen

FASSADEN MELZEL

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

10%
Rabatt



500/1000 €
Nachlass



Ralf Zinzus Versicherungsmakler Bergisch Land

Sonder-
konditionen

B & E BAUELEMENTE GmbH

10%
Rabatt



Sonder-
konditionen



vergünstigte
Lieferung

Das Lagerhaus Scholz

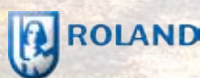
Haushaltsauflösungen & Entsorgungen

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.

Förderung schafft Wohnraum und neue Perspektiven

Die gemeinsamen Aktionstage der NRW-Landesregierung und der Wohnungswirtschaft haben erneut gezeigt, wie vielfältig öffentliche Wohnraumförderung eingesetzt werden kann. Projekte unter anderem in Viersen, Moers und Dortmund verdeutlichten: Förderung ermöglicht Neubau, Modernisierung und innovative Lösungen für bezahlbares Wohnen.

Vom 26. bis 28. August standen in Nordrhein-Westfalen wieder zahlreiche Projekte der öffentlichen Wohnraumförderung im Mittelpunkt. Bei den WohneNRW-Tagen öffneten Bauherren, Wohnungsunternehmen und Kommunen ihre Projekte und zeigten, was mit Unterstützung des Landes möglich ist. Bauministerin Ina Scharrenbach (CDU) besuchte mit den Partnern der Allianz für mehr Wohnungsbau insgesamt 13 Vorhaben im Land – fünf davon im Verbandsgebiet von Haus & Grund Rheinland Ruhr. Der Landesverband ist ebenfalls Allianzpartner.

Die öffentliche Wohnraumförderung ist längst nicht mehr auf den klassischen sozialen Mietwohnungsbau beschränkt. Sie unterstützt Neubau und Modernisierung ebenso wie Umnutzung, Quartiersentwicklung, innovative Bauweisen und neue Wohnformen. Damit leistet sie gerade in einer Zeit einen wichtigen Beitrag, in der hohe Baukosten und gestiegene Finanzierungskosten den Wohnungsbau erheblich erschweren.

Viele Vorhaben wären unter den gegenwärtigen Marktbedingungen ohne die günstigen Förderkonditionen und die damit verbundene Planungssicherheit wirtschaftlich kaum darstellbar. Die Nachfrage nach den Programmen und die Vielzahl der realisierten Projekte zeigen zugleich, dass die Förderung bei den Investoren ankommt und Wirkung entfaltet.

Das Land stellt von 2023 bis 2027 insgesamt 12 Milliarden Euro für die öffentliche Wohnraumförderung zur Verfügung. Gerade angesichts des Drucks auf den frei finanzierten Wohnungsbau kommt es darauf an, Investoren, Kommunen und Wohnungsunternehmen Planungssicherheit zu geben.

Wie vielfältig die Förderung eingesetzt werden kann, zeigte bereits der Auftakt in Viersen. Am Josefsring entsteht ein Neubau mit 44 öffentlich geförderten Mietwohnungen und einem Bewohnertreffpunkt. Das Projekt ist zugleich Teil eines Pilotvorhabens zum Digitalen Gebäuderessourcenpass. Bereits während Planung und Bau werden die eingesetzten Baustoffe digital erfasst und hinsichtlich Wiederverwendbarkeit, Kreislauffähigkeit und CO₂-Bilanz dokumentiert. Das Gebäude wird

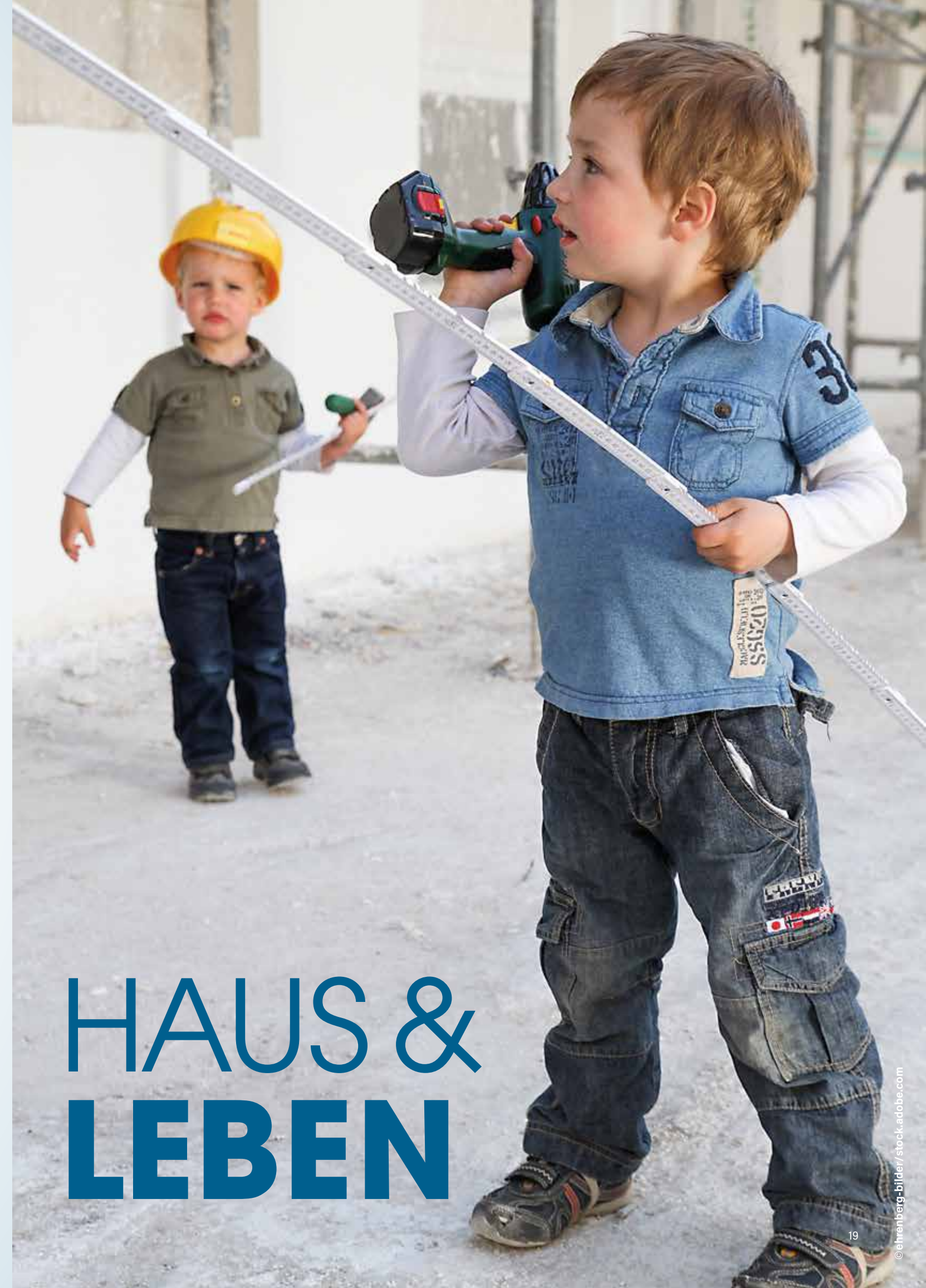
in Holzbauweise errichtet und unter anderem mit Photovoltaik und Infrarotheizungen ausgestattet. Die Investition beträgt rund 10,6 Millionen Euro, davon stammen 8,96 Millionen Euro aus der Wohnraumförderung.

Besonders wichtig ist angesichts der knappen Flächen und der hohen Neubaukosten die Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes. In Moers wird dies am Quartier Meerfeld deutlich. Dort modernisiert VIVAWEST 94 Wohnungen umfassend. Neben energetischen Maßnahmen werden unter anderem Gebäudehülle, Fenster, Heiztechnik, Balkone und Barrierefreiheit verbessert. Das Vorhaben ist ebenfalls Teil des Pilotprojekts zum Digitalen Gebäuderessourcenpass und wird mit 18,23 Millionen Euro aus der Wohnraumförderung unterstützt. Für die Wohnungen wird dadurch eine 25-jährige Bindungsdauer gesichert.

Ein besonderes Beispiel war das Projekt in Dortmund. Auf dem Gelände der Kreishandwerkerschaft Dortmund Hagen Lünen entsteht das „Azubiquartier Handwerk“. Rund 110 Apartments für Auszubildende und Studierende werden durch die Umnutzung bislang anderweitig genutzter Gebäudeteile geschaffen. Das Vorhaben wird mit rund 13,5 Millionen Euro aus der Wohnraumförderung unterstützt. Die Gebäude sollen umfassend energetisch saniert und auf einen Netto-Null-Standard gebracht werden. Das Projekt ist auch deshalb so besonders, weil die Kreishandwerkerschaft Mitglied bei Haus & Grund ist. Das Beispiel zeigt, dass Wohnraumförderung weit über die klassische Wohnungswirtschaft hinaus Wirkung entfalten kann. Wenn Ausbildung, Wohnen und Fachkräftesicherung miteinander verbunden werden, entsteht ein Mehrwert, der über die einzelne Wohnung weit hinausgeht.

Dabei darf die Förderung von Wohneigentum nicht aus dem Blick geraten. Neben dem geförderten Mietwohnungsbau bleibt die Eigentumsförderung ein wichtiger Bestandteil der Wohnraumförderung. Wohneigentum schafft langfristige Sicherheit, stärkt die private Altersvorsorge und trägt zur gesellschaftlichen Stabilität bei. Gerade angesichts hoher Grundstücks-, Bau- und Finanzierungskosten benötigen auch Familien und andere Kaufwillige verlässliche Unterstützung. NRW braucht nicht nur mehr geförderte Wohnungen, sondern insgesamt mehr Wohnraum – und dafür bleibt privates Engagement unverzichtbar.

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



HAUS & LEBEN



Fördermittel

Für Hausaufstockungen stehen verschiedene Fördermittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur Verfügung. Entsteht durch die Aufstockung eine neue Wohneinheit, können der KfW zufolge die gesamten Baukosten über die Programme „Klimafreundlicher Neubau“ (296, 297, 298) oder „Wohneigentum für Familien – Neubau“ (300) gefördert werden, sofern eine förderfähige Effizienzhausstufe erreicht wird. Wird keine zusätzliche Wohneinheit geschaffen, kommt die „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (264) in Betracht. Voraussetzung ist auch hier, dass das gesamte Gebäude inklusive Aufstockung die entsprechende Effizienzhausstufe erfüllt.

Aufstockung statt Neubau

Hoch hinaus

Eine Aufstockung kann gerade in gefragten urbanen Lagen eine der attraktivsten Möglichkeiten sein, bestehenden Wohnraum zu erweitern – das ist oft deutlich günstiger und flächenschonender als ein kompletter Neubau.

Die meisten Immobilieneigentümer denken an eine Dachaufstockung, wenn das Ein- oder Mehrfamilienhaus ohnehin energetisch saniert werden muss, die Haustechnik veraltet oder das Dach marode ist. Manchmal wird das eigene Heim aber auch einfach zu klein, und ein weiteres Geschoss ist die Lösung für die Platzprobleme.

Viel Potenzial für Dachaufstockungen

Insgesamt steckt noch viel Wohnraumpotenzial auf Deutschlands Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern oder Gewerbeimmobilien. Mit dem sogenannten Bau-Turbo hat die Bundesregierung zudem für Kommunen die Möglichkeit geschaffen, befristet von bestehenden Bebauungsplänen abweichen zu können. Ob sie dies umsetzen, steht auf einem anderen Blatt.

Der große Pluspunkt einer Aufstockung ist, dass Grundstück und Hausanschlüsse bereits vorhanden sind. Das spart sowohl Kosten als auch Ressourcen. Anders als ein Anbau nimmt ein zusätzliches Stockwerk außerdem keine wertvolle Außen- oder Gartenfläche in Beschlag.

Vorgefertigte Bauteile helfen

Eine Dachaufstockung ist nicht zwingend günstiger als ein Neubau, weil neben den reinen Baukosten zusätzliche Ausgaben

anfallen: So muss etwa die Statik des bestehenden Hauses sorgfältig geprüft werden, bevor zusätzliche Lasten aufgebracht werden können. Ist das Gebäude während der Arbeiten bewohnt, bedeutet der Umbau außerdem eine spürbare Belastung für die Bewohner, sodass eine zügige Bauweise mit möglichst vielen vorgefertigten Elementen umso wertvoller wird.

Wie beim Neubau braucht es auch bei einer Aufstockung die gebündelte Expertise von Fachleuten: Statiker, Architekten und Handwerker müssen gemeinsam klären, wie tragfähig das Gebäude ist und ob ein oder eventuell zwei zusätzliche Geschosse möglich sind. Sinnvoll ist es in jedem Fall, frühzeitig mit der Planung zu beginnen – Genehmigungsverfahren dauern und freie Kapazitäten im Handwerk sind knapp.

Jeweilige Brandschutzvorschriften beachten

Architekten müssen prüfen, ob bei einer Aufstockung die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden und alle relevanten Bauvorschriften weiterhin erfüllt sind, insbesondere mit Blick auf den Brandschutz. Zu klären ist dabei auch, ob neue Brandschutzanforderungen nur für die zusätzlichen Geschosse gelten oder das gesamte Gebäude betreffen.

