Jahrgang 121

Haus & Grund-Magazin Wuppertal

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

www.hausundgrundwpt.de

12/2017

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

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!

www.elflein-isolierbau.de
Elflein
Isolierbau GmbH
Gussasphalt
Ein Boden für innen & außen!
✆ 02331-55021
Fachbetrieb nach § 19 WHG TÜV NORD

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

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

Peter Leitmann
ÖL-+ GASFEUERUNGSTECHNIK
Neuenhofer Str. 20 · 42349 Wuppertal
Tel.: 4 08 79 95
mail@leitmann.net
• Brennerwartung • Reparatur
• Kesselreinigung • Modernisierung

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

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

Hier könnte Ihre Anzeige stehen.

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser!

Die letzten Wochen und Monate waren politisch durch viele Unsicherheiten geprägt. Erstmals haben wir nach einer Wahl über Wochen und Monate keine neue Bundesregierung. Gleichzeitig kann man aufgrund der Presseverlautbarungen den Eindruck gewinnen, dass sich die Parteien noch im Wahlkampf befinden anstatt gemeinsam an der Bildung einer Bundesregierung zu arbeiten. Wir hoffen, dass dieses politische „Gerangel" in Kürze beendet wird und sich die Politiker wieder auf ihre Arbeit konzentrieren können, denn langfristig schadet die derzeitige Situation uns allen.

Vorab möchte ich an dieser Stelle bereits auf den 15. Mai 2018 hinweisen. An diesem Tag findet unsere jährliche Jahreshauptversammlung statt. Wir freuen uns an diesem Tag den Präsidenten von Haus & Grund Deutschland, Herrn Dr. Kai H. Warnecke, als Referenten begrüßen zu dürfen. Er wird uns sicherlich einiges zu den Plänen der dann neuen Bundesregierung zum Thema Bauen und Wohnen mitteilen können.

Da freut uns natürlich die Nachricht aus dem Wuppertaler Rathaus, dass die städtischen Gebühren in 2018 stabil bleiben und auch die Grundsteuer derzeit nicht erhöht werden soll. Dies ist aus Sicht der Eigentümer ein gutes Signal. Dennoch sollte es Ziel sein, dass einzelne Gebühren, insbesondere die Gebühren für Frisch- und Abwasser, kritisch geprüft werden, denn Wuppertal erhebt hier, mit die höchsten Gebühren im deutschlandweiten Vergleich.

Im Zusammenhang mit der Abrechnungsweise der Wasser- und Abwassergebühren zeichnet sich eine Lösung im Sinne der Hauseigentümer ab. Für das Abrechnungsjahr 2017/2018 verbleibt es aber leider noch bei der bisherigen Praxis. Dies bedeutet für Sie, dass zunächst Ende Januar die Grundabgabenbescheide versendet werden, bevor ab Februar wieder die Änderungsbescheide für Frisch- und Abwassergebühren versendet werden.

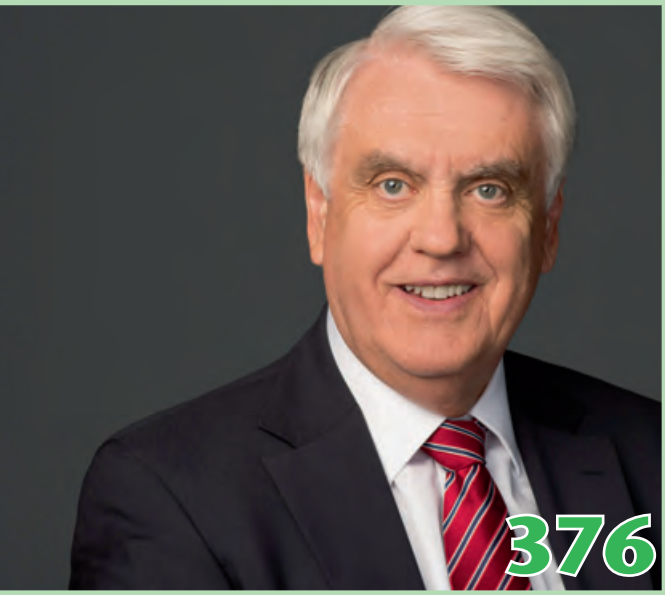
Mit der neuen Auflage unseres bewährten Haus & Grund Mietvertrags in Papierform wird es eine Neuerung geben. Sie werden diesen zukünftig auch online erwerben können. Die technischen Voraussetzungen hierfür werden im Dezember geschaffen und wir gehen davon aus, dass wir mit dem Angebot des Online Mietvertrags noch vor Weihnachten starten können. Sie können unseren Mietvertrag selbstverständlich nach wie vor in Papierform in unseren Beratungsstellen erwerben oder bestellen. Der Vertrieb des Online Mietvertrags findet über unsere Homepage www.hausundgrund-wpt.de statt.

Für uns als Verein beginnt im nächsten Jahr ein großes Jubiläum. Im Herbst 1878 haben sich interessierte Eigentümer zu Beratungen zusammengeschlossen, um sich gemeinsam für die Interessen von Haus- und Grundbesitzern einzusetzen. Diese Beratungen mündeten am 22.09.1879 in der Gründung unseres Vereins. Somit werden wir im nächsten Jahr auf eine 140 jährige Entwicklung unseres Vereins zurückblicken können. Dies verdanken wir dem Vertrauen unserer über 3500 Mitglieder in unsere Tätigkeit sowie dem Einsatz vieler Vorstandsmitglieder und Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen unserer Beratungsstellen.

Ich möchte nicht versäumen, mich bei Ihnen – unseren über 3.500 Mitgliedern - herzlich für das gute Miteinander im nun ablaufenden Jahr 2017 zu bedanken. Bleiben Sie uns treu und helfen Sie uns mit guten Hinweisen und Ratschlägen unsere Arbeit noch weiter zu verbessern. Wir, der Vorstand, die Geschäftsführung und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Haus und Grund Wuppertal wünschen Ihnen und Ihren Familien ein besinnliches Weihnachtsfest. Für das Jahr 2018 Gesundheit, gute, ärgerfreie Vermietungen und viel Harmonie und Glück in Ihren Familien.

Ihr

Hermann Josef Richter



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Jahrbuch 2018

Isabel, Michael und Rafael Weber,
Haus & Grund-Mitglieder seit 2012

Inhaltsverzeichnis

Kommentar 375

Politik & Wirtschaft | Zwischenruf 376

Energetische Sanierung 376

Zwischenbilanz: 377

Teures Wohnen im Rheinland: 378

Umfrage 379

BBSR-Studie 379

Recht & Steuern | 2018 im Visier 380

In der Diskussion 380

Drastischen Anstieg der Grundsteuer verhindern 383

Haus & Grund | Kooperationspartner 384

SEPA-Lastschriftmandat 386

Vermieten & Verwalten | Interview 387

Stimmrecht in Eigentümerversammlungen 388

Betriebskostenabrechnung 388

BGH nimmt Makler in die Pflicht 388

Bestätigung und Fortführung der BGH-Rechtsprechung 389

Ordentlich vorbereiten 389

Haustechnik | Alle Jahre wieder … 391

10 Jahre nach Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2007 392

Heizöltanks 392

Einbruchschutz 393

Öltankreinigung 394

Gemütlichkeit trifft Effizienz 395

Nachhaltig bauen und profitieren 396

Eine Badmodernisierung baut Barrieren ab 398

Finanzen & Versicherungen | Langfinger auf Weihnachtsmärkten 400

Rezensionen | Jahrbuch 2018 401

Verträge & sonstige Formulare | Literatur 402

Service bei Haus & Grund 403

Telefonauskünfte für Barmen und Elberfeld 403

Impressum 404

Kommentar

Getrennte Wege

Von Dr. Kai H. Warnecke, Präsident

Der 19. Deutsche Bundestag ist gewählt. CDU, CSU, Bündnis 90/Die Grünen und FDP prüfen nun, ob sie gemeinsam eine Regierung bilden können.

Welche große Herausforderung vor ihnen liegt, zeigt die Wohnungspolitik. Die Zukunft der Mietpreisbremse wird von den künftigen Koalitionären beispielsweise höchst unterschiedlich gesehen. CDU und Bündnis 90/Die Grünen betrachten sie zwar beide als gescheitert, jedoch möchte die CDU sie unverändert lassen und nicht abschaffen. Bündnis 90/Die Grünen schlussfolgern aus dem Scheitern, dass eine Verschärfung der Mietpreisbremse erforderlich ist. Ihre uneingeschränkte bundesweite Gültigkeit sowie ein umfassender Rückzahlungsanspruch des Mieters sind daher die politischen Ziele. Vergleichbar gegensätzlich sind auch CSU und FDP. Die CSU liebäugelt mit Blick auf den neuerdings viel beschworenen kleinen Mann ebenfalls mit einer Verschärfung der Mietpreisbremse. Die FDP hingegen hat sich als einzige Partei klar in die Reihe von Bundesbank, Europäischer Kommission, OECD, Institut für Weltwirtschaft Kiel und Deutschem Institut für Wirtschaftsforschung eingereiht und fordert die Abschaffung der Mietpreisbremse.

Etwas einfacher scheinen es die Koalitionäre beim Zuschnitt der künftigen Ministerien zu haben. Die Zusammenlegung von Bau- und Umweltministerium kann man nach vier Jahren getrost als gescheitert bezeichnen. Und dies sehen auch die Fachpolitiker so. Daher besteht die große Chance, dass diese beiden Ministerien künftig erneut getrennte Wege gehen und die Bau- und Wohnungspolitik wieder ihren angemessenen Stellenwert erhält. Hoffen wir, dass parteipolitische Interessen diesen Konsens nicht am Ende doch wieder scheitern lassen.

Ich wünsche Ihnen ein frohes Weihnachtsfest und alles Gute für das neue Jahr!

Zwischenruf

Neues Spiel, neues Glück? Über die Sinnhaftigkeit eines Bauministeriums

Von Dr. Rolf Kornemann, Ehrenpräsident Haus & Grund Deutschland

© Die Hoffotografen

Bekanntlich werden zu Beginn einer neuen Legislaturperiode die Weichen gestellt: Wer koaliert mit wem, welche Themenschwerpunkte für die nächsten vier Jahre werden gebildet, wer wird als Minister ernannt? Etwas mehr im Verborgenen vollziehen sich Veränderungen bei den Ressortzuschnitten: Welches Ministerium gibt etwas ab, welches bekommt etwas hinzu? Für den Kenner der politischen Szene ist dies sogar das Interessanteste, lassen sich daraus doch sehr genau die relevanten politischen Akzente und vor allem das Ranking der Verantwortlichen innerhalb des Kabinetts erkennen.

Diese komplexen Prozesse werden von Vorschlägen aller relevanten Gruppierungen begleitet. Aus dem Kreis der Wohnungswirtschaft entstammt die Forderung nach einem Bauministerium. Sie ist ebenso wenig neu wie das Für und Wider seiner Zuständigkeiten. Seit der Gründung der Bundesrepublik wird hierüber gestritten. So wurden bereits 1949 für den Wohnungsbau zentrale Kompetenzen wie das Miet- und Steuerrecht nicht dem Bauministerium, sondern dem Justiz- bzw. Finanzministerium zugewiesen. Über die Vermögensbildung an Haus und Grund befanden neben dem Finanzministerium das Arbeitsministerium. Über energiesparende Maßnahmen entschied weitgehend das Wirtschaftsministerium.

Der soziale Wohnungsbau wurde im Rahmen der Föderalismusreform nahezu gänzlich auf die Länder übertragen. Viele für das Bauen bzw. Wohnen wesentliche Rahmenbedingungen lagen also von 1949 an bei anderen Bundesministerien bzw. bei den Ländern und Kommunen oder wurden sukzessive dorthin abgegeben. Die Entscheidung von Gerhard Schröder 1998, das Bauministerium ganz abzuschaffen und dem Verkehrsministerium zuzuschlagen, war Ausdruck der seinerzeitigen Wertschätzung. Angela Merkel hat daran festgehalten; 2013 wurde das Rumpfressort lediglich ins Umweltministerium eingegliedert.

Und jetzt: 2017? Die Diskussionen über Wohnungsmangel in den Ballungszentren und Überschüsse in den sich entleerenden Räumen, Gentrifizierungen, Mietpreisbremse, Energieeinsparung, Mieterhöhungen nach Modernisierung, explodierende Bodenpreise, den erschwerten Zugang von Familien zu eigenen vier Wänden, die Grundsteuerreform haben unstreitig gezeigt, welche gewaltigen Herausforderungen in diesem Bereich anstehen. Insoweit ist ein eigenes Bauministerium überfällig. Es erheischt geradezu eine fachkompetente, durchsetzungsstarke Persönlichkeit am Kabinettstisch.

Die Forderung ist das eine, seine Realisierung allerdings das andere. Wie sieht die Wirklichkeit aus, wenn man sich auf die Ebene der Verwaltung, des Föderalismus und des politischen Kompetenzgerangels begibt? Welchen Einfluss soll es auf den Finanzminister bei den steuerlichen Abschreibungen und der Grundsteuerreform haben? Kann es den Justizminister von der Schädlichkeit der Mietpreisbremse überzeugen? Setzt es sich beim Wirtschafts- und Umweltministerium mit der Forderung, bei der energetischen Gebäudesanierung Maß und Mitte zu beachten, durch? Kann es die Länder bewegen, die Landesbauordnungen zu entschlacken und zu synchronisieren? Kann es die Länder zwingen, die vom Bund für den sozialen Wohnungsbau zugewiesenen Gelder auch hierfür auszugeben und den Wettbewerb über den höchsten Grunderwerbsteuersatz einzustellen? Welchen Einfluss hat es auf die Kommunen bei der Ausweisung von Bauland und bei der Beschleunigung von Baugenehmigungen? All diese Fragen müssen geklärt sein, denn wir brauchen ein Bauministerium auf einem soliden Fundament, nicht ein Luftschloss.

Energetische Sanierung

Verbände fordern steuerliche Förderung

Die Rufe nach einer steuerlichen Förderung für energetische Sanierungsmaßnahmen werden immer lauter. Nach Haus & Grund Deutschland hat sich ein breites Bündnis der Verbände Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI), Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW), Deutscher Gewerkschaftsbund (DGB), dena und Zentralverband des Deutschen Handwerks (ZDH) zu Wort gemeldet und ein konkretes Steuermodell vorgeschlagen.

Dies sieht unter anderem vor, dass selbstnutzende Eigentümer 30 Prozent der Sanierungskosten über einen Zeitraum von drei Jahren steuerlich geltend machen können. Haus & Grund-Präsident Warnecke begrüßte den Vorstoß der Verbände. „Allerdings darf die Förderung nicht – wie von dem Bündnis gefordert – auf Selbstnutzer beschränkt sein. Gerade private Wohnungseigentümer sind

angesichts gravierender formaler und technischer Hürden besonders auf Förderung angewiesen. Und: Ihre Gebäude bieten ein erhebliches energetisches Potenzial.“ Auch in einem gemeinsamen Papier vom Deutschen Mieterbund und Deutscher Umwelthilfe ist die steuerliche Förderung für Eigentümer als eine Kernforderung enthalten.

Zwischenbilanz:

Klimaziele weit verfehlt – Verkehr und Stromsektor sind schuld

Von Kai Warnecke,
Präsident Haus & Grund Deutschland

Die Spatzen pfeifen es seit Monaten von den Dächern: Das Ziel, die Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2020 um 40 Prozent gegenüber 1990 zu reduzieren, wird unter den momentanen Rahmenbedingungen nicht erreicht werden. Das hat auch Bundesbauministerin Barbara Hendricks mehrfach eingestanden. Neu ist jedoch, dass ihr Haus klar und öffentlich Ross und Reiter benennt: Der Verkehrssektor und der Stromsektor sind schuld. Der Leiter des Pressereferats im Bundesumweltministerium, Nikolai Fichtner, hat sich dazu ausführlich in der Bundespressekonferenz geäußert.

Nach überschlägigen Rechnungen aus dem Ministerium werden statt der angestrebten Reduzierung um 40 Prozent nur rund 32 Prozent erreicht werden. In welchen Bereichen sind die Fehlentwicklungen besonders ausgeprägt? „Das ist zum einen der Verkehrssektor, der in den letzten Jahren nicht nur keine Minderung erbracht hat, sondern im Gegenteil seine Emissionen ausgeweitet hat. Neu ist aber vor allem die Erkenntnis über das Ausmaß der Verfehlungen im Stromsektor“, so Fichtner. Zwar gebe es gute Fortschritte beim Aufbau der erneuerbaren Energien, doch die Verstromung aus Braun- und Steinkohlekraftwerken sei nicht korrespondierend heruntergegangen. Der gigantische Kohlestromüberschuss, den Deutschland ins Ausland exportiere, schade der Klimabilanz enorm.

Der Ministeriumssprecher gestand ein, dass die formulierten Klimaschutzziele auf einer Fehlannahme nicht zuletzt des BMUB basierten: „Man dachte früher – auch unsere Gutachter dachten das früher –, wenn die erneuerbaren Energien wachsen, wird der Kohlestrom automatisch aus dem Netz gehen. Das ist nicht passiert. Das ist eigentlich mit die zentrale Entwicklung, die zu dieser größeren Lücke geführt hat.“ Im kommenden Jahr soll sich eine Kommission mit dem Thema „Strukturwandel in der Kohleverstromung“ auseinandersetzen. „Wir hoffen, dass in den nächsten Jahren die Entscheidungen getroffen werden, die in den letzten Jahren nicht getroffen werden konnten.“

„... Dieser Hoffnung können wir uns nur anschließen. Der Gebäudesektor hat seine Hausaufgaben gemacht. Und wurde dafür belohnt, indem die Anforderungen immer höher geschraubt wurden. Die Zwischenbilanz des Ministeriums zeigt, dass dieses Prinzip die Klimaschutzziele nicht erreichbarer macht. Jetzt müssen die politisch Verantwortlichen darauf hinwirken, dass sich auch in den anderen Sektoren endlich etwas tut.“

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

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

Laub Elektrotechnik Meisterbetrieb
· 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

Teures Wohnen im Rheinland:

Die Nebenkosten steigen deutlich stärker als die Nettokaltmieten

Von Fabian Licher, M.A.
Assistent für Presse, Öffentlichkeit und Politik beim Landesverband Haus & Grund Rheinland

Viele Menschen fühlen sich durch die Wohnkosten zunehmend finanziell belastet – das gilt für Eigentümer wie für Mieter. Haus & Grund Rheinland hat jetzt in einer Studie das tatsächliche Ausmaß der steigenden Kosten untersucht – und die Gründe für diese Entwicklung ermittelt.

Im Rheinland zu leben ist schön – aber es ist auch teuer geworden. Um 2,2 Prozent sind die Wohnkosten im Jahr 2016 gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Damit gab der durchschnittliche Rheinländer 10,56 Euro pro Monat und Quadratmeter für seine Behausung aus. Die Nettokaltmieten wuchsen 2016 um lediglich 1,1 Prozent.

Konkret ist die rheinische Durchschnittsmiete von monatlich 6,70 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2015 auf 6,77 Euro im Jahr 2016 gestiegen. Demgegenüber haben die Wohnnebenkosten um 4,3 Prozent zugelegt, ihr Anteil an den Kosten des Wohnens insgesamt ist von 35 auf 36 Prozent gestiegen.

Diese Zahl ist umso bedenklicher, weil die Kosten für die Energieträger im Jahr 2016 kräftig gefallen sind. Erdgas verbilligte sich im Schnitt um 5,7 Prozent, Heizöl sogar um 16,8 Prozent. Diese beiden Rohstoffe dienen in 86 Prozent der rheinischen Haushalte als Energieträger für die Heizung, wie der Wohnkostenbericht ermittelt hat. Das bedeutet: Die Wohnkosten hätten noch viel weiter steigen können, wenn die Öl- und Gaspreise sich nicht so günstig entwickelt hätten.

Mehr Informationen zum Nachlesen:

Den kompletten Wohnkostenbericht 2017 können Sie ab sofort im Internet herunterladen unter:
www.HausundGrund-Rheinland.de/themen/wohnkostenbericht/

Steigende Betriebskosten haben viele Ursachen

Die Verteuerung der Wohnnebenkosten ist auf kleine Mehrkosten bei vielen einzelnen Kostenpunkten zurückzuführen, jedoch gibt es einige, die sich besonders stark auswirken, weil ihr Anteil an den Nebenkosten insgesamt sehr hoch ist. Den ersten Platz belegen weiterhin die Heizkosten – sie machen 21 Prozent der gesamten Betriebskostenabrechnung aus. Es folgen die Müllgebühren (8 Prozent) und die Grundsteuer (7 Prozent). Die Grundsteuer ist in 87 von 165 rheinischen Kommunen weiter erhöht worden, nirgendwo gesunken.

Auch die Stromkosten sind 2016 gestiegen – im Bundesdurchschnitt um 2,1 Prozent, wie Zahlen des Statistischen Bundesamtes zeigen. Im Wohnkostenbericht fanden sich diese Kosten in Form der eher geringfügigen Posten „Allgemeinstrom“ und „Beleuchtung“ wieder. Der Bericht stellte fest, dass 50 Prozent der Haushalte im Rheinland ihr warmes Wasser mit elektrischen Durchlauferhitzern erzeugen. Das bringt den Haushalten für ihre selbst mit dem Energieversorger abgerechneten Stromkosten einen deutlichen Mehrverbrauch ein. Setzt man den durchschnittlichen Stromverbrauch eines Haushalts an, der im Rheinland im Schnitt zwei Personen umfasst, erreicht die Stromrechnung einen Anteil von 8 Prozent an den gesamten Wohnkosten. Stolze 11,29 Euro pro Monat und Quadratmeter kostet das Wohnen so berechnet einen Zweipersonenhaushalt im Rheinland.

Steigerung: Öffentliche Hand verdient mit

„Der Wohnkostenbericht 2014 kam bereits zu der Feststellung, dass rund 70 Prozent der Wohnkosten von der Politik verursacht sind. Das fängt mit der Grundsteuer an und hört mit den hohen Stromkosten noch lange nicht auf“, kommentiert Prof. Dr. Peter Rasche die Zahlen. Der Vorsitzende von Haus & Grund Rheinland stellt fest: „Der Wohnkostenbericht 2017 hat keinen Anhaltspunkt dafür geliefert, dass sich daran etwas geändert hätte.“ Die von der Politik beeinflussten Kostenfaktoren haben weiterhin einen hohen Anteil an den Gesamtkosten des Wohnens. Dabei unterscheidet sich die Belastung der Bürger deutlich von Ort zu Ort. Denn die Höhe der Grundsteuer, der Müll- und Abwassergebühren, aber auch der Kosten für Frischwasser, liegt in der Hand der Kommunen.

„Damit das stetige Wachstum der Wohnnebenkosten aufhört, müssen die Kommunen wieder auf finanziell gesunde Beine gestellt werden und Handlungsspielräume zurückgewinnen“, ist die Schlussfolgerung von Erik Uwe Amaya. Der Verbandsdirektor von Haus & Grund Rheinland betont: „Nur dann ist ein Ende der Aufwärtsspirale möglich bei den Betriebskosten, die von den Kommunen bestimmt werden – besonders bei der Grundsteuer.“ Die neue Landesregierung hat sich in ihrem Koalitionsvertrag Maßnahmen vorgenommen, die in diese Richtung zielen. „Der Wohnkostenbericht kann als Ermunterung gelesen werden, diese Pläne zügig umzusetzen“, ergänzt Peter Rasche.

Die privaten Eigentümer pflegen ihre Häuser gut

Zugleich ist im diesjährigen Wohnkostenbericht deutlich geworden, dass der Immobilienbestand der privaten Eigentümer im Rheinland vergleichsweise alt, aber gut gepflegt ist. Mit 54 Prozent stammt etwas mehr als jedes zweite Wohngebäude aus der Nachkriegszeit zwischen 1949 und 1977. Die privaten Eigentümer investieren in erheblichem Ausmaß in diese Gebäude: 72 Prozent der Immobilien haben mindestens schon einmal eine neue Heizung bekommen, jedes zweite Dach ist neu gedämmt worden. Fast 70 Prozent der Wohneinheiten haben schon einmal neue Fenster bekommen, viele ältere Objekte auch schon mehrmals. Dabei ist es angesichts der hohen Belastungen der Haushalte durch die Wohnnebenkosten sehr schwierig geworden, solche Modernisierungen zu finanzieren. „Eine Politik, die versucht, im Gebäudebestand trotzdem immer noch strengere Klimaziele durchzusetzen, verschärft den Zielkonflikt zwischen Klimaschutz und den Wohnkosten weiter“, mahnt Amaya.

Für den Wohnkostenbericht hat Haus & Grund Rheinland seine 102.000 Mitglieder nach den Nebenkosten ihrer Wohnungen gefragt. Dabei wurden sowohl vermietete als auch selbstgenutzte Wohneinheiten mit einbezogen. Die Studie berücksichtigte all jene Kostenpunkte, die ein Vermieter über die Betriebskostenabrechnung auf seine Mieter umlegen darf.

Umfrage

Wohnungspolitik war nicht wahlentscheidend

Das Thema Mieten und bezahlbarer Wohnraum wird von den Deutschen spontan nicht als eines der wichtigsten Probleme im Land gesehen. In einer repräsentativen Befragung der forsa Politik- und Sozialforschung GmbH nannten nur drei Prozent der Befragten den Themenkomplex als gravierendes Problem. Dabei, so die Ergebnisse, wurden Meldungen oder Nachrichten zum Thema Wohnungsmarkt, Mieten oder Ähnliches von der der großen Mehrheit der Befragten (62 Prozent) durchaus wahlgenommen. Nach den Inhalten der Medienberichte befragt, führten 59 Prozent das Thema steigende Mieten, 41 Prozent den Wohnraummangel und 13 Prozent die Mietpreisbremse an.

Wie im Vorjahr auch, ist das wichtigste Problem aus Sicht der Bürger das Thema Zuwanderung und Integration (36 %), gefolgt vom Unmut über Politiker und Parteien (16 %). Sie sozialen Probleme im Land (13 %) sowie die Schul- und Bildungspolitik (12 %) wurden ebenfalls häufig angeführt.

Die Umfrage wurde vom ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. in Auftrag gegeben. Die computergestützten Telefoninterviews mit 1.501 zufällig ausgewählten Bürgern ab 18 Jahre wurden Ende August und Anfang September durchgeführt.

BBSR-Studie

Private Eigentümer sichern Wohnraumversorgung von Flüchtlingen

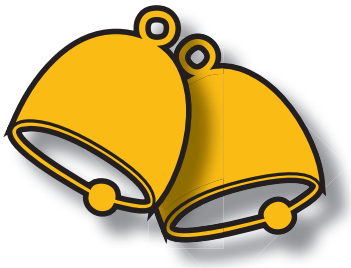
Die Initiative privater Eigentümer, die ungenutzten Wohnraum aktivieren, ermöglicht oder erleichtert vielen Flüchtlingen die Integration in den Wohnungsmarkt. Das ist ein zentrales Ergebnis einer vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) herausgegebener Forschungsarbeit.

Die Fallstudien in zehn deutschen Kommunen dokumentieren, dass viele Flüchtlinge gerade in Groß- und Universitätsstädten über lange Zeiträume in Not- und Gemeinschaftsunterkünften leben, da preisgünstige Wohnungen fehlten und die Leerstandreserven weitgehend aufgebraucht seien. Die kommunalen Wohnungsunternehmen stellten die wichtigsten Partner der Kommunen bei der Wohnungsversorgung von Flüchtlingen dar. „Die Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung wären jedoch noch größer, würden Flüchtlinge nicht von der Initiative privater Eigentümer profitieren“, so die Autoren der Studie. „Viele private Eigentümer haben ungenutzten Wohnraum in unterschiedlichen Wohnlagen und von unterschiedlicher Qualität aktiviert, um Geflüchtete zu unterstützen. Sie vermieten diesen teilweise unter dem ortsüblichen Mietniveau.“

Eine wichtige Rolle spielten dabei aus Sicht der Forscher zivilgesellschaftliche Netzwerke, über die Eigentümer für die Vermietung an Geflüchtete gewonnen wurden. Das Motiv der Vermieter sei oft kein vordergründig ökonomisches, sondern sie wollten mit der Vermietung einen Beitrag zur Unterstützung von Geflüchteten leisten. Damit haben Geflüchtete von nicht zu erwartenden Marktzugängen profitiert. Diese gelte es zu stärken.

Als einen Weg dazu schlägt das Institut vor, Kommunen sollten privaten Vermietern eine Ansprechperson zur Verfügung stellen, welche dann in administrativen Belangen vermitteln und gegebenenfalls Sprachbarrieren überbrücken könne. Insbesondere sollte durch Kontaktstellen den Eigentümern das Gefühl vermittelt werden, dass sie im Konfliktfall nicht mit den Problemen alleingelassen werden.

Die Forschungsarbeit ist auf der Internetseite des BBSR (www.bbsr.bund.de) mit dem Suchwort „Integration“ zu finden.



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

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

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

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

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

2018 im Visier

Das ändert sich ab 1. Januar

Von Eva Neumann,
Referentin Presse und Kommunikation

… für Bauherren

Mit dem „Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung“ wird die Position von Bauherren, die Verbraucher sind, gegenüber Unternehmen erheblich verbessert. Beispielsweise sieht das Bauvertragsrecht künftig vor, dass der Bauherr unter bestimmten Voraussetzungen während der Bauzeit die geänderte Bauausführung anordnen kann. Darüber hinaus wurden Regelungen zur Preisanpassung bei Mehr- oder Minderleistungen eingeführt. Verweigert ein Bauherr die Abnahme des Werkes, kann der Bauunternehmer vom Bauherrn verlangen, an einer Zustandsfeststellung mitzuwirken. Speziell für Bauverträge mit Verbrauchern wurden zahlreiche Regelungen aufgenommen. So muss der Unternehmer dem Verbraucher vor Vertragsschluss eine Baubeschreibung zur Verfügung stellen. Für deren Inhalt gibt das Gesetz Mindestanforderungen vor. Der Bauvertrag muss verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Vollendung des Baus enthalten.

Dem Verbraucher wird das Recht eingeräumt, den Bauvertrag innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsschluss zu widerrufen. Für die Zahlung von Abschlägen durch den Verbraucher und für die Absicherung des Vergütungsanspruchs des Unternehmers werden Obergrenzen eingeführt. Außerdem wird der Unternehmer verpflichtet, Unterlagen über das Bauwerk zu erstellen, die der Verbraucher zum Nachweis der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder zur Erlangung eines Kredits benötigt, und diese Unterlagen an den Verbraucher herauszugeben.

Auch beim Kaufrecht ändert sich einiges: Stellt sich heraus, dass Materialien mangelhaft sind, nachdem diese bestimmungsgemäß verbaut wurden (zum Beispiel Fliesen und Parkett), dann stehen dem Käufer Mangelrechte zu. Im Rahmen der Nacherfüllung hat er auch einen Anspruch gegen den Werkunternehmer auf Ersatz der Kosten für den Ausbau des mangelhaften und den Einbau des mangelfreien Materials. Zur Regelung bauvertraglicher Streitigkeiten werden an den Land- und Oberlandesgerichten Kammern für spezielle Sachgebiete unter anderem für Bau- und Architektenrecht eingerichtet.

… für Heizungserneuerer

Wer bei seiner Heizungserneuerung auf erneuerbare Energien setzt und dafür Fördermittel beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) beantragen möchte, muss künftig den Förderantrag vor Beginn der Umsetzung der Maßnahme, also vor der Auftragsvergabe, stellen.

… für Feuerstättenbesitzer

Zum Jahreswechsel endet die Übergangsregelung, welche die Bundesimmissionsschutzverordnung für Einzelraumfeuerungsanlagen für feste Brennstoffe aus der Zeit von 1975 bis 1984 festgelegt hat. Die entsprechenden Kamin- und Kachelöfen dürfen dann noch weiterbetrieben werden, wenn sie die aktuellen Grenzwerte einhalten oder aber Umrüstungen vorgenommen wurden, die die Einhaltung der Grenzwerte gewährleisten.

… für Steuerzahler

Der Grundfreibetrag steigt von derzeit 8.820 Euro auf künftig 9.000 Euro. Parallel dazu wird auch der Unterhaltshöchstbetrag erhöht.

… für Eltern

Für jedes Kind gibt es zusätzlich einen Freibetrag in Höhe von 4.788 Euro (bislang 4.716 Euro).
Und auch das Kindergeld wird angehoben – auf monatlich 194 Euro (2017: 192 Euro) für die ersten beiden Kinder, 200 Euro (2017: 198 Euro) für das dritte und 225 Euro (2017: 223 Euro) für jedes weitere Kind.
Für Eltern, die rückwirkend Kindergeld für volljährige Kinder beantragen wollen, gilt ab Januar eine kürzere Frist von dann sechs Monaten.

… für Bankkunden

Heimische Investmentfonds müssen ab 2018 inländische Dividenden und Immobilienerträge direkt mit einer Körperschaftsteuer in Höhe von 15 Prozent belegen. Das sieht das Investmentsteuerreformgesetz vor.

Im Laufe des Jahres wird der 500-Euro-Schein Schritt für Schritt abgeschafft. Das hat die Europäische Zentralbank beschlossen. Bis Ende 2018 sollen die überarbeiteten 100- und 200-Euro-Scheine der neuen Europa-Serie mit verbesserten Sicherheitsmerkmalen eingeführt sein.
Ab 13. Januar fallen europaweit die gesonderten Gebühren für Kartenzahlungen, Überweisungen und Lastschriften weg. Die verbraucherfreundliche Regelung geht auf die Zweite Zahlungsdiensterichtlinie der Europäischen Union zurück. Zugleich wird die Haftung der Verbraucher für nicht autorisierte Zahlungen von derzeit höchstens 150 Euro auf künftig 50 Euro reduziert und eine Sonderregelung für Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge eingeführt: Im Falle einer Anschlussfinanzierung und Umschuldung ist künftig keine Kreditwürdigkeitsprüfung erforderlich.

… für Telekomkunden

Im Laufe des Jahres 2018 werden die letzten der mehr als 20 Millionen ISDN-Anschlüsse der Deutschen Telekom auf IP-Telefonie umgestellt. Neuere Telefonanlagen und Router sind meist sowohl für ISDN- als auch für IP-Anschlüsse ausgerüstet, so dass nur die Anschlussart neu eingerichtet und der Vertrag entsprechend verändert wird. Bei älteren Anlagen ist eine Umrüstung oft nicht möglich.

… für Riester-Kunden

Sie bekommen ab Januar 2018 eine höhere Grundzulage – nämlich 175 Euro (bislang: 154 Euro). Die Zulagen für Kinder bleiben unverändert.

In der Diskussion

Warum Bodenwertsteuer und Baulandsteuer Wohnraum nicht vermehren, sondern verteuern

Die Idee klingt einfach und logisch: Statt der Grundsteuer auf Boden und Gebäude wird mit einer „Bodenwertsteuer“ nur noch der Boden besteuert, und zwar durch die einfache Rechnung „Bodenrichtwert mal Grundstücksfläche“. Je größer das Grundstück, desto höher die Steuer und damit desto größer der Druck auf den Eigentümer, seine Fläche durch (Wohn-)Bebauung effizient und umweltschonend zu nutzen.

Diese Steuer unterstellt ganz selbstverständlich eine hohe Finanzkraft bei allen Eigentümern von Ein- und kleinen Mehrfamilienhäusern auf größeren Grundstü-

cken. Doch die Realität sieht anders aus: Für 7,4 Prozent aller privaten Kleinvermieter in Deutschland ist das Vermieten ein Verlustgeschäft; weitere knapp 10 Prozent kommen auf weniger als 1.000 Euro Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Jahr. Ein weiteres Drittel erzielt Einkünfte von weniger als 5.000 Euro pro Jahr. Der Einfamilienhauseigentümer ist in der Regel die junge Familie, die das Haus noch abbezahlt, oder das Rentnerehepaar, das ebenfalls knapp kalkulieren muss.

Hinzu kommt: Den Aufbau der Infrastruktur, für den die Befürworter der Bodenwertsteuer den Eigentümer verstärkt zur Kasse bitten wollen, hat dieser meist schon auf anderem Wege zumindest in Teilen mitfinanziert – über Straßenausbaubeiträge, Anliegerbeiträge und Erschließungskosten.

Bodenwertsteuer steht auf wackeliger Grundlage

Auch den Gemeinden gibt man mit einer Bodenwertsteuer, die ausschließlich auf der Entwicklung der Bodenpreise basiert, langfristig Steine statt Brot. Diese sind dann nämlich dem Auf und Ab der Märkte und der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung unterworfen. Was jetzt als sprudelnde Einnahmequelle aufgrund vielerorts steigender Bodenpreise erscheint, kann zum Bumerang werden, wenn die Zinsen wieder steigen und andere Anlageformen neben der Immobilie wieder attraktiver werden und die Bodenpreise insgesamt wieder zurückgehen.

Der internationale Investor wird sich dann wieder zurückziehen und in andere Anlageformen umschichten. Und der private Eigentümer? Er hat vielleicht gerade erst seinen Hauskredit abbezahlt und muss nun das Haus verkaufen, weil er die Last der Bodenwertsteuer nicht tragen kann. Überlegungen, für Härtefälle Stundungsmöglichkeiten vorzusehen, sind keine Lösung. Ihre Definition wird immer willkürlich erscheinen. Zudem verpufft die Lenkungswirkung der Bodenwertsteuer, wenn sie bei einer Vielzahl von Fällen gar nicht zum Tragen kommt.

Baulandsteuer führt erwiesenermaßen zu sozialen Härten

Als Alternative zur Bodenwertsteuer gibt es da ja noch die Idee einer Wiederauflage der Baulandsteuer. Diese Form der Grundsteuer (auch „Grundsteuer C“ genannt) wurde in den Jahren 1961 und 1962 bereits kurze Zeit auf unbebaute, aber „baureife“ Grundstücke erhoben, um der Zurückhaltung des Baubodens entgegenzuwirken, das Angebot an baureifen Grundstücken zu vermehren und die Preissituation auf dem Bauland zu verbessern. Das mit dieser Steuer erzielte Aufkommen war äußerst gering (jährlich etwa 50 Millionen Mark). Die Baulandsteuer führte im Ergebnis nicht zu der erhofften Verbilligung von Bauland. Sie erzeugte im Gegenteil soziale Härten bei einkom-

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.

Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing

Was interessiert Sie?
- Insektenschutz
- Haustür
- Vordach
- Schließanlage
- Garagentor / -Motor
- Einbruchschutz
- Markise
- Geländer

GRENZDÖRFER Edelstahlwerkstatt · Geländerzentrer
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

- 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

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

mensschwächeren Eigentümern. Hinzu kamen neben der erheblichen Belastung für die Verwaltung Abgrenzungsschwierigkeiten bei der Beurteilung der Baureife unbebauter Grundstücke. Eine erneute Einführung einer Baulandsteuer in den 1970er-Jahren scheiterte an den Zurechnungsproblemen, einer exakten einheitlichen Bauland-Definition und dem weiterhin hohen Verwaltungsaufwand.

Muss man also eine Baulandsteuer einfach nur besser gestalten, um den gewünschten Effekt zu erzielen? Nein, so die Position von Haus & Grund Deutschland, denn bereits der Ansatz dieser „Strafsteuer“ für unbebaute Grundstücke ist verfehlt: Um die mit ihr beabsichtigte Lenkungswirkung zu entfalten, müsste eine Baulandsteuer eine so deutliche Belastungswirkung entfalten, dass sie Gefahr liefe, enteignenden und damit verfassungswidrigen Charakter anzunehmen. Eine geringe Steuerbelastung hätte hingegen eher den Charakter einer „Erinnerungs-Steuer“ und wäre wirkungslos im Hinblick auf die Zielgruppe der Grundstücksspekulanten. Im Ergebnis machen ein hoher wie ein niedriger Steuersatz Bauen und Wohnen noch teurer, da der Baulandveräußerer in der aktuellen Marktsituation die gezahlte Steuer in der Regel auf den Kaufpreis wird aufschlagen können. Die Treffsicherheit einer Baulandsteuer bleibt zudem mehr als fraglich.

Fazit von Sibylle Barent, Referentin Recht & Steuern:

„Weder die Bodenwertsteuer noch eine Baulandsteuer würden den Wohnungsmangel in bestimmten Regionen Deutschlands verringern oder gar beheben. Den von der Problematik betroffenen Gemeinden stehen anderweitige Möglichkeiten zur Verfügung, um dem spekulativen Halten unbebauter Grundstücke entgegenzuwirken. Zum Beispiel die Möglichkeit des Baugebotes (§ 176 Abs. 1 Baugesetzbuch), das es der Gemeinde ermöglicht, im Geltungsbereich eines Bebauungsplans den Eigentümer durch Bescheid zu einer Bebauung entsprechend dem Bebauungsplan zu verpflichten“.

© Die Hoffotografen

Drastischen Anstieg der Grundsteuer verhindern

Wir brauchen Ihre Unterstützung!

Wenn der bereits vom Bundesrat verabschiedete Gesetzentwurf zur Grundsteuerreform umgesetzt wird, dann werden sich die steuerlichen Werte in vielen Regionen massiv erhöhen, in einigen Fällen sogar vervierzigfachen. Das haben Probe-Berechnungen des Hamburger Finanzsenates ergeben. Dies liegt vor allem an der geplanten Einbeziehung des jeweils aktuellen Bodenrichtwertes als einer der Marktentwicklung unterworfenen Größe.

Um sich fundiert und glaubwürdig an der aktuellen politischen Diskussion um das Reformmodell beteiligen zu können, hat Haus & Grund Deutschland ein Rechen-Tool entwickelt. Ziel ist, damit möglichst flächendeckend in ganz Deutschland möglichst viele konkrete Fälle zu sammeln und zu belegen, dass und in welchem Ausmaß das Reformmodell Eigentümer zusätzlich belasten würde. Dabei konzentrieren wir uns zunächst auf Eigentümer ganzer Gebäude, da wir hier die spürbarsten Auswirkungen erwarten.

