

hausundgrund

MAGAZIN FÜR HAUS- & GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER



jetzt ist guter Rat ~~teuer~~

- Überfordert von der eigenen Immobilie?
- Angst vor noch mehr Gesetzen und Entscheidungs-Wirrwarr?
- **Macht es noch Sinn, Eigentümer zu bleiben?**
- Besser verkaufen oder besser verrenten? Oder einfach neue Chancen oder neue Lösungen nutzen?
- Jetzt sind Durchblick und Vertrauen gefragt. Guter Rat, der zu nichts verpflichtet und nicht "teuer bezahlt" werden muss. Einfach anrufen. Es lohnt sich! Ruf **0202 / 2558925**.

ibs IMMOBILIEN GRUPPE

niC Neue Immobilien Chancen

Haus & Grund

Beratungs-Verbund Haus und Grund, Zamenhofstr. 12, 42109 Wuppertal · neue-immobilien-chancen.de

WUPPERTAL

a-ba-cus

Immobilien Management

Hofaue 75 · 42103 Wuppertal
Telefon: (0202) 283 16-0 · Fax: (0202) 283 16 16
e-mail: info@a-ba-cus.de · Internet: www.a-ba-cus.de

Die Hausverwaltung, wir verwalten gerne!



Artur Schneider

Baumfällung

**Gartenbau · Gartenservice
Zaunbau · Steinarbeiten**

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

BAUMEISTER-VERWALTUNGEN GMBH
HAUS- UND GRUNDSTÜCKSV ERWALTUNGEN
über 70 Jahre

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

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

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

Peter Leitmann

ÖL- + GASFEUERUNGSTECHNIK

Neuenhofer Str. 20 · 42349 Wuppertal

Tel.: 4 08 79 95

mail@leitmann.net

- Brennerwartung
- Reparatur
- Kesselreinigung
- Modernisierung

karsten lingemann immobilien

Verwaltung von Eigentumswohnungen
Verwaltung von Mietwohnungen
Verwaltung von Gewerbeobjekten

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

SEIT **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

Jetzt **WECHSELN STROM** Lieferant

buscher-energie.de

MALERBETRIEB MOTTE
Maler- und Lackierermeister RALF MOTTE

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

Telefon 0202 - 42 51 12
Fax 02191 - 38 88 33
info@malerbetrieb-motte.de
www.malerbetrieb-motte.de

Ralf Zinzius

Böhler Weg 22c · 42285 Wuppertal
Versicherungsmakler Bergisch Land

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

Karsten Hartnack
Dachdeckermeister

Rathenaustraße 53
42277 Wuppertal
Tel. 0202 - 50 32 58
Fax 0202 - 50 38 83
info@hartnack-bedachungen.de
www.hartnack-bedachungen.de

Fachbetrieb für Dach-, Wand-, Abdichtungs- und Solartechnik



Liebe Mitglieder, Leserinnen und Leser,

Frau Völker hat uns nach acht Jahren auf eigenen Wunsch zum 30.04.2024 verlassen. Wir verlieren mit Frau Völker eine gute Mitarbeiterin. Für ihren weiteren Lebensweg wünschen wir ihr alles Gute. Leider ist es uns noch nicht gelungen, die Stelle von Frau Völker neu zu besetzen. Die Aufgaben von Frau Völker werden daher zunächst intern auf die anderen Mitarbeiter umverteilt. Damit dies möglich ist, sind wir gezwungen, die Erreichbarkeit der Beratungsstellen einzuschränken. Nur so können die zusätzlichen Aufgaben durch die verbliebenen Mitarbeiter in der gewohnten Qualität erbracht werden.

Sie erreichen die Beratungsstellen derzeit täglich telefonisch von 8:15 Uhr bis 12 Uhr und montags von 15 Uhr bis 16:30 sowie dienstags und donnerstags von 15 Uhr bis 18 Uhr. Mittwochs sind die Beratungsstellen nachmittags geschlossen. Wir bitten sehr um Verständnis.

Endlich – aber viel zu spät – ist in der Politik angekommen, dass es für eine Vielzahl an Eigentümern und Mietern teuer wird, wenn ab 2025 die Grundsteuer anhand der neuen Steuermessbeträge festgesetzt wird. Versprochen wurde, dass die Grundsteuer nach ihrer Neuberechnung aufkommensneutral ermittelt und erhoben wird. Erste Berechnungen zeigen jedoch, dass es für manche Eigentümer ganz schön teuer werden könnte. Dass

dieses Thema überhaupt noch einmal in der Politik diskutiert wird, liegt an einer Vielzahl von Einsprüchen gegen die Grundsteuerfestsetzungsbescheide. So wurden allein in NRW mehr als 1,3 Millionen Einsprüche eingelegt, die nunmehr durch die Finanzbehörden zu bearbeiten sind. Und es geht weiter. Haus & Grund verfolgt bundesweit bereits zahlreiche Fälle als Musterverfahren bzw. Klage gegen das Bundesmodell.

Aus prozesstaktischen Gründen begleiten wir jetzt auch das rheinland-pfälzische Aussetzungs-Verfahren vor den Bundesfinanzhof, in dem ausnahmsweise einmal und völlig überraschend ein Antrag auf Aussetzung der Vollziehung vor dem Finanzgericht Rheinland-Pfalz Erfolg hatte. Der Fall liegt jetzt beim Bundesfinanzhof, Ausgang offen. Weitere derartige Prozesse werden wir nicht begleiten, denn entscheidend ist die verfassungsrechtliche grundsätzliche und endgültige Beurteilung der Grundsteuer-Bewertung in einem Hauptsache-Verfahren, nicht in einem weiteren nur vorläufigen Rechtsschutz-Verfahren. Wir empfehlen generell nicht, Anträge auf „Aussetzung der Vollziehung“ zu stellen bzw. es sollten solche bereits gestellten Anträge nicht weiter kostenpflichtig vor Gericht verfolgt werden. Die allermeisten Finanzämter und in der Folge auch Finanzgerichte werden dies aller Wahrscheinlichkeit nach ablehnen.

Sinnvoller ist, falls noch nicht geschehen, einen Einspruch gegen den Wert-/Messbescheid mit einem Antrag auf Verfahrensruhe zu verbinden bzw. einen solchen im Einspruchsverfahren zu stellen. Dies kann unter Verweis auf bereits existierende BFH-Aktenzeichen Az. II B 79/23 und II B 78/23 erfolgen. Damit kann man u.U. erreichen, dass das Finanzamt den ganzen Fall erst einmal zur Seite legt. Abgelehnte Einsprüche sollten nicht als Klage weiterverfolgt werden, denn ab der Klage wird es für den einzelnen Eigentümer kostenpflichtig mit derzeit immer noch hohem Ablehnungsrisiko. Das Grundsteuer-Bundesmodell ist ein derzeit noch nicht als verfassungswidrig verworfenes Gesetz, das geltendes Recht darstellt.

Dass das Bundesverfassungsgericht vor 2025 die neue Grundsteuer ganz oder in Teilen verwirft, ist nicht wahrscheinlich, sodass vermutlich zunächst eine Zahlung der neuen Grundsteuer in 2025 ansteht. Hierzu hat leider auch die Hinhaltetaktik einiger Finanzverwaltungen in unseren Musterfällen beigetragen. Wie dann zu verfahren ist, teilen wir Ihnen rechtzeitig mit.

Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender

Inhalt

Kommentar

5 75 Jahre Grundgesetz

Politik & Wirtschaft

6 „Die EU-Wahlen 2024 sind ein entscheidender Schritt“

8 Frage des Monats

9 Einsichten aus dem Mikrozensus 2022 und ihre Auswirkungen auf Politik und Gesellschaft

12 Die Quadratur des Kreises

Recht & Steuern

14 Steuerrechtliche Fallen vermeiden

Vermieten & Verwalten

16 Schenkung unter Auflage

18 Kein Bestandschutz für „unfaire“ Verteilungsschlüssel

19 Verweis auf Verwaltervollmacht für Eigentümerversammlung rechtens

hausundgrund informiert

20 Haus & Grund weiterempfehlen – auch in Ihrem eigenem Interesse!

Haus & Leben

23 Wenn das Dach selbst Strom erzeugt

24 Glanz auf der Hütte

25 Fassaden Melzel bietet Langzeitlösungen und hoch zufriedene Kunden

26 Es grünt so grün

28 CO₂-Emissionen gesunken

29 Rückverteilung der Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung

Finanzen & Versicherungen

30 Wann Hausrat-, wann Haftpflichtversicherung?

32 Die Kosten von Wärmepumpen richtig abrechnen

Gewinnspiel

34 Online Mietvertrag gewinnen!

Rezensionen

35 Ein Leitfaden für Vermieter

Service bei hausundgrund

36 Verträge & sonstige Formulare, Literatur

36 Leistungen von Haus & Grund

37 Geschäftszeiten der Beratungsstellen + Serviceleistungen

Impressum

38 Impressum



Beilagen

In dieser Ausgabe:

ibs Immobilien & Bauträger Service GmbH



© Die Hofotografen

Kommentar

75 Jahre Grundgesetz

Die französische Menschenrechtscharta von 1789 erklärte Eigentum zu den „natürlichen und unveräußerlichen Rechten des Menschen“. Dies war Ausdruck des Freiheitswillens der Bürger gegen die ständisch-feudale Gesellschaftsordnung. Aus ihr entwickelte sich der Begriff des Privateigentums als unbeschränktes individuelles Herrschaftsrecht. Gleichzeitig entstand eine Gegenströmung, die die Sozialfunktion des Eigentums in den Vordergrund rückte. Sie gipfelte in der Forderung nach Abschaffung des Privateigentums und Errichtung eines kommunistischen Systems.

Dieses Spannungsfeld spüren wir bis heute, denn unser Grundgesetz respektiert beides: Das Eigentum, dessen Inhalt und Schranken durch die Gesetze bestimmt werden dürfen, und sein Gebrauch, der zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll. Artikel 14 des Grundgesetzes (GG) trifft dennoch eine klare Aussage: Privates Eigentum und die daraus resultierende Freiheit sind garantiert und vorrangig, allein der Gebrauch soll auch der Gesellschaft zu Gute kommen können.

Die Grenzen des Spannungsfeldes darf der Gesetzgeber austarieren, was ihm in den vergangenen Jahren nicht immer überzeugend gelungen ist. Deshalb hat Haus & Grund beispielsweise die Mietpreisbremse, die CO₂-Bepreisung und die Grundsteu-

er auf ihre Vereinbarkeit mit Artikel 14 GG prüfen lassen. **Das Grundgesetz jedenfalls ist und bleibt das Maß der Dinge.** Seit nunmehr 75 Jahren! Herzlichen Glückwunsch.

Kai H. Wernecke, Präsident

Unsere Leistungen:

Schmidt
Ley+
Wiegandt



GESTALTUNG



DRUCKPRODUKTION



WEBSHOPS



VERPACKUNGEN



BERATUNG +
ENTWICKLUNG



MAILINGS +
LETTERSHP



WAREHOUSING +
POS-LOGISTIK



ETIKETTEN +
AUFKLEBER

0202 25061-0 · slw-medien.de



Politik & Wirtschaft

Europawahlen

„Die EU-Wahlen 2024 sind ein entscheidender Schritt“



Die nächsten Europawahlen finden in Deutschland am Sonntag, den 9. Juni 2024, statt. Auf europäischer Ebene vertritt die UIPI (International Union of Property Owners) die Interessen von Immobilieneigentümern. Im Interview erklärt Emmanuelle Cause, Generalsekretärin der UIPI, welche Themen die vergangene Legislaturpe-

riode geprägt haben und welche künftig eine Rolle spielen werden. Außerdem wagt sie einen Ausblick auf die künftige Zusammensetzung des EU-Parlaments und erläutert, welche weitreichenden Entscheidungen für jeden einzelnen Immobilieneigentümer in der EU getroffen werden.

Mit welchen für Eigentümer relevanten Themen wird sich die UIPI in der nächsten Legislaturperiode beschäftigen?

Natürlich hängt viel von der neuen Zusammensetzung der Europäischen Kommission ab und welche Themenprioritäten diese setzen wird. Es zeichnet sich aber bereits jetzt ab, dass wir uns in der nächsten Legislaturperiode



© AdobeStock_94576008

(EPBD), die uns in dieser Legislaturperiode viel Kraft und Nerven gekostet hat – aber bei der wir auch viele Erfolge erzielen konnten.

Welche Erfolge waren das?

Die endgültige Fassung hat seit dem Vorschlag der Europäischen Kommission und dem noch ehrgeizigeren Standpunkt des Europäischen Parlaments enorme Fortschritte gemacht. Die finale Version näherte sich dem Standpunkt des Rates an, der die Mitgliedstaaten vertritt. Das war ein Schritt in die richtige Richtung, wenn man bedenkt, dass die nationalen Ebenen für die Umsetzung und Durchführung der Neufassung zuständig sein werden. Vor allem bei den sogenannten Minimum Energy Performance Standards, kurz MEPS (Artikel 9), hat die UIPI viele Erfolge erzielt. Bei diesen Mindestnormen für die Energieeffizienz handelt es sich um Vorschriften, nach denen weniger energieeffiziente Bestandsgebäude in einem bestimmten Zeitraum eine An-

rungszwang mehr für einzelne Gebäude. Vielmehr wird nun der gesamte Gebäudebestand betrachtet, der allgemeine Reduktionsziele erfüllen muss: Bis 2030 soll der durchschnittliche Primärenergieverbrauch von Wohngebäuden im Vergleich zum Jahr 2020 um 16 Prozent und bis 2035 um 20 bis 22 Prozent sinken. Im Endeffekt waren diese Flexibilisierungen das Hauptziel der UIPI, und wir haben – im Rahmen der Möglichkeiten – das bestmögliche Ergebnis erreicht.

Wie geht es nun mit der EPBD weiter?