Ebenso gehört die bestehende Haustechnik auf den Prüfstand. Entscheidend ist, ob die bestehende Heizungsanlage die zusätzlichen Flächen mitversorgen kann oder ob im Zuge einer energetischen Sanierung die komplette Anlage erneuert werden sollte.

Bauvoranfrage erspart unnötige Arbeit

Vor Projektbeginn empfiehlt es sich, eine Bauvoranfrage bei der zuständigen Kommune zu stellen. Fällt sie positiv aus, kann die

konkrete Planung in die Tiefe gehen. Liegt anschließend die Baugenehmigung vor, lassen sich Fördermittel beantragen – und erst nach deren Zusage kann die Umsetzung tatsächlich starten.

Zunächst wird das alte Dach abgetragen. Ist die oberste Geschossdecke aus Beton, kann sie in der Regel direkt als Fundament für ein oder mehrere zusätzliche Geschosse dienen. Ältere, weniger tragfähige Decken müssen dagegen statisch ertüchtigt und entsprechend nachgerüstet werden.

Oft wird Holz genutzt

Ein zusätzliches Stockwerk kann grundsätzlich in massiver Bauweise oder als Leichtbau konstruiert werden. Um die Statik nicht zu überlasten und möglichst viel neue Fläche zu gewinnen, entscheiden sich viele Bauherren für leichte Konstruktionen, meist auf Holzbasis.

Holz ist leicht, zugleich fest und tragfähig sowie als nachwachsender Baustoff klimafreundlich, weil es Kohlendioxid bindet. Es

sorgt für ein angenehmes Raumklima, bietet gute Wärmedämmeigenschaften und lässt sich als massive Holztafeln oder in Holzständerbauweise einsetzen. Dank moderner, digital unterstützter Holzverarbeitung sind auch individuelle Architekturwünsche gut realisierbar – vorausgesetzt, die Konstruktion wird fachgerecht gedämmt, etwa mit Holzfaserdämmung, damit das neue Geschoss sowohl bei Hitze als auch an kalten Tagen energetisch überzeugt.

Vorgefertigte Bauteile sparen Zeit und Geld

Die Bauteile können wetterunabhängig in Produktionshallen vorgefertigt und auf der Baustelle modular montiert werden. Das spart Zeit und Kosten und verringert zugleich Lärm und Belastungen für die Umgebung. Häufig kommen die Elemente bereits mit eingebauten Fenstern, vorinstallierten Bädern und vorbereiteten Anschlüssen für die Küche auf die Baustelle, so dass sich der Ausbau deutlich beschleunigt.

Karin Birk, Freie Autorin

Nachhaltigkeit beim Innenausbau

So wird Ihr Zuhause zukunftsfähig

Nachhaltigkeit prägt immer mehr Bereiche unseres Alltags – und macht auch vor den eigenen vier Wänden nicht Halt. Wer ein Haus beziehungsweise eine Wohnung innen neu ausbaut oder saniert, überlegt daher zunehmend, wie sich Wohnräume ressourcenschonend, langlebig und mit Blick auf die Zukunft gestalten lassen. Und das lohnt sich: Eigentümer, die auf Qualität, Anpassungsfähigkeit und eine klare Gestaltung setzen, schaffen Räume, die über viele Jahre hinweg funktionieren und ihren Wert behalten.

Der Grundstein für nachhaltiges Wohnen wird früh gelegt. Eine durchdachte Planung sorgt dafür, dass Räume nicht schon nach wenigen Jahren wieder angepasst werden müssen. Flexible Grundrisse, ausreichend Anschlüsse und sinnvoll platzierte Installationen helfen dabei, spätere Eingriffe zu vermeiden. Auch scheinbar kleine Entscheidungen, etwa die Position von Steckdosen oder Lichtquellen, zählen auf lange Sicht ein. Wer vorausschauend plant, kann Wohnräume so gestalten, dass sie sich ver-

änderten Lebensphasen anpassen – sei es durch Homeoffice, Familienzuwachs oder altersgerechtes Wohnen. Das spart nicht nur Kosten, sondern auch Material und Aufwand.

Das betrifft auch die optische Gestaltung. Wer sich vorwiegend an kurzfristigen Trends orientiert, steht nicht selten schon nach wenigen Jahren wieder vor der nächsten Renovierung. Deutlich sinnvoller ist es daher, ein zurückhaltendes und zeitloses Design zu wählen. Neutrale Farben, klare

Linien und langlebige Materialien sorgen dafür, dass Räume auch langfristig modern wirken. Einzelne Akzente wie Deko-Accessoires lassen sich bei Bedarf unkompliziert austauschen, ohne dass gleich der gesamte Innenausbau erneuert werden muss.

Materialien mit Verantwortung wählen

Bei der Auswahl der Materialien entscheidet sich, wie nachhaltig ein Innenausbau tatsächlich ist. Einerseits zählt die Langlebigkeit: Hochwertige Bodenbeläge, robuste Oberflächen und eine saubere Ver-



arbeitung zahlen sich langfristig aus, weil sie seltener ersetzt oder instandgesetzt werden müssen. Gerade bei stark beanspruchten Flächen wie Böden, Küchenarbeitsplatten oder Wandoberflächen lohnt es sich, nicht am falschen Ende zu sparen. Gleichzeitig hat das Material selbst großen Einfluss auf die Umweltbilanz. Natürliche Baustoffe wie Holz, Lehm oder Naturstein gelten nach wie vor als bewährte Lösungen, sofern sie aus verantwortungsvoller Produktion stammen. Bei Holz geben Zertifizierungen wie FSC- oder PEFC-Siegel eine wichtige Orientierung, da sie eine nachhaltige Forstwirtschaft belegen. Darüber hinaus spielen Transportwege eine Rolle: Regional verfügbare Materialien schneiden oft besser ab als importierte Produkte mit langen Lieferketten.

Nachhaltige Alternativen für fast alles

Inzwischen gibt es für nahezu alle Bereiche des Innenausbaus nachhaltige Alternativen. Das beginnt bei Wandfarben, die heute in emissionsarmen oder sogar vollständig lösemittelfreien Varianten erhältlich sind. Mineralische Farben oder Silikatfarben kommen ohne problematische Zusatzstoffe aus und tragen zu einem angenehmen

Raumklima bei. Auch in Sachen Tapeten hat sich viel getan. Über die klassischen Papier- und Vliestapeten hinaus gibt es Produkte aus Recyclingfasern beziehungsweise Modelle mit umweltfreundlichen Druckfarben.

Ähnliches gilt für Bodenbeläge. Neben Massivholz und Parkett aus zertifizierter Herkunft bieten auch Linoleum oder Kork überzeugende ökologische Eigenschaften. Linoleum besteht überwiegend aus natürlichen Rohstoffen wie Leinöl, Holzmehl und Jute und ist besonders langlebig. Kork punktet durch seine nachwachsende Eigenschaft und seine angenehme Haptik. Selbst im Bereich der Teppiche sind nachhaltige Lösungen verfügbar, etwa aus Naturfasern wie Wolle, Sisal oder Kokos – oder aus recycelten Materialien.

Auch bei vermeintlich unscheinbaren Komponenten lohnt sich ein genauer Blick. Klebstoffe, Fugenmassen oder Lacke können die Raumluft über Jahre hinweg beeinflussen. Schadstoffarme oder emissionsgeprüfte Produkte sind hier klar zu bevorzugen. Gleiches gilt für Möbel und Einbauten: Spanplatten oder Verbundmaterialien sollten möglichst geringe Formaldehyd-Emissionen aufweisen.

Labels und Siegel geben Orientierung

Wer nachhaltige Produkte auswählt, trifft tatsächlich auf eine Vielzahl von Labels. Einige davon haben sich als verlässliche Orientierung etabliert. Der Blaue Engel etwa kennzeichnet besonders umweltfreundliche Produkte, während das EU-Ecolabel europaweit einheitliche Standards setzt. Für Holzprodukte sind die FSC- und PEFC-Siegel relevant, im Baustoffbereich liefert das Umweltzeichen natureplus eine strenge Bewertung.

Ein genauer Blick lohnt sich, denn leider hält nicht jedes Label, was es verspricht. Transparente Kriterien und unabhängige Kontrollen sind entscheidend.

Technik und Energie im Blick behalten

Auch im Innenraum lässt sich der Energieverbrauch gezielt senken. Moderne LED-Beleuchtung reduziert den Strombedarf erheblich und überzeugt gleichzeitig durch lange Lebensdauer. Intelligente Steuerungen für Licht und Heizung helfen dabei, Energie nur dort einzusetzen, wo sie tatsächlich benötigt wird.

Astrid Zehbe
Chefredakteurin

Baunebenkosten

Was zusätzlich ins Budget gehört

Wer baut, bezahlt nicht nur Materialien und Handwerker. Rund um das eigentliche Bauprojekt fallen zusätzliche Ausgaben an, die viele Bauherren zunächst gar nicht auf dem Schirm haben: für Planung, Genehmigungen, Gutachten, Versicherungen oder die Finanzierung. Diese Baunebenkosten sind auch dann fällig, wenn angebaut oder ein Haus aufgestockt wird. Zwar sind sie oft niedriger als bei einem kompletten Neubau, weil weder ein Grundstück gekauft noch sämtliche Hausanschlüsse neu gelegt werden müssen. Trotzdem können sie das Budget spürbar belasten. Wer diese Ausgaben von Anfang an mit einbezieht, kalkuliert sauberer und kann seine Finanzierung passend planen.

Bei Neubauten werden häufig etwa 15 bis 20 Prozent der Baukosten als grobe Orientierung für die Nebenkosten genannt. Bei Anbau und Aufstockung entfallen einige Posten, dafür kann die Planung insgesamt komplexer sein. Sinnvoller als eine Pauschale ist deshalb eine projektspezifische Kostenliste.

Planung und Fachleute

Ein wichtiger Posten in der Budgetplanung ist Architektur- und Fachplanung. Ein Architekt prüft die baurechtlichen Möglichkeiten, entwickelt den Entwurf, erstellt den Bauantrag und kann die Vergabe sowie die Ausführung begleiten. Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, kurz HOAI, dient dabei als Orientierung und erfasst ausdrücklich auch Erweiterungs- und Umbauten. Wichtig ist der genaue Leistungsumfang. Ein Angebot, das nur den Entwurf und den Bauantrag umfasst, enthält beispielsweise noch keine detaillierte Ausführungsplanung oder laufende Baukontrolle. Bauherren sollten sich deshalb erklären lassen, welche Aufgaben im Honorar enthalten sind und welche Leistungen später zusätzlich abgerechnet werden.

Besonders wichtig ist die Tragwerksplanung. Bei einer Aufstockung muss geprüft werden, ob Fundamente, Wände und Decken das zusätzliche Geschoss tragen können. Sind alte Baupläne unvollständig, können Aufmaße, Bauteilöffnungen oder Materialprüfungen notwendig werden. Beim Anbau geht es vor allem um die Grün-

derung des neuen Gebäudeteils und dessen sicheren Anschluss an den Bestand. Diese Untersuchungen kosten Geld, können aber teure Überraschungen während der Bauphase verhindern.

Genehmigungen und Nachweise

Ob ein Vorhaben genehmigungsfähig ist, hängt unter anderem vom Bebauungsplan, den Abstandsflächen, der zulässigen Gebäudehöhe und der jeweiligen Landesbauordnung ab. Verfahren und Gebühren unterscheiden sich regional, da Länder und Kommunen für die Umsetzung des Baurechts zuständig sind. Neben der eigentlichen Genehmigungsgebühr können Kosten für eine Bauvoranfrage, beantragte Abweichungen vom Bebauungsplan, die Prüfung der Statik oder weitere behördliche Prüfungen entstehen. Eine Bauvoranfrage kann vor allem dann sinnvoll sein, wenn noch unklar ist, ob die gewünschte Aufstockung oder Größe des Anbaus grundsätzlich erlaubt ist. Je nach Projekt kommen außerdem Nachweise für Brand-, Schall- und Wärmeschutz sowie Energieeffizienz hinzu. Entsteht durch die Erweiterung eine zusätzliche Wohneinheit, können getrennte Zähler, Stellplätze, Rettungswege oder ein eigener Zugang relevant werden.

Vermessung und Bestandsprüfung

Für den Bauantrag und die spätere Ausführung kann eine Vermessung notwendig sein, etwa für einen aktuellen Lageplan, detaillierte Höhenangaben oder die Einmessung nach Fertigstellung. Bei einem Anbau ist zudem unter Umständen ein Bodengutachten sinnvoll. Es zeigt, ob der Untergrund die geplante Gründung trägt und ob beispielsweise Grundwasser, Auffüllungen oder ungünstige Bodenverhältnisse berücksichtigt werden müssen.

Bei älteren Häusern gehört auch die Untersuchung des Bestands ins Budget. Feuchtigkeit, marode Leitungen oder veraltete Konstruktionen zeigen sich häufig erst, wenn Bauteile geöffnet werden. Oft ist auch eine Schadstoffuntersuchung notwendig. Werden belastete Materialien entdeckt, können Aufwand und Entsorgungskosten deutlich steigen.

Baustelle, Rückbau und Entsorgung

Nicht jede Nebenposition steht automatisch im Angebot des Rohbauunternehmens. Zur Baustelleneinrichtung können Gerüst, Kran,

Container, Baustrom, Bauwasser, Absperrungen und der Schutz des weiterhin bewohnten Hausteils gehören, die zusätzlich im Budgetplan einkalkuliert werden müssen. Bei einer Aufstockung fallen häufig Kosten für den Rückbau des vorhandenen Dachs, einen vorübergehenden Wetterschutz und größere Hebearbeiten an. Beim Anbau können Erdarbeiten, das Umlegen vorhandener Leitungen sowie die spätere Wiederherstellung von Terrasse, Wegen oder Garten dazukommen. Auch die Kosten für Abbruch und Entsorgung sollten separat geprüft werden.

Versicherung und Finanzierung

Vor Baubeginn sollte außerdem der Gebäudeversicherer über die geplanten Arbeiten informiert werden. So lässt sich klären, ob der bestehende Schutz während des Umbaus ausreicht und welche zusätzlichen Versicherungen für die Bauphase sinnvoll sind. Wer beim Bauen Unterstützung von Freunden, Verwandten oder anderen privaten Helfern erhält, muss außerdem die Vorgaben der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft (BG BAU) beachten. Private Bauvorhaben müssen hier übrigens grundsätzlich gemeldet werden.

Wird die Baumaßnahme finanziert, fallen auch hier Nebenkosten an. Bei einer neuen oder höheren Finanzierung können Ausgaben für die Wertermittlung der Immobilie, Grundbucheinträge und die notarielle Bestellung einer zusätzlichen Grundschuld entstehen. Möglich sind außerdem Bereitstellungszinsen, wenn das Darlehen später abgerufen wird als geplant.

Reserve statt Schönrechnen

Neben den kalkulierten Baunebenkosten sollte zusätzlich eine separate Reserve eingeplant werden. Sie ist nicht etwa für schönere Fliesen oder eine hochwertigere Küche gedacht, sondern für unerwartete Ausgaben, die bei so gut wie jedem Bauprojekt entstehen: eine notwendige Verstärkung des Fundaments, zusätzliche Brandschutzmaßnahmen oder beschädigte Leitungen. Wer ansonsten gewissenhaft plant und bei jedem Angebot vorab klärt, welche Leistungen darin enthalten sind, sollte keine bösen Überraschungen erleben und den Finanzierungsbedarf realistisch bestimmen können.

Astrid Zehbe, Chefredakteurin



Technik & Energie

Energieausweise

Steigende Bedeutung

Viele Eigentümer beschäftigen sich mit dem Energieausweis erst, wenn sie ihn beim Verkauf oder bei der Vermietung vorlegen müssen. Mit der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) gewinnt das Dokument jedoch an Bedeutung: Die Energieeffizienz kann künftig stärker auf Kosten, Nachfrage und Immobilienwert Einfluss nehmen.

Der Energieausweis gibt Auskunft über die energetische Qualität eines Gebäudes und ist grundsätzlich zehn Jahre lang gültig. Wird aufgrund bestimmter Änderungen am Gebäude ein neuer Energieausweis ausgestellt, verliert der bisherige seine Gültigkeit. Für die meisten Eigentümer ist der Energieausweis bislang ein eher wenig beachtetes Pflichtdokument. Mit der Umsetzung der EPBD in deutsches Recht dürfte sich das ändern. Die Richtlinie schafft einen europäischen Rahmen für die Bewertung und Darstellung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden. Ziel ist es, den Energieverbrauch zu senken, die Energieeffizienz transparenter und vergleichbarer zu machen und Sanierungsentscheidungen zu unterstützen.

Besonders relevant ist der Energieausweis derzeit in zwei Fällen:

- Neuvermietung: Er wird für das Inserat, die Besichtigung und den Vertragsabschluss mit neuen Mieterinnen und Mietern benötigt.
- Verkauf: Auch beim Verkauf ist ein gültiger Energieausweis für Inserat, Besichtigung und Vertragsabschluss erforderlich.

Energieeffizienz rückt stärker in den Fokus

Das am 10. Juli 2026 verabschiedete und am 29. Juli 2026 in Kraft getretene Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) beinhaltet wesentliche Änderungen beim Energieausweis und berücksichtigt dabei Vorgaben der europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD). Damit wird die Energieeffizienz langfristig zu einem wichtigeren Faktor bei Vermietung, Investitionen und Immobilienbewertung.

Neue Pflichten Situationen durch die EPBD

Mit der Umsetzung der EPBD und den neuen deutschen Regelungen wird der Energieausweis künftig über Verkauf und Neuvermietung hinaus an Bedeutung gewinnen. Ab dem 1. Januar 2027 wird der Anwendungsbereich der Energieausweispflicht erweitert. Unter anderem können dann auch bestimmte Verlängerungen von Miet-, Pacht- und Leasingverträgen erfasst sein.

Was bedeutet das für Vermieter?

Bestehende Energieausweise bleiben grundsätzlich bis zum Ende ihrer regulären Gültigkeit verwendbar. Gleichzeitig kann die Energieeffizienz stärker zum Wettbewerbsfaktor werden. Energiekennwerte dürften künftig größeren Einfluss auf Vermietbarkeit, Investitionsentscheidungen und Immobilienwerte haben. Damit kann sich der Energieausweis vom reinen Pflichtdokument zu einem wichtigen Informations-, Management- und Steuerungsinstrument entwickeln.

- Energiekosten: Eine schlechte Effizienzklasse weist auf hohe Betriebskosten hin. Dies kann auf Mieter abschreckend wirken und die Nachfrage beeinflussen.
- Vermietbarkeit: Bei einer schlechten Energieeffizienz können längere Vermarktungszeiten und höherer Preisdruck entstehen, da höhere Energiekosten die Zahlungsbereitschaft potenzieller Mieter beeinflussen können.
- Immobilienwert und Investitionen: Der Energieausweis kann Hinweise auf energetische Schwachstellen und möglichen Modernisierungsbedarf geben. Eine schlechte Energieeffizienz kann auf einen höheren künftigen Sanierungsbedarf und steigenden regulatorischen Druck hindeuten. Das kann sich – neben weiteren Faktoren – auf die Bewertung und den erzielbaren Verkaufspreis auswirken.

Anna Katharina Fricke, Chefredakteurin

Änderungen ab 2027

Auf den folgenden Seiten erläutern wir die ab 1. Januar 2027 geltenden Energieausweisregelungen im Detail. Die Neuregelung bedeutet nicht automatisch, dass bestehende Energieausweise ersetzt werden müssen. Eigentümer sollten jedoch

prüfen, ob ihr Energieausweis noch gültig ist und ob ein neuer Ausweis erforderlich wird. Gleichzeitig lohnt es sich, die Energieeffizienz der Immobilie stärker als bisher bei Vermietung, Verkauf und Investitionsentscheidungen zu berücksichtigen.

Gebäudemodernisierungsgesetz

Energieausweise: Das ändert sich ab 2027

Ab 2027 gelten neue Regeln für Energieausweise. Für Eigentümer von Wohngebäuden bringt das teilweise Erleichterungen: Die bisherige Pflicht zum Bedarfsausweis für bestimmte ältere Gebäude mit bis zu vier Wohnungen entfällt. Gleichzeitig enthalten neu ausgestellte Energieausweise mehr Informationen und werden in weiteren Fällen erforderlich.

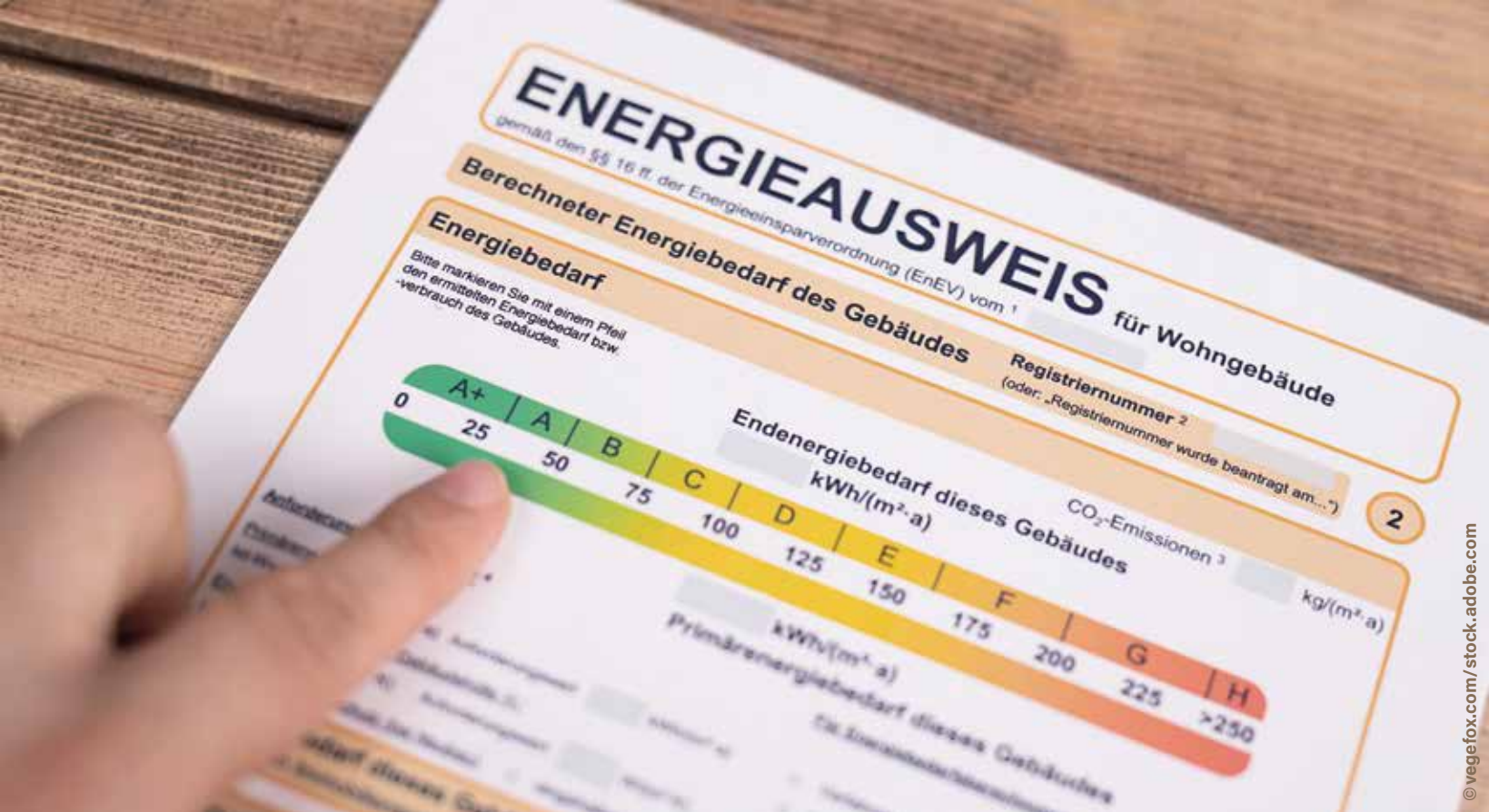
Rechtsgrundlage ist das am 29. Juli 2026 in Kraft getretene Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG). Die neuen Vorschriften zu den Energieausweisen setzen Vorgaben der europäischen Gebäuderichtlinie um und gelten ab 1. Januar 2027.

Verbrauchs- oder Bedarfsausweis: Mehr Wahlfreiheit bei Wohngebäuden

Der bisherige Bedarfsausweis heißt künftig „Energieausweis auf der Grundlage einer energetischen Bilanzierung“, der Verbrauchsausweis „Energieausweis auf der Grundlage des erfassten Endenergieverbrauchs“. Bei bestehenden Gebäuden, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, sind grundsätzlich beide Varianten möglich. Damit entfällt die bisherige Sonderregel für ältere Wohngebäude mit bis zu vier Wohnungen, deren Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt wurde. Künftig kommt auch für sie grundsätzlich ein verbrauchsbasierter Ausweis infrage. Die dafür erforderlichen Verbrauchsdaten müssen zwei

Die wichtigsten Änderungen ab 2027

Bis Ende 2026	Ab 1. Januar 2027
Energiebedarfsausweis	Energieausweis auf der Grundlage einer energetischen Bilanzierung
Energieverbrauchsausweis	Energieausweis auf der Grundlage des erfassten Endenergieverbrauchs
Pflicht zum Bedarfsausweis bei Wohngebäuden mit bis zu vier Wohnungen und Bauantrag vor dem 1. November 1977, sofern nicht WärmeschutzVO-1977-Niveau erreicht wird	Sonderpflicht entfällt, verbrauchsbasierter Energieausweis möglich
Verbrauchsdaten über drei Jahre	Verbrauchsdaten nur noch über zwei Jahre
Verbrauchsausweis auch bei überwiegender Wohnnutzung	Nur noch für reine Wohngebäude
Energieausweis bisher klassisch als Dokument	Digital und maschinenlesbar, Papierfassung auf Wunsch
Keine Ausweispflicht allein wegen Vertragsverlängerung	Auch bei Verlängerung von Miet-, Pacht- oder Leasingverträgen
Baudenkmäler von Energieausweispflicht pauschal ausgenommen	Pauschale Ausnahme entfällt
Vergleichsweise begrenzter Pflichtinhalt	Deutlich mehr Kennwerte und technische Angaben
Effizienzklassen A+ bis H für Wohngebäude	Unverändert für Wohngebäude, neue Effizienzklassen A bis G für Nichtwohngebäude
Berechnung nach bisheriger DIN V 18599	Umstellung auf DIN/TS 18599:2025-10



statt bislang drei Jahre umfassen und nach Energieträgern differenziert werden. Für Neubauten sowie bestimmte Änderungen an Bestandsgebäuden bleibt die energetische Bilanzierung vorgeschrieben. Für Nichtwohngebäude ist bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing künftig ebenfalls ein bilanzieller Energieausweis erforderlich.

Energieausweis enthält künftig mehr Informationen

Neue Energieausweise werden digital und maschinenlesbar ausgestellt. Auf Wunsch erhält der Eigentümer zusätzlich eine Papierfassung. Der Ausweis enthält künftig unter anderem Angaben zu Primär- und Endenergie, betriebsbedingten Treibhausgasemissionen und zum Anteil der am Standort erzeugten erneuerbaren Energien. Hinzu kommen weitere technische Angaben, etwa dazu, ob der Energieverbrauch auf externe Signale reagieren und sich anpassen kann oder das Wärmeverteilsystem für niedrige Temperaturen geeignet ist. Auch die Modernisierungsempfehlungen werden detaillierter. Bei Wohngebäuden bleibt die Effizienzkala von A+ bis H bestehen. Für Nichtwohn-

gebäude werden erstmals Effizienzklassen von A bis G eingeführt.

Neue Pflichtfälle

Ein Energieausweis wird ab 2027 auch benötigt, wenn ein Miet-, Pacht- oder Leasingvertrag verlängert wird und bislang kein gültiger Ausweis vorliegt. Bei unbefristeten Wohnraummietverträgen entsteht dadurch regelmäßig kein zusätzlicher Anlass, da diese nicht verlängert werden müssen. Zudem entfällt die bisherige pauschale Ausnahme für Baudenkmäler.

Bestehende Energieausweise bleiben gültig

Bereits ausgestellte gültige Energieausweise müssen allein wegen der Neuregelung nicht ersetzt werden. Die grundsätzliche Gültigkeitsdauer von zehn Jahren bleibt bestehen. Für vor dem 1. Januar 2027 ausgestellte Ausweise gelten bei den Pflichtangaben in Immobilienanzeigen Übergangsregeln.

Corinna Kodim
Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

Ausgabe 08/2026 Korrektur

Im Artikel „Neues Förderprogramm: Gewerbe zu Wohnen“ in der Ausgabe 08/2026 hieß es:

„Nicht gefördert werden Gebäude, die bereits über eine Heizungsanlage oder einen Gebäude- beziehungsweise Wärmenetzanschluss mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien (EE) verfügen oder bei denen innerhalb der vergangenen fünf

Jahre eine neue Heizung in Betrieb genommen wurde.“
Solche Gebäude sind nicht von der Förderung ausgeschlossen. Vielmehr gibt es für sie eine Ausnahme von der EE-Anforderung. Korrekt ist: Für Gebäude, die zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits über einen Wärmeerzeuger oder einen Gebäudenetzanschluss mit einem Anteil von mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien oder einen Wärmenetzanschluss verfügen oder bei denen in den letzten fünf Jahren vor Antragstellung eine neue Heizung in Betrieb genommen wurde, ist es ausreichend, wenn der Standard „Effizienzhaus 85“ (EH 85) oder „Effizienzhaus Denkmal“ (EH Denkmal) erreicht wird.

Schadenminderungspflicht

Was Eigentümer im Schadensfall tun müssen

Ein Rohrbruch am Sonntagabend oder ein vom Sturm beschädigtes Dach: Im Schadensfall zählt schnelles Handeln. Versicherte dürfen nicht einfach abwarten, wenn sich weitere Schäden mit zumutbaren Maßnahmen verhindern lassen. Juristisch spricht man von der Schadenminderungspflicht.

Im allgemeinen Schadensersatzrecht regelt § 254 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), dass sich ein Geschädigter ein Mitverschulden anrechnen lassen muss, wenn er einen Schaden nicht angemessen begrenzt. Gegenüber dem eigenen Schadenversicherer gilt § 82 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG): Versicherungsnehmer müssen nach Möglichkeit dafür sorgen, dass ein eingetretener Schaden nicht größer wird.

Wer diese Obliegenheit vorsätzlich oder grob fahrlässig verletzt, riskiert Leistungskürzungen. Bei grober Fahrlässigkeit kann die Entschädigung entsprechend der Schwere des Verschuldens reduziert werden. Ob tatsächlich gekürzt werden darf, hängt jedoch vom Einzelfall ab.

Schnell handeln – aber mit Augenmaß

Bei einem Rohrbruch sollte, soweit gefahrlos möglich, zunächst die Wasserzufuhr abgestellt werden. Ist die Elektrik betroffen, sollte auch der Strom im gefährdeten Bereich ausgeschaltet werden. Nach einem Sturmschaden kann eine fachgerechte Notabdeckung verhindern, dass weitere Feuchtigkeit eindringt. Niemand muss sich dabei selbst in Gefahr bringen: Arbeiten auf einem beschädigten Dach gehören in die Hände eines Fachbetriebs.

Wichtig ist außerdem eine gute Dokumentation. Fotografieren Sie den Schaden möglichst vor größeren Veränderungen und halten Sie Sofortmaßnahmen fest. Beschädigte Gegenstände sollten nicht vorschnell entsorgt werden. Ist dies aus Sicherheits- oder Hygienegründen notwendig, empfiehlt sich eine genaue Dokumentation.

Informieren Sie den Versicherer unverzüglich, und stimmen Sie das weitere Vorgehen möglichst mit ihm ab. Dringende Maß-

nahmen sollten jedoch nicht aufgeschoben werden, wenn sich der Schaden dadurch vergrößern könnte.

Wer trägt die Kosten?

Notwendige Aufwendungen zur Abwendung oder Minderung eines versicherten Schadens können nach § 83 VVG erstattungsfähig sein. Das kann auch gelten, wenn eine sinnvolle Maßnahme am Ende erfolglos bleibt. Maßgeblich sind die gesetzlichen Voraussetzungen und der vereinbarte Versicherungsschutz.

Von solchen Sofortmaßnahmen ist die endgültige Reparatur zu unterscheiden. Sie sollte möglichst mit dem Versicherer abgestimmt werden. Bei einer Neuwertversicherung können zudem Fristen für die Wiederherstellung oder Wiederbeschaffung eine Rolle spielen.

Welche Versicherung eintritt, hängt von der Schadenursache und dem betroffenen Eigentum ab. Die Wohngebäudeversicherung kann beispielsweise Schäden am Gebäude durch Feuer, Leitungswasser, Sturm oder Hagel abdecken, sofern das jeweilige Risiko versichert ist. Für beschädigte Möbel, Elektrogeräte oder Kleidung kommt in der Regel die Hausratversicherung auf. Wer den Schaden begrenzt, ihn dokumentiert und den Versicherer frühzeitig informiert, schafft gute Voraussetzungen für eine zügige Regulierung.

GEV Grundeigentümer-Versicherung

Sie wollen Ihr Zuhause zuverlässig absichern?

Fordern Sie Ihr individuelles Versicherungsangebot bei den Experten der GEV Grundeigentümer-Versicherung telefonisch unter 040 – 37 66 33 67 an.
www.gev-versicherung.de

Service bei hausundgrund

Verträge & sonstige Formulare Preis €: neu mit 19%

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

(In der Geschäftsstelle erhältlich)

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

Leistungen von Haus & Grund

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

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

Gegen gesonderte Gebühren bieten wir folgende Leistungen an:

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

Serviceleistungen

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

Energieberatung

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

Serviceleistungen Handwerk

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

Serviceleistungen Immobilien

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

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

Kontaktaufnahme unter:

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

Rezensionen

Hans-Reinold Horst

Heizungstausch nach dem Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)

Im Verhältnis zum bisherigen Gebäudeenergiegesetz 2024, bekannt geworden als Habecks Heizungsgesetz, dreht das soeben beschlossene Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) beim Heizungstausch und beim Weiterbetrieb vorhandener Heizsysteme „alles auf links“: Statt gesetzlicher Zwang zum Einsatz erneuerbarer Energien kommt es jetzt auf eine Minderung des CO₂-Ausstoßes an. Heizungssysteme mit fossilen Brennstoffen wie Gas und Öl dürfen nicht nur weiterbetrieben, sondern auch neu eingebaut werden – in Bestandsgebäude und in Neubauten. Der Druck zum Heizungsumtausch wird jetzt nicht mehr ordnungsrechtlich erzeugt, sondern wirtschaftlich „übers Geld“ die Ergebnisse der kommunalen Wärmeplanung. Die Fragen in der Beratungspraxis: Besteht für mich eine Umtauschpflicht? Kann ich mich auf Ausnahmeregelungen berufen? Kann ich das Thema mit Übergangsregelungen und Übergangsfristen zeitlich schieben? Wie kann ich meinen Mieter an den Kosten beteiligen? Bin ich umgekehrt zum Heizungstausch verpflichtet, wenn mein Mieter eine neue Heizung „will“? Was gilt für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer? Was muss die Verwaltung vorbereiten? All diese Fragen werden anhand originaler Ausgangsfälle aus der Beratungspraxis des Verfassers beantwortet. Die Broschüre vermittelt – ausgehend von konkreten Lebenssachverhalten – das wesentliche Rüstzeug zum Thema. Ein eigener Abschnitt zum Heizungsumbau, kombiniert mit Solartechnik, Stromspeicher, Wärmepumpe & Co. mit Betrachtungen zum Mieterstrommodell wurde hinzugefügt. Die vorliegende Broschüre versteht sich als Wegweiser. Sie arbeitet die bislang veröffentlichte Fachliteratur und die bislang erschienene einschlägige Rechtsprechung in ausgewählter Form auf. Die Broschüre ist für Investoren, Verwalter, Makler, Vermieter und Sachbearbeiter in Wohnungsunternehmen, für Mieter und für alle rechtsberatenden Berufe konzipiert.

Der Autor: RA Dr. Hans-Reinold Horst



18,95 Euro

inklusive MwSt.,
zzgl. 3,50 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-058-0

2. Auflage 2026 / Neuauflage

Wohnklima-Panel

Frage des Monats Oktober



Wie wichtig ist Ihnen bei der Auswahl eines Mietinteressenten dessen nachgewiesene Zahlungsfähigkeit (zum Beispiel durch eine Bonitätsauskunft oder einen Arbeitsvertrag)?

1. Sehr wichtig
2. Eher wichtig
3. Andere Kriterien sind genauso wichtig
4. Eher unwichtig
5. Überhaupt nicht wichtig
6. Weiß ich nicht
7. Ich habe bisher keine Mietinteressenten ausgewählt

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/10 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: Pawel Pajor/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

Skywalk im Nordpark



Der Nordpark an den Barmer Nordhöhen lädt mit seinen vielfältigen Angeboten vom Spielplatz bis zum Wildgehege zum Verweilen ein. Ob Spazierengehen, Sport oder Spiel – der Park bietet etwas für die ganze Familie. Er verläuft entlang eines fast ebenen Höhenrückens und bietet viele Aussichten auf das Wuppertal. Eine besondere Attraktion ist der 16,5 Meter lange Skywalk mit seiner elliptischen Plattform, der im Rahmen der Neugestaltung des Parks im Jahr 2016 gebaut und eingeweiht wurde. Die Stahlkonstruktion, deren Edelstahlgeländer von Schiffsgeländern inspiriert wurden, wiegt rund 8 Tonnen. Der Entwurf der Aussichtsplattform stammt vom Ressort Grünflächen und Forsten der Stadt Wuppertal, Franz-Joseph Franken, die Herstellung hatte die Schmees & Lühn, Holz- und Stahl Ingenieurbau GmbH übernommen. Die Kosten beliefen sich auf 150.000 Euro, achtzig Prozent stammten aus Städtebaumitteln des Landes im Programm „Soziale Stadt“. Der Skywalk ragt am östlichen Parkende über einem steilen Hang auf – an der höchsten Stelle befinden Besucher sich 6 Meter über dem Boden. Von diesem „must-visit“ des Nordparks aus hat man eine beeindruckende Weitsicht auf die östlichen Stadtteile Wuppertals – unter anderem auf den Gaskessel in Heckinghausen – bis zum benachbarten Schwelm. Der Zugang ist kostenfrei und ohne Stufen möglich.



**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

**SEIT
1887**



Deutscher Ring 69 • 42327 Wuppertal • Telefon 74 40 35

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

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

B & E BAUELEMENTE GmbH

Markisen • Fenster • Haustüren • Rollläden • Garagentore • Vordächer

Sanderstraße 188
42283 Wuppertal
www.979090.de

 **02 02 / 97 90 90**

Ihr Meisterbetrieb für:

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



(02 02) 66 28 27

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



Meisterfachbetrieb

Enge

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

Tel. 02 02-75 17 52

info@adolfenge.de • www.adolfenge.de

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
Freitag, 6. 11. 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

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

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

WUPPERTAL