Alle Haus & Grund-Mitglieder mit Gebäudeeigentum sind herzlich eingeladen, uns ihre konkreten Angaben zu übermitteln, damit wir mit dem Rechen-Tool berechnen können, wie hoch der steuerliche Wert des jeweiligen Eigentums wäre, wenn der Gesetzentwurf des Bundesrates zum Tragen käme. Den dafür notwendigen Fragebogen finden Sie hier: www.hausundgrund.de/rechner.

Die Daten werden anonym und streng vertraulich behandelt und nur im Rahmen der politischen Arbeit als Beleg für die Auswirkungen des Kostenwert-Modells verwendet.

Bei folgenden Kooperationspartnern werden Mitgliedern von Haus & Grund bei Vorlage des Mitgliedsausweises und ggfs. des Personalausweises Rabatte gewährt. Der Ausweis ist bereits bei Angebotsanfragen (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

Das Lagerhaus
Transporte & Lagerung

Rundumschutz zu Sonderkonditionen

VBL
Versicherungsmakler Bergisch Land GmbH
Ralf Zinzius

Rechtsschutz zu Sonderkonditionen

ROLAND
DER RECHTSSCHUTZ-VERSICHERER.

Versicherungsschutz zu Sonderkonditionen

financial PARTNER
Versicherungsmakler GmbH

5 %

Kachelofen & Kaminstudio
RIESENBERG OHG

kostenlose Lieferung

STRÄTER

Eintrittskarten zu Sonderkonditionen

WUPPERTALER BÜHNEN

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

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

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

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

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

Liebe Mitglieder,
aufgrund europaweit verbindlicher Vorschriften mussten wir unser bisheriges Lastschrifteinzugsverfahren seit dem 01.02.2014 auf das Sepa Verfahren umstellen. Für Sie hat sich hierdurch nicht geändert.

Wir werden den Jahresbeitrag 2018 in Höhe von 89,00 € für Mitglieder und 100,00 € für Verwalter Mitgliedschaften aufgrund der von Ihnen erteilten Einzugsermächtigung zum 01.01.2018 von Ihrem Konto einziehen.

Bei dem Lastschrifteinzug verwenden wir folgende Parameter:
Unsere Gläubigeridentifikationsnummer: DE48ZZZ00000374301
Ihre Mandatsreferenznummer: _____ Hierzu verwenden wir Ihre Mitgliedsnummer und den Zusatz 0000001

Mit freundlichen Grüßen

Hermann-Josef Richter
Vorstandsvorsitzender

Diese Mitteilung wird nicht unterschrieben und ist auch ohne Unterschrift gültig.

Für Mitglieder, die uns den jährlichen Mitgliedsbeitrag überweisen:
Um die Zahlung des Mitgliedsbeitrags zukünftig für Sie und für uns zu erleichtern, können Sie uns mit der Einziehung des Betrages im Lastschriftverfahren bevollmächtigen. Eine Verpflichtung hierzu besteht selbstverständlich nicht.

Sepa-Lastschriftmandat

Mitglieds-Nr.: _____ Name: _____

Straße: _____ Ort: _____

Ich ermächtige den Haus-, Wohnungs- u. Grundeigentümerverein, An der Clefbrücke 2a, 42275 Wuppertal, den jährlich zu entrichtenden Jahresbeitrag mittels Lastschrift von meinem Konto einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von dem Haus-, u. Grundeigentümerverein auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.
(Bitte ankreuzen)

☐ nur Jahresbeitrag ☐ alle Gebühren

Änderungen der Bankverbindung werde(n) ich/wir unaufgefordert schriftlich bekannt geben. (Hinweis: Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen)

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE48ZZZ00000374301

Mandatsreferenz-Nr.: (Mitglieds-Nr.) _____

Kreditinstitut: _____ Ort: _____

IBAN.: _____ BIC: _____

Wuppertal, den _____

_____ _____
Unterschrift Unterschrift

Interview

KfW-Förderung für Wohnungseigentümergemeinschaften

Viele Beteiligte mit unterschiedlichen Vorstellungen, Wünschen und finanziellen Möglichkeiten, hohe formale Anforderungen und aufwändige Beschlussfassung – all das sorgt dafür, dass die Hürden für energetische Modernisierungen in der Wohnungseigentümergemeinschaft hoch sind. In der Förderstatistik der KfW Bankengruppe spiegelt sich das jedoch nicht. Eva Neumann hat Dr. Dörte Dörner, Prokuristin im Produktmanagement Wohnen über die Nutzung der KfW-Programme durch Wohnungseigentümergemeinschaften ausgefragt.

Wie bewerten Sie die Nutzung der bestehenden KfW-Förderprogramme für energetische Sanierungsmaßnahmen durch private Wohnungseigentümer?
Aus unserer Sicht werden die KfW-Förderprogramme von WEGs umfangreich in Anspruch genommen, die Inanspruchnahme bleibt nur geringfügig hinter dem Anteil der WEGs am Wohnungsbestand zurück.

Wie würden Sie die Entwicklung in den vergangenen Jahren beschreiben?
Der Anteil ist in den letzten Jahren etwa konstant geblieben. Da aber die Zahl der sanierten Wohnungen insgesamt gestiegen ist, wurden also auch immer mehr Wohnungen in WEGs KfW-gefördert saniert. Für 2016 liegen mir aber leider noch keine Zahlen zur WEG-Förderung vor.

Haben Sie Erkenntnisse dazu, ob Wohnungseigentümer lieber Kredite oder Zuschüsse in Anspruch nehmen?
Eigentümer beantragen lieber Zuschüsse, da dafür kein durchleitendes Finanzierungsinstitut gefunden werden muss und der Zuschuss direkt von einem Bevollmächtigten der WEG bei der KfW beantragt werden kann. Bei den Zuschüssen hatten WEGs 2015 einen Anteil von 29 Prozent an den geförderten Wohneinheiten, bei der kreditfinanzierten Sanierung zwölf Prozent der geförderten Wohneinheiten.

Gibt es bei Ihnen im Haus Erkenntnisse dazu, für welche Verwendungszwecke die WEGs diese Mittel einsetzen?
So detailliert werten wir die KfW-Förderfälle bisher nicht aus.

Insgesamt gelten Wohnungseigentümergemeinschaften in punkto energetische Sanierung als Sorgenkinder. Woran liegt das?
Nur in den seltensten Fällen ist es ein einzelner Faktor, der zum Gelingen oder Scheitern eines Investitionsprozesses führt. In der Regel wirken mehrere der folgenden Ebenen zusammen: Anlass und Motivation für die Investition, Akteure, Finanzierung und Förderung, Rechtliche Rahmenbedingungen und Beschlussfassungen.

Welches Vorgehen empfehlen Sie einer WEG? Gibt es Hilfsmittel?
Zu empfehlen sind beispielsweise die Studie „Investitionsprozesse bei Wohnungseigentümergemeinschaften mit besonderer Berücksichtigung energetischer und altersgerechter Sanierungen“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR sowie dessen Publikation „Energetisch und altersgerecht sanieren“, das Kompendium „Energetische Sanierung“ des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter DDIV oder eine persönliche Beratung durch das KfW-Infocenter, wenn es direkt um die KfW-Förderprodukte geht.

Herzlichen Dank für das Gespräch!

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

Stimmrecht in Eigentümerversammlungen

Ausschluss nur in Ausnahmefällen

Von Julia Wagner, Referentin Recht

Hält ein Wohnungseigentümer mehrere Einheiten, hat er nach dem gesetzlichen Kopfstimmrecht grundsätzlich trotzdem nur eine Stimme in der Eigentümerversammlung. Damit soll eine Bevormundung durch einen Wohnungseigentümer vermieden werden. Doch was passiert, wenn dieser Eigentümer eine seiner Einheiten an eine Gesellschaft verkauft, die er beherrscht? Über einen solchen Fall hatte der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 14. Juli 2017 (Az. V ZR 290/16) zu entscheiden.

In einer Wohnungseigentümergemeinschaft mit insgesamt vier Wohnungen standen die Einheiten drei und vier im Eigentum nur eines Eigentümers. Wohnung vier veräußerte dieser Eigentümer an eine Gesellschaft, bei der er jedoch alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer ist. Die übrigen Eigentümer beschlossen daraufhin einen Ausschluss der Gesellschaft vom Stimmrecht bei Beschlussfassung.

Der BGH bestätigte seine bisherige Rechtsprechung dahingehend, dass grundsätzlich eine nachträgliche Vermehrung von Stimmrechten im Rahmen des gesetzlichen Kopfstimmrechts nach § 25 Abs. 2 S. 1 WEG eintreten kann, wenn ein Eigentümer zunächst mehrere Wohneinheiten hält und diese dann sukzessive veräußert (vgl. BGH vom 27. April 2012, Az. V ZR 211/11). Er entschied nun, dass ein neues Stimmrecht auch dann entsteht, wenn ein Wohnungseigentümer das Alleineigentum an einer von mehreren Einheiten auf eine von ihm beherrschte juristische Person überträgt. Ein weiteres Stimmrecht entstehe nämlich nur dann nicht, wenn es sich beim Veräußerer und dem Erwerber um ein und dieselbe Person handele. Im Falle einer Gesellschaft als eigenständige juristische Person ist das aber gerade nicht der Fall. Selbst wenn der Veräußerer alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer der erwerbenden Gesellschaft ist, soll dies nichts daran ändern, dass der Gesellschaft ein eigenständiges Stimmrecht zusteht. Im gleichen Fall entschied der Senat, dass die Gesellschaft auch nicht allgemein von der Ausübung des Stimmrechts ausgeschlossen werden kann. Ein Stimmrechtsausschluss kommt nämlich nur ausnahmsweise und unter eng begrenzten Voraussetzungen in Betracht. Er ist sozusagen das letzte Mittel der Wahl. Ein Stimmrechtsausschluss soll nicht einmal dann in Betracht kommen, wenn die konkrete Gefahr der Majorisierung durch einzelne Eigentümer besteht. Schutz können die übrigen Eigentümer über die ordnungsgemäße Verwaltung und die Möglichkeit der Beschlussersetzungsklage erlangen.

Für den Ausschluss des Stimmrechts für einen konkreten Beschluss muss laut Gericht eine rechtsmissbräuchliche Majorisierung vorliegen. Die sei erst dann der Fall, wenn gegen die Pflicht zur Rücksichtnahme auf die Interessen der Gemeinschaft und damit auch gegen die Grundsätze der ordnungsgemäßen Verwaltung verstoßen werde. Die Art und Weise der Stimmrechtsausübung müsse dann aber die übrigen Wohnungseigentümer so offenkundig und ohne jeden Zweifel in treuwidriger Weise benachteiligen, dass der Ausgang eines gerichtlichen Verfahrens nicht abgewartet werden könne. Liegt dementsprechend zwar eine Majorisierung vor, verstößt die Stimmabgabe aber nicht gegen die ordnungsgemäße Verwaltung, wird kein Handlungsbedarf gesehen.

Betriebskostenabrechnung

Jetzt noch schnell erledigen

Vermieter, die die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2016 noch nicht verschickt haben, müssen sich ranhalten. Paragraf 556 Abs. 3 BGB schreibt vor, dass ein Vermieter, der mit seinem Mieter eine monatliche Vorauszahlung von Nebenkosten vereinbart hat, die Nebenkostenabrechnung spätestens mit Ablauf des zwölften Monats nach Endes des betreffenden Abrechnungszeitraums vorgenommen und dem Mieter zugestellt haben muss. In den meisten Fällen – immer dann, wenn nach dem Kalenderjahr abgerechnet wird – ist damit der 31. Dezember des Folgejahres der entscheidende Stichtag.

Geht die Abrechnung nicht fristgerecht ein, so kann der Vermieter keine Nachzahlungen mehr verlangen. Im Streitfall muss er den rechtzeitigen Zugang nachweisen. Es ist also nicht damit getan, das Schreiben am Silvesterabend in den nächsten Briefkasten zu werfen, nicht einmal in den des Mieters. Da an diesem Tag in der Regel nur am Vormittag gearbeitet wird, wird in diesem Fall davon ausgegangen, dass der Mieter keine Möglichkeit hat, die Abrechnung rechtzeitig zur Kenntnis zu nehmen. Auch wenn es bei der Zustellung durch die Post Verzögerungen gibt, wird dies dem Vermieter zugerechnet.

Wer erst kurz vor Toresschluss mit der Abrechnung fertig wird, sollte sicherheitshalber das Schreiben persönlich übergeben und den Eingang quittieren lassen oder einen Boten mit der Zustellung beauftragen, der dann die Zustellung bezeugen kann.

BGH nimmt Makler in die Pflicht

EnEV-Angaben in Immobilienanzeigen

Von Dr. Helena Klinger, Rechtsreferendarin

In drei Verfahren stellte der Bundesgerichtshof klar, dass Immobilienmakler verpflichtet sind, ihre Anzeigen mit Angaben zum Energieverbrauch entsprechend den Vorgaben der Energieeinsparverordnung zu versehen (Urteile vom 5. Oktober 2017, Az. I ZR 229/16, Az. I ZR 232/16, Az. I ZR 4/17).

Die durch eine Umwelt- und Verbraucherschutzorganisation beklagten Makler boten in Tageszeitungen Immobilien zum Kauf sowie zur Miete an. Die Anzeigen enthielten keine Angaben zu der Art des Energieausweises, dem wesentlichen Energieträger, dem Baujahr des Wohngebäudes, der Energieeffizienzklasse und dem Wert des Endenergiebedarfs oder des Endenergieverbrauchs. Die Klägerin nahm die Beklagten auf Unterlassen sowie Zahlung einer Abmahnpauschale in Anspruch. Der BGH stellte fest, dass Verkäufer und Vermieter aus der Energieeinsparverordnung explizit zum Offenlegen der Angaben verpflichtet sind, nicht hingegen Immobilienmakler. Dennoch bestehe für Immobilienmakler eine gleichlautende Pflicht. Sie seien zur Veröffentlichung der Angaben zum Energieverbrauch aus Gründen des unlaute-

ren Wettbewerbs verpflichtet, denn die EU-Richtlinie 2010/31/EU zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden schreibe dies vor. Sie gelte für Makler ebenso wie für private Eigentümer.

Für die Praxis gilt mithin Folgendes: Beauftragt ein Grundstückseigentümer einen gewerblich tätigen Makler mit der Schaltung einer Immobilienanzeige, so tritt Letzterer im geschäftlichen Verkehr auf. Er hat die Informationspflichten gleichermaßen wie ein Verkäufer bzw. Vermieter zu erfüllen, um sich dem Vorwurf einer Irreführung der Verbraucher nicht auszusetzen. Eine Umgehung der EU-rechtlichen Pflicht, die Angaben zum Energieverbrauch anlässlich der Vermietung und beim Immobilienverkauf offenzulegen, ist damit ausgeschlossen.

Ein Rest Ungleichbehandlung bleibt allerdings auch nach diesem Urteil bestehen: Makler, die in Anzeigen keine Angaben zum Energieausweis machen, riskieren eine Abmahnung und eventuell Sanktionen. Fehlende Pflichtangaben zum Energieausweis in Immobilienanzeigen von privaten Eigentümern hingegen können mit einem Bußgeld geahndet werden.

Bestätigung und Fortführung der BGH-Rechtsprechung

Kündigung von Wohnraummietverhältnissen infolge Zahlungsrückstands

Von Dr. Helena Klinger, Rechtsreferendarin

Wenn ein Mieter vor Zugang der Kündigungserklärung den Mietrückstand begleicht, ist damit die Möglichkeit der fristlosen Kündigung ausgeschlossen. Erforderlich ist dafür eine vollständige Befriedung, lediglich Teilleistungen auf den Zahlungsrückstand genügen nicht. Das hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 27. September 2017 (Az. VIII ZR 193/16) entschieden und damit seine bisherige Rechtsprechung bestätigt. Zugleich stellte der BGH klar, dass für den für eine Kündigung vorausgesetzten Zahlungsverzug in Höhe einer Monatsmiete (§§ 543 II Nr. 3 lit. a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB) nicht auf die geminderte Miete, sondern auf die vertraglich vereinbarte Gesamtmiete abzustellen ist.

Dem Urteil lag ein infolge Mietrückstands von der Klägerin gekündigtes Mietverhältnis zugrunde, dessen Miete die beklagte Mieterin aufgrund diverser Mängel gemindert hatte. Die Vermieterin klagte auf Räumung und Herausgabe der Mietsache sowie auf Zahlung der rückständigen Mietbeträge. Der BGH gab der Vermieterin Recht. Soweit der Mieter bei einem Wohnraummietverhältnis für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete in Verzug ist und dieser Betrag eine Monatsmiete übersteigt, kann der Vermieter außerordentlich fristlos kündigen. Bei der Beurteilung, ob der rückständige Betrag bereits eine Monatsmiete übersteigt, kommt es nicht nur darauf an, ob der Mieter berechtigt oder unberechtigt die Miete gemindert hat. Auch ist ein etwaiges Verschulden des Mieters zu verlangen. Das Verschulden wird bejaht, wenn er bei Anwendung verkehrsüblicher Sorgfalt hätte erkennen können, dass die Voraussetzungen des von ihm in Anspruch genommenen Minderungsrechts nicht bestehen. Ferner ist nunmehr auch höchstrichterlich geklärt, dass sich der zur Kündigung erforderliche Rückstand von einer Monatsmiete anhand der vertraglich vereinbarten, zuletzt gültigen und mithin ungeminderten Miete bemisst.

Ordentlich vorbereiten

Einladung zu Eigentümerversammlung muss eindeutig und verständlich sein

Zu den wichtigsten Aufgaben des Verwalters einer WEG gehört es, die Eigentümerversammlungen vorzubereiten. Sie sind schließlich das zentrale Entscheidungsgremium der Gemeinschaft. Deswegen müssen sich die Mitglieder nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS darauf verlassen können, dass sie bereits in der Einladung wesentliche Informationen erhalten – zum Beispiel darüber, ob zu einem Tagesordnungspunkt ein Beschluss gefasst werden soll.

Der Fall: In einer Eigentümergemeinschaft standen unter anderem Pflanzungen auf einer Sondernutzungsfläche zur Debatte. Unter Tagesordnungspunkt vier hieß es lediglich „Genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen am

Objekt u. a. Außenanlagen“. Von einer Abstimmung zu diesem Punkt war nicht die Rede. Die betroffenen Eigentümer erschienen nicht zur Versammlung, auf der dann allerdings entgegen ihrer Erwartungen doch ein Beschluss gefasst wurde. Sie fochten deswegen die Entscheidung an.

Das Urteil: Lässt eine Einladung zu einer Eigentümerversammlung eine geplante Beschlussfassung zu einem Tagesordnungspunkt nicht eindeutig erkennen und ist das auch aus den sonstigen Umständen nicht zu schließen, so ist der Beschluss rechtswidrig. Der dafür verantwortliche Verwalter muss die Kosten eines daraus resultierenden Rechtsstreits tragen. Ein Indiz war für die Richter gewesen, dass bei anderen Tagesordnungspunkten ausdrücklich von einer vorgesehenen Beschlussfassung die Rede gewesen war.

© Dominic Spranger
Allen Mitgliedern, Lesern und Freunden
wünschen wir ein
gesegnetes Weihnachtsfest
und ein erfolgreiches Jahr 2018!

Alle Jahre wieder …

Wenn festlicher Lichterglanz Anlass zum Streit bietet

Von Eva Neumann
Referentin Presse und Kommunikation

Der eine liebt glänzende Lichterschlangen in den Bäumen im Vorgarten, der andere steht auf sein aufblasbares Rentier auf dem Balkon und der nächste gerät beim Anblick seines Vorhangs aus leuchtenden Tropfen ins Träumen. Wenn es um weihnachtliche Dekoration geht, scheiden sich die Geister.

Grundsätzlich ist in der gemieteten Wohnung oder im selbstgenutzten Eigentum erlaubt, was gefällt. In den Räumen, an den Fenstern und auf dem Balkon darf es also nach Belieben glitzern und leuchten. Nur weil dem Nachbarn die Dekoration zu ausgefallen ist, hat er noch kein Recht, dagegen vorzugehen. Allerdings darf niemand über die Maßen gestört oder gar gefährdet werden. Hinzu kommt: Ein übergroßes Lichtermeer kann die Stromrechnung erheblich in die Höhe treiben. „Dekoration mit Augenmaß“ heißt also die Devise.

Störfaktor Leuchtdekoration

Das Landgericht Berlin hat festgestellt, dass es weit verbreitete Sitte ist, in der Weihnachtszeit Fenster und Balkone mit elektrischer Beleuchtung zu schmücken (Az. 65 S 390/09). Entsprechend rechtfertigt eine vom Mieter im Advent angebrachte Lichterkette am Fenster oder auf dem Balkon keine Kündigung des Mietverhältnisses.

Die Gestaltungsfreiheit hat jedoch Grenzen. Und die müssen im Einzelfall definiert werden. Wenn grelle Lichter rund um die Uhr blinken, gar noch Weihnachtslieder dudeln und den Nachbarn und seine Nachtruhe stören, beschwert der sich sicherlich zu Recht. Weihnachtsbeleuchtung gilt als sogenannte „unwägbare Immission“ gemäß § 906 Bürgerliches Gesetzbuch. Sie darf nicht wesentlich heller sein als die sonstige Beleuchtung vor Ort. Einige Kommunen haben in Satzungen Obergrenzen für die Dauer der Beleuchtung, die erlaubte Helligkeit und die erlaubte Lautstärke festgelegt. Auch im Mietvertrag können Regelungen für die Weihnachtsdekoration enthalten sein. Generell gilt: Wer den Lichterglanz zu den üblichen Ruhezeiten – also zwischen 22 und 6 Uhr – ausschaltet, ist auf der sicheren Seite. Dafür bieten sich praktische Zeitschaltuhren an. Je aufwändiger die Installation ist, umso mehr lohnen sich diese.

Gefahrenquelle Weihnachtsmann

Der Adventskranz an der Flurseite der Wohnungseingangstür ist zulässig. Wer jedoch das Treppenhaus oder auch den Hof umfangreicher schmücken möchte, muss sich mit den anderen Bewohnern im Haus darüber verständigen. So hat beispielsweise das Oberlandesgericht Düsseldorf entschieden, dass die anderen Mieter nicht hinnehmen müssen, wenn eine Mietpartei im ganzen Haus weihnachtliches Duftspray versprüht (Az. 3 Wx 98/03).

Auch wenn sich alle einig sind – die Dekoration darf keine Brandgefahr mit sich bringen und auch die Fluchtwege nicht behindern. Gerät beispielsweise jemand durch ein Kabel auf dem Treppenabsatz ins Straucheln, dann haftet der Verursacher – also derjenige, der die Dekoration angebracht hat – für die Schäden, so das Oberverwaltungsgericht Münster (Az. 10 B 304/09). Entsprechendes gilt, wenn ein Bewohner in der Abenddämmerung über die Rentiergruppe im Hof stolpert oder wenn Santa Claus bei seiner halsbrecherischen Klettertour auf den Balkon den Halt verliert und das Pflanzgefäß darunter beschädigt oder gar einen Passanten verletzt.

Vorsicht bei Befestigungen

Egal, ob Adventskranz an der Wohnungstür, Herrnhuter Stern über dem Hauseingang oder Santa Claus auf dem Balkon – jegliche Weihnachtsdekoration muss so sicher angebracht sein, dass sie auch bei starkem Wind nicht heruntergeweht wird. Gleichzeitig darf das Gebäude durch die Befestigung nicht beschädigt werden, sonst dürfen Vermieter oder andere Eigentümer verlangen, dass der Schmuck wieder entfernt und der Schaden behoben wird.

Energieverbrauch und Sicherheit im Blick

Herkömmliche Glühlämpchen werden mit bis zu 70 Grad gefährlich heiß und können die Adventsdekoration aus Stroh oder Papier daneben in Flammen setzen. Zudem verbrauchen sie enorm viel Energie. Wer Lichterschmuck neu anschaffen oder ersetzen will, sollte auf Modelle mit Leuchtdioden setzen. Sie benötigen bis zu 85 Prozent weniger Strom und punkten mit langer Haltbarkeit.

Alle Jahre wieder bemängelt die Marktaufsicht Lichterketten, die den deutschen Qualitätsstandards nicht genügen. Schlechte Isolierungen und blank liegende oder zu dünne Drähte können das Risiko für Brände oder Stromschläge erhöhen. Das CE-Zeichen und – besser noch – das GS-Zeichen sind deshalb wichtige Kaufkriterien. Soll die Leuchtdekoration im Freien angebracht werden, muss sie mit dem Piktogramm „Spritzwassergeschützt“ (Dreieck mit Tropfen, IP 44) oder zumindest „Regenwassergeschützt“ (Quadrat mit Tropfen, IP 43) gekennzeichnet sein.

VERSICHERUNGEN - BAUSPAREN - FINANZIERUNG
P HM

Versicherungsfachbüro **Paul Heinz Münch**

- