Jahrgang 121

Fachzeitschrift des „Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Vereins in Wuppertal und Umgebung e.V.“

Haus & Grund-Magazin Wuppertal

www.hausundgrundwpt.de

04/2017

Sonderthema

Der Frühling ist da!

ab Seite 122

Einladung

zur Jahreshauptversammlung am 09. Mai 2017

Jetzt auch ONLINE als Download verfügbar!

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

ES LEBE DER GARTEN!

Ausstellungsgarten · Natursteinhandel

Naturstein aus eigenen Brüchen und der ganzen Welt für Gewerbe und Privat.

Natursteinbrüche Bergisch Land

Besuchen Sie unseren Ausstellungsgarten:

Mo. - Fr.: 07.00 - 17.30 Uhr · Sa.: 09.00 - 13.00 Uhr

Natursteinbrüche Bergisch Land GmbH · Hahnenfurth 5 · 42327 Wuppertal-Vohwinkel
(auf dem Gelände der Kalkwerke Oetelshofen, direkt an der B7 Rtg. Mettmann)

(0 20 58) 78 26-90
www.natursteinbrüche.de

www.elflein-isolierbau.de

Elflein
Isolierbau GmbH

Terrassen u. Balkone
· Neu oder Sanierung
· Aus einer Hand
✆ 02331-55021

BAUMEISTER-VERWALTUNGEN GMBH
HAUS- UND GRUNDSTÜCKSVERWALTUNGEN
über 60 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

www.baumeister-wuppertal.de

Peter Leitmann
ÖL- + GASFEUERUNGSTECHNIK

Neuenhofer Str. 20 · 42349 Wuppertal
Tel.: 4 08 79 95
mail@leitmann.net
• Brennerwartung • Reparatur
• Kesselreinigung • Modernisierung

Haushaltsauflösungen
aller Art (auch Messiewohnungen)
Keller · Dachboden · Garten
Ladenrückbau · Müllentsorgung
Betriebs- und Geschäftsauflösungen
AWA GmbH · Geschäftsführer J. Schott
Tel. 0202 - 73 62 27

BECKER & DÖRING GMBH
HAUSVERWALTUNGEN
Sicherheit • Kompetenz • Leistungsfähigkeit

Immobilienfachwirt Holger Döring

Ihr Spezialist für WEG-Verwaltungen in Wuppertal
Telefon 0202/ 260 460 - 0
Telefax 0202/ 260 460 - 50
E-Mail info@b-u-d.de
Internet www.WEG-Verwalter.de

Becker & Döring GmbH
Hausverwaltungen
Haßlinghauser Str. 163
42279 Wuppertal

BVI
Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.

QUALITÄTS-MANAGEMENT
Wir sind zertifiziert
Regelmäßige freiwillige Überwachung nach ISO 9001:2000
TÜV SÜD

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

city IMMOBILIEN VERWALTUNG

Eichstr. 17
42349 Wuppertal

Tel. 97 97 442-0

Fax 9 79 74 42-44
www.hausverwaltung-wuppertal.de
post@city-immobilien-nrw.de

BVI
Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.

TÜV MANAGEMENT SERVICE
ISO 9001

Schreinerei Walter Gerhardt
Inh. Joachim H. Volkmann
Gebäudeenergieberater/
Gebäudedämmung
Bau- und Möbelschreinerei
Handelstr. 68 · 42277 Wuppertal
Tel. 0202 557332 · Fax 0202 2579936
schreinerei.volkmann@t-online.de
www.schreinerei-walter-gerhardt.de

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!

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

www.nolte-bedachungen.de

Professionelle
MARDER-ABWEHR
im Dachbereich

Nolte BEDACHUNGEN
Meisterbetrieb seit 1898 in Wuppertal
Deutscher Ring 65, Tel. (02 02) 71 11 77

BEHLING GmbH
ALARMANLAGEN UND SICHERHEITSTECHNIK
Seit 1975 in Wuppertal

...wir sichern was Ihnen wichtig ist

www.behling.de
Tel.: 0202 27420-0

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser!

Am 14.05.2017 ist es soweit. NRW wählt einen neuen Landtag. Wir alle haben die Chance, die Landespolitik in vielen Bereichen zu beeinflussen und zu ändern. Auch wenn die Parteien eher den Fokus auf die Rechte der Mieter legen, ist unsere Lobbyarbeit von Haus & Grund nicht wirkungslos. So rücken auch die Bedürfnisse und Rechte – nicht nur Pflichten – der Immobilieneigentümer und Vermieter wieder in den Fokus der Parteien. Eine Zusammenfassung der Wahlversprechen der Parteien finden Sie auf den S. 120 dieser Zeitung. Auch wenn es sich lediglich um Wahlversprechen handelt, gilt es durch die Abgabe der Stimme die Landespolitik zu beeinflussen, um langfristig dafür Sorge zu tragen, dass rechtstreue Parteien mit stabilen Mehrheiten dieses Land regieren können und private Haus- und Grundstückseigentümer nicht weiter einseitig, sowohl durch die Gesetzgebung, als auch durch Steuern und Gebühren – z.B. die drastische Anhebung der Grunderwerbsteuer oder die Mietpreisbremse – belastet werden.

An dieser Stelle möchte ich Herrn Armin Laschet, CDU, sinngemäß zitieren: „Wahlkampf ist wichtig und richtig. Doch dabei darf nicht vergessen werden, dass wir, die Parteien dieses Landes, nach dem 14.5.2017 zusammen arbeiten müssen um gemeinsam ein Land zu regieren, damit es zukünftig wieder im Vergleich mit den anderen Bundesländern nicht nur bei der Kriminalitäts- und Staustatistik eine Spitzenposition einnimmt, sondern auch wieder in Bereichen von Bildung, Beschäftigung und Bauen“.

Ich finde, er hat Recht. NRW ist das bevölkerungsreichste Bundesland und benötigt aufgrund der kulturellen Vielfalt und der regionalen Unterschiede auch eine politische Vielfalt. Deshalb muss die Politik einer Landesregierung die Meinung vieler und nicht nur die Interessen von Minderheiten wiederspiegeln. Daher bitte ich Sie, unabhängig davon welche Partei Sie wählen, gehen Sie zur Wahl und geben Ihre Stimme ab. Denn nur wer seiner Pflicht nachkommt und seine Stimme abgibt, hat hinterher auch das Recht, über politische Entwicklungen zu schimpfen.

Immer mehr Menschen schätzen wieder das Wohnen in den Städten und vor allem in den Innenstädten – auch in Wuppertal. Dort wo über viele Jahre ein Wegzug auf das „Land“ stattfand, findet zunehmend ein Umdenken statt. Der Komfort der Innenstadt, kurze Wege, gute Nahversorgung, guter öffentlicher Personennahverkehr, überwiegt häufig dem Wunsch nach Wohnen im Grünen. Insbesondere trifft dies auf ältere Menschen und junge Familien zu. Daher hat das Thema Wohnen in der Innenstadt erhebliche Bedeutung für Stadtentwicklungskonzepte bekommen. Zuletzt wurde die Stadt Wuppertal aufgefordert hier im Rahmen eines Fördermittelantrags nachzubessern und das Thema Wohnen in der Innenstadt stärker zu berücksichtigen. Seitdem finden regelmäßig Arbeitstreffen statt, in denen sich Vertreter der Stadtverwaltung, Investoren, Mietervertreter und wir von Haus & Grund mit diesem Thema befassen.

Zum Schluss möchte ich noch auf unsere diesjährige Jahreshauptversammlung am 09.05.2017 um 18 Uhr in den Räumlichkeiten der Concordia hinweisen. Der diesjährige Referent, Prof. Dr. Busmann, wird ein interessantes Referat zum Thema: „Döppersberg – Impulse für Wuppertal“ halten. Ein spannendes Thema, vorgetragen durch einen sachkundigen Fachmann, bei dem es um die zukünftige Entwicklung unserer Stadt geht. Ich freue mich, viele von Ihnen auf unserer Jahreshauptversammlung begrüßen zu können.

Ihr

Hermann Josef Richter
1. Vorsitzender

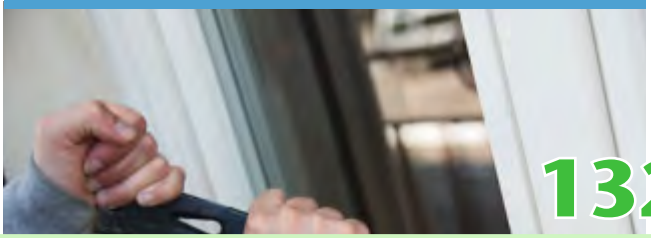
Recht & Steuern
Vermieten & Verwalten
Bauen & Renovieren
Technik & Energie

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Verlag und Service GmbH
Deutschland

Hans Reinold Horst

Einbruchschutz für Haus- und Grundeigentümer

1. Auflage



Inhaltsverzeichnis

Editorial 105

Kommentar 107

Politik & Wirtschaft | BBSR-Studie zur Nachverdichtung 108

Gastbeitrag 108

Recht & Steuern | Immobilienkauf 110

BGH 111

„Schweinebacke“ 111

Vermieten und Verwalten | Frürühjahrsputz auf den Gehwegen 112

WEG 112

Türöffnung – eine teure Dienstleistung 115

Neuer Mietspiegel 115

Einladung zur Jahreshauptversammlung 116

Glatteis-Inseln 117

Haus & Grund | Kooperationspartner 118

Verschiedenes | Landtagswahl: Das wollen CDU und FDP 120

Touristen als Mangel 120

Steuer für das mobile Heim 121

Sonderthema | Dank Entwässerung zur Traumterrasse 122

Ein Rasen mit Stadionqualität 123

Kurze Wege, große Wirkung 124

Jetzt auf Regenwassernutzung umstellen! 126

Moos und Filz – keiner will's 128

Wuppertal Aktuell | Tag der offenen Baustelle des Modellhauses am 24.03.2017 130

Langfristig unbebaut 131

Rezensionen | Einbruchschutz für Haus- und Grundeigentümer 132

Finanzen & Versicherung | Grundsatzurteil 133

Immobilienrecht 133

Verträge & sonstige Formulare | Literatur 134

Service bei Haus & Grund 135

Impressum 136

Kommentar

Kollateralschaden

Von Dr. Kai H. Warnecke, Präsident

Es gibt viele politische Themen, bei denen Haus & Grund Deutschland und der Deutsche Mieterbund einer Meinung sind. Dies gilt – zur Überraschung mancher – auch für das Mietrecht. So ist beiden Verbänden die Auffassung gemein, dass Mietspiegel ein bewährtes Instrument sind, um die Miete im laufenden Mietverhältnis einvernehmlich und ohne Rechtsstreitigkeiten beizulegen.

Mit der Einführung der Mietpreisbremse hat sich die Bedeutung der Mietspiegel verändert. Dabei bestätigt sich mancherorts unsere Befürchtung, dass Mietspiegel, an denen die Kommune mitwirkt, im Interesse der Mieter beeinflusst werden. Um offen zu sprechen: die Mieten werden kleingerechnet.

Das wohl erschreckendste Beispiel dafür liefert die Stadt München. Haus & Grund München kritisiert die im Mietspiegel angegebenen Werte schon lange als zu niedrig. Bestätigt wurde das dem Haus & Grund-Verein nunmehr von ganz unerwarteter Seite: Das Finanzamt München erkennt die Mietspiegelwerte für die Berechnung der Einkommensteuer nicht mehr an: sie sind zu niedrig!

Damit bescheinigt erstmals eine Behörde, dass der Mietspiegel einer deutschen Stadt nicht das Papier wert ist, auf dem er gedruckt ist. Kommunen wie München zerstören durch ihre Einflussnahme die in der Vergangenheit bewährte befriedende Wirkung der Mietspiegel. Von der Politik wird dies als Kollateralschaden akzeptiert, um die Mieten einfrieren zu können. Dabei setzen die Kommunalpolitiker nicht mehr und nicht weniger als das soziale Mietrecht aufs Spiel. Diese Politik muss aufhören, sofort!

BBSR-Studie zur Nachverdichtung

Nur ein Bruchteil der Potenziale wird genutzt.

Im mittleren und höheren Preissegment können Dachausbauten und Aufstockungen einen wichtigen Beitrag zur städtebaulichen Nachverdichtung im Bestand und damit zur Entlastung angespannter Wohnungsmärkte leisten. Das ist ein zentrales Ergebnis einer Kurzexpertise, die das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) erstellt hat. Unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen seien diese Maßnahmen in der Regel nicht unter 8,00 /m² Wohnfläche realisierbar, so die Autoren.

Die Experten des BBSR sehen gute Voraussetzungen für den Dachausbau, vor allem in den Wohnungsbeständen der 1950er- bis 1970er-Jahre, weil diese ohnehin einen großen Sanierungsbedarf aufweisen und im Zuge der anstehenden Modernisierung Dachausbaumöglichkeiten geprüft werden können. Derzeit entfallen knapp 40 Prozent des Wohngebäudebestandes auf diese Gebäudegeneration. Die Wissenschaftler weisen darauf hin, dass bislang nur ein Bruchteil der Potenziale, die Dachaufstockungen und Dachausbauten bieten, genutzt wird. Kostentreiber und damit Hindernisse seien unter anderem rechtliche Anforderungen der Länder und Kommunen, wie etwa die Stellplatzpflicht oder die Pflicht, einen Aufzug einzubauen. Das BBSR unterstreicht nachdrücklich die Empfehlungen aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen: Die Kommunen sollten kostentreibende Auflagen in einem angemessenen Maß reduzieren und ihre planerischen Ermessensspielräume nutzen.

Gastbeitrag

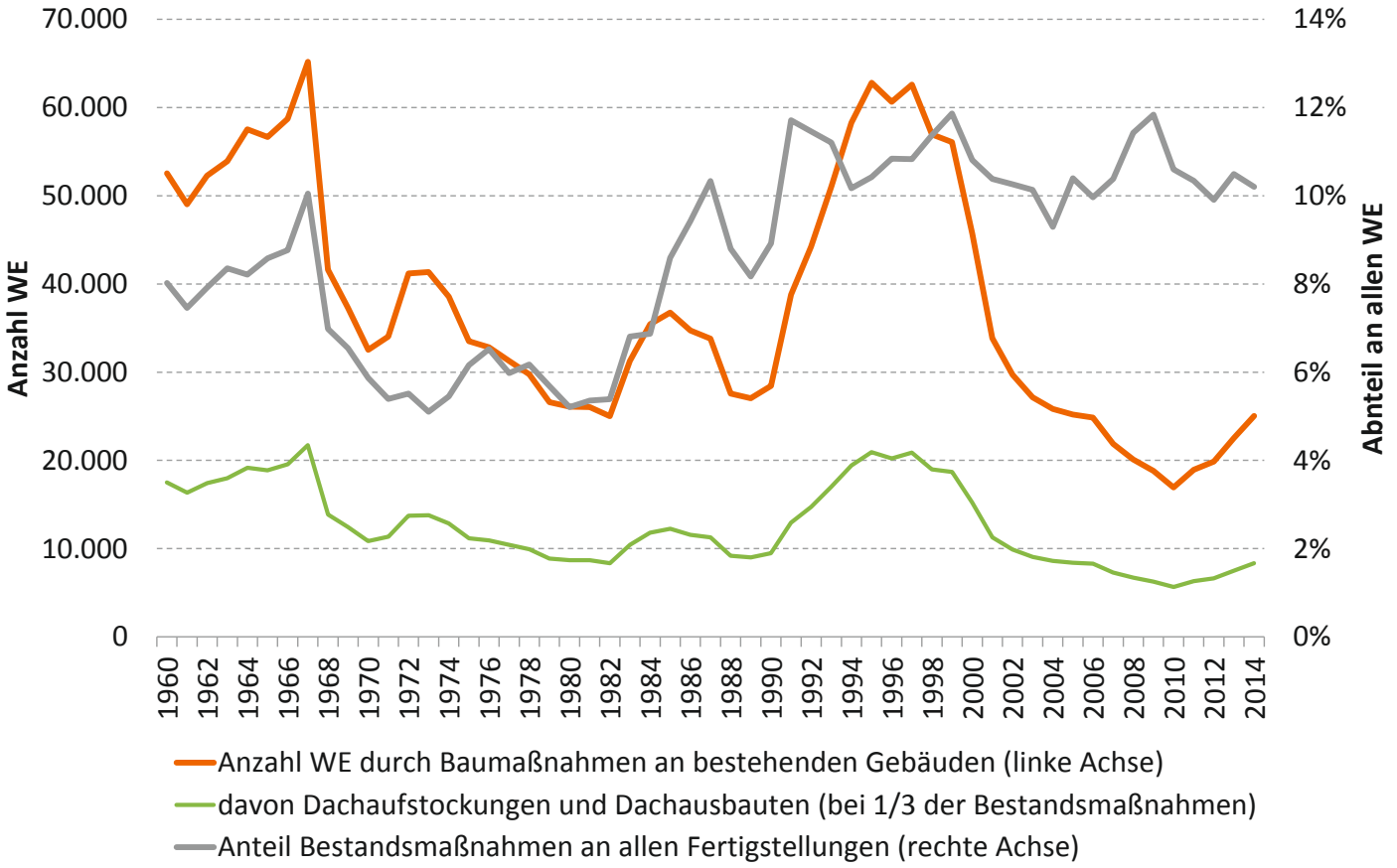
Wohnraum in bestehenden Strukturen schaffen – Nachverdichtung erleichtern

Von Ursula Groden-Kranich, CDU-Bundestagsabgeordnete

Als CDU-Abgeordneter passiert es mir nicht so häufig, dass ich das Zitat eines Sozialdemokraten bemühe. Gleichwohl gilt der berühmte Satz von Karl Schumacher: „Politik beginnt mit dem Betrachten der Wirklichkeit.“ Im Bereich der Wohnungspolitik endet an diesem Punkt jedoch meine Übereinstimmung mit der SPD. Meine erste Feststellung lautet, dass es keine generelle Wohnungsnot gibt. Wohnungsnot herrschte in Deutschland zuletzt direkt nach dem Zweiten Weltkrieg, als tausende Vertriebene zu uns kamen. Was wir allerdings heute in Deutschland beobachten können, ist ein auf Ballungszentren begrenzter Mangel an bezahlbarem Wohnraum. So auch in meiner Heimatstadt Mainz, die als Universitäts- und Landeshauptstadt einen besonderen Anziehungspunkt darstellt.

Nun lebt Politik vom Widerstreit der unterschiedlichen Lösungsansätze. Während Sozialdemokraten, Grüne und Linke mit marktfremden Instrumenten wie einer Mietpreisbremse versuchen, den knappen Wohnraum anders – nicht unbedingt fairer – zu verteilen, liegt die Problemlösung für mich darin, mehr Wohnraum zu schaffen, marktbasiert in allen Segmenten das Angebot zu vergrößern und somit einem Jeden seine eigenen vier Wände zu ermöglichen.

Es ist eine Binsenweisheit, dass Wohnungen nicht vom Himmel fallen. Daher



© empirica ag, Berlin (BBSR-Online-Publikation 8/2016)

© *Ursula Groden-Kranich*

sind wir Politiker gehalten, die richtigen Rahmenbedingungen zu setzen, um privaten und öffentlichen Bauherren ihre Tätigkeit zu ermöglichen. Für besonders sinnvoll halte ich dabei die Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum in bestehenden Strukturen. Ein solches Vorgehen bietet für alle Beteiligten diverse Vorteile: Vorhandene Infrastruktur und öffentliche Räume können dabei mitgenutzt und müssen von Kommunen nicht erst kostenintensiv neu erstellt werden. Immobilieneigner können vergleichsweise kurzfristig Bauvorhaben realisieren und diese, beispielsweise im Falle einer Aufstockung, mit Nachrüstungen im Bereich der erneuerbaren Energien kombinieren. Diese Art des Umbaus kann das Bild einer Innenstadt auch architektonisch bereichern.

In den derzeitigen rechtlichen Strukturen ist dies nur schwer umsetzbar. Daher müssen wir den Instrumentenkasten des Baurechts systematisch durchforsten und Regelungen, die Nachverdichtungen behindern, nicht nur identifizieren, sondern auch auf ihre Sinnhaftigkeit kritisch überprüfen und gegebenenfalls streichen. Einen entsprechenden Gesetzentwurf mit ersten Maßnahmen beraten wir derzeit im Bundestag. Auch unser Baurecht müssen wir fit machen für die Herausforderungen unserer Zeit und für die Ansprüche der Menschen. Die Umwandlung von Büro- in Wohnfläche ist dabei genauso Thema wie die vorausschauende Architekturplanung. Gerade in Ballungsgebieten ist es meiner Ansicht nach durchaus sinnvoll, ein Gebäude mit mehreren Wohneinheiten so zu planen, dass es sowohl von beispielsweise Studierenden als auch älteren Menschen genutzt werden kann.

Auch Städte und Gemeinden müssen ihren Beitrag leisten, um ihr eigenes Wachstum zu gestalten. Dazu zählt für mich auch ein konsequentes Flächenmanagement. Nicht jede Brachfläche ist ein Naherholungsgebiet und nicht jeder 25 Jahre alte Spielplatz ein Hort für Kinderträume.

MICHAEL PONY GMBH
Elektroinstallationen · Video-Sicherheitstechnik
Antennentechnik · EDV- und Fernmeldenetze
DIRK ABENDROTH
Geschäftsführer - Elektromeister
Rhönstr. 8 · 42349 Wuppertal
Tel. 02 02 / 295 06 40
Fax 02 02 / 295 06 41
Mobil 0177 8 14 82 86
info@pony-gmbh.de

Bautrocknung Michael Groß Wuppertal
0175 / 5611284 · 0202 / 703645
info@der-trockner-kommt.de
Vermietung · Beratung · Verkauf
Trocknung und Sanierung nach Wasserschäden

Laub Elektrotechnik
· Elektroinstallation
· Schaltschrankbau
· Beleuchtungsanlagen
· Netzwerkverdrahtung
· Sat-/Kabelanlagen
· Sprechanlagen
· Telefonanlagen
Waisenstr. 14
42281 Wuppertal
Tel. 0202 / 76 95 81 77
Fax 0202 / 76 95 81 78
info@laub-elektrotechnik.de
www.laub-elektrotechnik.de

HÜNNINGHAUS
Bauwerksschutz GmbH
Kellerabdichtung · Betoninstandsetzung
Schwammbekämpfung
Schimmelbekämpfung
RSG
Alarichstraße 34
Tel. (02 02) 50 87 40 · Fax 50 89 40
www.bauwerksschutz.de · huenninghaus-bws-gmbh@t-online.de

SEIT 1951
Immobilienfachbüro
SCHÖNIAN & HEYMANN OHG
Ihre Partner bei:
– Kauf und Verkauf von Immobilien
– Hausverwaltung
– Vermietung von Wohnungen und gewerblichen Räumen
– Begutachtung und Wertschätzung
– Hilfestellung und Begleitung beim notariellen Kaufvertrag
Vorm Eichholz II · 42349 Wuppertal
Tel.: 0202 | 40 93 2-0 · Fax: 0202 | 40 93 2-32
info@schoenian-heymann.de
www.schoenian-heymann.de
ivd

Immobilienkauf

So verringern Sie die Last der Grunderwerbsteuer

Von Sibylle Barent, Referentin Recht und Steuern

Die Grunderwerbsteuer ist ein erheblicher Posten bei den Erwerbsnebenkosten. Für eine Immobilie mit einem Kaufpreis von 300.000 Euro beträgt sie beispielsweise in Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein oder Thüringen allein 19.500 Euro. Auch auf den Zuschlag in einer Zwangsversteigerung fällt Grunderwerbsteuer an, ebenso auf Erbbaurechte. Hinzu kommt: Die Grunderwerbsteuer kann nicht kreditfinanziert werden. Der Käufer muss sie direkt aus seinem Eigenkapital zahlen. Umso wichtiger ist es, die bestehenden Gestaltungsmöglichkeiten sinnvoll zu nutzen.

Hinweis auf ein sogenanntes einheitliches Vertragswerk

- Der Käufer kann beim Grundstückskauf nicht mehr frei über das „Ob“ und „Wie“ der Bebauung entscheiden. (Beispiel: fester Kaufpreis für das unbebaute Grundstück und das darauf zu errichtende Haus, dessen Gestalt durch Baupläne bereits genau vorgegeben ist)
- Der Grundstücksverkäufer bietet dem Erwerber vor Abschluss des Kaufvertrages „aufgrund einer in bautechnischer und finanzieller Hinsicht konkreten und bis (annähernd) zur Baureife gediehenen Vorplanung“ ein konkretes Bauwerk auf einem bestimmten Grundstück zu einem im Wesentlichen feststehenden Preis an; der Käufer nimmt dieses Angebot mehr oder weniger unverändert an.
- Auf der Verkäuferseite stehen zwar verschiedene Personen, diese sind jedoch entweder personell, wirtschaftlich oder gesellschaftsrechtlich miteinander eng verbunden oder sie arbeiten aufgrund von Abreden bei der Veräußerung zusammen oder sie wirken durch ein abgestimmtes Verhalten auf den Abschluss des Kauf- und Bauvertrags hin. (Beispiel: Die Preisliste der Baufirma weist auch die Grundstückspreise mit aus. Das spricht für eine wirtschaftliche Verbindung durch einheitliche Vermarktung.)

Sparpotenzial beim Neubau

Beim Neubau sollte, wo dies möglich ist, vermieden werden, dass die Grunderwerbsteuer sowohl auf den Grundstückskauf als auch auf die Baukosten anfällt. Wenn Grundstück und Bauleistung nicht aus einer Hand kommen, kann eine deutliche zeitliche Trennung von Grundstückserwerb und Hausbau in steuerlicher Hinsicht sinnvoll sein. Beim Erwerb vom Bauträger hingegen, insbesondere beim schlüsselfertigen Erwerb, nimmt das Finanzamt regelmäßig ein sogenanntes „einheitliches Vertragswerk“ an. Die Folge: Die Grunderwerbsteuer ist auf Grundstückspreis und Hauspreis zu zahlen. Sogar wenn Grundstückserwerb und Bebauung gar nicht in ein und demselben Vertrag geregelt sind, geht das Finanzamt häufig von einem „einheitlichen Vertragswerk“ aus. Dann ist die Grunderwerbsteuer sowohl auf den Grundstückskaufpreis als auch auf die Bauleistungen zu zahlen.

Enger Spielraum für Steuer sparende Gestaltung

Zunächst sollte vermieden werden, überhaupt einen einheitlichen Gesamtvertrag für Grundstückserwerb und Bauvertrag zu schließen. Das Angebot für den Hausbau sollte nicht in einer Gesamtkalkulation mit den Grundstückskosten erstellt werden. Auch sollten beide Verträge nicht am gleichen Tag, sondern mit möglichst großem zeitlichem Abstand geschlossen werden. Die Einholung von weiteren Angeboten für die Errichtung des Hauses kann ebenfalls als Anzeichen für eine freie Wahl des Käufers und damit das Nichtvorliegen eines „einheitlichen Vertragswerkes“ sein. Schreibt der Verkäufer eines unbebauten Grundstücks dem Käufer beim Verkauf die Art der Bebauung vor, kann der Käufer aber die Baufirma selbst frei wählen, liegt kein einheitliches Vertragswerk vor. Beim einheitlichen Vertragswerk kann eine Steuerreduzierung erreicht werden, indem sich der Käufer vertraglich zu Eigenleistungen verpflichtet. Diese werden aus der Bemessungsgrundlage der Steuer herausgerechnet.

Sparpotenzial beim Erwerb einer Bestandsimmobilie

Der Grunderwerbsteuer unterliegt nur die Immobilie selbst und somit nur das, was auch rechtlich gesehen Teil der Immobilie ist. Ein fest eingebauter Wandschrank ist damit im steuerlichen Sinne Teil der Immobilie; nicht fest eingebautes Mobiliar, eine Einbauküche oder eine Sauna sind es hingegen nicht. Das Herausrechnen solcher beweglichen Gegenstände (Zubehör) aus dem Kaufpreis kann bares Geld sparen. Sie sollten gesondert mit angemessenen Kaufpreisen im Kaufvertrag erfasst werden. Fantasiepreise für das Zubehör anzugeben, ist dabei nicht ratsam. Das Finanzamt akzeptiert solche steuerfreien Extras in der Regel nur in Höhe von etwa 15 Prozent des gesamten Kaufpreises. Wird diese Grenze überschritten oder erscheinen die angesetzten Werte generell als unrealistisch, wird das Finanzamt einen entsprechenden Nachweis durch geeignete Belege verlangen. Auch die Instandhaltungsrücklage, die beim Erwerb einer Eigentumswohnung anteilig durch den Kauf miterworben wird, kann nach bisher geltender Rechtslage steuermindernd aus dem Kaufpreis herausgerechnet werden. Wird die Wohnung hingegen bei einer Zwangsversteigerung erworben, unterfällt die Instandhaltungsrücklage der Grunderwerbsteuer.

Folgen für die Kreditfinanzierung

Durch ein Herausrechnen von Zubehör oder auch der Instandhaltungsrücklage verliert die Kreditsicherheit, welche die Bank erhält, an Wert. Dadurch kann sich die Beleihungsgrenze (der Prozentsatz des Beleihungswertes, bis zu dem die Bank zu bestimmten Konditionen finanzieren darf) verändern. Dies kann den Kredit insgesamt unter Umständen verteuern. Die finanzierende Bank sollte daher vor Abschluss der entsprechenden grunderwerbsteuerlich optimierten Kaufverträge informiert werden, um zu klären, ob und in welcher Höhe sich ein Kredit durch die steuerliche Optimierung verteuern würde. Insbesondere in Bundesländern mit noch vergleichsweise geringem Grunderwerbsteuersatz kann andernfalls die Steuerersparnis durch eine Verteuerung der Finanzierung wieder aufgezehrt werden. Im Extremfall könnte der Immobilienerwerb dann teurer werden als ohne die steuersparende Vertragsgestaltung.

Grunderwerbsteuer in der Steuererklärung

Interessant für alle, die die gekaufte Immobilie ganz oder teilweise vermieten wollen: Die Grunderwerbsteuer zählt zu den Anschaffungskosten. Sie findet daher bei der Abschreibung für Abnutzung (AfA) Berücksichtigung und trägt somit zur Minderung der Einkommensteuer bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung bei. Im Gegensatz zur Grundsteuer

kann die gezahlte Grunderwerbsteuer jedoch nicht als sofort abzugsfähige Werbungskosten geltend gemacht werden.

BGH

Wann ist die Miete fällig?

Von Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

Nach dem Gesetz ist die Miete zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag zu entrichten. In den meisten Mietverträgen wird diese Regelung so ausgelegt, dass die Miete spätestens bis zum dritten Werktag auf dem Konto des Vermieters eingehen muss. Diese Auslegung hat der BGH nun in einem kürzlich veröffentlichten Urteil vom 5. Oktober 2016 (Az. VIII ZR 222/15) abgelehnt. Vielmehr reiche es bei einem ausreichend gedeckten Konto nach Auffassung der Richter aus, dass der Mieter den Überweisungsauftrag bis zum dritten Werktag erteilt hat.

Im konkreten Fall mahnte der Vermieter an, die Miete sei in mehreren Monaten nicht bis zum dritten Werktag auf seinem Konto eingegangen. Er berief sich auf eine mietvertragliche Klausel, wonach die Miete monatlich im Voraus, spätestens jedoch am dritten Werktag an den Vermieter zu zahlen sei. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung komme es auf den Eingang des Geldes auf dem Konto des Vermieters an. Der Mieter zahlte in den Folgemonaten die Miete jeweils am dritten Werktag bei einem Zahlungsdienstleister ein und erteilte diesem den Auftrag, den Betrag an den Vermieter zu überweisen. Da die Miete weiterhin nicht schon am dritten Werktag dem Konto des Vermieters gutgeschrieben wurde, sondern erst etwas später, kündigte dieser das Mietverhältnis. Der BGH hielt die Kündigung des Vermieters für unwirksam. Der Mieter habe die Mietzahlungen rechtzeitig veranlasst. Um den gesetzlichen Bestimmungen zu genügen, reiche es aus, wenn der Mieter bis zum dritten Werktag seinem Zahlungsdienstleister den Überweisungsauftrag erteilt habe und das entsprechende Konto ausreichend gedeckt sei. Unvorhersehbare Verzögerungen beim Überweisungsvorgang habe er nicht zu vertreten. Die mietvertragliche Regelung, dass es für die Rechtzeitigkeit auf die Gutschrift auf dem Konto des Vermieters ankomme, sei hingegen unwirksam. Durch sie werde nämlich das Risiko, dass es zu Verzögerungen beim Überweisungsvorgang kommt, entgegen der gesetzlichen Regelung vom Vermieter auf den Mieter übertragen.

Welche Folgen hat das Urteil in der Praxis?

Zunächst sind viele bisher übliche Mietvertragsklauseln zur Rechtzeitigkeit der Mietzahlungen unwirksam. Der Vermieter kann sich also nicht auf diese berufen, und es gilt das Gesetz. Da dieses aber vorsieht, dass der Mieter bis zum dritten Werktag die Überweisung beauftragt haben muss und diese in der heutigen Zeit relativ zügig ausgeführt wird, muss die Miete weiterhin zu Beginn des Monats auf dem Konto des Vermieters eingehen. Nur die Bestimmung des exakten Tages dürfte zukünftig schwer werden. Bisher musste der Vermieter zur Prüfung, ob die Miete rechtzeitig eingegangen ist, nur auf seinen Kontoauszug schauen. Künftig muss er herausfinden, ob der Mieter den Überweisungsauftrag rechtzeitig erteilt hat. Dies wird er nur schwer in Erfahrung bringen können. Vermutlich wird es das Einfachste sein, wenn der Vermieter sein Konto zukünftig zwei bis drei Werktage später als bisher überprüft. Denn innerhalb dieser Zeit sollte die Überweisung ausgeführt worden sein.

„Schweinebacke“

Mieter erhielt für diese Beleidigung kein Schmerzensgeld

Wenn ein Mietverhältnis zu Ende geht, dann ist das manchmal auch nicht angenehmer als eine auseinanderbrechende Ehe. Die Parteien beschimpfen sich, vergreifen sich erheblich im Ton. So schrieb etwa ein Ex-Vermieter seinem Ex-Mieter Kurznachrichten auf das Handy, in denen er die Begriffe „Schweinebacke“, „asozialer Abschaum“ und „Lusche allerersten Grades“ verwendete. Der Betroffene forderte auf gerichtlichem Wege ein Schmerzensgeld. Doch von der höchsten zuständigen Gerichtsinstanz wurde ihm das nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS verweigert. Die Begründung: Erstens handle es sich um keine besonders schwerwiegenden Ehrverletzungen, zweitens hätten sie als SMS keine besondere Breitenwirkung entfaltet, drittens sei auch der Zeitraum sehr kurz gewesen. Es bleibe dem Beleidigten überlassen, eventuell Unterlassungsansprüche durchzusetzen, um künftig nicht mehr belästigt zu werden.

A bis Z
Holz- & Dachbaustoffe
Wüstenhofer Str. 31 - 42105 Wuppertal
Tel.: 0202 / 4 96 26 88 - Fax: 0202 / 6 95 84 29
info@bedachungsgrosshandel.de
Mo.-Fr.: 7.00 Uhr - 16.15 Uhr
Sa.: 8.00 Uhr - 13.00 Uhr

BERATUNG PLANUNG BAU Gärtig BAUUNTERNEHMUNG
Um-, Aus- und Anbauten
Beton-, Mauer- und Putzarbeiten, Trockenbau
Erdarbeiten, Wegebau, Abdichtung
Sanierungs- und Reparaturarbeiten
Juliusstr. 2a (Güterbf. Mirke) · 42105 Wuppertal
Tel. 02 02 - 75 06 77 · Fax 02 02 - 75 14 98
mail: info@gaertig-bau.de

runkel
Heizung · Sanitär
Solar
Große Flurstraße 69
D-42275 Wuppertal
Telefon 02 02 - 25 55 40
Telefax 02 02 - 57 13 80
Mobil 0151 - 12 00 91 76
e-Mail info@hans-runkel.de

HACHMANN-DACH.de
Handwerkerfamilie seit über 500 Jahren
Dachdeckermeisterbetrieb
Zimmerermeisterbetrieb
Bauunternehmen & Innenausbau
Kostenlos: 0800 - Dachkontrolle
Tel. 0202 - 27 09 73 00
Tel. 02052 - 30 00
Mail info@hachmann.net

Frühjahrsputz auf den Gehwegen

So nützlich abstumpfende Materialien wie Granulat, Sand oder Kies bei Eis und Schnee auch sind, so widrig sind sie nach dem Tauen. Liegengebliebenes Streugut ist an den Schuhen lästig und unter Fahrradreifen hinderlich. Die kleinen Kügelchen können sogar selbst zum Rutsch-Risiko werden. Wenn die Streugutreste nicht rasch entfernt werden, gelangen sie nach und nach in Grünbereiche und Abwasseranlagen und richten dort entsprechende Schäden an. Besonders gefährlich wird es, wenn die abstumpfenden Materialien die örtlichen Regenabläufe (Gullys) verstopfen: Bei Starkregen kann das Wasser dort nicht abfließen. Es kommt zu Überschwemmungen und Unterspülungen.

Viele Kommunen haben den Anliegern in ihrer Straßenreinigungssatzung die Pflicht zur Reinigung der Gehwege und oft auch der Rinnsteine übertragen. Dazu gehört in der Regel auch die Beseitigung von Streugutresten. Verstöße gegen die Satzung kann die Kommune als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße ahnden.

Tipp: Eine umfassende Winter-Endreinigung kann auch Teil eines Winterdienstvertrages mit einem Dienstleister sein.

WEG

Pflanzen, mähen und ernten im Gemeinschaftsgarten

Von Julia Wagner, Referentin Recht

Mit den ersten Sonnenstrahlen will und muss der Garten auf Vordermann gebracht werden. Neben der reinen handwerklichen Tätigkeit sind bei Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEG) auch etliche rechtliche Besonderheiten zu beachten.

Der Garten in der WEG gehört zum Gemeinschaftseigentum und darf grundsätzlich von allen Eigentümern genutzt werden, unabhängig der Größe ihres jeweiligen Eigentumanteils.

Sondernutzungsrechte klar regeln

Sondereigentum am gesamten oder auch nur an Teilen des Gartens ist mangels räumlicher Abgeschlossenheit nicht möglich; lediglich Sondernutzungsrechte können einzelnen Wohnungseigentümern übertragen werden. Diese beinhalten dann die alleinige Nutzung und das Recht zur ordnungsgemäßen Verwaltung, was eine gärtnerische Pflege und Nutzung bedeutet. Das Sondernutzungsrecht impliziert jedoch nicht automatisch auch die Übernahme von Pflichten. Nur wenn es in der Vereinbarung festgeschrieben ist, muss der nutznießende Eigentümer die Gartenpflege und auch die daraus entstehenden Kosten übernehmen. Sind diese Pflichten nicht verankert, kann die gesamte Wohnungseigentümergemeinschaft zur Verantwortung gezogen werden. Um Unklarheiten von vornherein auszuschließen, sollte hier bereits von Anfang an eine eindeutige Regelung geschaffen werden.

Gemeinsame Nutzung, Pflege durch einen Dienstleister

Die Unterhaltung und Pflege des nicht der Sondernutzung unterliegenden Gemeinschaftsgartens obliegt den Wohnungseigentümern gemeinsam. Dabei ist die erstmalige Herstellung der Gartenanlage als ordnungsgemäße Verwaltung anzusehen. Sie kann mit Mehrheit beschlossen werden. Jede anschließende größere Änderung der Anlage stellt dann allerdings eine bauliche Veränderung dar, die nur mit Zustimmung aller Eigentümer getätigt werden kann. Praktisch wird die Eigentümergemeinschaft in den meisten Fällen einen Dritten mit der Gartenpflege beauftragen und die entstehenden Kosten nach Höhe der Eigentumsanteile aufteilen.

Eigenleistung ist möglich, aber nur auf freiwilliger Basis

Es ist aber auch möglich – entweder um Kosten zu sparen oder auch weil es gefällt – die Gartenpflege in Eigenleistung zu erbringen. Soll dies gemeinschaftlich durch alle Wohnungseigentümer geschehen, ist das nur mit einem einstimmigen Beschluss möglich. Versagt also auch nur ein Eigentümer sein Einverständnis, ist dies in der Regel mit einer Fremdvergabe der Aufgaben und Kostenaufteilung unter allen Eigentümern verbunden. Es kann also kein Eigentümer zur Gartenarbeit verpflichtet werden. Auch der arbeitswütige Eigentümer bleibt jedoch nicht ganz ungeschützt, denn es ist ihm möglich, seinen anteiligen Teil des Dienstes zu übernehmen und von den Kosten für einen Dritten, der die Gartenpflege übernimmt, befreit zu werden (Kammergericht Berlin, Az. 24 W 3064/93). Fallen bei der Gartenarbeit in Eigenleistung Kosten an – beispielsweise für Dünger oder den Ersatz von Gartengeräten – so können diese Ausgaben auf alle Eigentümer umgelegt werden.

Art der Pflegearbeiten bestimmt notwendige Mehrheit

Unabhängig davon, ob die Eigentümer die Gartenpflege in Eigenleistung übernehmen oder ein Dritter eingeschaltet ist, gilt: Wenn die ordnungsgemäße gärtnerische Gestaltung einmal durch die Mehrheit aller Wohnungseigentümer beschlossen wurde, darf sie ohne weitere Beschlüsse durchgeführt werden. Alle darüber hinausgehenden Maßnahmen bedürfen allerdings als bauliche Veränderungen des Einverständnisses aller.

Der ordnungsgemäßen Gartenarbeit entsprechen im Einzelnen das der Jahreszeit angepasste Kürzen von Hecken, das regelmäßige Rasenmähen, das Ersetzen von abgestorbenen Pflanzen sowie auch das Auslichten bzw. der Rückschnitt von Bäumen. Im Einzelfall kann sogar das Fällen eines Baumes mit Mehrheitsbeschluss möglich sein, wenn dies das Erscheinungsbild der Gemeinschaftsanlage nicht maßgeblich beeinträchtigt. Das komplette Stutzen einer Sichtschutz bietenden Hecke hingegen sowie auch die komplette Umgestaltung oder Neubepflanzung des Gartens muss durch alle Eigentümer beschlossen werden.

Gemeinsame Ernte

Ist der Garten erst einmal in Schuss, wächst und reift auch das Obst an den gepflanzten Obstgehölzen. Grundsätzlich gehört die Apfel- oder Kirschernte allen Eigentümern und sollte geteilt werden. Es ist nicht zulässig, dass einzelne Eigentümer den gesamten Ertrag abernten. Gegen das gelegentliche Pflücken des Obstes zum direkten Verzehr spricht hingegen nichts. Will man Unklarheiten beseitigen, sollte die Nutzung der Früchte in der Eigentümerversammlung geregelt werden.

Tipp: Gartenarbeit im Gemeinschaftsgarten einer WEG sollte, um Missverständnisse zu vermeiden, klar geregelt sein. Wir empfehlen, insbesondere bei größeren Wohneinheiten, die Beauftragung Dritter, was dann mit einer Umlage der Kosten auf alle Eigentümer einhergeht. Bei Gartenpflege in Eigenregie sollte, ähnlich wie bei der Kehrwoche, geregelt sein, wer in welchem Zeitraum für welche Aufgaben zuständig ist.

Unser Tipp: Checkliste

Welche Arbeiten stehen jetzt an?

Balkon
- Boden gründlich reinigen, Moos und Algen entfernen, Abfluss säubern ❑
- auf Risse, Wassernasen, weiße Salzausblühungen, morsche Stellen (Holzbelag) überprüfen ❑
- Schäden reparieren ❑

Terrasse
- Boden gründlich reinigen, Moos, Algen und Unkraut entfernen ❑
- Holzbelag auf morsche Stellen überprüfen ❑
- Schäden reparieren ❑

Mobilia
- aus dem Winterlager holen, säubern ❑
- Holzschutz erneuern ❑

Beete
- Boden vorsichtig lockern ❑
- gereiften Kompost einarbeiten ❑
- vorgetriebene Frühlingsblüher einpflanzen ❑
- Üppige Stauden durch Teilung vermehren ❑
- Nach den größten Frösten neue Stauden pflanzen ❑
- Aussaat (Salat, Gemüse) im Frühbeet oder unter dem Folienschlauch ❑

Gehölze
- immergrüne regelmäßig gießen ❑
- Obstgehölze auslichten ❑
- Strauchrosen und Ziergehölze einkürzen, Frühblüher auslassen ❑
- Stützpfähle von Beerensträuchern kontrollieren und erneuern ❑

Rasen
- Winterreste und verklebte Teile mit einem Besen lösen und entfernen ❑
- erste Düngung ab Mitte März ❑
- erster Schnitt (auf 35 bis 45 Millimeter) eine Woche bis zehn Tage danach ❑

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

Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing

Was interessiert Sie?
• Insektenschutz • Garagentor / -Motor
• Haustür • Einbruchschutz
• Vordach • Markise
• Schließanlage • Geländer
GRENZDÖRFER
Edelstahlwerkstatt · Geländerbauer
www.grenzdoerfer.de · 02 02 / 37 10 80

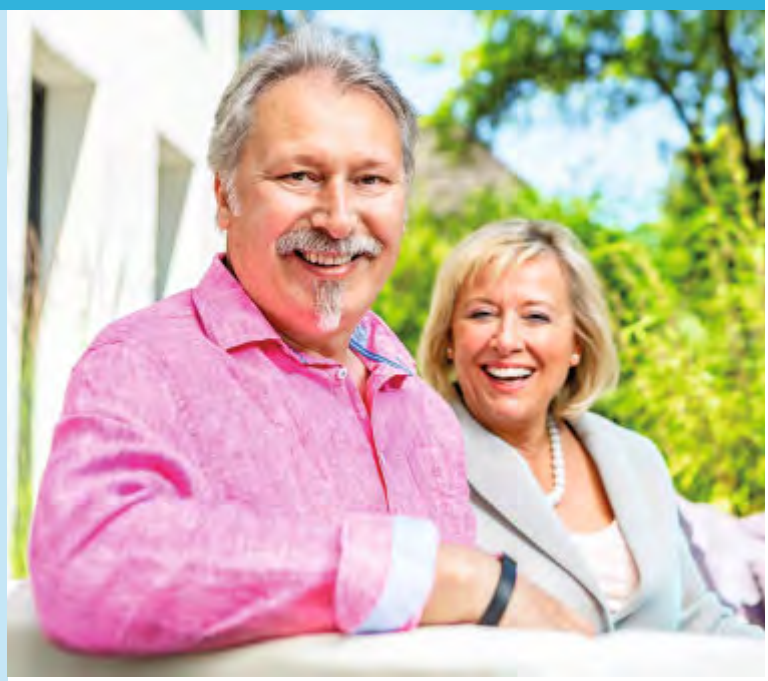
Versicherungsmakler Bergisch Land GmbH
VBL
Ralf Zinzius
Kooperationspartner Haus & Grund
Telefon 0202 / 260 65 60
Telefax 0202 / 260 65 61
info@makler-bergischland.de
Termine gerne nach Vereinbarung.
Für alle Mitglieder attraktive Sonderrabatte

Ihr starker Partner in Sachen Recht!
ROLAND. Der Rechtsschutz-Versicherer.
Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.
Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:
ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Haus & Grund-Team
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund
Exklusivpartner von:
Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Besonders günstige Konditionen für Haus & Grund-Mitglieder

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund empfehlen und Prämie sichern

Mitglieder werben Mitglieder



Haus & Grund empfehlen und eine Prämie sichern. Machen Sie mit und suchen Sie sich eine Prämie aus.

Ihr Prämienantrag

Wenn Sie ein Neu-Mitglied geworben haben, füllen Sie bitte den Prämiencoupon aus und geben diesen dann entweder in der Geschäftsstelle Ihres Haus & Grund-Vereins ab oder schicken ihn per Post dorthin.
Ihr Verein veranlasst die Zusendung der Prämie an Sie.

Wichtig: Der Werbende muss Haus & Grund-Mitglied sein! Mitarbeiter und Vorstandsmitglieder der Haus & Grund-Organisation sowie deren Angehörige sind von der Teilnahme ausgeschlossen. Ein Prämienanspruch besteht nicht, wenn der Geworbene innerhalb der letzten 12 Monate aus dem Haus & Grund-Verein ausgetreten ist.

Ihre Prämie

Bitte kreuzen Sie hier Ihre gewünschte Prämie an. Die Lieferzeit kann zwischen drei und sechs Wochen betragen.
Sollte eine Prämie vergriffen sein, erhalten Sie einen gleichwertigen Ersatz.

01 Haus & Grund-Ratgeber

- ☐ Betriebskosten
- ☐ Die Mietfibel
- ☐ Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers
- ☐ Immobilienübergabe zu Lebzeiten
- ☐ Die Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs
- ☐ Der Verwaltungsbeirat

☐ **02 Wohnklima-Messgerät Typ TH 55**

☐ **03 Gartenset**

☐ **04 Küchenwaage**

PRÄMIENCOUPON

Angaben werbendes Mitglied

Vorname/Name

Straße/Hausnummer | PLZ | Ort

Telefonnummer | Mitgliedsnummer (sofern bekannt)

Ich habe folgendes Mitglied geworben

Vorname/Name

Straße/PLZ/Ort

Türöffnung – eine teure Dienstleistung

Einmal kurz aus der Haustür heraustreten und schon fällt die Tür zu. Wenn weitere Familienangehörige die Tür öffnen können oder der Nachbar einen Ersatzschlüssel hat, ist dies nicht weiter schlimm. Andernfalls bleibt nur der Griff zum Telefon, um einen Schlüsseldienst kommen zu lassen. Das kann teuer werden, auch wenn die Tür nur ins Schloss gefallen ist. Mit der konkreten Vergütungshöhe für eine Türöffnung hat sich auch das Amtsgericht Lingen mit Urteil vom 4. Oktober 2016 (Az. 4 C 529 /16) beschäftigt. Das Gericht stellte zunächst fest, dass sich die Parteien nicht über die konkrete Höhe der Vergütung im Vorfeld geeinigt hatten und bemaß die übliche Vergütung unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Bundesverbandes Metall auf insgesamt 141,60 Euro. Der Schlüsseldienst hatte für die Türöffnung 603,68 Euro abgerechnet.

Haus & Grund Solvenz-Check mit der Creditreform

Bonitätsabfrage des Mietinteressenten. Abfrage nur vor Abschluss des Mietverhältnisses mit Einverständniserklärung des Mieters (Unterlagen hierfür in der Geschäftsstelle) gegen 20,– Euro Gebühren möglich.

Neuer Mietpreisspiegel für Gewerberaummieten

Komplett überarbeitete Übersicht für das Bergische Städtedreieck erschienen

Die Rheinische Immobilienbörse (e.V.) hat jetzt den Mietpreisspiegel für Gewerberaummieten im Bergischen Städtedreieck neu aufgelegt. Die Übersicht wurde in Zusammenarbeit mit fachkundigen Experten der Immobilienwirtschaft und der Bergischen IHK erstellt. Die aktualisierte Auflage bietet Einblicke in das Mietenniveau aller wichtigen Teilmärkte der Städte Wuppertal, Solingen und Remscheid. Erfasst sind Ladenlokale, Büroflächen, Produktionsräume, Lagerflächen und PKW-Stellplätze.

Die gewerbliche Mietübersicht dient als Orientierungshilfe bei der Vereinbarung ortsüblicher Mieten, die allerdings im Einzelfall auch über- bzw. unterschritten werden können. Sie stellt keine Mietpreisempfehlung dar, sondern soll zur Markttransparenz beitragen.

Die Projektkoordination sowie die Veröffentlichung der gewerblichen Mietübersicht erfolgt durch die Rheinische Immobilienbörse. Die aktuelle Mietraumübersicht ist für eine Schutzgebühr von 5 Euro erhältlich und kann unter www.rheinische-immobilienboerse.de heruntergeladen werden.

IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid

Industrie- und Handelskammer
Wuppertal-Solingen-Remscheid
Postanschrift: Postfach 42 01 01 | 42401 Wuppertal
Büroanschrift: Heinrich-Kamp-Platz 242103 Wuppertal
Telefon: 0202 2490-0
Telefax: 0202 2490-999
E-Mail: ihk@wuppertal.ihk.de
Internet: www.wuppertal.ihk24.de

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

Ihr Fachunternehmen für
Brand- und Wasserschadenbeseitigung
neptun
messen · trocknen · wiederherstellen
• Rohrbruch- und Leckortungstechnik
• Dämmschicht- und Gebäudetrocknung
• Schadenanalyse bei Schimmelbefall
• Desinfektion bei Bakterien und Schimmelpilzen
• Professionelle Wiederherstellungsarbeiten nach Brand- und Wasserschäden
neptun GmbH & Co. KG
Essener Straße 60
42327 Wuppertal
Tel. 0202 - 393 80 60
Fax 0202 - 393 80 61
www.neptun-wasserschaden.de
info@neptun-wasserschaden.de
Die Nummer 1 im Bergischen Land!

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

Einladung zur Jahreshauptversammlung

Wir bitten, diese Einladung als offizielle Einladung zur Jahreshauptversammlung gem. § 10 der Satzung zu betrachten

am

Dienstag, dem 09.05.2017 / 18.00 Uhr

in der
Concordia
Werth 48 in Wuppertal-Barmen

Tagesordnung:

- Begrüßung durch den 1. Vorsitzenden: Hermann Josef Richter
- Bericht über die Vereinssituation: Hermann Josef Richter
- Geschäftsbericht 2016: Silke Kessel
- Kassenbericht 2016 : Mario Temmink
- Bericht der Kassenprüfer
- Aussprache
- Entlastung des Vorstands
- Wahlen zum Vorstand
- Turnusmäßig müssen in diesem Jahr die/ der Schatzmeister/ in sowie zwei Beisitzer/innen gewählt werden
- Wahlen der Kassenprüfer
- Turnusmäßig müssen in diesem Jahr zwei Kassenprüfer/innen gewählt werden
- Wahlen zum Beirat
- Turnusgemäß können Beiräte/innen gewählt werden
- Verschiedenes
- Abendveranstaltung

Referent: Herr Prof. Dr. Busmann
Thema: „Döppersberg - Impulse für Wuppertal“

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein
In Wuppertal und Umgebung e.V.

Hermann Josef Richter
Vorsitzender

Hans-Hermann Lücke
Stellv. Vorsitzender

Silke Kessel
Geschäftsführerin

Glatteis-Inseln

Grundbesitzer kann sich nicht um jede kleine Gefahrenstelle kümmern

Vom Grundsatz her sind Gesetzgeber und Rechtsprechung unerbittlich: Wer ein Grundstück besitzt, der muss auch dafür sorgen, dass die Verkehrssicherungspflichten eingehalten werden. Das bedeutet zum Beispiel, Stolperfallen zu verhindern und für den Winterdienst zu sorgen. Doch die Gerichte haben nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS Verständnis dafür, dass nicht jede einzelne entstandene Glätteinsel auf einem Fußweg geortet und beseitigt werden kann.

Der Fall: Eine Zeitungszustellerin war am frühen Morgen auf einer Glatteisstelle ausgerutscht und hatte sich schwere Verletzungen zugezogen. Im Nachgang sollte der Verkehrssicherungspflichtige (konkret: eine Gemeinde) wegen einer Vernachlässigung seiner Pflichten haften. Er hätte nach Meinung der Geschädigten dafür sorgen müssen, dass auf der betroffenen Anliegerstraße keine solchen Gefahrenstellen vorhanden sind.

Das Urteil: Das OLG Brandenburg verneinte einen Anspruch auf Schadenersatz und Schmerzensgeld. Der Winterdienst, so die Richter, sei zwar zu erfüllen, stehe aber unter dem Vorbehalt dessen, was man einem Grundbesitzer zumuten und was dieser tatsächlich leisten könne. In diesem Fall habe die Verkehrssicherungspflicht gegolten, aber die betroffene Stelle sei nur gut einen Meter breit gewesen, von einer allgemeinen Glättebildung habe man zu dem Zeitpunkt nicht sprechen können.

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

Der erste Strom aus eigener Produktion. Auch wenn man es ihnen nicht ansah: Doris und Gerd freuten sich wie Bolle!

WSW Sonnenstrom

Strom produzieren ohne zu investieren: Wuppen wir's!

Ihre eigene Photovoltaikanlage – ohne zu investieren. Wir kümmern uns um alles: Planung, Installation, Wartung und eventuelle Reparaturen.

Mehr Infos: www.wsw-online.de

WSW.

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

10 %

Behrens GmbH Haustechnik
Alle Handwerkerleistungen aus einer Hand

HASCHI

FASSADEN MELZEL GMBH
Maler- und Fassaden-Fachbetrieb
Meisterbetrieb in der Innung seit 1968

OBI WUPPERTAL

B&E BAUELEMENTE GmbH
Markisen · Fenster · Haustüren · Rollladen · Garagentore · Vordächer

Das Lagerhaus
Transporte & Lagerung

Rundumschutz zu Sonderkonditionen

Rechtsschutz zu Sonderkonditionen

VBL
Versicherungsmakler Bergisch Land GmbH
Ralf Zinzius

ROLAND
DER RECHTSSCHUTZ-VERSICHERER.

5 %

Kachelofen & Kaminstudio
RIESENBERG OHG

kostenlose Lieferung

STRÄTER

Artur Schneider
Baumfällung
Gartenbau · Gartenservice
Zaunbau · Steinarbeiten
42349 W'tal, Innsbrucker Str. 13
☎ (02 02) 40 06 86 · Fax 4 08 71 95

Seit 80 Jahren Ihr Partner für Neubau und Reparaturen
STÖRTE
GmbH & Co. KG
Bauunternehmung
Am Heynenberg 26 · Tel. 0202/464706
www.stoerte-bau.de

SEKTIONAL- UND ROLLTORE
WÜSTHOFF e.K.
Rolltore · Sektionaltore
Pendeltüren · Streifenvorhänge
Sicherungsgitter
Klophausstr. 31 · 42119 Wuppertal
Tel. (0202) 81040 · Fax (0202) 81044
Internet: www.wuesthoff-tore.de
eMail: wuesthoff@t-online.de

Plöttner
Herbert Plöttner
Garten- und Landschaftsbau
Breite Str. 42-44 · 42369 Wuppertal
Telefon: 02 02 - 46 47 35
Telefax: 02 02 - 4 60 31 21
www.ploettner-galabau.de

SUL®
Schlüsseldienst
☎ 42 26 26
Elberfeld - Südstadt, Gerstenstr. 30
www.sul-schloesser.de
▶ Sicherheitsberatung
▶ Türöffnungen zum FairPreis
▶ Reparaturen an Schloss, Tür u. Tor
▶ Verkauf und Montage von Schließeinrichtungen
SUL | Scheibe & Langenbach GmbH

Landtagswahl: Das wollen CDU und FDP

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

Am 14. Mai wird ein neuer Landtag gewählt. Wir haben den Parteien, die sicher wieder in den Landtag einziehen werden, Fragen zur Wohnungspolitik gestellt. Den Auftakt machen in dieser Ausgabe CDU und FDP. Im nächsten Verbandsmagazin erfahren Sie, was SPD und Grüne planen.

Zu insgesamt zwölf Fragen wollte Haus & Grund Rheinland von den vier größten Parteien im Landtag Stellungnahmen erhalten. Sowohl der Fragekatalog als auch die vollständigen Antworten von SPD, CDU, FDP und Grünen sind auf unserer Internetseite HausundGrund-Rheinland.de unter der Themenrubrik „Politische Arbeit“ abrufbar.

Grunderwerbsteuer: Die Grunderwerbsteuer wurde seit 2010 von 3,5 auf mittlerweile 6,5 Prozent erhöht. Die Kaufpreise sind im gleichen Zeitraum ebenfalls stark gestiegen. Auf Käufer von Grundstücken und Immobilien wirkt sich die Erhöhung daher doppelt negativ aus. Die CDU möchte, dass ein Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer von Wohneigentum ins Gesetz aufgenommen wird, wenn die Wohnimmobilie selbst genutzt wird. Die FDP wird konkreter und möchte einen Grunderwerbsteuerfreibetrag in Höhe von 500.000 Euro bei selbst genutztem Wohneigentum einführen.

Mietpreisbremse: Die Mietpreisbremse (Miete darf bei Wiedervermietung max. zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen) hat sich als vollkommen wirkungslos erwiesen. Konsequenz ist, dass Geringverdiener gegenüber Besserverdienern noch weniger Chancen haben, überhaupt eine Wohnung zu finden. Denn nun können sich gutverdienende Mieter für die gleiche Miethöhe mehr Wohnfläche leisten. Während die CDU die so genannte Mietbegrenzungsverordnung, die bis 2020 befristet ist, nicht verlängern möchte, will die FDP die Mietpreisbremse bereits vorher außer Kraft setzen.

Kappungsgrenzenverordnung: In Städten, in denen die Kappungsgrenzenverordnung gilt, dürfen Mieten, die sich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete befinden, maximal um 15 Prozent innerhalb von drei Jahren erhöht werden. Die CDU findet diese Regelung fehlerhaft. Es sei nicht nachvollziehbar, warum zwölf Städte unter die Kappungsgrenzenverordnung fallen, in denen eine Leerstandsquote von über drei Prozent vorliegt. Die FDP will die Verordnung aufheben, weil sie unverhältnismäßig in die Vertragsfreiheit eingreift und nicht zur Entspannung des Wohnungsmarkts beiträgt.

Verschärfung des Mietrechts: Das SPD-geführte Bundesjustizministerium möchte den Betrachtungszeitraum für Mietspiegel von vier auf acht Jahre verlängern sowie die Modernisierungsmieterhöhung von elf auf acht Prozent kürzen. Die Landesregierung kann entsprechende Verschärfungen im Bundesrat verhindern. Die CDU will keine weitere Verschärfung des Mietrechts, deshalb liegt der Gesetzentwurf auf Veranlassung der Bundes-CDU auf Eis. Es gelte jetzt, den Gesetzentwurf endgültig zu stoppen. Die FDP kritisiert, dass der Blick auf das ökonomisch Notwendige vernachlässigt wird. Die Reduzierung des Modernisierungssatzes macht den Erhalt bzw. die Verbesserung des Wohnraums vielfach unwirtschaftlich, so dass erforderliche Investitionen ausbleiben werden. Die FDP wird dieses Mietrechtsänderungsgesetz im Bundesrat nicht mittragen.

Wohnungspolizeigesetz: Die CDU lehnt das Wohnungsaufsichtsgesetz insgesamt ab, da es das Ziel verfehlt und verfassungsrechtlich bedenklich sei. Auch die FDP lehnt das Gesetz in Gänze ab. Novellierungsbedarf sehen die Liberalen insbesondere in § 5 WAG, weil sichergestellt werden muss, dass der Vermieter nur dann in die Instandsetzungspflicht genommen werden soll, wenn er den Zustand auch tatsächlich zu vertreten hat. Nach derzeitiger Rechtslage ist der Vermieter zur Instandsetzung der Wohnung verpflichtet, selbst wenn der Mieter die Wohnung vorsätzlich beschädigt hat.

Grundsteuerbremse: Die Kommunen in NRW haben die bundesweit höchsten Hebesätze bei der Grundsteuer. Das Land NRW kann von der Ermächtigung Gebrauch machen, eine Grundsteuerbremse einzuführen. Die FDP will erneut die Einführung einer Grundsteuerbremse beantragen und als Ausgleich hierfür die Gemeindefinanzierung neu ausrichten. Die CDU äußert sich hierzu nicht, sondern möchte die Steuererhöhungsspirale durchbrechen, indem der fiktive Hebesatz im kommunalen Finanzausgleich gesenkt und der Stärkungspakt reformiert wird.

Eigentumsförderung: Im Jahr 2010 wurden noch 567 Millionen Euro für Eigentumsförderung abgerufen. Im Jahr 2016 waren es nur noch 24 Millionen Euro. Die CDU sieht daher Art. 29 der Landesverfassung verletzt, wonach die Landesregierung die Eigentumsbildung zu fördern hat. Wie bei der Mietwohnraumförderung auch, fordert die CDU Tilgungsnachlässe insbesondere für Mehrkindfamilien. Die FDP möchte die Förderkonditionen für private Kleininvestoren verbessern und setzt zudem auf den Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer.

Touristen als Mangel

Zu viel Trubel in einem Mietshaus darf nicht sein

In Großstädten werden immer häufiger Wohnungen in Mietshäusern an Feriengäste vermietet. Das bringt wegen der kurzen Aufenthaltsdauer der Urlauber erhebliche Unruhe mit sich. Die übrigen, „regulären“, Bewohner des Hauses müssen sich das nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nicht bieten lassen.

Der Fall: Wer im Urlaub ist, der bleibt gerne länger auf und feiert dann vielleicht auch in der Nacht ein wenig. Das verträgt sich nicht gut mit den Interessen von dauerhaft dort wohnenden Menschen, die morgens in die Arbeit müssen. Außerdem kann eine Vermietung an Touristen noch zu anderen Störungen führen: Die Betroffenen klingeln versehentlich an der falschen Wohnungstüre, sie reisen zu ungewöhnlichen Zeiten an, rollen ihre Koffer über die Flure und fühlen sich eventuell auch der Hausordnung nicht so verpflichtet. Ein Mieter in Berlin wollte sich das nicht gefallen lassen.

Das Urteil: Die Richter entschieden, dass ein Vermieter seinen Dauermietern gegenüber zur Beseitigung eines solchen Mangels verpflichtet ist. Das gelte auch dann, wenn ein gewerblicher Zwischenmieter diese Zimmervermittlung an Touristen betreibt. Schon alleine, wenn in einem Gebäudeteil viele Wohnungen zu

diesem Zweck vermietet werden, dann spricht der Beweis des ersten Anscheins für Lärmimmissionen, die über das übliche Maß hinausgehen.

Steuer für das mobile Heim

Unter bestimmten Bedingungen ist das zulässig

Die Zweitwohnungssteuer ist bei den Bürgern nicht besonders beliebt. Wer will schon gerne dafür, dass er an einem anderen Ort eine weitere Immobilie unterhält, auch noch steuerlich zur Kasse gebeten werden? Doch nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS kann es unter bestimmten Umständen sogar den Besitzer eines „Mobilheim“ treffen.

Der Fall: Eine Gemeinde forderte vom Besitzer eines beweglichen Heims (Holz-/Presspappekonstruktion auf gummibereiften Rädern) die Zweitwohnungssteuer. Der Betroffene hatte sein Gefährt als Dauergast auf einem Campingplatz abgestellt. Die Wohnfläche betrug knapp 27 Quadratmeter. Es gab eine Kochnische, einen Wohnbereich, einen Flur, einen Schlafplatz und eine Waschgelegenheit. Das Objekt verfügte allerdings über keine Heizung und war nicht winterfest. Die Verwaltung betrachtete das Mobilheim als „sonstiges bebautes Grundstück – Gebäude auf fremdem Grund und Boden“ und veranschlagte jährlich 202,20 Euro an Steuern.

Das Urteil: Es handle sich tatsächlich um eine Zweitwohnung, entschieden die zuständigen Verwaltungsjuristen. Das Objekt werde zu Zwecken der persönlichen Lebensführung genutzt bzw. dafür vorgehalten. Die Ausstattung unterscheide sich nicht wesentlich von derjenigen einfacher Ferienhäuser. Die theoretische Beweglichkeit des Objekts – wegen der Räder – sei unerheblich, denn das „Mobilheim“ bleibe stets am selben Ort.

Wolfram Ebel Metallbau
31 26 16
liefert Treppen, Balkongeländer, Gitter, Vordächer, Türen
Reparaturdienst
Masurenstraße 5a, 42117 Wuppertal

bauen mit Carls
Bauunternehmen in 3. Meistergeneration
Walter Carls & Sohn
gegründet 1935 Inhaber Thomas Carls e.K.
Neubau · Umbau · Reparaturen · Sanierungen · Hausschwammbeseitigung · Gipskarton · Trockenbau · Brandschutz
Fliesen + Naturstein · Balkonsanierung · Knauf-Fließ-Estrich
42289 Wuppertal
Hammesberg 38
Lager: Rheinstraße
Telefon (02 02) 62 20 84
Telefax (02 02) 62 67 35
www.bauen-mit-carls.de

Goldankauf-Barmen
Ankauf von Gold & Silberwaren
Brillantschmuck, Platin, Zinn u.v.m.
www.goldankauf-barmen.de
Ein Vergleich lohnt sich!
Alter Markt 9-13, 42275 Wuppertal, Tel.: 0202-2801986

Rohr- und Kanaltechnik Unternehmen
Friedhelm de la Motte
Rohr-/ Kanalreinigung • Kanal TV-Ortung • Notdienst Tag & Nacht
Grabenlose Kanalreperatur
Friedhelm de la Motte
RR KR TV
Zum Teller Hof 32, 42553 Velbert · Telefon (0 20 53) 52 88 · Fax (0 20 53) 4 85 46
friedhelm.delamotte@t-online.de · www.rohrreinigung-delamotte.de
Notdienst 0172 / 200 08 01

Brühne
MALERBETRIEB
42281 Wuppertal
Wilkhausstr. 34
Telefon (0202) 50 12 44
Telefax (0202) 50 87 37
www.malerbetrieb-bruehne.de
Ausführung sämtlicher Maler- und Anstricharbeiten

MARMOR OLIV GRANIT
seit über 40 Jahren
Waschtische – Arbeitsplatten
Treppen für Innen und Außen
Fensterbänke für Innen und Außen
Bodenplatten + Fliesen
aus Marmor und Granit
Hattinger Str. 1 · 58332 Schwelm
Tel: 0 23 36 / 1 52 15 · www.marmor-oliv-online.de

Dank Entwässerung zur Traumterrasse

Flächendrainagen schützen effektiv vor Unkraut und Feuchteschäden

Die patentierten Flächendrainagen von Gutjahr werden einfach unter dem Belag verlegt. Sie führen Wasser nicht nur fachgerecht ab, sondern sorgen auch für die nötige Belüftung.

Die Terrasse wird im Sommer zu unserem Lieblingsort – hier wird gegrillt, gelesen oder einfach entspannt. Wer sein grünes Wohnzimmer ungetrübt genießen möchte, muss jedoch die Witterungsbedingungen bedenken und entsprechend vorsorgen, denn Wasser ist und bleibt der größte Feind von Belägen im Außenbereich und kann irreparable Schäden anrichten!

Zwei Drittel der Deutschen glauben, Fliesenbeläge seien wasserdicht. Was sie nicht bedenken: Feuchtigkeit dringt durch die Fugen ein und staut sich unter der Konstruktion. Dies führt zum einen zu unschönen Kalkablagerungen, zum anderen entsteht so der ideale Nährboden für Samen, die ebenfalls durch die Fugen gelangen. Sobald die Temperaturen wärmer werden, bahnt sich Unkraut den Weg nach oben. Patentierte Flächendrainagen von Gutjahr schaffen hier Abhilfe: Unter den Belägen verlegt leiten sie nicht nur einsickerndes Wasser fachgerecht ab, sondern belüften diese auch von unten.

Dadurch wird dem Samen seine Existenzgrundlage entzogen und er „verdurstet“. Was kompliziert klingt, funktioniert denkbar einfach: Nachdem die Drainagematte auf dem Untergrund ausgerollt wurde, verteilt man Drainmörtel, Kies- oder Splittbett darüber und schon können Fliesen oder Naturstein verlegt werden. Die Drainage funktioniert wie ein kleines Kanalisationssystem, welches Wasser über Längs- und Querkanäle zuverlässig abführt. Verunkrautung, Feuchteflecken, Frostabplatzungen und Risse werden vermieden und der Außenbereich präsentiert sich von seiner besten Seite. Die Kompetenz der Gutjahr Systemtechnik GmbH, die über mehr als 25 Jahre Erfahrung in diesem Bereich verfügt, fand jüngst in einem prestigeträchtigen Projekt Anerkennung. Das Hotel „Schloss Fuschl“ – bekannt aus den Sissi-Filmen – setzte beim Ausbau seiner Außenterrassen auf den Experten aus Bickenbach. Das Besondere: Die Renovierung der Böden liegt bereits ein Jahrzehnt zurück, trotzdem wirken die Keramikplatten wie frisch verlegt – dank gezielter Entwässerung mit Flächendrainage.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.schöne-terrassen.com.

Ein Rasen mit Stadionqualität

Moderne Bewässerungssysteme sorgen für das perfekte Grün im Garten

Ein strahlender Anblick – mit einer professionellen Bewässerung zeigt sich der Garten von seiner schönsten Seite! (Foto:s epr/Rainpro)

Nicht nur Fußballfans wissen: Der Rasen im Stadion ist immer tipptopp gepflegt! Kein Wunder, gibt es doch extra einen Greenkeeper, der nur dafür zuständig ist, dass das Spielfeld in sattem Grün erstrahlt. Doch wie bekomme ich in meinem Garten ein solch ansehnliches Ergebnis? Wer sich seinen eigenen kleinen Greenkeeper nach Hause holen möchte, ist bei Rainpro an der richtigen Adresse. Das Unternehmen bietet professionelle Produkte, die nicht nur für den Langzeiteinsatz konstruiert sind, sondern bei einer fachmännischen Planung sowie Installation auch die Betriebskosten senken. Es gibt verschiedene höchsteffiziente Ausführungen, die jede Fläche optimal bewässern – und das dank des stetig weiterentwickelten Turbinenantriebs völlig geräuschlos.

Da der Vorgang komplett automatisch erfolgt, kann sich der Gärtner entspannt zurücklehnen. Statt Gartenschlauch und Gießkanne braucht er nur noch sein Handy, denn die Bedienung des Systems erfolgt bequem per App. Der optionale SolarSync-Sensor passt seine Einstellungen bei einem Wetterumschwung selbstständig an, wodurch sichergestellt ist, dass nichts von dem wertvollen Nass verloren geht. Mit einer professionellen Bewässerung erstrahlt das Gras schon bald in neuem Glanz und macht jedem Stadionrasen Konkurrenz!

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.rainpro.de.

Kurze Wege, große Wirkung

Mit einem eigenen Gewächshaus dem Klimawandel entgegenwirken

Selbst ist der Hobbygärtner – wer auf in Eigenregie angebautes Obst und Gemüse setzt, hat nicht nur stets frische Leckereien zur Hand, sondern unterstützt auch einen nachhaltigen Lebensstil. *Foto: epr/WAMA*

Der Nachhaltigkeitstrend ist weiterhin ungebrochen und macht – wenig überraschend – auch vor der Ernährung nicht halt. Regional ist in, denn kurze Transportwege und ein verantwortungsvoller Umgang mit den Ressourcen sind unabdingbar, wenn es darum geht, unseren Planeten zu retten.

Trotz allem gibt es noch viel zu tun, denn allzu häufig sehen wir uns in den Supermarktregalen mit Produkten konfrontiert, die eindeutig beweisen, dass der Lebensmittelsektor fester Bestandteil der Globalisierung ist. Da kann es schon einmal sein, dass die Tomaten den weiten Weg von Sizilien zurücklegen oder der Sack Kartoffeln in Ägypten geerntet wurde. Während wir in anderen Bereichen, wie etwa dem der Mode oder Technik, zu großen Teilen auf den Handel angewiesen sind, kann man beim Essen doch sehr einfach seinen Beitrag leisten. Wer sich ein Gewächshaus anschafft, investiert nicht nur in die eigene Zukunft, sondern auch in die von Mutter Erde. Im Nu reifen Köstlichkeiten, von Gurken über Bohnen bis hin zur Erdbeere, direkt vor der eigenen Haustür heran und können nach Belieben verzehrt werden. Das Familienunternehmen WAMA vertreibt ein wahres Potpourri an Gewächshäusern.

Ob großer oder kleiner Garten, hier wird jeder fündig. Die Häuser sind sowohl freistehend als auch als Anlehnvariante verfügbar und haben eines gemeinsam: Ihre Rahmenkonstruktionen bestehen aus verwindungssteifem Aluminium, das gleichzeitig leicht und extrem stabil ist. Alle WAMA-Modelle sind perfekt isoliert und doch ausreichend belüftet – dank der großen Anzahl an Dachfenstern sowie zweigeteilten Doppeltüren. Hobbygärtner finden darin optimale Verhältnisse vor, während gestandene Pflanzen wie zarte Setzlinge gut vor witterungsbedingten Einflüssen und Schädlingen geschützt sind.

Der immense Vorteil von selbst angebautem Obst und Gemüse: Es stammt aus garantiert biologischem Anbau und erhält genügend Zeit zu reifen – da können wässrige Industrieprodukte einpacken!

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.wamadirekt.de.

In Kombination mit Hochbeeten fällt die Ernte im eigenen Gewächshaus besonders ertragreich aus! (Foto: epr/WAMA)

Baumpflege · Fällungen · Seilklettertechnik · Baumkontrolle
Gutachten · Gehölzwertermittlung · Verkehrssicherheit
www.bork-baum.de
mail@bork-baum.de
Mobil: 01522 3679 308
Telefon: 0202 2999 3497
BORK

Seit 1885
HAPPE GmbH
TÜV 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

Martin Lutgen Elektrotechnik Meisterbetrieb
Beratung
Planung
Ausführung
0202 / 24 60 90 15 · service@lutgen.de · lutgen.de
NOTRUF 0171 / 19 17 963

Dirk Hünninghaus® GmbH
mehr als 40 Jahre Erfahrung
NASSE KELLER? NASSE WÄNDE? SCHIMMEL?
· KELLERABDICHTUNG
· SCHIMMELBEKÄMPFUNG
· SCHWAMMBEKÄMPFUNG
· BETONINSTANDSETZUNG
· BODENBESCHICHTUNG
· BALKONABDICHTUNG
Dirk Hünninghaus GmbH
Horather Schanze 4
42281 Wuppertal
Telefon 0202 785520
Telefax 0202 789021
info@huenninghaus.com
www.huenninghaus.com

Lebenshilfe Wuppertal
Mitten im Leben
Pflegen, Schneiden, Fällen, Pflanzen, Mähen, Teich- und Terrassenbau, Pflasterarbeiten – mit ganzer Körper- und Maschinenkraft setzen sich die Mitarbeiter mit und ohne Behinderung für Ihren Garten ein.
Fragen Sie einfach an!
GUTE KARTEN FÜR IHREN GARTEN
Lebenshilfe Wuppertal
Heidestraße 72 · 42349 Wuppertal
Telefon 0202 4792-0
info@lebenshilfe-wuppertal.de
www.lebenshilfe-wuppertal.de

Jetzt auf Regenwassernutzung umstellen!

Dank Flachtank und Zapfsäule ist dies einfacher und flexibler als gedacht

Die Zapfsäule lässt sich unabhängig vom Erdtank im Garten aufstellen – ob direkt an einem gepflasterten Weg oder nah am Blumenbeet.

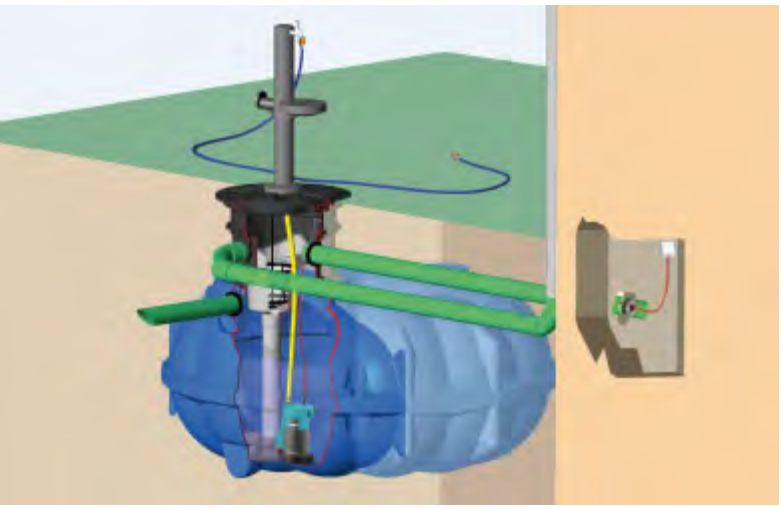
Beim Anlegen eines Gartens gilt es, stets vorausschauend zu planen. Dazu gehört die Auswahl der Pflanzen hinsichtlich Blühzeitpunkt- und dauer, die Anordnung von Wegen und Durchgängen genauso wie eine durchdachte Bewässerung. Leitungswasser ist dabei nicht unbedingt die beste Lösung. Wird der Sommer heiß und ist der Garten groß, braucht man eine Menge davon – und das geht ins Geld. Kostengünstiger und zudem umweltschonend ist die Verwendung von Regenwasser. Im Gegensatz zu dem oft sehr kalkhaltigen Leitungswasser ist es eine Wohltat für die Pflanzen.

Aber welche Möglichkeiten gibt es, Regenwasser zu sammeln? Zum Auffangen für das Blumengießen reicht eine einfache Regentonne, die über einen Schlauch mit Fallrohr und Regenrinne des Hauses verbunden wird. Wer einen großen Garten hat oder Toilette und Waschmaschine mit dem gratis Wasser versorgen möchte, für den ist ein Wassertank die richtige Wahl. Zu aufwendig? Im Gegenteil! Sogenannte Flachtanks, wie Neo von Rewatec, lassen sich mit wenig Erdaushub, einfachem Handling und einer Baugrube, die schnell wieder verschlossen werden kann, unkompliziert einbauen. Daher eignen sie sich auch ideal zum Nachrüsten. Die Wasserentnahme er-

Die Art der Wasserentnahme ist flexibel. Man kann zwischen Gartenschlauch und Gießkanne hin und her wechseln.

folgt über eine formschöne oberirdische Zapfsäule. Das Tolle: Sie lässt sich überall im Garten aufstellen – unabhängig vom Standort des Flachtanks. Damit findet sie ihren Platz dort, wo es für den Nutzer am praktischsten ist. Das Befestigungsmaterial dafür ist auch im Lieferumfang enthalten. Übrigens kann die hochwertige Zapfsäule aus Kunststoff nicht nur in Verbindung mit einer Regenwasseranlage verwendet werden, sondern auch mit jedem beliebigen Wasseranschluss. Ein Gießkannenhalter sorgt dafür, dass man die Gießkanne in bequemer Arbeitshöhe abstellen und befüllen kann, sodass man nicht zu schwer heben muss. Alternativ gibt es auch die Möglichkeit, einen Gartenschlauch via Klick-System am Wasserhahn anzuschließen, da dieser für alle handelsüblichen Schlauchsysteme vormontiert ist. Flachtanks wie Neo besitzen übrigens bei geringem Gewicht eine überaus hohe Stabilität. Daher gewährleistet der Hersteller auch eine 35-jährige Garantie auf sein Produkt. Also jetzt nicht länger zögern und auf Regenwassernutzung umstellen!

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.rewatec.de.



Der Flachtank wird ohne viel Aufwand schnell und unkompliziert unter der Erde angebracht. (Fotos: epr/Rewatec)

Bauunternehmen
H. Puley GmbH
Bauunternehmen für Hoch- und Tiefbau Trockenausbau in Gipskarton
42327 Wuppertal
Erntegrund 20
Telefon 02 02 / 2 74 13 66
Telefax 02 02 / 2 74 13 68

Ihr Fachbetrieb seit 1840 in Wuppertal
Rollläden · Markisen · Tore
Reparatur und Neuanlagen
H. D. Schnier GmbH
Rollladen- und Jalousiebaumeister
Telefon 02 02 / 42 59 63

Bleichert GmbH
Inh. Frank van Balen · Dachdeckermeister
Fachbetrieb für Dächer Fassaden Abdichtungen
Höfen 86 a · 42277 Wuppertal
Tel. (0202) 60 62 60 · Fax (0202) 6 07 02 04

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

Durch uns munter rauf und runter!
GLÄSER
Aufzug und Elektrotechnik GmbH
Ihr zuverlässiger Partner, wenn es um Ihren Aufzug geht!
- Beratung, Planung, Verkauf
- Aufzüge jeder Art, Hebebühnen
- Umbau & Modernisierung
- Service, Wartung, Störungsdienst
- Begleitende ZÜS (TÜV)-Prüfung
- Aufzugnotrufsystem
- 24/7 Notdienst

Mohrenstr.40
42289 Wuppertal
Tel.:(0202)625071
Fax:(0202)620805
Email: aufzug@glaesergmbh.de
URL: www.glaesergmbh.de

Sachverständiger für Natursteinarbeiten
Von der Handwerkskammer Dortmund öffentlich bestellt und vereidigt
Udo Oliv Steinmetz- und Steinbildhauermeister
Am Damm 1 · 58332 Schwelm
Telefon 0 23 36 - 8 19 94 54 · Telefax 0 23 36 - 1 66 24
u.oliv-schwelm@t-online.de

Moos und Filz – keiner will's

Hochwertiger Dünger sorgt für einen saftig grünen Rasen

Pünktlich zum baldigen Start des Frühlings ist der CUXIN DCM Multi-Mikro-Rasendünger der ideale Frühjahrsdünger für Rasenflächen, die mit einem Mähroboter gemäht werden, denn das Produkt fördert die Rasenschnittzersetzung.

Wenn es draußen grau, kalt und windig ist, dann verkriechen wir uns zu Hause und machen uns schöne Gedanken über Sonnentage, die wir im Freien verbringen. Das tut gut, wird aber natürlich vor allem dann getoppt, wenn wir unsere Zeit wirklich wieder unter freiem Himmel im eigenen Garten verbringen können. Umringt von einer bunten Pflanzenpracht steht dann vor allem der saftig grüne Rasen im Mittelpunkt, auf dem die Kleinen herumtollen, während sich die Großen im Liegestuhl ausruhen. Um diese Momente ausgiebig erleben zu können, ist aber eine gute Rasenpflege vonnöten. Und die beginnt im Frühjahr.

Vor allem Moos und Filz kann man auf dem grasgrünen „Teppich" gar nicht gebrauchen. Umso besser, dass es hochwertige Möglichkeiten gibt, diese Probleme einfach, schnell und anwendungsfreundlich zu verhindern – wie zum Beispiel den CUXIN DCM Multi-Mikro-Rasen-

Der hochwertige Rasendünger sorgt einfach, schnell und anwendungsfreundlich dafür, dass Moos und Filz langfristig keine Chance haben.

dünger. Dieser bringt gleich eine Reihe von Vorteilen mit sich: Zum einen sorgt der mit Mikroorganismen und Kalk versehene Dünger für ein sofortiges, langanhaltendes und gesundes Rasenwachstum.

Sorgenfreies Toben auf dem satten Grün: Ist der Rasen mit dem CUXIN DCM Multi-Mikro-Rasendünger behandelt, lassen sich die sonnigen Tage im Garten vollends genießen. Fotos: epr/CUXIN DCM

Die organischen und mineralischen Rohstoffe unterstützen dabei ein aktives Bodenleben, wodurch gesunde Rasenpflanzen heranwachsen und Moos verdrängt wird. Zudem entwickeln die integrierten Mikroorganismen zusammen mit den natürlich vorkommenden Bodenbakterien eine starke biologische Aktivität. Dadurch wird nicht nur der Abbau von Mähresten und anderem abgestorbenen Material in der oberen Bodenschicht beschleunigt, sondern gleichzeitig auch dem Aufbau einer luftundurchlässigen Filzschicht vorgebeugt. Der enthaltene CUXIN DCM Grün-Kalk bewirkt, dass die Rasenpflanzen die Nährstoffe aus dem Dünger besser aufnehmen können. Auf eine zusätzliche Kalkung des Rasens bei einem niedrigen Boden-pH-Wert sollte nicht verzichtet werden.

Dem Problem Moos wird dadurch vorgebeugt, da es saure Bodenverhältnisse bevorzugt. Übrigens: Pünktlich zum baldigen Start des Frühlings ist der CUXIN DCM Multi-Mikro-Rasendünger der ideale Frühjahrsdünger für Rasenflächen, die mit einem Mähroboter gemäht werden, denn das Produkt fördert die Rasenschnittzersetzung.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.cuxin-dcm.de.

Händeler Str. 49
42349 Wuppertal
0202 47 32 43
Dachdecker- u. Zimmerer Meisterbetrieb
Dachfenster-Systeme in unserer Ausstellung
Fassadenbekleidung
Energetische Sanierung
Flachdachtechnik
Wärmedämmung
WWW.MAGERDACH.DE

MALERFACHBETRIEB
Wolfgang Malik GmbH
Roßkamper Str. 96 · 42329 Wuppertal
Tel. 02 02-73 28 12 · Fax 02 02-73 85 15
E-mail: info@talmaler.de
Ihr Partner für ...
• Maler- und Tapezierarbeiten
• Vollwärmeschutz
• Fassadenrestauration
• Verlegung aller Bodenbeläge

S.KLEIN
MÖBELTRANSPORTE·NAH+FERN
UMZUG · LAGERUNG
Umzüge aller Art - Möbellift - Lagerhaus - Montage - Auflösungen
Umzüge S. Klein, Bayreuther Straße 72, 42115 Wuppertal
Tel.: 02 02 / 31 63 73 www.umzuege-stefanklein.de

Nasse Wände?
Feuchter Keller?
TEAM ISOTEC
HANDWERK AUF HÖCHSTEM NIVEAU
TÜV-überwacht
10 Jahre Gewährleistung
Festpreisgarantie
Sauberkeitsgarantie
Dipl.-Ing. Daniel Schaub
Abdichtungssysteme Bobach
Büro Wuppertal
0202 - 30 80 34
info@isotec-bobach.de
www.isotec-wuppertal.de
ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

Tag der offenen Baustelle des Modellhauses am 24.03.2017

■ *Foto: WSW – Herr Stefan Tesche-Hasenbach*

■ *Foto: Herr Raina Seinsche*

Das denkmalgeschützte Wohnhaus in der Sedanstraße 85 wird von der GWG in Kooperation mit dem Büro für Quartierentwicklung (WQG) innerhalb einer sechsmonatigen Bauzeit komplett modernisiert. Eine teilweise leerstehende, nicht mehr zeitgemäße Immobilie wird durch Umbaumaßnahmen, neue Wohnungsgrundrisse und Balkonanbauten zukunftsfähig gemacht. Nach dem symbolischen „Spatenstich“ zu Beginn der Baumaßnahmen November 2016, wurden im ersten Schritt Rückbau- und Abbrucharbeiten durchgeführt. Zurzeit sind mehrere Gewerke gleichzeitig beschäftigt – Sanitär, Elektro und Fassadenarbeiten werden durchgeführt.

Am Freitag, den 24.03.2017, fand der Tag der offenen Baustelle für interessierte Bewohnerinnen, Bewohner, Wuppertalerinnen und Wuppertaler in der Sedanstraße 85 statt. Bei strahlendem Sonnenschein haben rund 30 Nachbarinnen und Nachbarn und interessierte Bürgerinnen und Bürger aller Altersgruppen den Weg zum Modellhaus gefunden, um den Fortschritt der Bauarbeiten zu begutachten. Die Geschäftsführer der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal GWG (Herr Oliver Zier) und der Wuppertaler Quartierentwicklungs GmbH (WQG) (Herr Sven Macdonald) sowie der zuständige Bauleiter (Arif Izgi) freuten sich über den gut besuchten Rundgang und die bunte Gruppe der Interessierten.

Am Tag der offenen Baustelle bekundeten einige Stimmen erstes Mietinteresse. Unter den Anwesenden befanden sich auch interessierte Eigentümerinnen und Eigentümer, die die Besichtigung nutzten, um sich über die geplanten Baumaßnahmen zu informieren, die als Vorbild für Modernisierungsmaßnahmen an den eigenen Immobilien dienen. Besonderes Augenmerk galt dabei den Grundrissveränderungen mit neuen Bädern und die beiden Maisonette-Wohnungen, die einen Lösungsansatz bieten für die oberen Etagen.

Die von guter Laune und Neugierde geprägte Stimmung der Versammelten macht Vorfreude auf die voraussichtliche Fertigstellung der Baustelle im Sommer dieses Jahres. Allen Interessierten, die so lange nicht warten möchten, bietet das „lebensgroße“ Gerüstbanner am Objekt erste Informationen bzw. Impressionen wie das Objekt in Zukunft aussehen kann.

Auf Facebook und Instagram werden unter www.facebook.com/modellhaus.wuppertal alle Fortschritte für die Öffentlichkeit dokumentiert.

Langfristig unbebaut

Trotzdem war ein Werbungskostenabzug möglich

Wer eine Immobilie vermieten oder verpachten will, der kann auch schon im Vorfeld Werbungskosten geltend machen – zumindest für die Ausgaben, die nötig sind, um das Objekt zu finanzieren und in einen vermietungsfähigen Zustand zu bringen. Auch längere Zeiten ohne Baumaßnahmen sind nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS dabei durchaus vorstellbar.

Der Fall: Ein Grundstückskäufer hatte ein unbebautes Grundstück erworben, um darauf eine vermietbare Immobilie zu errichten. Doch es dauerte sehr, sehr lange – insgesamt zehn Jahre – bis sich das Projekt realisieren ließ. Trotzdem machte der Betroffene in seiner Steuererklärung vorweggenommene Werbungskosten für die Zinsen zur Finanzierung des Grundstücks geltend. Das Finanzamt verweigerte das mit der Begründung, die Bebauungsabsicht sei nicht ausreichend nachgewiesen worden.

Das Urteil: Der Bundesfinanzhof legte fest, dass die lange Wartefrist alleine nicht ausschlaggebend sein könne für die Ablehnung von Werbungskosten. Das spreche nicht automatisch gegen eine Bebauungsabsicht, sondern müsse trotzdem kritisch geprüft werden. Es sei ein Hinweis gewesen, dass einerseits eine Baupflicht bestand, andererseits auch Baupläne entstanden und an der Finanzierung gearbeitet wurde. Und schließlich habe ja am Ende der vielen Jahre tatsächlich ein vermietbares Objekt gestanden.

ORTMEIER
Ihr Heizungs- und Sanitär-Kundendienst in der Südstadt
• Reparaturen • Neuanlagen • Gasheizungen
Meisterbetrieb in der Innung Wuppertal
Gerstenstraße 4a • 42119 Wuppertal-Elberfeld
☎ 0202/424912 • michael-ortmeier@t-online.de
über 45 Jahre im Dienst des Kunden

Planung und Bau individueller Kachelöfen und Kamine
Kaminöfen – Pelletöfen – Edelstahlschornsteine
Unsere Stärke: Gas-Kaminanlagen
Mein Platz am Kaminfeuer
Kachelofen & Kaminstudio
RIESENBERG OHG
Wittensteinstraße 161-163 · Wuppertal
Tel. 0202-81 08 10
www.kamine-riesenberg.de

TAMM Schrott Metalle Containerdienst
Telefon: 0202.469 83 72
Telefax: 0202.466 03 93
E-Mail: Info@tamm-gmbh.com
Internet: www.tamm-gmbh.com
Lüttringhauser Straße 163 · 42369 Wuppertal
■ Containerdienst
■ Schrott
■ Metalle
■ Gewerbeabfälle
■ Sonderabfälle
■ Bauschutt
■ Baustellenabfälle usw.
Anlieferung möglich!

Zu Ihrer eigenen Sicherheit!!!
WEGO GmbH Gefahrenmeldetechnik
02 12 - 88 07 30 0
www.wegogmbh.de
→ Einbruchmeldeanlagen
→ Brandmeldeanlagen
→ RWA- und Feststellanlagen
→ Videoüberwachungstechnik
→ Funkalarmanlagen
→ Notleuchten / -schilder
Notdienst 02 12 - 88 07 30 48

FEUCHTE KELLER?
UNDICHTER BALKON?
FLACHDACH?
WIR HABEN DIE LÖSUNG!
Freiwillig überwacht durch
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
Abdichtungen

Einbruchschutz für Haus- und Grundeigentümer

Autor: Dr. Hans Reinold Horst

10,95 Euro

- *inklusive MwSt., zzgl. 2,50 Euro Versandkosten*

ISBN: 978-3-939787-84-6
1. Auflage 2016

Die landesweite und bundesweite Kriminalstatistik verzeichnet seit Jahren eine dramatische Zunahme von Einbruchsdelikten. Die Zahlen nehmen alarmierende Dimensionen an, die Aufklärungsquote bleibt unvorstellbar gering. Bundesweit zeigt sich die Kriminalitätsrate bei den Einbruchsdelikten ebenso alarmierend. Einbruchschutz in technischer, elektronischer, aber auch in soziologischer Hinsicht ist deshalb mehr denn je geboten. Die Broschüre zeigt rechtliche Aspekte des Einbruchschutzes in Mehrfamilienhäusern sowie auf Grundstücken. Die Broschüre ist für Vermieter, Haus- und Wohnungseigentümer, Beiräte, WEG-Verwalter, Gerichte und für alle rechtsberatenden Berufe gemacht.

Zu beziehen über Ihre Haus und Grund-Geschäftsstellen Wuppertal.

Der Autor:

Dr. Hans Reinold Horst, Rechtsanwalt, Fachautor und Dozent, war viele Jahre beim Zentralverband Haus & Grund Deutschland als Mietrechtsexperte tätig.

Denken Sie an die Rauchmelderpflicht!

Rauchmelderpflicht seit dem 01.01.2017. Bitte überprüfem Sie Ihre Objekte.
Wir von Haus & Grund bieten unseren Mitgliedern folgenden Rauchwarnmelder zum Kauf an:

Haus & Grund

Made in Germany - Rauchmelder der neuesten Generation

Rauchmelder Pyrexx PX-I

Pyrexx PX-I - der Rauchmelder der neuesten Generation
- Mit Rauchmelder-Installationsprotokoll -

Stiftung Warentest
„GUT" 2,1
(01/2013)

Dieser Rauchmelder verfügt über eine 12-Jahres-Batterie und die Montage kann sowohl über ein Klebe-Magnet-Pat oder die Anbohrung erfolgen. Er ist zudem küchentauglich. Kein störendes Blinklicht oder LED Anzeige. Deckel abnehmbar und daher dekorierbar.

Diesen Rauchwarnmelder erhalten Sie in unseren Beratungsstellen und auf Bestellung.
Bitte kontaktieren Sie unsere Beratungsstellen unter **0202 255950** oder **0202 2559522** bzw. ***info@hausundgrundwpt.de.***

Bestellungen bitte rechtzeitig aufgeben. Bei Bestellungen zum Jahresende können wir nicht garantieren, dass wir noch genügend Rauchmelder vorrätig haben.

Vorzugspreis für Mitglieder von Haus & Grund **22,00 €**

Der gesamte Deckel ist die einzige Taste.

Grundsatzurteil

BGH: Bausparkassen dürfen gut verzinste Altverträge kündigen

Wer seinen alten Bausparvertrag als lukrative, sichere Geldanlage möglichst lange laufen lässt, hat nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 21. Februar 2017 (Az. XI ZR 185/16 und XI ZR 272/16) schlechte Karten: Bausparkassen dürfen Bausparverträge einseitig kündigen, wenn die Verträge seit mehr als zehn Jahren zuteilungsreif sind, auch wenn diese noch nicht voll bespart sind.

Die Karlsruher Richter stellten zunächst klar, dass auf Bausparverträge Darlehensrecht anzuwenden ist. Während der Ansparphase eines Bausparvertrags sei die Bausparkasse Darlehensnehmerin und der Bausparer Darlehensgeber. Erst mit der Inanspruchnahme eines Bauspardarlehens komme es zu einem Rollenwechsel. Des Weiteren führten sie aus, es verstoße gegen Sinn und Zweck der Bausparidee, alte Verträge jahrelang weiterlaufen zu lassen, um sie als reine Kapitalanlage zu nutzen. Vielmehr sei Zweck eines Bausparvertrags, innerhalb der Ansparphase eine Mindestsumme zu erreichen, um einen Anspruch auf ein wohnwirtschaftliches Darlehen zu erwerben. Dieser Zweck sei mit Erlangen der Zahlungsreife erreicht. Somit liegen die Voraussetzungen des Kündigungsrechts vor. Danach sind Bausparverträge im Regelfall zehn Jahre nach Zuteilungsreife kündbar. Verbraucherschützer befürchten nun eine regelrechte Kündigungswelle. Betroffen sind zigtausende Kunden, die vor der derzeitigen Niedrigzinsphase Bausparverträge abgeschlossen haben und das vereinbarte Darlehen nach Zuteilungsreife nicht in Anspruch nehmen, sondern den Vertrag als Geldanlage nutzen. Für ihr Erspartes bekommen sie teils mehr als drei oder gar vier Prozent Zinsen. Für die Bausparkassen bedeutet das eine erhebliche Belastung.

Immobilienkredit

Mit dem Widerrufsjoker tausende Euro sparen

Fehlerhafte Widerrufsbelehrungen bieten Kreditnehmern die Gelegenheit, einen teuren Immobilienkredit früher abzulösen oder in ein günstigeres Darlehen umzuschulden und damit tausende Euro zu sparen. Bei vielen Verträgen ist ein Ausstieg jetzt noch möglich.

Im Regelfall gilt für Immobiliendarlehensverträge eine gesetzliche Widerrufsfrist von 14 Tagen nach Vertragsschluss. Darüber muss der Verbraucher per Widerrufsbelehrung informiert werden. Fehlt diese Belehrung oder ist sie fehlerhaft, so bedeutet das juristisch, dass die Frist aufgrund der falschen Informationen gar nicht anfangen konnte. Typische Fehler sind etwa falsche Fristbelehrung, fehlende Pflichtangaben wie der Hinweis auf Rechtsfolgen oder hinzugefügte Textbausteine.

Timo Gansel, Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht beim Haus & Grund Deutschland-Partner Kreditrechtsexperten, geht davon aus, dass heute noch mehr als 50 Prozent aller Widerrufsbelehrungen fehlerhaft sind. Stiftung Warentest spricht von 80, die Verbraucherzentrale Hamburg sogar von 90 Prozent. Es lohnt sich also, die Widerrufsbelehrung im eigenen Vertrag unter die Lupe zu nehmen bzw. von einem Fachanwalt wie den Kreditrechtsexperten oder von der Verbraucherzentrale Hamburg prüfen zu lassen!

Termin des Vertragsschlusses maßgeblich für Widerrufsfrist

- Für Immobiliendarlehensverträge, die zwischen 1. September 2002 und 10. Juni 2010 geschlossen wurden und deren Widerrufsbelehrung fehlerhaft war, ist das Widerrufsrecht am 21. Juni 2016 erloschen.
- Für Verträge, die zwischen dem 11. Juni 2010 und dem 20. März 2016 geschlossen wurden und eine fehlerhafte oder gar keine Widerrufsbelehrung enthalten, gilt ein ewiges Widerrufsrecht.
- Bei Verträgen, die ab dem 21. März 2016, dem Tag des Inkrafttretens der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, geschlossen wurden, gilt bei fehlender oder fehlerhafter Belehrung ein Widerrufsrecht von einem Jahr und 14 Tagen.

GLAS HOENING
Duschen
Glastüren
Isolierglas
Fenster
Spiegel
Reperaturverglasung
Juliusstraße 12
(Güterbahnhof Mirke)
42105 Wuppertal
Fon 02 02 - 2 75 06-0
Fax 02 02 - 2 75 06-20
mail: info@glas-hoening.de
www.glas-hoening.de

Galabau

Natur- & Betonstein
Tel. 0202 / 24 25 535

INGENIEURBÜROVOSS
Schadenanalyse
Bauwerksanierung
Bauwerkabdichtung
Brahmstraße 8
42289 Wuppertal
Telefon 0202 78 12 22
Telefax 0202 78 90 21
info@voss-ingenieurbuero.de
www.voss-ingenieurbuero.de

URSPRUCH Baustoffe
Otto-Hahn-Str. 24
42369 Wuppertal
Tel.: 02 02 / 46 22 32
Fax: 02 02 / 4 67 08 58
E-Mail: kursp101040@aol.com
www.baustoffeurspruch.wg.am

Lingemann Immobilien
Verwaltung von Eigentumswohnungen
Verwaltung von Mietwohnungen
Zollstraße 4 · 42103 Wuppertal
Tel. 02 02 - 4 30 39 86
Fax 02 02 - 4 37 64 47
www.lingemann-immobilien.de

Verträge & sonstige Formulare: Preis €

· Wohnungsmietvertrag (Aufl. 04/16;(DIN A4 Format)	3,00
· Garagen/Stellplatz-Mietvertrag	1,20
· Gewerblicher Mietvertrag (11/15)	3,00
· Mieterhöhungserklärung	1,50
· Hausbuch (Buchführungsheft)	5,50
Miet- und Pachtvertrag für Gartenland	1,00
· Winterdienstkarte	0,50
· Wohnungsübergabeprotokoll	1,00
· Selbstauskunft	0,50
· Parabolantennenvertrag	1,00
· Mietaufhebungsvereinbarung	1,00
(In der Geschäftsstelle erhältlich)	

Literatur (Nur auf Bestellung)

· Feuchtigkeit u. Schimmelbildung	7,90
· Vermieter Lexikon 12. Auflage	9,95
· Mietpreisbremse 1. Aufl. 2015	14,95
· Mietverträge professionell ausfüllen 2. Aufl. 2015	12,95
· Die Mietrechtsform 1. Auflage 2011	9,95
· Das gewerbliche Mietrecht 1. Aufl. 2005	12,90
· Sicherung u. Beitreibung v. Mietforderungen 4. Aufl. 2007	12,90
· Mietminderung 3. Auflage 2009	12,95
· Betriebskosten 7. Aufl. 2014	12,95
· Mieterhöhung freifinanziert 4. Aufl. 2015	12,95
· Die Mietfibel 2. Aufl. 2012	11,95
· Kaution 1. Aufl. 2011	9,95
· Streit im Mehrfamilienhaus 1. Aufl. 2009	14,95
· Nachbars Garten 4. Aufl. 2009	14,95
· Kündigung d. Vermieters wg. Eigenbedarfs 1. Aufl. 2011	9,95
· Rechtssicher vermieten in Zeiten der Gleichbehandlungsgesetztes 2. Auflage 2007	7,95

Literatur: Preis €

· Beendigung von Mietverhältnissen 2. Aufl. 2010	10,95
· Geld u. Mietende 4. Aufl. 2010	14,95
· Schönheitsreparaturen 4. Aufl. 2016	14,95
· Wohnungsmodernisierung 7. Aufl. 2013	19,95
· Instandhaltung u. Instandsetzung im Mietverhältnis 1. Aufl. 2015	14,95
· Sanierung u. Modernisierung im Wohnungseigentum 1. Aufl. 2014	11,95
· Wohnflächenberechnung 3. Aufl. 2009	8,95
· Einbruchschutz für Haus & Grund Eigentümer 1. Auflage 2016	10,95
· Lüften-Heizen-Möblieren 2. Aufl. 2011	17,95
· Streit mit dem WEG-Verwalter 1 Auflage	12,95
· Der Kauf einer Eigentumswohnung 3. Aufl. 2007	9,95
· Der Verwaltungsbeirat 4. Aufl. 2016	11,95
· Nachbarstreit im Wohnungseigentum 1. Aufl. 2014	14,95
· Eigenheimer-Lexikon 1. Aufl. 2010	12,95
· Die neue Trinkwasserverordnung 2. Aufl. 2013	9,95
· Die neue Heizkostenverordnung 4. Aufl. 2010	19,95
· Die EnEV 2014	9,95
· Die Zweitwohnungsteuer 3. Aufl. 2015	9,95
· Erbschaft/Schenkungssteuerrecht 3.Aufl. 2009	14,95
Übertragung u. Vererbung v. Grundbesitz 2. Aufl. 2011	19,95
· Immobilienübergabe zu Lebzeiten 2. Aufl.2013	9,95
· Patientenverfügung u. Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers 3. Aufl.. 2016	10,95
· Das Testament d. Immobilieneigentümers 2. Aufl. 2011	9,95
· Der Ehevertrag d. Immobilieneigentümers 2. Aufl. 2011	9,95

(Die Broschüren können über die Geschäftsstelle bestellt werden)

Versandkosten:

bis 20 g	0,70 €	51 bis 500 g	1,45 €	1.001 bis 2.000 g	4,80 €
21 bis 50 g	0,85 €	501 bis 1.000 g	2,60 €	2.001 bis 10.000 g	6,99 €
				über 10.000 g	kein Versand

Versandkosten sind Gesamtkosten inklusive Mehrwertsteuer. Versand nur innerhalb von Deutschland. Versand ins Ausland nur auf gesonderte Nachfrage.

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

Service bei Haus & Grund

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 bis 20 Mietinteressenten	1 Monatsmiete zzgl. gesetzl. Umsatzsteuer
ab 21 Mietinteressenten	2 Monatsmieten zzgl. gesetzl. Umsatzsteuer
Mietinteressent = Bonitätsabfrage eingeholt und Besichtigungstermin vereinbart	
· Verkauf	kostenfrei
· Wertermittlung Immobilie	
· Nach Ertragswertverfahren	101,15 €
· Nach Sachwertverfahren inkl. Kurzgutachten	291,55 €
· Wohnungsab- und -übergaben inkl. Protokoll undFotodokumentation	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

Tel. 0202 2558925, Fax 0202 2558915 und Hausundgrund-makler@ibs-immobilien.ag

Telefonauskünfte 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 Beratungstellen nach Terminvereinbarung) – Keine Telefonauskunft –

	Barmen		Elberfeld	
Frau Kessel:	Montag Donnerstag	nach Terminabsprache 15.00 - 17.00		
Herr Schleemann:	Montag Dienstag Mittwoch Donnerstag	10.00 - 12.00 10.00 - 12.00 und 15.00 - 17.00 nach Terminabsprache 15.00 - 17.00		
Frau Heindl:			Dienstag Donnerstag	10.00 - 12.30 15.00 - 17.00
			Frau Weber: Nebenkostenabrechnungs-Service	

Außerhalb der genannten Zeiten sind Auskünfte und Beratungen nicht möglich

Geschäftszeiten der Beratungsstellen Barmen und Elberfeld

Montag u. Mittwoch	8.15 - 13.00 / 14.00 - 16.30
Dienstag u. Donnerstag	8.15 - 13.00 / 14.00 - 18.00
Freitag	8.15 - 13.00

Barmen: Tel. 02 02 / 25 59 50
Fax 02 02 / 25 59 54

Elberfeld: Tel. 02 02 / 2 55 95 22
Fax 02 02 / 94 67 98 98

e-mail: info@hausundgrundwpt.de

Mittags von 13.00 - 14.00 Uhr geschlossen

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Suchen Sie einen Tagungsort?

Seminarraum in unseren Räumlichkeiten

Sie benötigen für Ihre nächste Eigentümerversammlung einen günstigen Versammlungsraum in neutraler Umgebung?

Für 25,00 Euro können Sie für Veranstaltungen mit 15-20 Teilnehmern den Seminarraum in unseren Geschäftsräumen mieten. Getränke können wir Ihnen auf Anfrage und gegen gesonderte Berechnung zur Verfügung stellen.

Sie möchten bei der nächsten Ausgabe dabei sein?

Dann melden Sie sich bei uns unter:
0202 / 24 30 8-21
oder schreiben Sie uns eine E-Mail an:
spranger@born-verlag.de

BORN Verlag

Impressum

Herausgeber:
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein
in Wuppertal u. Umgebung e.V.
Vorsitzender: Hermann Josef Richter
Geschäftsstelle Barmen:
An der Clefbrücke 2a · 42275 Wuppertal
Tel..: (02 02) 25 59 50 · Fax (02 02) 25 59 54
info@hausundgrundwpt.de

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

Verlag, Gestaltung & Anzeigenakquise
J.H. Born GmbH
Am Walde 23 · 42119 Wuppertal
Gestaltung: Dominic Spranger
Tel.: (02 02) 2 43 08-16 · Fax: (02 02) 2 43 08-19
spranger@born-verlag.de
Anzeigenakquise Melanie Böse
Tel.: (02 02) 2 43 08-21 · Fax: (02 02) 2 43 08-19
m.boese@born-verlag.de

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:
Blick von der Straßenbrücke Am Clef auf die Eisenbahnstrecke,
Schwebebahn und alte Feuerwache **Foto: Frank Heßler**
Korrektur März-Ausgabe:
Der Kaiserwagen in der Rosenau. Foto: Frank Heßler

Druck:
OFFSET COMPANY Druckereigesellschaft mbH
Kleiner Werth 27 · 42275 Wuppertal
Tel.: (02 02) 3 71 04-0 · Fax: (02 02) 3 71 04-44
info@offset-company.de

STOP CLIMATE CHANGE klimafreundlich
printed by OFFSET COMPANY SCC-13

Erscheinungsweise:
monatlich
Auflage:
4.600 Exemplare

Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten.
Abonnement im freien Verkauf jährlich 18,50 €.
Einzelheft 1,80 € zuzüglich Porto + Versand

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.

Glas- u. Fensterbau **Willi Krüger**
MEISTERBETRIEB

Fenster · Türen
Tore · Glas ·
Rolläden

Glasbau Krüger e. K.
Mainstr. 10
42117 Wuppertal
Fon: 02 02 / 42 03 03
Fax: 02 02 / 42 70 77
GlasbauKrueger@t-online.de
www.glasbaukrueger.de

m² Immobilienmanagement & Projektentwicklung KG
m² Immobilienmanagement & Projektentwicklung KG
Steinweg 2
42853 Remscheid
Tel. 0 21 91 / 69 00 10
info@m2-immobilien.de
www.m2-immobilien.de

Mitglied im Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V

- Eigentumsverwaltung
- Gewerbeverwaltung
- Hausverwaltung
- Mietverwaltung

Sie suchen einen Firmennachfolger? Sprechen Sie uns gerne an.
Suchen Sie eine neue Hausverwaltung?
Testen Sie uns! Fordern Sie ein Angebot an!

HMS NEUST
HMS-Objektservice
Maurice Neust · Hindenburgstrasse 176a · 42117 Wuppertal
02 02 / 60 93 10 -93 · info@hms-objekt.de

seit 1911
BAEDEKER BRANDSCHUTZ
PLANUNG · VERKAUF · WARTUNG
Feuerlöscher · Fahrbare Feuerlöschgeräte · Feuerlöschanlagen
Feuerwehrtechnische Ausrüstung · Brandschutzschulung
Reparatur-, Füll- und Prüfdienst
Hochstraße 71-71a · 42105 Wuppertal
Telefon 02 02 / 30 30 11 · Telefax 02 02 / 30 20 21
info@baedeker-brandschutz.de · www.baedeker-brandschutz.de
Können wir etwas für Sie tun? Rufen Sie uns an! WIR HELFEN GERNE!

125 JAHRE-HEIZOEL-VORST
Deutscher Ring 69 · 42327 Wuppertal · Telefon 74 40 35

Wolfgang Todzy
Immobilien ivd
Seit 1964
Grumberg 31
42389 Wuppertal
Mit uns finden Sie nicht nur das Beste - sondern das für Sie Richtige!
Tel. 02 02 / 60 30 93
www.todzy-immobilien.de

NATURSTEINE **Schmitz**
GRABMALKUNST UND NATURSTEINBETRIEBE

Hugostrasse 13 und 21
42281 Wuppertal
Tel: 0202 / 500262
www.Natursteine-Schmitz.de

BEDACHUNGEN MUCKE GmbH
gegr. 1898
Meisterbetrieb für Dach-, Wand- u. Abdichtungen
Inh. Dachdeckermeister
Alexander Wülfrath
BEDACHUNGEN
BAUKLEMPNEREI
FASSADENBEKLEIDUNGEN
42277 Wuppertal · Schwarzbach 170
Tel. (02 02) 66 11 88 · Fax (02 02) 64 40 60
www.bedachungen-mucke.de
info@bedachungen-mucke.de

Garten- und Landschaftsbau
Bernd Wießner
Garten- und Landschaftsbautechniker
Wuppertal-Vohwinkel · Wiesenkamp 5a

- Neu- und Umgestaltung
- Gartenpflege
- Baumkletterarbeiten SKT
- Baumfällungen

Telefon: 02 02 - 730 740 www.wiessner-galabau.de

HAUT & JORDAN
IMMOBILIEN GMBH
Mitglied im BVI ivd

HAUSVERWALTUNGEN
– MIETVERWALTUNG
– WEG-VERWALTUNG
– INDUSTRIE UND GEWERBEVERWALTUNG

IMMOBILIEN
– IMMOBILIENVERWALTUNG
– AN + VERKAUF
– PROJEKTIERUNG
– BEWERTUNG

HAUSMEISTERSERVICE
– GARTENSERVICE – REINIGUNGSSERVICE
– REPARATURARBEITEN RUND UM IHRE IMMOBILIE

Zertifiziert gemäß TÜV SÜD
Oberdörnen 7 · 42283 Wuppertal
☎ (0202) **2 55 50 -0** Fax 2 55 50 25
www.haut-jordan.de · E-Mail: info@haut-jordan.de

- Energieberatung
- Energieausweise
- Thermografie / Wärmebild
- Solarberatung

PHiBY Energieberatung · Energieausweise

Unabhängige Energieberatung

0 50 100 150 200 250 300 350 ≥400

Telefon 0202 / 7054036 - www.phiby.de

Andreas Heuft - Stütingsberg 28 - 42281 Wuppertal

Energieberater (HWK) - Mitglied im Bundesverband der Energieberater (GIH)

Schmersal Dienstleistungen Wir an Ihrer Seite.

- Entrümpelung
- Reinigung von Messi-Wohnungen
- Geruchsneutralisation
- Unfall- und Leichenfundortreinigung

Schmersal Dienstleistungen

Huge-Jacobs-Straße 4
58332 Schwelm
kontakt@schmersal-dienstleistungen.de
www.schmersal-dienstleistungen.de

Heizöl

Haben Sie Ihren Tank aufgefüllt? Rufen Sie uns an.
Tel. 02 02/30 38 43

Wiemann GmbH
Mineralöle · 42103 Wuppertal

Heinrich Heine HOLZBEARBEITUNG

Holz- und Kuststoff-Fenster · Treppen-Türen · Innen-Ausbau
Bauelemente · Altbau-Sanierung · Kundendienst

Telefon 0202/66 24 31 • Telefax 0202/66 41 52
Wichlinghauser Str. 31 • 42277 Wuppertal

Dirk Münter
Schreinermeister

Innenausbau
Möbel-Türen-Fenster
Altbausanierung
Beckacker Schulstr. 18
Telefon (02 02) 64 56 04
Telefax (02 02) 62 20 86

www.schreinerei-münter.de
schreinerei-muenter@t-online.de

Mitglied der
Tischler-Innung Wuppertal

meyertore
VERTRIEB MONTAGE I SERVICE

HORMANN

- Garagentore - Haustüren
- Feuerschutztore und -türen
- Industriesektionaltore
- Roll- und Schnelllauftore
- Montage - Service - Wartung

Besuchen Sie unsere Ausstellung:
Meyertore · Weberstraße 1 · 42899 Remscheid
Tel. 02 02 / 3 17 29 22 · Fax 02 02 / 3 17 29 23
info@meyertore.de · www.meyertore.de
Rüdiger Meyer · Am Stall 11 · 42369 Wuppertal

FRIEDRICHS BAUELEMENTE

THOMAS FRIEDRICHS
VERTRIEBS GmbH
Solinger Str. 26 42349 Wuppertal
Tel.: 02 02 - 47 00 17
office@friedrichsbauelemente.de

Öffnungszeiten:
Mo-Do 08.00 bis 18.00 Uhr
Fr 08.00 bis 14.00 Uhr
Sa 10.00 bis 12.00 Uhr

Ihr Partner für:
Fenster + Türen
Vordächer
Rollläden + Markisen
Wintergärten
Garagentore

TÜREN Heldmann

öffnen Räume...

02 02/ 2 78 78 - 0
Stormstraße 11-17 42327 Wuppertal
Info@tueren-heldmann.de
www.tueren-heldmann.de

Unsere Türenausstellung ist eine der größten in NRW

Hier könnte Ihre Anzeige stehen.

ULLRICH DER MALER
ABC der Farben

Knut Ullrich
Maler- und Lackierermeister
Sachverständiger für das Erkennen und Bewerten von Schimmelschäden
Telefon 0202 / 62 46 12
Mobil 0171 / 540 12 65

Unser Team wenn es um Ihre Immobilie geht!

Wuppertal
Friedrich-Ebert-Str. 83 · 42103 Wuppertal
Tel. 0202-24 29 140 · Immobilienmakler

ENGEL & VÖLKERS

Meisterfachbetrieb Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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