Auf europäischer Ebene ist der Gesetzgebungsprozess seit April beendet. Nun ist es an den Mitgliedstaaten, die Richtlinie in nationales Recht umzusetzen. Die Frist für die Umsetzung beträgt 24 Monate nach Inkrafttreten. Die Mitgliedstaaten müssen nun nationale Renovierungsfahrpläne im Einklang mit den Reduktionszielen für 2030 und 2040 erarbeiten – bis schließlich im Jahr 2050 der Gebäudebestand emissionsfrei sein soll. Außerdem

de mit dem Thema Asbest beschäftigen werden. Hier werden wir uns zum Beispiel dafür einsetzen, dass es keine Sanierungspflicht für Asbest gibt und eine Einkapselung möglich sein sollte, wenn keine Risiken bestehen. Auch die Themen Wärmepumpen und Wasserresilienz beziehungsweise -effizienz könnten uns beschäftigen. Außerdem wird uns der sogenannte Green Deal auch die gesamte nächste Legislaturperiode bis 2029 und noch weit darüber hinaus beschäftigen. Dabei handelt es sich um ein Großpaket politischer Initiativen, mit dem die EU einen grünen Wandel vollziehen soll, um schließlich ihr Ziel zu erreichen, bis 2050 klimaneutral zu werden. Ein Teil dieses Green Deals ist die EU-Gebäuderichtlinie



© Foto: Emmanuelle Causse

„Viele Menschen unterschätzen immer noch, welchen Einfluss Europa auf unser tägliches Leben hat – und das ist ein Fehler. Wenn die Dinge einmal in Brüssel entschieden sind, können sie auf nationaler Ebene nicht mehr geändert werden.“

Emmanuelle Causse, Generalsekretärin UIPI

forderung an die Gesamtenergieeffizienz erfüllen müssen, also in anderen Worten energetisch saniert werden müssen.

In dem sehr langwierigen Verhandlungsprozess haben wir erreicht, dass die MEPS nun ein freiwilliges Instrument sind, das die Mitgliedstaaten anwenden können, um die Ziele im Wohnungssektor zu erreichen. Das bedeutet: Entgegen den ursprünglichen Plänen der EU-Kommission gibt es keine verpflichtenden Mindestenergiestandards für Wohngebäude mehr. Auch besteht kein Sanie-

müssen die Mitgliedstaaten sicherstellen, dass mindestens 55 Prozent der Senkung des durchschnittlichen Primärenergieverbrauchs durch die Renovierung von Wohngebäuden mit der schlechtesten energetischen Leistung erreicht werden.

Zurück zu den bevorstehenden Wahlen: Lässt sich schon ein Trend erkennen, wie sich die Zusammensetzung des Europäischen Parlamentes ändern wird?

Prognosen sind natürlich schwierig, aber derzeit sieht es so aus, dass die Grünen

Über die UIPI

Die UIPI (International Union of Property Owners – Union Internationale de la Propriété Immobilière) ist eine paneuropäische Non-Profit-Vereinigung, der 31 Organisationen aus 28 Ländern angehören. Gemeinsam vertreten sie mehr als 5 Millionen private Eigentümer von etwa 20 bis 25 Millionen Wohnungen in ganz Europa. Als Gründungsmitglied der UIPI engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

(The Greens/EFA) etwas verlieren, die Konservativen (EPP – European People's Party Group) weiterhin stark bleiben und die Sozialisten (S&D – Socialists & Democrats) ebenfalls leichte Verluste haben könnten. Außerdem rechnen wir damit, dass es einen Rechtsruck geben wird. Die rechten Parteien sind im Europäischen Parlament in der ECR (European Conservatives and Reformists) und der rechtsextremen ID-Partei (IPD, Identity and Democracy) vertreten, mit der es stets schwierig war, umzugehen. Wenn der politische Wille da ist, mehr für den Klimaschutz im Gebäudesektor zu regeln, müssen auch Kostenbelastungen und

soziale Härten beachtet werden. Die Partei, die sich in der Vergangenheit neben Klimaschutz und Wirtschaftsinteressen auch offen für die Sorgen und Nöte der privaten Eigentümer gezeigt hat, ist die EPP. Auch die FDP-Abgeordneten im Europaparlament, die Teil der Renew-Europe-Fraktion sind, haben die mit dem Kommissionentwurf verbundene Kostenbelastung für private Eigentümer im Blick behalten und um flexiblere Regelungen gerungen.

Die Europawahl genießt bei Weitem nicht die Aufmerksamkeit einer Bundestagswahl. Warum ist es dennoch wichtig, dass Bürgerinnen und Bürger ihre demokratischen Rechte wahrnehmen und an den Europawahlen teilnehmen, um die Zukunft der EU mitzugestalten?

Die EU-Wahlen 2024 sind ein entscheidender Schritt für alle europäischen Bürgerinnen und Bürger – auch für Immobilieneigentümer. In den nächsten fünf Jahren werden politische Maßnahmen und Gesetze, die Verbraucher, Immobilien und Wohnraum in ganz Europa stark betreffen, von den Vertretern entschieden,

die Anfang Juni gewählt werden. Auch wenn es nicht direkt in die Zuständigkeit der Union fällt, ist der Wohnungsbau und die Transformation des Gebäudebestands ein grundlegendes Querschnittsthema, das viele verschiedene EU-Politikbereiche tangiert.

Das Europäische Parlament ist nicht nur eine der wichtigsten europäischen Institutionen, es ist auch die einzige, deren Vertreter direkt von den Wählern in allen Mitgliedstaaten gewählt werden, um die Interessen der Menschen in Bezug auf die EU-Rechtsetzung zu vertreten. Das EU-Parlament fungiert als Mitgesetzgeber und teilt sich mit dem Rat die Befugnis, Legislativvorschläge anzunehmen und zu ändern sowie über den EU-Haushalt zu entscheiden. Viele Menschen unterschätzen immer noch, welchen Einfluss Europa auf unser tägliches Leben hat – und das ist ein Fehler. Wenn die Dinge einmal in Brüssel entschieden sind, können sie auf nationaler Ebene nicht mehr geändert werden.

Das Interview führte: Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Wohnklima-Panel

Frage des Monats

Wie stark beeinflussen wohnungspolitische Themen Ihre Wahlentscheidung bei der bevorstehenden Europawahl?

1. Sind entscheidend.
2. Sind sehr wichtig.
3. Sind einigermaßen wichtig.
4. Sind nicht sehr wichtig.
5. Sind überhaupt nicht wichtig.
6. Irrelevant, ich wähle nicht.



Beantworten Sie die Frage unter hausund.co/05 oder scannen Sie den QR-Code.

Die Zukunft des Wohnens

Einsichten aus dem Mikrozensus 2022 und ihre Auswirkungen auf Politik und Gesellschaft

Im Zusatzprogramm „Wohnen in Deutschland“ des Mikrozensus wurden im Jahr 2022 rund 1 Prozent der Haushalte in Deutschland zu Themen rund ums Wohnen befragt. Die Ergebnisse, die im ersten Quartal dieses Jahres veröffentlicht wurden, zeichnen ein umfassendes Bild des Wohnungsmarktes in Deutschland, das sowohl die Verhältnisse der Mieter- und Eigentümerhaushalte als auch spezifische Details zu Energieversorgung, Mietpreisen und Vermietergruppen unter die Lupe nimmt.

Fast 60 Prozent der Haushalte, die im Rahmen der Mikrozensus-Zusatzerhebung befragt wurden, leben zur Miete. Dieses Ergebnis unterstreicht die Bedeutung des Mietsektors im deutschen Wohnungsmarkt. Die Eigentümerquote steigt mit zunehmendem Alter, während jüngere Haushalte vermehrt zur Miete wohnen. Diese Tatsache ist ein Beleg für die Funktionalität des deutschen Mietwohnungsmarktes, der jungen Haushalten einen hohen Grad an Mobilität bietet, was vor allem in einer Lebensphase der Ausbildung und des Jobeinstiegs von großem Vorteil ist und die Situation hierzulande von anderen EU-Staaten abhebt. Auch der Anteil von Singles und Paaren, die zur Miete leben, ist höher, während Familien mit Kindern vermehrt in die eigenen vier Wände ziehen.

Energieversorgung und Nachhaltigkeit

Bei der Energieversorgung der Gebäude in Deutschland spielt Gas noch immer die zentrale Rolle, sowohl bei der Beheizung als auch bei der Warmwasserbereitung. Dies stellt nicht nur eine Herausforderung für die Energiewende dar, sondern wirft auch Fragen hinsichtlich der Umsetzung der im Gebäudeenergiegesetz verankerten Ziele auf. Eine gut ausgestaltete kommunale Wärmeplanung gewinnt somit nochmals an Bedeutung, da fossile Energien auf Basis von Kohle, Öl und Erdgas in Deutschland heute noch bis zu 80 Prozent der Energieversorgung ausmachen. Auch die Zukunft der Gasverteilernetze bei der Transformation bis 2045 sollte vor diesem Hintergrund zunehmend in den politischen Fokus rücken.

Mietpreise und Wohnungsgrößen

Die Untersuchung zeigt, dass Nettokaltmieten in ländlichen Regionen am niedrigsten sind, während die höchsten Mieten in den Top-7-Metropolen zu finden sind. Die Mietpreise bewegen sich je nach Region durchschnittlich zwischen 6,10 und 9,40 Euro pro Quadratmeter. Interessanterweise sind die Mieten in städtischen Kreisen höher als in kreisfreien Großstädten, was vorrangig auf die Auswirkungen der sogenannten Speckgürtelregionen zurückzuführen sein dürfte.

>>>



Wir sind Partner von Haus & Grund

Besser miteinander.



Sonderaktion bis 31.12.2023

- ✓ Verzicht auf Wartezeit bei allen Leistungsbausteinen
- ✓ Prämienabsenkung über 30% für vermietete Gewerbeobjekte

VERLÄNGERT bis Ende 2024

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten!

Mit unseren Rechtsschutzlösungen für Eigentümer und Vermieter sichern wir Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Haus & Grund-Team
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

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

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

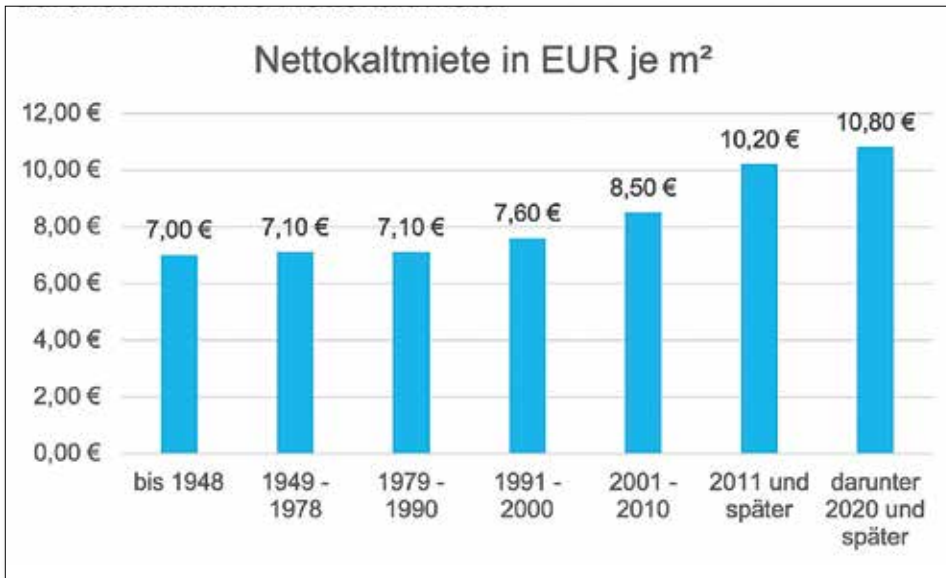
Sanitär · Heizung
Reparaturen · Wartungen

ORTMEIER
Ihr Heizungs- und Sanitär-Kundendienst in der Südstadt

- Reparaturen • Neuanlagen • Gasheizungen

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

Seit 1972 im Dienst der Kunden



Mit zunehmendem Baulter der Gebäude sinkt die durchschnittliche Nettomiete.

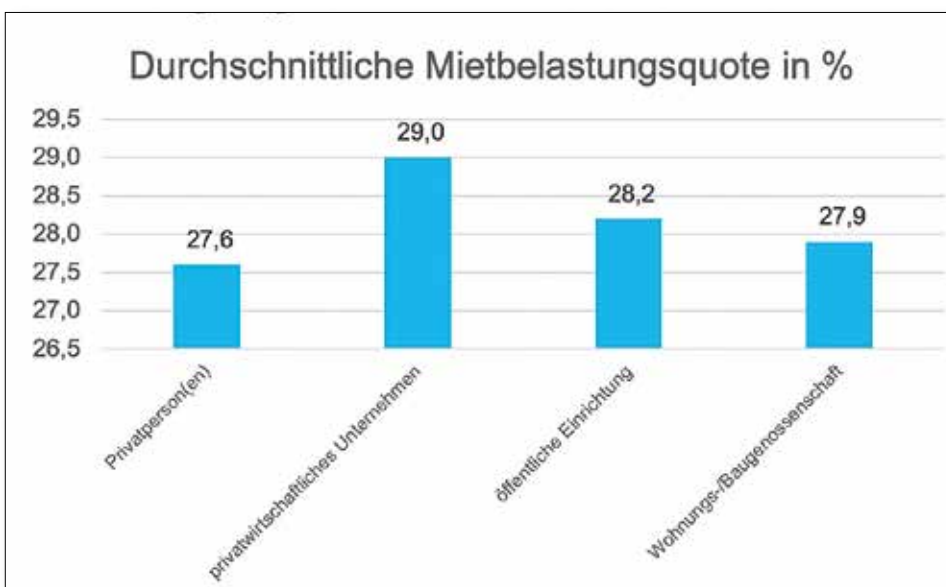
Mieterhaushalte leben überwiegend in mittelgroßen Mehrfamilienhäusern, wobei etwa zwei Drittel der Mietwohnungen in Gebäuden vor 1979 errichtet wurden. Angesichts des Ziels, bis zum Jahr 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, müssen sich viele Mieter von nicht-sanierten Gebäuden auf umfangreiche Modernisierungsarbeiten in ihren Wohnhäusern einstellen.

Dies bedeutet insbesondere für private Vermieter, die den größten Teil der Mietwohnungen in Deutschland zur Verfügung stellen, eine Herausforderung: Häufig besitzen sie nur wenige Wohnungen und es ist ihnen meist nicht möglich, ein gesamtes Mehrfamilienhaus für die Modernisierung zu entmieten und den Mietern Alternativwohnungen anzubieten. Daher sind Modernisierungen, die wohnungsweise und in kleinen Etappen durchge-

führt werden, oft die einzige Option, um die Energieeffizienz der Immobilien schrittweise zu verbessern.

Vermietergruppen und Mietbelastung

Private Vermieter bieten ihre Wohnungen im Schnitt für dieselben Preise an wie öffentliche Einrichtungen und sind somit günstiger als privatwirtschaftliche Unternehmen. Das liegt nicht zuletzt an durchschnittlich niedrigeren Nebenkosten. Diese Thematik gewinnt insbesondere in der Debatte über den Einfluss privater Vermieter auf den Wohnungsmarkt an Bedeutung, da diese Gruppe tendenziell zu einer Mäßigung der Marktdynamik beiträgt. Die Erkenntnisse aus der Befragung unterstreichen somit die Wichtigkeit, geeignete Rahmenbedingungen zu etablieren, die private Vermieter in ihrer Rolle bestärken und unterstützen.



Die Mietbelastungsquote ist bei privaten Vermietern im Schnitt am geringsten.

- Mieter bei privaten Vermietern sind im Schnitt am wenigsten von der Miete belastet.
- Bei Mietern von privatwirtschaftlichen Unternehmen fällt die Mietbelastung im Schnitt am höchsten aus.

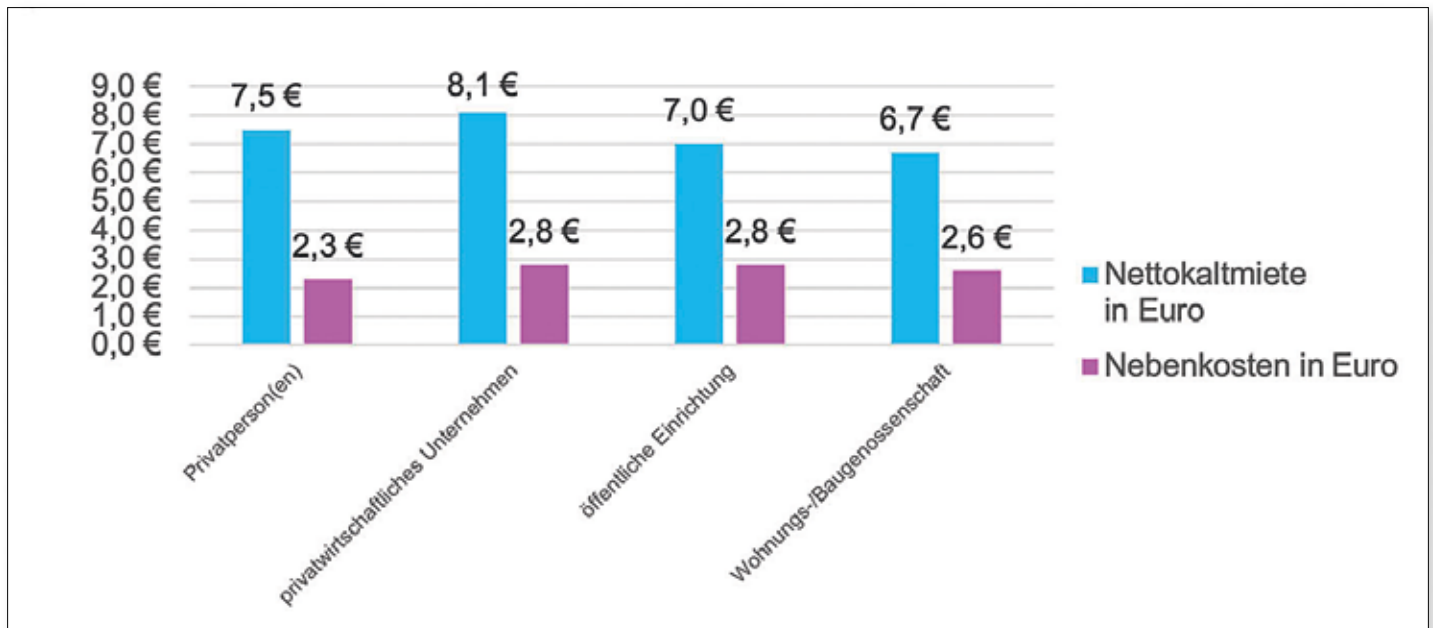
Implikationen für Wohnungspolitik

Die Ergebnisse des Mikrozensus 2022 verdeutlichen die Notwendigkeit einer ausgewogenen Wohnungspolitik, die sowohl die Bedürfnisse der Mieter als auch die der Eigentümer berücksichtigt. Insbesondere die Herausforderungen im Bereich der Energieversorgung und Nachhaltigkeit werden in den kommenden Jahren sehr viel politisches Fingerspitzengefühl erfordern.

Darüber hinaus ist eine differenzierte Betrachtung der Mietpreisentwicklung in verschiedenen Regionen Deutschlands nötig, um gezielte Unterstützungsmaßnahmen für bezahlbaren Wohnraum zu entwickeln.

Jakob Grimm, Referent für Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

Private Vermieter vermieten auf dem gleichen Niveau wie öffentliche Einrichtungen und günstiger als privatwirtschaftliche Unternehmen.



- Die durchschnittliche Nettomiete privater Vermieter in Deutschland beträgt im Schnitt 7,50 EUR/m²
- Die Nebenkosten privater Vermieter in Deutschland betragen im Schnitt 2,30 EUR/m²

Verbrauchserfassung Abrechnung · Service

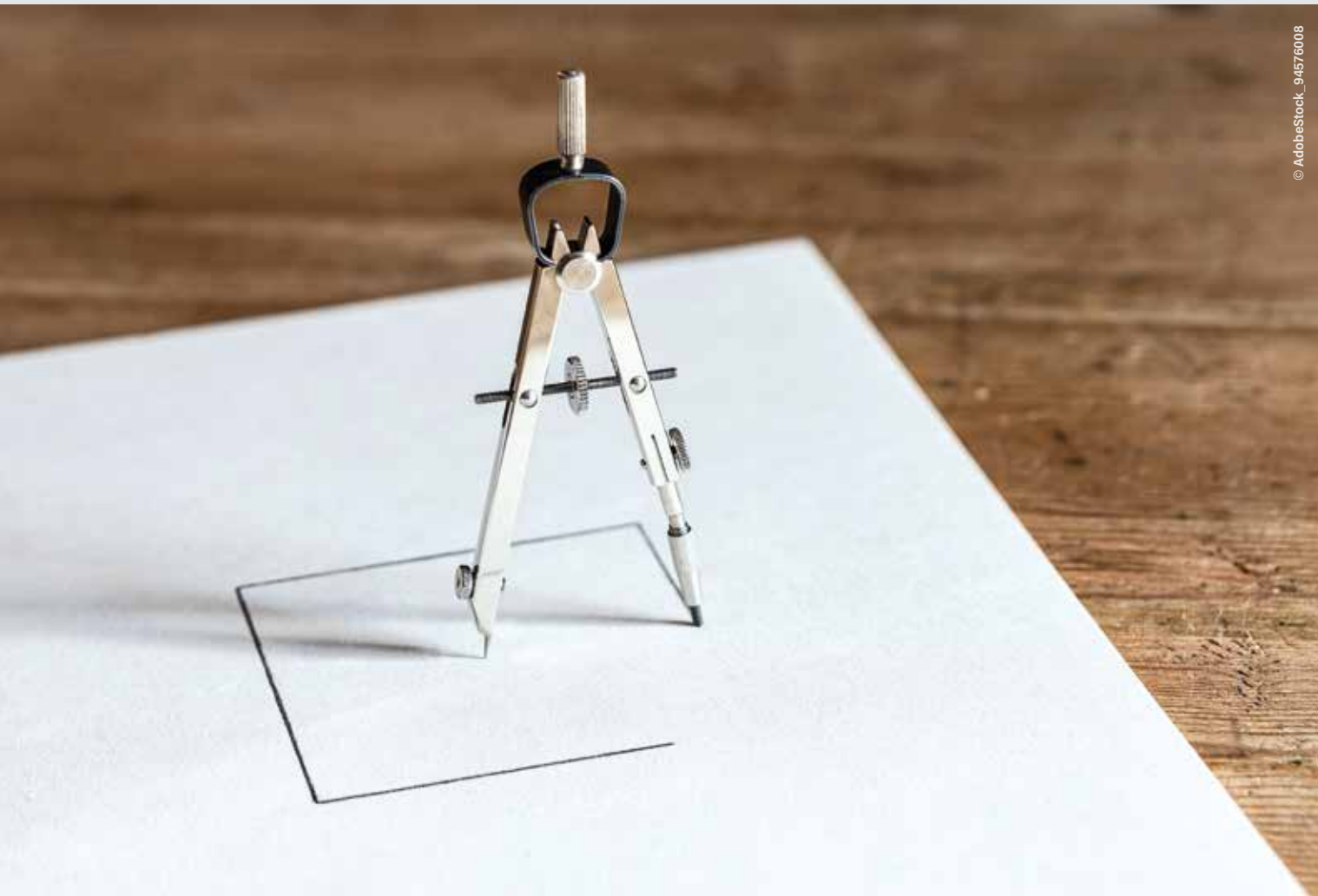
Als zuverlässiger Partner von Immobilienbesitzern im Bergischen Land sorgen wir für die reibungslose Erfassung und transparente Abrechnung von Heiz- und Nebenkosten.

Sprechen Sie uns an: 0202 | 283 685 0

ALPHA
MESS

www.alphamess-bl.de · info@alphamess.eu

Die Quadratur des Kreises



© AdobeStock - 94576008

Es erscheint paradox: Bauen und Wohnen sollen bezahlbar bleiben, gleichzeitig aber höchsten Standards an Klimaschutz, Komfort, Sicherheit und noch vielen anderen hehren Ansprüchen mehr genügen.

Wohnungspolitik aller Parteien werden nicht müde in ihren Versprechen, alle diese Anforderungen unter einen Hut zu bringen – wenngleich die vielfältigen Entwicklungen am Wohnungsmarkt oft eine ganz andere Sprache sprechen. Dennoch hat das Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung in einem Forschungs-

projekt die Vereinbarkeit von bezahlbarem und zukunftsfähigem Bauen und Wohnen untersucht. Das Ergebnis sind 20 Grundsätze für die Vereinbarkeit von Bezahlbarkeit und Zukunftsfähigkeit, die sich an Bauherren, Planer und Kommunen richten:

Schüco – Lösungen rund um's Haus

STRÖTER
— MEISTERBETRIEB —

In der Graslake 20a · 58332 Schwelm
Telefon 0 23 36 - 93 92-0 · Telefax 0 23 36 - 93 92-5
info@stroeter-gmbh.de · www.stroeter-gmbh.de



EIGENE HERRSTELLUNG UND MONTAGE · FENSTER · TÜREN · MARKISEN · ROLLLÄDEN · WINTERGÄRTEN · VORDÄCHER

Für die Gestaltung Ihres Hauses bieten wir viele Ideen und Möglichkeiten.
Fenster, Türen, Fassaden, Wintergärten oder Solarprodukte aus Schüco Systemen stehen für allererste Qualität.

SCHÜCO



VORAUSSETZUNGEN

- Bezahlbares Wohnen beginnt beim Grundstück: Bauland muss erschwinglich sein.
- Die Vereinbarkeit gelingt (nur) mit Förderung: Zuverlässige, transparente Förderprogramme sind unerlässlich.
- Unterstützung durch Kommune ist eine Voraussetzung: Kommunale Maßnahmen wie angepasste Vergabeverfahren können die Schaffung bezahlbaren Wohnraums unterstützen.
- Grundsatzentscheidung für nachhaltiges Bauen auf Bauherrenseite notwendig: Nachhaltiges Bauen erfordert eine feste Verankerung in den Zielsetzungen der Bauherren.
- Zusammenarbeit aller beteiligten Akteure intensivieren: Die enge Kooperation zwischen allen Beteiligten ist entscheidend für den Erfolg.

PLANUNG UND BAUTECHNIK

- **Grundstück gut ausnutzen und kompakt bauen:** Effiziente Flächennutzung und kompakte Bauweisen führen zu Kosteneinsparungen.
- **Wohnungsgrößen als Stellschraube nutzen:** Angepasste Wohnungsgrößen können die Bezahlbarkeit beeinflussen.

- **Aus den Praxiserfahrungen mit Normen pragmatischer umgehen:** Flexibler Umgang mit Normen kann zu effizienteren Lösungen führen.
- **Mehr standardisiert seriell und modular bauen:** Serielle und modulare Bauweisen bieten Kostenvorteile.

ÖKOLOGISCHE ZUKUNFTSFÄHIGKEIT

- **Einen guten (Energieeffizienz-) Standard statt Maximalstandard bauen:** Balance zwischen ökologischer Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit finden.
- **Lebenszyklus und Ressourceneffizienz der Gebäude mehr in den Blick nehmen:** Langfristige Betrachtungen zur Minimierung von Kosten und Umweltbelastungen.
- **Lösungen für eine regenerative Energieversorgung sind unumgänglich:** Einsatz erneuerbarer Energien zur nachhaltigen Energieversorgung.
- **Monitoring und Mitwirkung der Nutzer zur Erreichung der Effizienzziele erforderlich:** Nutzerengagement fördern, um Effizienzziele zu erreichen.
- **Klimaanpassungsmaßnahmen für sicheres und gesundes Wohnen einbeziehen:** Berücksichtigung des Klimawandels in der Planung.

- **Kfz-Stellplätze reduzieren und alternative Mobilitätsangebote machen:** Anpassung der Stellplatzpolitik und Förderung alternativer Mobilitätsformen.

SOZIALE ZUKUNFTSFÄHIGKEIT

- **Bezahlbares und zukunftsfähiges Wohnen braucht soziale Mischung:** Soziale Diversität als Schlüsselement nachhaltiger Quartiere.
- **Zielgruppen mit besonderen Bedarfen dezentral in die Wohnanlagen integrieren:** Inklusion verschiedener sozialer Gruppen.
- **Mehrwert für das Quartier schaffen:** Projekte sollten einen positiven Beitrag zum sozialen und infrastrukturellen Umfeld leisten.

ÖKONOMISCHE ZUKUNFTSFÄHIGKEIT

- **Langfristigkeit der Bezahlbarkeit muss im Vordergrund stehen:** Nachhaltige Finanzierungs- und Bewirtschaftungsmodelle entwickeln.
- **Überhöhte Renditeerwartung kann nicht im Fokus stehen:** Realistische Erwartungen an die Rentabilität sind für die Nachhaltigkeit entscheidend.

Matthias zu Eicken, Leiter Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik



Kreuzstr. 53
42277 Wuppertal
wuppermakler.com

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



Recht & Steuern

Immobilienkauf

Steuerrechtliche Fallen vermeiden

Beim Immobilienkauf fallen Nebenkosten an – etwa durch die Erhebung der Grunderwerbsteuer oder die Beurkundung durch einen Notar.

Da diese Nebenkosten anteilig zum Kaufpreis erhoben werden, könnte so mancher Käufer einer teuren Immobilie auf den Gedanken kommen, nur einen Teil des vereinbarten Kaufpreises zu beurkunden und die Restsumme auf anderem Weg zu begleichen.

Falle 1 – Schwarzbeurkundung

Dieses als Unterverbriefung oder Schwarzbeurkundung bezeichnete Vorgehen ist sehr riskant. Es kann dazu führen, dass der Kauf rechtlich unwirksam ist. Hintergrund: Der über die zu niedrige Kaufsumme beurkundete Vertrag ist ein nichtiges Scheingeschäft. Über den tatsächlichen Kaufpreis hat keine Beurkundung stattgefunden, und somit ist auch dieser Vertrag aufgrund Formmangels nichtig. Die Folge in der Praxis: Eventuell bereits geleistete Zahlungen an den Verkäufer können verloren

gehen und sind gerichtlich kaum mehr einklagbar. Das gilt sowohl für Vorschüsse des Käufers als auch für Zahlungen von Differenzbeträgen zum „echten“ Kaufpreis an den Verkäufer nach der Beurkundung. Außerdem droht ein Verfahren wegen Steuerhinterziehung.

Falle 2 – Schenkung als Verkauf tarnen

Verkäufe deutlich unter Verkehrswert werden von Finanzämtern gerne genauer unter die Lupe genommen. Das gilt besonders, wenn ein Näheverhältnis zwischen den Vertragsparteien besteht. Die Rechtsprechung (Bundesfinanzhof vom 5. Juli 2018, II B 122/17) hat hier bereits vor Jahren eine grobe Grenze gezogen: Liegt der Wert der Gegenleistung 20 bis 25 Prozent unter dem Üblichen, wird aus dem Verkauf eine – zumindest – gemischte Schenkung. Der Vorgang wird in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen – schenkungssteuerpflichtigen – Teil aufgeteilt. Das greift auch dann, wenn der Immobilienübertragung Rentenzahlungen oder weitere Leistungen wie Pflege, Fahrdienste oder Verköstigung des Immobilienüberträgers ge-



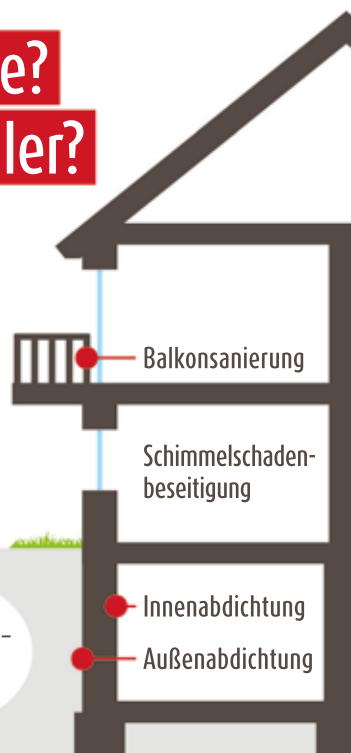
Fazit von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik:

„Die Abgrenzung zwischen Schenkung und Verkauf ist komplex, vor allem, wenn bei Immobilien Wohn- oder Nießbrauchsrechte oder Pflegeverpflichtungen mit einbezogen werden. Entsprechende Vereinbarungen sollten als Teil einer gesamten Nachfolgeplanung einer gründlichen zivil- und steuerrechtlichen Vorprüfung unterzogen werden.“

genübertestellt werden. Hier schaut das Finanzamt genau hin und bewertet die vereinbarten Leistungen im Hinblick auf ihre Wertigkeit im Verhältnis zum Wert der Immobilie. In dem oben genannten Urteil kam hinzu, dass der Übertragende kurz nach der Übertragung verstarb. Dadurch kam es nicht zu einer Bewertung der vereinbarten Gegenleistungen nach der voraussichtlichen Lebenserwartung, sondern nach der tatsächlichen Laufzeit der übernommenen Verpflichtungen. Dies kann in Abhängigkeit vom Ausgangsalter des Übertragenden geschehen, wenn er quasi aus Sicht des Bewertungsrechtes „zu früh“ verstirbt.

Nasse Wände? Feuchter Keller?

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



Handwerk auf höchstem Niveau – Rufen Sie uns einfach an.



Nicholas Rood
Bausachverständiger / TÜV geprüft
info@isotec-bobach.de
☎ 0202 / 30 80 34

Abdichtungssysteme Bobach
Büro Wuppertal
www.isotec.de/wuppertal

ISOTEC
IMMER BESSER.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit!!! e-masters



- 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

HOVO - Polster

Susanne Vollberg
Raumausstattermeisterin
Farbmühle 11, 42285 Wuppertal
Telefon 0202 - 8 68 15

Eigene Polsterei, Polstermöbel
Gardinen, Dekorationen, Orient-Teppiche
Wohn- und Schlafmöbel, Matratzen
Gartenmöbel, Bett- und Tischwäsche

Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing



Was interessiert Sie?

- Insektenschutz
- Haustür
- Vordach
- Schließanlage
- Garagentor / -Motor
- Einbruchschutz
- Markise
- Geländer

GRENZDÖRFER Edelstahlwerkstatt - Geländercenter
www.grenzdoerfer.de · 02 02 / 37 10 80

VERMIETEN & VERWALTEN

Immobilien-schenkung

Schenkung unter Auflage

Immer wieder werden Immobilien unter der Auflage verschenkt, dass diese entweder zu Lebzeiten oder im Falle des Todes ausschließlich an die leiblichen Kinder des Beschenkten weiter übertragen werden. So sollen Wohnhäuser in den Familien erhalten bleiben.

Schenkungen unter Auflagen sind grundsätzlich zulässig. Es gilt aber, gesetzliche Grenzen zu beachten, denn das Verschenken über Generationen hinweg, ohne die gesetzliche Erbfolge zu beachten, ist nicht ohne Weiteres (zum Beispiel Pflichtteilsausgleich) zulässig. Solche Auflagen können also unwirksam sein. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat nunmehr über die Wirksamkeit von Auflagen mit Urteil vom 28. November 2023 (X ZR 11/21) entschieden.

In dem zu entscheidenden Fall klagten die zwei leiblichen Kinder aus erster Ehe ihres verstorbenen Vaters, dem Erblasser, gegen dessen zweite Ehefrau und das aus dieser Ehe hervorgegangene Kind. Alle Kinder, also die beiden Geschwister aus erster Ehe und das Kind aus zweiter Ehe sowie die zweite Ehefrau sind gemeinsam als Miterben Eigentümer eines Grundstücks in München geworden. Mit der Klage beanspruchten die Kinder aus erster Ehe, dass nur die Kinder, also sie selbst und das Kind aus der zweiten Ehe, Eigentümer des Grundstücks werden.

Großvater schenkte unter Auflage, dass nur die Kinder erben

Denn: Ursprünglich gehörte das Grundstück dem Großvater, der dieses schenkungsweise an seinen Sohn, den späteren Erblasser, übertrug, und zwar unter

der Auflage, dass dieser das Grundstück an seine leiblichen Kinder aus erster Ehe entweder zu Lebzeiten, spätestens aber

Tod unentgeltlich auf einen Dritten – hier die drei leiblichen Kinder – zu übertragen, grundsätzlich wirksam vereinbart wer-

Bewertung von Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin:

„Die Schenkung ist eine Methode, das Vermögen bereits zu Lebzeiten zu übertragen. Oftmals spielen dabei unter anderem steuerrechtliche Erwägungen eine Rolle. Zwar fällt auch im Falle der Schenkung die sogenannte Schenkungssteuer an, wenn der geschenkte Gegenstand über den Freibeträgen liegt. Diese Freibeträge lassen sich aber alle zehn Jahre erneut nutzen.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, Immobilien an Angehörige zu übertragen – zu Lebzeiten beispielsweise durch Schenkung. Im Falle des Todes beispielsweise durch Testament oder Erbvertrag oder auch gesellschaftsrechtlich, wenn eine Gesellschaft zur Verwaltung des Immobilienvermögens gegründet wird. Wie dieser Fall zeigt, ist es wichtig, sich frühzeitig Gedanken zu machen und in jedem Falle juristisch beraten zu lassen. Es gibt unzählige Fallstricke, die beachtet werden sollten.“

nach dessen Tod übertragen sollte. Dies war notariell beurkundet worden. Im letzten Nachtrag wurde die Auflage insofern abgeändert, als dass das Grundstück an die drei Kinder des Sohnes zu je einem Drittel übertragen werden sollte.

Wirksamkeit der Auflage

Der BGH entschied nun erstmals, dass eine Auflage, die den beschenkten Sohn und Erblasser verpflichtet, den geschenkten Gegenstand spätestens mit seinem

den kann. Das Erbe sei mit dieser Pflicht belastet. Der Erbe, der in die Rechtsstellung des Verstorbenen eintritt, habe diese Pflicht zu erfüllen.

Gesetzliche Grenzen sind zu beachten

Dagegen sei eine Auflage nichtig, die den Beschenkten – hier den Sohn als Erblasser – verpflichtet, gegenüber einem Dritten – hier den drei Kindern – ein Schenkungsversprechen abzugeben un-

ter der Bedingung, dass der Dritte den Beschenkten überlebt. Die Auflage im konkreten Fall habe eine solche Überlebensbedingung der drei Kinder enthalten. Denn der beschenkte Sohn und Erblasser habe die Auflage zwar zu seinen Lebzeiten erfüllen können. Einen Anspruch auf Abgabe eines solchen Schenkungsversprechens hätten die drei Kinder aber erst in der letzten Lebenssekunde des Vaters und Erblassers, also praktisch erst nach dessen Tod gehabt. Es sei also erforderlich, dass die Kinder den Vater überleben mussten, denn würde eines der Kinder vor dem Vater versterben, hätten die rechtmäßigen Erben eines früher verstorbenen Kindes keinen abgeleiteten Anspruch auf Abgabe des Schenkungsversprechens aus dem ursprünglichen Schenkungsvertrag mit Auflage. Die Auflage wäre also unwirksam gewesen, so dass die klagenden Kinder hieraus keine Ansprüche hätten herleiten können.

Die Wendung am Ende: keine Schenkung, sondern ein Erbvertrag

Tatsächlich handele es sich bei der ursprünglichen Vereinbarung zwischen dem Großvater und seinem Sohn und Erblasser nicht um eine Schenkung, sondern um einen Erbvertrag. Denn der Sohn und Erblasser sei nicht zur Abgabe eines Schenkungsversprechens an seine leiblichen Nachkommen verpflichtet worden. Vielmehr sei seinen leiblichen Kindern ein Übertragungsanspruch gegen den beschenkten Vater und Erblasser verschafft worden.

Noch kein Urteil gefallen

Erbverträge sowie gemeinschaftliche Testamente können aber die Testierfreiheit ohne Weiteres beschränken. Denn Erbverträge sind gesetzlich vorgesehen (§§ 1941, 2274 Bürgerliches Gesetzbuch).

Der BGH konnte den Fall nicht entscheiden, weil einige Umstände noch nicht geklärt waren, die den Vertrag zwischen Großvater und beschenktem Sohn und Erblasser möglicherweise unwirksam machen. So müsse geklärt werden, ob zwischen dem beschenkten Sohn und Erblasser sowie dessen zweiter Ehefrau eine wirksame Gütertrennung vereinbart gewesen sei. Die Sache wurde also zur erneuten Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

TIP

Der Erbvertrag ist neben dem Testament eine Verfügung von Todes wegen. Hierdurch kann auch von der gesetzlichen Erbfolge abgewichen werden. Allerdings bindet sich der Verstorbene an die Regelungen im Erbvertrag, wohingegen er beim Testament flexibler seinen Willen ändern kann. Testament und Erbvertrag können von den gesetzlichen Erben angefochten werden, beispielsweise weil Pflichtteile nicht ausreichend beachtet wurden. Die Anfechtung kann die Nichtigkeit der Regelung nach sich ziehen.

Kostenverteilung in der GdWE

Kein Bestandschutz für „unfaire“ Verteilungsschlüssel

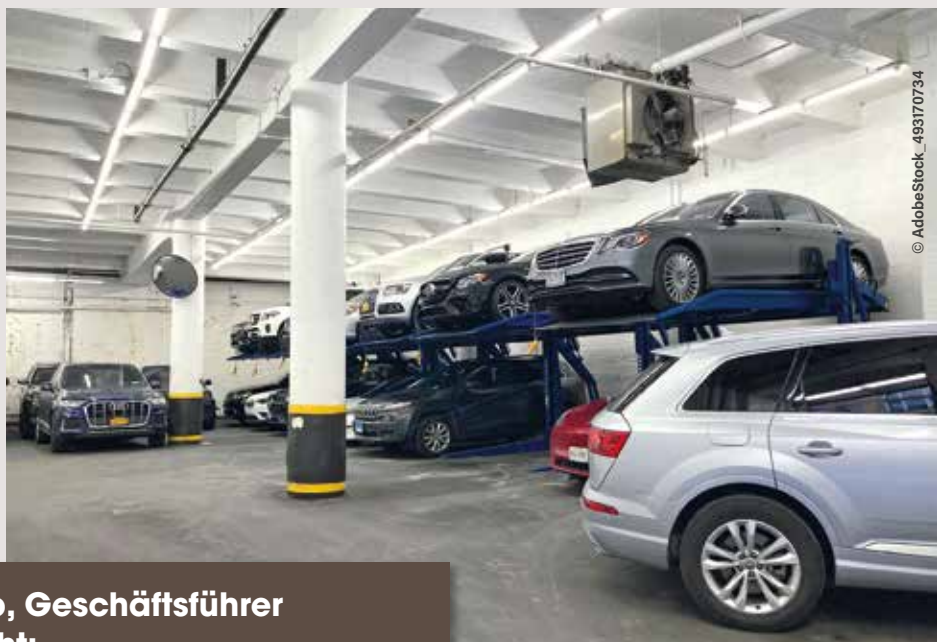
Die Verteilung der Kosten für die Erhaltung von Gemeinschaftseigentum ist innerhalb von Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdWE) oftmals ein Streitpunkt. Dies gilt umso mehr, wenn Gemeinschaftseigentum betroffen ist, dessen Nutzung primär nur einem Teil der Eigentümer zur Verfügung steht. Da es die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) aus dem Jahr 2020 den Eigentümern erleichtert hat, vom Gesetz abweichende Kostenverteilungsregelungen zu beschließen, stehen in vielen GdWE die bisherigen Verteilungsschlüssel auf dem Prüfstand.

Es war also nur eine Frage der Zeit, bis der Bundesgerichtshof (BGH) sich mit den Details der geänderten Gesetzeslage auseinandersetzen musste. Mit Urteil vom 22. März 2024 haben die Richter nun entschieden, dass Eigentümer keinen Bestandschutz für Regelungen genießen, deren Kostenverteilung nicht der Nut-

können Fahrzeuge dank eines Hebemechanismus übereinander geparkt werden. Aufgrund eines Defekts der im Gemeinschaftseigentum stehenden Hebeanlage konnte von diesen Doppelparkern jedoch jeweils nur ein Stellplatz genutzt werden. Nach der WEG-Reform beschlossen die Wohnungseigentümer nun mit einfacher Mehrheit eine Änderung der Kostenverteilung, sodass für die Reparatur nur noch die Eigentümer der Doppelparker die Kosten tragen sollten. Ein solcher

rückwirkend für bereits früher eingetretene Schäden gelten dürfe.

Die BGH-Richter sahen dies anders. Der Beschluss entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, weil er insbesondere den Gebrauch beziehungsweise die Möglichkeit des Gebrauchs durch die jeweiligen Eigentümer bei der Tragung der Kosten berücksichtige. Auch dass diese Änderung der Kostentragung nicht nur für zukünftige Schäden gelten sollte, sondern auch für den bereits eingetretenen Defekt



Praxistipp von Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht:

„Eigentümer sollten sich darauf einstellen, dass die Kostenverteilung für Erhaltungsmaßnahmen bei ihren GdWE auf die Tagesordnung kommt. Insbesondere Verteilungsschlüssel, bei denen nicht die jeweiligen Nutzungsmöglichkeiten durch die Eigentümer berücksichtigt werden, könnten demnächst geändert werden, da dies von einer betroffenen Minderheit nicht mehr geblockt werden kann.“

zungsmöglichkeit entspricht und für deren Änderung in der Vergangenheit die erforderlichen Mehrheiten nicht zustande gekommen sind (V ZR 81/23).

Kein Bestandschutz für Blockade

Bei dem Rechtsstreit ging es um eine GdWE, in der sich sogenannte Doppelparker-Stellplätze befinden. Dabei

Beschluss war zuvor nicht möglich gewesen, weil aufgrund einer Blockade der betroffenen Teileigentümer die damals erforderliche doppelt qualifizierte Mehrheit hierfür nicht zustande kam. Einer der Teileigentümer wehrte sich nun gegen diesen für ihn nachteiligen Beschluss und berief sich unter anderem darauf, dass die neue Kostenverteilung zumindest nicht

an der Hebeanlage, ändere hieran nichts. Denn die betroffenen Eigentümer hätten nicht darauf vertrauen dürfen, dass das Erfordernis einer doppelt qualifizierten Mehrheit für eine Änderung der Kostenverteilung dauerhaft erhalten bleibt. Vielmehr müsse mit Änderungen gesetzlicher Rahmenbedingungen grundsätzlich gerechnet werden. Einen Bestandschutz für die bisherige Blockademöglichkeit gebe es daher nicht.

Verweis auf Verwaltervollmacht für Eigentümerversammlung rechtens

Während der Corona-Pandemie konnten Eigentümerversammlungen nur unter erschwerten Bedingungen oder teilweise gar nicht stattfinden. Um dennoch Beschlüsse fassen zu können, haben einige Gemeinschaften und Verwalter darauf zurückgegriffen, die Eigentümer auf Verwaltervollmachten zu verweisen, in denen entweder der Verwalter bevollmächtigt wurde, eigenständig Entscheidungen zu treffen, oder ihm konkret Vorgaben zur Abstimmung gemacht wurden.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat nun mit Urteil vom 8. März 2024 (V ZR 80/23) entschieden: Während der Corona-Pandemie gefasste Beschlüsse einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) sind nicht deshalb nichtig, weil die Wohnungseigentümer an der Eigentümerversammlung nur durch Erteilung einer Vollmacht an den Verwalter teilnehmen konnten.

Verwalterin forderte zu „schriftlicher“ Versammlung auf

Im entschiedenen Fall lud eine Verwalterin die Eigentümer zu einer „schriftlich“ stattfindenden Eigentümerversammlung ein. Sie forderte die Wohnungseigentümer auf, unter Verwendung beigefügter Formulare eine Vollmacht und Weisungen für die Stimmabgabe zu erteilen. Fünf von 24 Wohnungseigentümern kamen der Aufforderung nach und bevollmächtigten die Verwalterin; die Kläger erteilten keine Vollmacht. In der Eigentümerversammlung war nur die Verwalterin anwesend. Mit diesen Vollmachten fasste die Verwalterin Beschlüsse, die sie anschließend den Eigentümern mitteilte. Die Kläger, die keine Vollmacht erteilt hatten, hielten die Beschlüsse für nichtig.

Einschätzung von Julia Wagner, Leiterin Zivilrecht

„Die Argumentation in dem Urteil ist richtig. Die Pandemiezeit stellte eine Ausnahmesituation dar, in der pragmatische Lösungen gefragt waren. Verwalter und Gemeinschaften haben letztlich versucht, die GdWE am Laufen zu halten. Eine Vertreterversammlung ist da ein adäquates Mittel gewesen. Letztlich hätte ein anderslautendes Urteil dazu geführt, dass viele getroffene Beschlüsse im Nachhinein für nichtig erklärt hätten werden können; dies hätte zu Rechtsunsicherheiten, Streitigkeiten und letztlich zu viel Aufwand in den GdWE geführt.“

Formvorschriften sind abdingbar

Dies sahen die BGH-Richter anders. Ein Beschluss sei nach § 23 Absatz 4 des Wohnungseigentumsgesetz (WEG) nur dann nichtig, wenn er gegen eine Rechtsvorschrift verstoße, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann. Die in § 24 WEG enthaltenen Formvorschriften für die Eigentümerversammlung seien allerdings nicht zwingend; sie können durch Vereinbarungen abgeändert werden, so die Richter. Zum Beispiel führe eine Nichteinladung einzelner Eigentümer nur zur Anfechtbarkeit gefasster Beschlüsse. Das Gericht entschied nun, dass auch der Verweis auf die Abgabe einer Vollmacht während der Corona-Pandemie nicht zur Nichtigkeit der Beschlüsse führe.

Unauflösbare Konfliktsituation für die Verwalterin

Die Verwalterin habe sich in einer unauflösbaren Konfliktsituation befunden, in der sie entweder das Wohnungseigentumsrecht oder das Infektionsschutzrecht habe missachten müssen. Die Durchführung einer Vertreterversammlung sei von Verwaltern regelmäßig aus Praktikabilitätsabwägungen erfolgt. Dies habe auch im Interesse der Wohnungseigentümer gelegen, da so zumindest Beschlüsse gefasst werden konnten.

Zur Anfechtbarkeit dieser Beschlüsse hat sich der BGH nicht geäußert.



TAMM Schrott Metalle Containerdienst	■ Containerdienst
	■ Schrott
	■ Metalle
	■ Gewerbeabfälle
	■ Sonderabfälle
	■ Bauschutt
	■ Baustellenabfälle
	usw.
Telefon: 0202.469 83 72 Telefax: 0202.466 03 93 E-Mail: Info@tamm-gmbh.com Internet: www.tamm-gmbh.com Gasstr. 11 · 42369 Wuppertal	Anlieferung möglich!

BORK		www.bork-baum.de
		mail@bork-baum.de M 01 52-23 679 308
Baumpflege · Fällungen · Seilklettertechnik · Baumkontrolle Gutachten · Gehölzwertermittlung · Verkehrssicherheit		

hausundgrund informiert



Haus & Grund weiterempfehlen – auch in Ihrem eigenem Interesse!

Das rechnet sich:

Es kann teuer werden, kein Mitglied zu sein!

- Haus und Grund: Das ist vor allem in diesen wirren Zeiten die unverzichtbare Immobilien-Eigentümer Schutzgemeinschaft.
- **Jahresbeitrag nur 89,- €**
- Dafür gibt es Dienstleistungen, Interessenvertretungen, Rechtsberatungen zum Immobilien-Eigentum und kostenlose Beratungen im Verbund mit erfahrenen, örtlichen Immobilienfachleuten.
- Rechtssichere Nebenkosten-Abrechnungen.
- Einkaufsvorteile bei Partnerfirmen in Handwerk und Handel.



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

WUPPERTAL

Mit solchen Anzeigen werben wir zurzeit in Heften und Zeitungen; bislang 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.

Umweltaktivisten denken sich immer neue Belastungen für privates Bauen und Modernisieren aus. Andere wollen Mitspracherechte bei der Gestaltung privater Bauvorhaben. Neue

Politiker-Generationen finden zunehmend Spaß am Ausprobieren neuer Mietendeckelungen. Die Grundsteuer gerät mehr und mehr ins Blickfeld der Begierden jener, die unsere Städte überschulden und öffentliche Haushalte aus dem Ruder laufen lassen.

Interessenvertretung tut Not. Mehr als je zuvor! Bereits über 1 Mio. Immobilieneigentümer in Deutschland lassen ihre Interessen von hausundgrund vertreten. Aber das müssen noch mehr werden. Dann wird hausundgrund noch durchsetzungsstärker. Und das ist dringend nötig! Denken Sie nur an die Diskussion um den Wegfall der oft erschreckenden Anliegerbeiträge. Denken Sie an die Auswirkungen überall steigender Preise, an das teurer werdende Baugeld und auch an die Enteignungs- und Baustopp-Phantasien, die immer wieder zur Sprache kommen. Allesamt gefährliche Bedrohungen für das private Immobilieneigentum. Dessen Schutz ist eine wesentliche Aufgabe von hausundgrund. Jeder, der jetzt beiträgt, stärkt hausundgrund und somit sich selbst. Also, worauf warten wir?

Empfehlen Sie hausundgrund weiter und überzeugen Sie andere von einer Mitgliedschaft bei hausundgrund. Die Erfolgreichsten beim Einwerben neuer Mitglieder möchte ich im Verlauf der Jahreshauptversammlung 2024 besonders ehren und mit Jahreskarten für den Wuppertaler Zoo beschenken.



Wuppertaler Bühnen

10%
Rabatt



Kachelofen & Kaminstudio Riesenberg OHG

5%
Rabatt

Behrens GmbH

Alle Handwerkerleistungen aus einer Hand

Sonder-
konditionen

ibs IMMOBILIEN
GRUPPE

Sonder-
konditionen

FASSADEN MELZEL

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

10%
Rabatt



500/1000 €
Nachlass



Ralf Zinzus Versicherungsmakler Bergisch Land

Sonder-
konditionen

B & E BAUELEMENTE GmbH

10%
Rabatt



Sonder-
konditionen

STRÄTER

vergünstigte
Lieferung

Das Lagerhaus Scholz

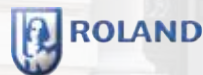
Haushaltsauflösungen & Entsorgungen

10%
Rabatt



Goldberg & Klein Immobilien-Management e.K.

10%
Rabatt



Der Rechtsschutz-Versicherer

Sonder-
konditionen

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

Barmenia

Sonder-
konditionen

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

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

Kooperationspartner

HAUS & **LEBEN**



Wenn das Dach selbst Strom erzeugt

Bei der sogenannten Indach-Photovoltaik werden die Solarmodule direkt in die Dachkonstruktion des Hauses integriert. Doch wann lohnt sich diese innovative Technologie, und welche Vor- und Nachteile bringt sie mit sich?

Immer mehr Haushalte in Deutschland nutzen die Energie der Sonne zur Stromerzeugung. Laut dem Statistischen Bundesamt (Destatis) waren 2023 auf Dächern und Grundstücken hierzulande gut 2,6 Millionen Photovoltaik-Anlagen mit einer Nennleistung von insgesamt rund 70.600 Megawatt installiert. Damit nahm die Zahl der Anlagen gegenüber dem Vorjahr um 16 Prozent zu; die installierte Leistung stieg im selben Zeitraum um 21 Prozent.

Beim Großteil dieser Photovoltaik-Anlagen handelt es sich um Aufdach-Systeme. Doch es gibt auch eine andere Möglichkeit: die dachintegrierte Photovoltaik. Diese wird im Gegensatz zu herkömmlichen Photovoltaik-Anlagen nahtlos in die Dachdeckung eingefügt. Dabei unterscheidet man zwei Varianten: die Indach-Photovoltaik und Solardachziegel.

Indach-Photovoltaik oder Solardachziegel?

Bei einer Indach-Lösung ersetzen Solarmodule flächig die Eindeckung mit Dachziegeln und bilden mit diesen eine homogene Dachhaut. Die Solarmodule werden direkt auf den Dachlatten installiert, eine Unterkonstruktion ist häufig nicht nötig.

Solardachziegel ersetzen hingegen einzelne Dachziegel. Das eigentliche Verlegen der Photovoltaik-Ziegel ist relativ unkompliziert, doch alle einzelnen Ziegel müssen elektrisch miteinander gekoppelt werden, wodurch sich ein recht hoher

Aufwand ergibt. Da es pro Quadratmeter gedeckter Fläche viel mehr Verbindungen gibt, steigt auch die Zahl der potenziellen Fehlerquellen im Vergleich zu Solarmodulen. Bei Indach-Lösungen ist die Verschaltung deutlich weniger komplex.

Weil bei der Verwendung von dachintegrierten Solarmodulen der wichtigste Teil der Dachhaut entfällt, müssen diese die Aufgabe des Witterungsschutzes mitübernehmen: die Abwehr von äußeren Einflüssen wie Regen, Schnee, Hagel und Windböen. Da die Module neben der Stromerzeugung diese zusätzlichen Aufgaben der Dachhaut übernehmen, werden sie in aller Regel auch vom Dachdecker und nicht von einem Solarmonteur installiert.

Viele Pluspunkte

Einer der Hauptvorteile liegt in der Ästhetik: Die harmonische Dachintegration der Photovoltaik-Anlage durch die bündige Montage sorgt für ein unauffälliges und ansprechendes Erscheinungsbild, das sich nahtlos in die Architektur des Hauses einfügt. Dies ist besonders interessant für denkmalgeschützte Gebäude, bei denen eine Aufdach-Anlage nicht infrage kommt. Ein weiterer Pluspunkt ist das geringe Gewicht, das die Installation auch auf Gebäuden mit geringer Traglast ermöglicht. Schließlich werden die herkömmlichen Dachziegel ersetzt, sodass kein zusätzliches Gewicht entsteht. Ein weiterer Vorteil der dachintegrierten Photovoltaik ist die mechanische Stabilität. Die Solarmodule sind fest mit dem Dach verbunden und somit vor starken Windböen und anderen Wettereinflüssen geschützt.

Kosten abwägen

Generell liegt der Anschaffungspreis der dachintegrierten Solartechnologie über dem der gewöhnlichen Aufdach-Variante,

und auch die Planungs- und Montagearbeiten sind aufwendiger. Dabei sind Solarziegel in der Regel noch einmal teurer als die Indach-Lösung. Bei der Installation entfällt allerdings auch Material zur Dacheindeckung, was eine Kostenersparnis darstellt – zumindest wenn das Dach ohnehin neu eingedeckt werden muss. Eine dachintegrierte Photovoltaik-Anlage lohnt sich finanziell deshalb vor allem bei einer anstehenden Dachsanierung oder wenn sie beim Neubau gleich eingeplant wird.

Nicht für jedes Dach geeignet

Doch nicht alle Dachtypen eignen sich für die Installation, insbesondere auf Flachdächern ist sie nicht möglich. Bei Schrägdächern muss die optimale Ausrichtung des Daches zur Sonneneinstrahlung gegeben sein, damit der Stromertrag lohnt. Schlussendlich ist die Auswahl bei den Optionen und Anbietern für Indach-Lösungen und Solarziegel begrenzter als bei herkömmlichen Aufdach-Anlagen. Marktreife Solardachziegel werden bislang nur von einigen wenigen Herstellern angeboten.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Dachwartung

Glanz auf der Hütte

Ein sauberes und gut gewartetes Dach ist mehr als nur eine Frage der Ästhetik. Es schützt die eigenen vier Wände vor Wittereinflüssen und trägt zur Energieeffizienz sowie zum Gesamtwert der Immobilie bei. Mit der richtigen Pflege lässt sich die Lebensdauer des Daches zudem verlängern.

Hausdächer sind ständig wechselnden Umwelteinflüssen ausgesetzt – Sonne, Regen und Wind. Diese natürlichen Einflüsse können im Laufe der Zeit erhebliche Schäden verursachen. Algen und Moos, die sich auf Dächern ansammeln, sind nicht nur unansehnlich, sondern können auch die Dachmaterialien beschädigen und ihre Lebensdauer verkürzen. Dächer lassen sich kaum vollständig vor Umwelteinflüssen schützen. Umso wichtiger ist eine regelmäßige Wartung, um Schäden zu vermeiden, aber auch das Gesamterscheinungsbild des Hauses zu verbessern. Das gilt insbesondere dann, wenn ein Verkauf der Immobilie geplant ist. Ein gepflegtes Dach signalisiert potenziellen Käufern, dass das Haus gut gewartet wurde, und steigert damit seinen Wiederverkaufswert.

Zudem gibt es einen weiteren Aspekt, der für regelmäßige Wartungen und Reinigungen spricht: die Energieeffizienz im Sommer. Ein sauberes Dach reflektiert die Sonnenstrahlen besser, was insbesondere bei dunklen Dachmaterialien relevant ist. Schließlich trägt dies dazu bei, die Temperatur im Haus niedriger zu halten und so zum Beispiel die Kosten für eine mögliche Klimatisierung zu reduzieren. Doch wie geht man eine Dachwartung am besten an? Wichtig sind eine sorgfältige Planung und Vorgehensweise.

Inspektion des Daches

Planen Sie regelmäßige Inspektionen Ihres Dachs mindestens zweimal im Jahr ein, idealerweise im Frühjahr und Herbst. Überprüfen Sie es dabei auf lose oder beschädigte Dachziegel, Risse in der Dachabdichtung, undichte Stellen, Ansammlungen von Laub und Schmutz sowie mögliche Anzeichen von Schimmel oder Fäulnis. Finden sich im Zuge der Inspektionen beschädigte oder lose Dachziegel, Risse oder Undichtigkeiten, sollten diese so schnell wie möglich repariert werden, um weitere Probleme zu vermeiden. Kleine Schäden können sich schnell zu größeren Ärgernissen entwickeln, insbesondere bei starkem Wind oder Regen.

Reinigung

Entfernen Sie bei Ihren Inspektionen Laub, Äste, Moos und andere Ablagerungen von der Dachoberfläche. Denn diese können die Entwässerung behindern und Feuchtigkeit einschließen, was zu Schäden und Undichtigkeiten führen kann. Zudem empfiehlt es sich, ein Dach alle zwei bis fünf Jahre zu reinigen. Dächer in

trockeneren Gegenden mit weniger Baumbewuchs sind oft weniger anfällig für Verschmutzung und benötigen daher seltener eine Reinigung. Das Material des Daches spielt ebenfalls eine wichtige Rolle. Zum Beispiel bleibt Schiefer länger sauber als Asphaltshindeln, die anfälliger für Algen- und Moosbefall sind. Zudem neigen flachere Dächer dazu, mehr Schmutz und Wasser anzusammeln als steilere Dächer, was häufigere Reinigungen erforderlich macht.

Abhängig vom Material und dem Grad der Verschmutzung des Daches können verschiedene Reinigungsmethoden angewandt werden. Bei leichten Verschmutzungen reicht oft schon das Abspritzen mit einem Gartenschlauch.

Fachleute beauftragen

Stärkerer Befall kann eine chemische Behandlung oder die Verwendung eines Niederdruckwaschers erforderlich machen. Auf jeden Fall ist Vorsicht angebracht, um die Dachoberfläche nicht zu beschädigen. Spülen Sie das Dach im Anschluss an die Reinigung gründlich mit Wasser ab, um alle Reinigungsmittel und den gelösten Schmutz zu entfernen. Manche Dächer, etwa solche aus Schiefer oder bestimmten Metallarten, erfordern spezielle Reinigungsverfahren. Ist das Dach schwer zugänglich oder man selbst nicht in der Lage zu einer Wartung, sollte ein professioneller Dachreinigungsdienst beauftragt werden. Dieser verfügt über die notwendige Ausrüstung, Erfahrung und Kenntnisse, um das Dach sicher und effektiv zu reinigen. Ein erfahrener Dachdecker kann potenzielle Probleme frühzeitig erkennen und beheben, bevor sie sich zu größeren Schäden entwickeln. Darüber hinaus kann ein Fachmann auch prüfen, ob die Dachisolierung und Belüftung ordnungsgemäß funktionieren.

Dachentwässerung

Stellen Sie sicher, dass Dachrinnen, Abflussrohre und Fallrohre frei von Verstopfungen sind und ordnungsgemäß funktionieren. Halten Sie die Entwässerungssysteme sauber und entfernen Sie regelmäßig Blätter, Zweige und andere Ablagerungen, um den reibungslosen Abfluss von Regenwasser zu gewährleisten.

Astrid Zehbe, Referentin Presse und Kommunikation





Wartungsfreie Leichtverkleidung und Elastikputzsysteme vom Fassadenspezialisten

Fassaden Melzel bietet Langzeitlösungen und hoch zufriedene Kunden

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

Fassaden Melzel ist seit 1968 Meisterbetrieb der Innung und vor kurzem als eine der bundesweit bestbewerteten Firmen dieser Branche ausgezeichnet worden. Über 360 „Sehr gut“ Bewertungen unserer Kunden sprechen für sich. Unsere Firmenphilosophie ist es, jeden Kunden voll zufriedenzustellen und langlebigste Arbeiten auszuführen. Alles beruht auf unseren eigens immer weiterentwickelten, einzigartigen Fassadenverkleidungen und unseren neutralen Elastikputz-Systemen. Atmungsaktiv, selbstreinigend, äußerst langlebig. Der mehrschichtige Aufbau bietet auf Grund seiner geringen Aufbaustärke den Vorteil, dass der Umbau oder Erneuerungen der Dachüberstände, Dachrinnen, Fallrohre, Fensterbänke, Balkonabschüsse, Geländer, etc. entfällt und enorme Mehrkosten einspart!

FM-Dialon-System Elastik-Armier-System mit FM-Longlife Oberfläche
Verwendung bei problematischen Unter-

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

FM-Verkleidungen

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

Fassaden Melzel GmbH

Feldstraße 15
42275 Wuppertal
02 02 55 66 35 | info@melzel.de
www.melzel.de

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

FM-Longlife-Fassadenfarbe

Auch unsere eigens hergestellte Longlife-Fassadenfarbe hat eine überdurchschnittliche bis doppelte Haltbarkeit gegenüber handelsüblichen Fassadenfarben. Elastizität und hoher Oberflächenschutz, lange Saubererhaltung der Fassaden.

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

Dachbegrünung

Es grünt so grün

Bepflanzte Dächer sind nicht nur schön anzusehen, sie haben auch sonst allerhand Vorteile für Mensch und Natur zu bieten. Auch deshalb steigt das Interesse an einer Dachbegrünung.

In den vergangenen Jahren hat sich das Wetter zunehmend verändert. Die Sommer werden heißer, gleichzeitig nehmen starke Regenfälle zu. Begrünte Dächer können diesen Extremen die Wucht nehmen. „Mit einer Dachbegrünung kann man mit relativ wenig Aufwand viel für Mensch und Natur bewirken“, erklärt Gunter Mann, Biologe und Präsident des Verbandes GebäudeGrün e. V. Auch deshalb interessieren sich nach seinen Worten immer mehr Privatleute dafür, die Dächer ihres Anbaus, Carports oder des ganzen Hauses zu begrünen.

Ein solches Dach ist nicht nur schön anzusehen, es schützt auch vor zu viel Sonne, Kälte und Lärm. Und bei starkem Regen nimmt es Wasser auf. Ein Teil des Regenwassers läuft hier nicht direkt ab, es wird vielmehr gespeichert und verdunstet später langsam wieder. Insbesondere in urbaner Umgebung mit stark versiegel-

ten Flächen ist das ein großer Vorteil. Manche Kommunen ermäßigen in solchen Fällen deshalb die Abwassergebühren.

Begrüntes Dach strahlt weniger Hitze ab

Darüber hinaus schützt eine Dachbegrünung das Dach selbst. Ist die sogenannte Dachdichtungsbahn durch weitere darüberliegende Schichten abgedeckt, wird sie weniger extremen Temperaturen und Witterungsbedingungen wie Sturm oder Hagel ausgesetzt – ein echtes Plus, was ihre Lebensdauer anbelangt.

Ein weiterer Vorteil: Begrünte Dächer strahlen weniger Hitze ab. Hinzu kommt, dass die Pflanzen auf dem Dach Feinstaub und andere Luftschadstoffe filtern. Nicht zuletzt bieten derlei Flächen auch Lebensraum für zahlreiche Tiere wie Wildbienen, Schmetterlinge oder Vögel. „Gerade in Städten kann ein solches Umfeld für Mensch und Tier sehr wertvoll sein“, betont der Biologe Mann. Wer mit einer Dachbegrünung liebäugelt, sollte zuerst einmal mit einem Experten ausloten, ob das Dach dafür stabil und tragfähig genug ist. Die Fachleute wissen auch, welche Aspekte mit der Kommune vor Ort zu klären sind und ob es Bauvorschriften



zu beachten gilt. Generell können auch Dächer mit einer gewissen Neigung begrünt werden. Ab 10 Grad Dachneigung muss allerdings eine entsprechende Schubsicherung eingebaut werden.

Extensive Variante besonders beliebt

Die Wahl der meisten Hauseigentümer fällt auf die extensive Dachbegrünung. Sie ist weniger aufwendig und braucht auch weniger Pflege. Zum Einsatz kommen auf einer relativ dünnen Substratschicht von 8 bis 15 Zentimetern robuste, niedrige Pflanzen mit wenig Wasserbedarf. Besonders beliebt dafür ist die Sedumpflanze, auch Fetthenne genannt. Sie hat relativ dicke Blätter und kann Feuchtigkeit gut speichern. Bei einer solchen Bepflanzung rechnet man mit einem Gewicht von 50 bis 180 Kilogramm pro Quadratmeter. „Die Kosten liegen zwischen 50 und 90 Euro pro Quadratmeter“, erläutert Mann. Hinzu kommen jährlich ein paar Stunden an Pflege. Hält das Dach mehr Gewicht aus, ist eine intensive Dachbegrünung möglich. Sie erfordert aber mehr Pflege und Bewässerung an heißen Tagen. Auf einer dickeren Schicht von 25 bis 30 Zentimetern können dann größere Pflanzen wie Stauden wachsen. Bei Flachdächern ist sogar ein Rasen möglich. Das zusätzliche Gewicht beginnt hier bei rund 300 Kilogramm pro Quadratmeter. Die Kosten liegen je nach Bepflanzung höher als bei einer extensiven Begrünung und fangen bei 100 Euro pro Quadratmeter an.

Guter Unterbau ist wichtig

Entscheidend bei der Bepflanzung von Dächern ist der Unterbau, also alles zwischen wurzelfester Dachabdichtung und dem Substrat für die Pflanzen. Hier sollten Profis ans Werk, damit die Freude am grünen Dach von Dauer ist.

Vereinfacht gesagt kommt auf die wurzeldichte Dachabdichtung zuerst einmal eine Faserschutzmatte. Sie soll die Dachabdichtung vor mechanischer Beschädigung wie spitzen Steinen schützen. Es folgt eine Drainageschicht. „Sie kann man sich wie einen Schwamm vorstellen, der sich mit Wasser vollsaugt und nur das überschüssige Wasser an die Kanalisation abgibt“, erklärt Mann. Darüber liegt ein wasserdurchlässiges Filterfließ als Schutz vor Feinanteilen aus dem Substrat.

Erst wenn dieser Unterbau steht, kann die Substratschicht aufgebracht werden. Ganz wichtig ist eine sichere Entwässerung des Überschusswassers, um Staunässe zu verhindern. Wer sich bei alledem fachlich beraten lässt, kann über verschiedene Fördertöpfe bei Bund, Ländern und Kommunen finanziell unterstützt werden.

Karin Birk, Freie Autorin

Ihr Dach in guten Händen
0202 47 32 43
info@magerdach.de

Dachdecker- u.
Zimmerermeister
in unserer Ausstellung
Gaubenbau an 1 Tag
Schiebe-Dachfenster
Fassadenbekleidung
Flachdachtechnik
Dämmtechnik
Dachsanierung
Markisen



WWW.MAGERDACH.DE

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

BERATUNG  **Gärtig** UM-, AUS- UND ANBAUTEN, TROCKENBAU
BETON-, MAUER- UND PUTZARBEITEN
PLANUNG  ERDARBEITEN, WEGEBAU, ABDICHTUNG
BAU  BAUUNTERNEHMUNG SANIERUNGS- UND REPARATURARBEITEN

STEPHAN GÄRTIG | JULIUSSTR. 2A (GÜTERBF. MIRKE) | 42105 WUPPERTAL
T 02 02 - 75 06 77 | F 02 02 - 75 14 98 | INFO@GAERTIG-BAU.DE | WWW.GAERTIG-BAU.DE

GROBA Bauaustrocknung GmbH

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

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



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




STÖRTE
GmbH & Co. KG

Bauunternehmung
Seit 80 Jahren Ihr Partner für
Neubau und Reparaturen

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

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

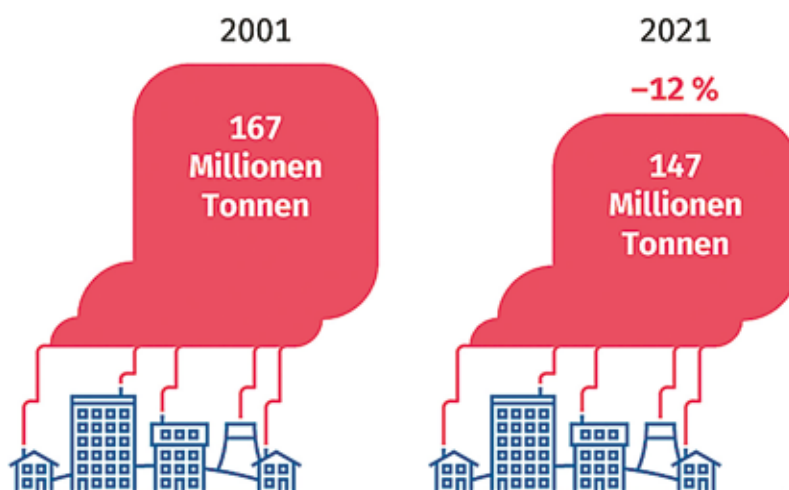
Heizen

CO₂-Emissionen gesunken

Im Jahr 2021 wurden deutschlandweit knapp 147 Millionen Tonnen CO₂ emittiert, um Wohnräume zu beheizen, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt. 2001 waren es noch knapp 167 Millionen Tonnen CO₂.

Dieser Rückgang hat mehrere Gründe: Zum einen wird seltener Öl eingesetzt, dafür kommen die emissionsärmeren Energieträger Gas, Fernwärme oder Strom stärker zum Tragen. Darüber hinaus spielen erneuerbare Energien für die Beheizung von Wohnräumen eine zunehmende Rolle. Zum anderen ist im selben Zeitraum auch der Energieverbrauch beim Heizen zurückgegangen: um knapp 13 Prozent im Jahr 2021 gegenüber 2001.

CO₂-Ausstoß privater Haushalte beim Heizen



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024

DESTATIS
Statistisches Bundesamt



Gasverbrauch sinkt weiter

Außerdem sinkt der Gasverbrauch in Deutschland – 2023 um 5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Das zeigen aktuelle Daten, die die Bundesnetzagentur auf ihrer Informationsplattform SMARD bereitgestellt hat. Seit Anfang 2021 sank der Gasverbrauch um rund 21 Prozent von 1.029.056 Gigawattstunden (GWh) auf 810.412 GWh Ende 2023. Etwa 41 Prozent des Gasverbrauchs ging 2023 auf das Konto von Haushalts- und Gewerbekunden. 59 Prozent der verbrauchten Gasmenge entfiel auf die Industrie.

Milde Temperaturen, gestiegene Gaspreise

Wie viel Gas verbraucht wird, hängt insbesondere bei Haushalts- und Gewerbekunden von der Außentemperatur ab. Ihr Verbrauch sinkt in den Sommermonaten und steigt naturgemäß während der Heizperiode im Winter. Die niedrigeren Temperaturen wirkten im Vergleich zu den Vorjahren insgesamt verbrauchsmindernd. Auch die Energieeinsparungskampagne der Bundesregierung und die seit dem Lieferstopp von russischem Gas gestiegenen Gaspreise haben zu den Verbrauchseinsparungen beigetragen.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Wohnklima-Panel

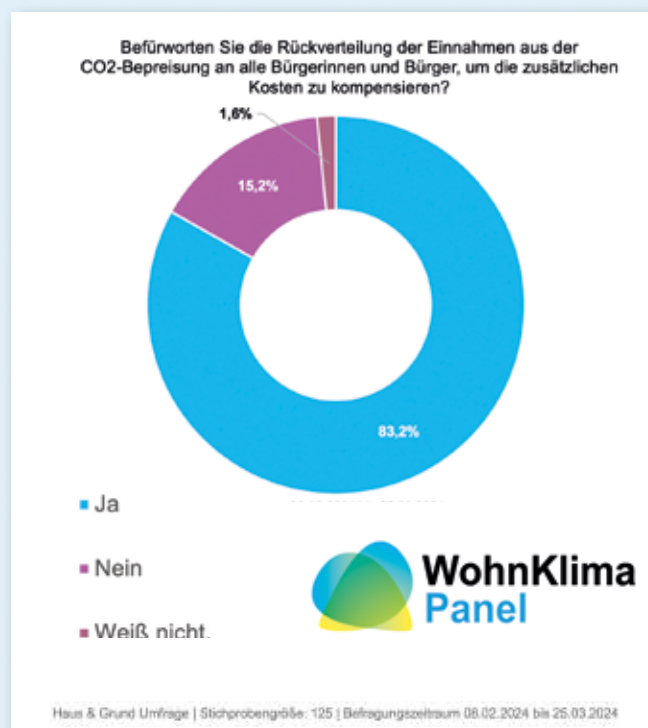
Rückverteilung der Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung

Seit dem 1. Januar 2021 besteht in Deutschland eine CO₂-Bepreisung für Emissionen aus Wärme und Verkehr. Bis zum Jahr 2027 wurden stetig steigende Preise festgelegt.

Mit dem Übergang des nationalen Emissionshandels für die Sektoren Wärme und Verkehr in den Europäischen Emissionshandel werden die Preise danach frei am Markt bestimmt. Experten rechnen mit erheblichen Preissteigerungen. In unserer letzten Umfrage wollten wir darum wissen, ob die Befragten die Rückverteilung der Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung an alle Bürgerinnen und Bürger befürworten, um die zusätzlichen Kosten zu kompensieren.

83,2 Prozent der Befragten würden eine Rückverteilung befürworten. 15,2 Prozent befürworten eine mögliche Rückverteilung der Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung hingegen nicht. Die restlichen 1,6 Prozent haben sich zu diesem Thema noch keine Meinung gebildet.

Mit unserem WohnKlima-Panel wollen wir analysieren, mit welchen Hürden Eigentümer bei der energetischen Sanierung konfrontiert sind, um zu helfen, die Wohnungspolitik zu verbessern. Wenn auch Sie sich an Umfragen beteiligen möchten, registrieren Sie sich unter hausund.co/panel und werden Sie Teil des Projekts.





Finanzen & Versicherungen

Wasserschaden im Haushalt

Wann Hausrat-, wann Haftpflichtversicherung?

Ein Wasserschaden in der eigenen Wohnung, verursacht durch den Nachbarn, wirft die Frage auf: Soll der Schaden über die Privathaftpflicht- oder Hausratversicherung abgewickelt werden?

Dieser Beitrag erklärt, welche Versicherung in welchem Fall greift und warum manchmal die eigene Hausratversicherung die bessere Wahl sein kann.

Hausrat oder Haftpflicht – die wesentlichen Unterschiede

Die Hausratversicherung schützt Ihr persönliches Eigentum vor Schäden durch Leitungswasser, Feuer, Einbruchdiebstahl und mehr. Ihre private Haftpflichtversicherung hingegen deckt Schäden ab, die Sie anderen zufügen, zum Beispiel durch verschütteten Rotwein auf dem Teppich eines Freundes.

Der Unterschied zwischen Neuwert und Zeitwert

Hausratversicherungen ersetzen oft den Neuwert beschädig-

ter Gegenstände, während Haftpflichtversicherungen meist nur den Zeitwert zahlen. Der Neuwert berücksichtigt den Wert eines neuen Gegenstandes, der Zeitwert hingegen mindert diesen um Gebrauchsspuren und Alter. So wird der Zeitwert berechnet:

Zeitwert = Neuwert minus Wertminderung durch Alter oder Gebrauch

Hausrat oder Haftpflicht: eine Entscheidungshilfe

Ein Wasserschaden, verursacht durch die Nachlässigkeit eines Nachbarn, wie etwa ein fehlerhaft montierter Waschmaschinen-schlauch, wirft die Frage auf: Haftpflicht- oder Hausratversicherung? Traditionell würde man annehmen, dass solch ein Schaden durch die Haftpflichtversicherung des Verursachers abgedeckt wird. Doch abhängig von den Umständen kann die Abwicklung über die eigene Hausratversicherung vorteilhafter sein.

Praxisbeispiel: Wasserschaden durch Nachbarwohnung

Angenommen, der Schlauch einer Waschmaschine im Apartment über Ihnen reißt ab, weil der Nachbar ihn etwas nachlässig montiert hat, und verursacht einen erheblichen Wasserschaden in Ihrer Wohnung. Während die Haftpflichtversicherung des Nachbarn den Schaden reguliert, stellt sich die Frage, ob diese Regulierung für Sie von Vorteil ist. Eine Meldung des Schadens an die Haftpflichtversicherung des Nachbarn führt zur Erstattung des Zeitwerts Ihrer beschädigten Gegenstände. Der geschätzte Zeitwert wird jedoch deutlich unter dem Neuwert liegen, insbesondere bei älteren oder Geräten mit sehr speziellen Funktionen.

So lässt sich das vermeiden

Um diesen Nachteil zu vermeiden, bietet sich die Meldung des Schadens bei Ihrer eigenen Hausratversicherung an. Diese zahlt den Neuwert (Wiederbeschaffungswert) der beschädigten Gegenstände, was Ihnen ermöglicht, gleichwertigen Ersatz zu beschaffen. Anschließend kann Ihre Hausratversicherung die Kosten von der Haftpflichtversicherung des Nachbarn zurückfordern.

Kluge Versicherungswahl im Schadensfall

In Fällen wie durch Nachbarn verursachte Wasserschäden kann die eigene Hausratversicherung oft die finanziell vorteilhaftere Option sein, da sie den Neuwert des beschädigten Eigentums erstattet. Eine genaue Prüfung der jeweiligen Situation und der Versicherungsbedingungen ist jedoch immer ratsam.

Sie haben weitere Fragen?

Lassen Sie sich von den Experten der GEV Grundeigentümer-Versicherung unter der Telefonnummer: 040 - 37 66 33 67 beraten.

GEV Grundeigentümer-Versicherung

VABA
HAUSTÜREN

Ihr Spezialist für Haustüren in
Ein- und Mehrfamilienhäusern
- insgesamt 800 m² Ausstellung -

AUSSTELLUNG VELBERT:
Heidestr. 159 | 42549 Velbert
Tel. 0 20 51 - 56 63 3
info@vaba-gmbh.de

AUSSTELLUNG HAAN:
Kaiserstr. 24 | 42781 Haan
Tel. 0 21 29 - 56 68 320
info@vaba-haan.de

www.vaba-gmbh.de

KOSTENLOSEN KATALOG ANFORDERN

INGENIEURBÜRO VOSS

| Schadenanalyse | Bauwerksanierung | Bauwerksabdichtung

Brahmsstraße 8
42289 Wuppertal
Telefon 0202 78 12 22
Telefax 0202 78 90 21
info@voss-ingenieurbuero.de
www.voss-ingenieurbuero.de

Von der Handwerkskammer
Düsseldorf öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für
das Dachdecker - Handwerk und für
das Klempner - Handwerk.

Thomas Sobireg
Dachdecker-
und Klempnermeister

Uellendahler Str. 200A
42109 Wuppertal
Tel. 0202 - 66 23 30
Fax 0202 - 64 36 43
www.gutachter-sobireg.de

runkel Heizung · Sanitär · Solar

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

Dirk Hünninghaus[®]

**SCHIMMEL?
NASSE WÄNDE?
FEUCHE KELLER?**

Wir lösen das Problem.
Schnell, zuverlässig, dauerhaft.

WWW.HUENNINGHAUS.COM

Horather Schanze 4
42281 Wuppertal
Tel: 0202-785520

50+
JAHRE
ERFAHRUNG



Wie funktioniert die Heizkostenabrechnung bei Gebäuden mit Wärmepumpe?

Die Kosten von Wärmepumpen richtig abrechnen

Die Betriebskosten, oft auch zweite Miete genannt, sind ein wesentlicher Kostenfaktor für Wohnungseigentümer und Mieter. In Mehrfamilienhäusern müssen die Bewohner sich darauf verlassen

können, dass die Abrechnung den aktuellen rechtlichen Vorgaben entspricht. Hausverwalter, die mit dieser Abrechnung betraut sind, kennen sich mit klassischen Öl- oder Gas-Zentralheizungen in der

Regel bestens aus. Aber wie lassen sich die Betriebskosten einer Wärmepumpe – vor allem also für den benötigten Strom – rechtlich sicher auf die Haushalte verteilen?



© Foto: DJD/Minol/123RF/parim412

Wie lassen sich die Betriebskosten einer Wärmepumpe rechtlich sicher auf die Haushalte verteilen? Hausverwaltungen können bei dieser Herausforderung auf moderne Messtechnik zurückgreifen.

Messtechnik für die korrekte Verbrauchserfassung

„Die Kosten der Wärmepumpe sind wie bei klassischen Öl- oder Gasheizungen verbrauchsanteilig zu verrechnen, dem neuen Gebäudeenergiegesetz zufolge

ist eine solche Verbrauchsabrechnung verpflichtend“, sagt Udo Pudwill, Leiter Kompetenzzentrum Technik beim Immobiliendienstleister Minol. Laut Heizkostenverordnung dürfen dabei nur entstandene Kosten auf die Nutzer umgelegt

werden. Im ersten Schritt gilt es also, die Kosten und den Energieverbrauch der Wärmepumpenanlage separat und nachweisbar über eichrechtlich zugelassene Messgeräte zu erfassen. Im zweiten Schritt werden die Kosten dann den Bereichen Heizung und Warmwasser zugeordnet und auf die einzelnen Haushalte unterverteilt. Für beide Schritte braucht es die richtige Messtechnik. Der Verbrauch für die Wärmepumpe wird über einen vorgeschalteten Stromzähler gemessen. Nicht zu vergessen ist dabei die Erfassung zusätzlicher Heizstäbe, wie sie etwa in Puffer- oder Warmwasserspeicher eingebaut sein können. Bei den Kosten der Wärmepumpe werden wie bei der herkömmlichen Heizkostenabrechnung alle Betriebs- und Wartungskosten der Anlage berücksichtigt, außer den Ausgaben für Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen. Zur vollständigen Messausstattung gehört ein Wärmezähler nach der Wärmepumpe zum Nachweis der Jahresarbeitszahl. Ein Wärmezähler für Warmwasser ist immer vorgeschrieben, ein Wärmezähler für Raumwärme empfehlenswert.

Fernablesung ist am bequemsten

Komfortabel können Hausverwalter die Daten sämtlicher Heizungsanlagen auswerten, indem sie für die Abrechnung ein Fernablesungssystem wie Minol Connect nutzen. Spätestens Ende 2026 ist die Fernablesung ohnehin verpflichtend. Damit lassen sich die Daten der Messgeräte abrufen, ohne dass Servicemitarbeiter das Haus oder die Wohnungen betreten müssen. Mehr Informationen gibt es unter www.minol.de/connect.html. Gut zu wissen: Mess- und Abrechnungskonzepte müssen für das jeweilige Gebäude und das zugehörige Heizsystem individuell erstellt werden. Der Immobiliendienstleister unterstützt Hausverwaltungen dabei mit fachlichem Rat und innovativen Produkten.


djd-Text p_73758

Gewinnspiel


Online Mietvertrag gewinnen!

Wir verlosen 3 x 2 Online Mietverträge! Sie möchten teilnehmen? Dann schicken Sie uns die richtige Lösung zum Kreuzworträtsel per E-Mail an info@hausundgrundwpt.de. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Einsendeschluss ist der **10. Juni 2024**. Die Gewinner werden per E-Mail benachrichtigt und müssen sich in unserem Online Shop registrieren, damit wir dem Gewinner die Online Mietverträge auf dem Kundenkonto freischalten können.

Lederpeitsche der Kosaken	Stromaufwärtselle	englisch: Bein	englischer Männername	fast	gene'tischer 'Fingerabdruck'	Verein	Frauenname	Stadt im Zentralmassiv (Le ...)	Hausierstreichein	hohe Spielkarte
verneinen					Nebendarsteller, Statist					8
unerzogenes Kind			Vorsilbe: auseinander		Sitzwaschbecken (Mz.)	Schul-fest-säle				Jungen
Schlimmes				Koranabschnitt	Anspiel beim Eishockey			Sprechfunk für jedermann	Initialen des Malers Renoir	
		Hundstern	indische Anrede			franz. Schriftsteller, Brüder	schott. Stammesverband			
erster Generalsekretär der UNO	Fußbekleidung				Ort auf Malta	Schnittblume				
Pyrenäengipfel			antikes Kriegsschiff		griech. Philosoph (Stoa)		US-Militär-sender (Abk.)			Lehrer
Kampfrichter (Kw.)	Vorname von US-Filmstar Gable	Stadt im Norden Dänemarks	Geben von Rat-schlägen				trostlose Ortschaft	englisch, span.: mich, mir		
				ein Brems-system (Abk.)		Währung in Bangla-desch	Körper-stellung			
Museum in Paris				Verpackungs-kunststoff (Abk.)	veraltet: Tabak			Rufname d. Comiczeichners Stein	Fluss in Schott-land	
			englisch: uns	Insel-staat im Pazifik			Berg-bach	Mutter der Nibelungen-könige		
Taxis in England		überall herum			schwach					
Schnür-mieder					Vorname des Sängers Illic		Vorname Nowitzkis			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	



Mein Platz am Kaminfeuer
für mich gemacht!



**Kachelofen & Kaminstudio
RIESENBERG e.K.**

Wittensteinstraße 163-165 | Wuppertal
☎ 0202 81081 | www.kamine-riesenberg.de

Seit 1885
HAPPE
TUV gepr. Fachbetrieb
§ 19 I WHG

**Tankreinigung · Tankschutz
Demontage
Sanitär- und Heizungsbau**

42389 Wuppertal • Schwelmer Straße 46

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

Rezensionen

Die Mietfibel

Ein Leitfaden für Vermieter

Die Mietfibel beinhaltet alle grundlegenden Informationen, die ein Vermieter für die Vermietung von Wohnraum benötigt. Ergänzt wird die Darstellung durch eine Vielzahl von Praxistipps, die dem Vermieter die Vermietung erleichtern. Die Mietfibel folgt dem üblichen Ablauf eines Mietverhältnisses: Vom Wohnungsinserat und der Auswahl der Mieter über den Vertragsabschluss und das laufende Mietverhältnis bis hin zur Beendigung und Abwicklung. Die Mietfibel liefert dem Vermieter Antworten, wenn es Schwierigkeiten in einem Mietverhältnis gibt. Da die Vermietung an den passenden Mieter der Schlüssel zu einem erfolgreichen Mietverhältnis ist, liegt ein Schwerpunkt auf der Darstellung der erfolgreichen Wohnungsvermarktung, dem Schutz vor Mietnomaden und der Wohnungsübergabe. Auch die typischen Schwierigkeiten in einem laufenden Mietverhältnis werden thematisiert. Von der Zahlung der Miete, über die Abrechnung der Betriebskosten bis hin zum ordnungsgemäßen Gebrauch der Wohnung durch den Mieter: Wer darf in die Wohnung einziehen? In welchem Umfang ist die Tierhaltung gestattet und kann die Wohnung auch als Büro genutzt werden? Daneben werden auch die Möglichkeiten der Mieterhöhung erläutert. Schließlich informiert die Mietfibel über die Beendigung des Mietverhältnisses: Kündigungen durch Mieter und Vermieter werden dargestellt. Des Weiteren gibt es praktische Informationen zum Auszug und der Wohnungsrückgabe.

Der Autor: Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht Haus & Grund



16,95 Euro

inklusive MwSt.

ISBN: 978-3-96434-041-2

7. Auflage 2024

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

Schnell
Preiswert
Kompetent

Zuverlässig seit 1919

Reinigung
Entsorgung
Dichtheitsprüfung

Auch im Notdienst

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

HÜNNINGHAUS
Bauwerksschutz GmbH

Kellerabdichtung · Betoninstandsetzung
Schwammbekämpfung
Schimmelbekämpfung **remmers**

Alarichstraße 34
Tel. (02 02) 50 87 40 · Fax 50 89 40
www.bauwerksschutz.de · hueninghaus-bws-gmbh@t-online.de

ING. HANS QUEL
ELEKTROTECHNIK

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

Service bei hausundgrund

Verträge & sonstige Formulare

Preis €: neu mit 19%

	Nichtmitglieder	Mitglieder	Mitglieder
Wohnungsmietvertrag <i>Auflage 11/22</i>	7,00	4,00	
Garagen/Stellplatz-Mietvertrag <i>Aufl. 7/20</i>	3,00	1,95	
Gewerblicher Mietvertrag <i>Auflage 11/22</i>	10,00	4,85	
Mieterhöhungserklärung.....	4,00	2,70	
Hausbuch (Buchführungsheft).....	12,00	7,00	
Miet- u. Pachtvertrag für Gartenland.....	5,00	2,15	
Winterdienstkarte.....	3,00	1,10	
Wohnungsübergabeprotokoll.....	4,00	2,15	
Selbstauskunft.....	4,00	2,15	
Mietaufhebungsvereinbarung.....	4,00	2,15	
Ratenzahlungsvereinbarung.....	7,00	5,00	
Vereinbarung Solaranlage.....	10,00	5,00	
<i>(In der Geschäftsstelle erhältlich)</i>			
Beauftragung eines Handwerkers <i>4. aktuali. Auflage'18</i>			12,95
Wohnungsmodernisierung <i>8. Auflage 2019</i>			21,95
Instandhaltung u. Instandsetzung im Mietverhältnis <i>1. Auflage 2015</i>			14,95
Gesundes Wohnen – Energetisches Sanieren <i>1. Auflage'18</i>			16,95
Kauf u. Verkauf einer Eigentumswohnung <i>1. Auflage'21</i>			15,95
Wohnflächenberechnung <i>5. Auflage 2021</i>			10,95
Nachbars Grenzbewuchs <i>2. Auflage 2021</i>			12,95
Die neue Trinkwasserverordnung <i>3. Auflage 2018</i>			10,95
Die Zweitwohnungsteuer <i>4. Auflage 2021</i>			10,95
Übertragung u. Vererbung v. Grundbesitz <i>4. Auflage'22</i>			29,95
Immobilienübergabe zu Lebzeiten <i>4. Auflage 2022</i>			12,95
Patientenverfügung u. Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers <i>4. Auflage 2022</i>			12,95
Das Testament d. Immobilieneigentümers <i>3. Aufl.'22</i>			12,95
Der Ehevertrag d. Immobilieneigentümers <i>2. Aufl. 2011</i>			9,95
Abwehr nachbarlicher Störungen <i>1. Auflage 2020</i>			14,95
Der Verwaltungsbeirat <i>6. Auflage 2021</i>			16,95
Schimmelpilz und Mietrecht <i>2. Auflage 2020</i>			24,95
Zurückhaltungsrechte <i>1. Auflage 2021</i>			14,95
Einbruchschutz f. Haus/Grundeigentümer <i>2. Aufl.'22</i>			12,95
Sanierung u. Modernisierung im Wohnungseigentum <i>2. Auflage 2021</i>			16,95
Nachbarstreit im Wohnungseigentum <i>2. Auflage 2022</i>			16,95
Streit mit dem Verwalter, <i>2. Auflage 2022</i>			16,95
Gasschock - was tun? <i>1. Auflage 2022</i>			12,95
Der Wohnungseigentümer <i>11. Auflage 2023</i>			69,90
Der Wohnraumvermieter <i>1. Auflage 2023</i>			29,95
Die Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzug <i>1. Auflage 2017</i>			10,95

Literatur (Nur auf Bestellung)

Preis € (7%)

Untervermietung <i>1. Auflage 2019</i>	14,95
Die Schadenersatzpflicht d. Mieters wg. Beschädigung der Mieträume <i>2. Auflage 2021</i>	12,95
Sicherung u. Beitreibung v. Mietforderungen <i>5. Auflage 2018</i>	14,95
Mietminderung <i>3. Auflage 2009</i>	12,95
Betriebskosten <i>9. Auflage 2019</i>	12,95
Mieterhöhung frei finanzierten Wohnraum <i>5. Auflage'20</i>	14,95
Die Mietfibel <i>6. Auflage 2021</i>	14,95
Kaution <i>2. Auflage 2018</i>	11,95
Streit im Mehrfamilienhaus <i>2. Auflage 2020</i>	21,95
Nachbars Garten <i>6. Auflage 2021</i>	16,95
Kündigung d. Vermieters wg. Eigenbedarfs <i>2. Auflage'17</i>	12,95
Geld u. Mietende <i>5. Auflage 2019</i>	21,95
Schönheitsreparaturen <i>4. Auflage 2016</i>	14,95

Versandkosten für Literatur:

bis 20 g | 0,85 €

51 bis 500 g | 1,60 €

1.001 bis 2.000 g | 4,95 €

21 bis 50 g | 1,00 €

501 bis 1.000 g | 2,75 €

2.001 bis 10.000 g | 7,49 €

Alle Preise verstehen sich einschließlich 19% Mehrwertsteuer, Bücher und Merkblätter 7% Mehrwertsteuer zzgl. Versandkosten.

Leistungen von Haus & Grund

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

Mietrecht

Wohnungseigentum

Grundstücksrecht

Nachbarrecht

Gegen gesonderte Gebühren bieten wir folgende Leistungen an:

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

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

Mittwoch u. Freitag 8.15 – 13.00

Mittags von 13.00 bis 14.00 Uhr geschlossen. In der Zeit von 12 bis 15 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.

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

Zimmer frei

Raum für gute Versammlungen

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

Haus & Grund

WUPPERTAL

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

Sie möchten bei der nächsten Ausgabe dabei sein?

Dann melden Sie sich bei uns unter:

Tel. (02 02) 69 87 69 - 0

oder schreiben Sie uns eine E-Mail an:

info@row-verlag.de



Copyright:

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

Impressum

Herausgeber:

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein
in Wuppertal u. Umgebung e.V.

Vorsitzender: Hermann Josef Richter

Beratungsstelle Barmen:

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

Beratungsstelle Elberfeld:

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

**Verlag
Ronsdorfer
Wochenschau**

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: Freie Grafikerin, Andrea Wastl

Redaktion:

Haus-, Wohnungs- u. Grundeigentümer-Verein
in Wuppertal u. Umgebung e.V.
Geschäftsführerin: Ass. jur. Silke Kessel
An der Clefbrücke 2a | 42275 Wuppertal
Verantwortlich für den Inhalt, ausgenommen
Anzeigen und Beilagen

Titelbild: AdobeStock_260026435

Druck:

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

Erscheinungsweise: monatlich

Auflage:

4.400 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.

SEIT ÜBER **40** JAHREN
KOMPETENZ IN IMMOBILIEN...

HAUT & JORDAN

IMMOBILIEN GMBH

HAUSVERWALTUNG

- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Gewerbeverwaltung

IMMOBILIENMAKLER

- Vermittlung
- An- und Verkauf
- Vermietung

HAUSMEISTERSERVICE

- Gartenservice
- Reinigungsservice
- Winterdienst



Tel. 0202/25550-0
Oberdörnen 7 | 42283 Wuppertal
info@haut-jordan.de
www.haut-jordan.de

SEIT
1887

Deutscher Ring 69 · 42327 Wuppertal · Telefon 74 40 35

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

WIR HABEN
DIE LÖSUNG!

JUNG
BAUFLÄCHENTECHNIK

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

Freiwillig
überwacht durch



Abdichtungen

B & E BAUELEMENTE GmbH

Markisen · Fenster · Haustüren · Rollläden · Garagentore · Vordächer
Sanderstraße 188
42283 Wuppertal
www.bebauelemente.de

☎ 0202/979090

Ulf
Schuchhardt
BAUGESCHÄFT



- 🏠 Renovierung
- 🏠 Außenisolierung
- 🏠 Kellersanierung
- 🏠 Durchbruch
- 🔧 Instandhaltung

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





Elflein
Isolierbau GmbH

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

Fachbetrieb nach
AWSV TÜV NORD

Fachbetrieb nach
AWSV TÜV NORD

02331-55021
www.elflein-isolierbau.de

Ihr Meisterbetrieb für:

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



BRAUN
SANITÄR- UND WÄRMETECHNIK

 **(02 02) 66 28 27**

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



Meisterfachbetrieb
Enge

**Rolläden
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service**

Tel. 0202-75 17 52
info@adolfenge.de • www.adolfenge.de

FASSADEN MELZEL

MEISTERBETRIEB DER INNUNG GMBH



Ihr Malermeister
SEHR GUT AUSGEZEICHNET

sehr gut
Innungsfachbetrieb
ausgezeichnet vom Kunden
neutral überwacht durch
gih

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

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

TÜREN Heldmann Ihr Partner seit **1865**

Türen öffnen Räume



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

Absenderzone

Für vorgemerkte Kunden suchen wir im Großraum Wuppertal attraktive Miet- und Kaufimmobilien!



In unserem Büro auf Schloss Lüntenbeck in Wuppertal sind Sie jederzeit herzlich willkommen.

Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie einen persönlichen Termin, an dem Sie uns und wir Sie in entspannter Atmosphäre kennenlernen können.

B I K
Bergisches Immobilien Kontor GmbH

Lüntenbeck 1
Tel. 0202 / 695 23 24
awater@bik-immo.de

42327 Wuppertal
Christiane Awater
www.bik-immo.de



GOLDBERG & KLEIN
Immobilien-Management e.K.

VERKAUF | VERMIETUNG | VERWALTUNG

Goldberg & Klein | Immobilien-Management e.K. | Werléstraße 34
42289 Wuppertal | T 0202 9462251-0 | www.goldberg-klein.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

Sie möchten im Haus & Grund-Magazin werben?

Kontaktieren Sie uns, wir beraten Sie gerne:

Verlag Ronsdorfer Wochenschau
T (0202) 69 87 69 - 0
E info@row-verlag.de
www.ronsdorfer-wochenschau.de



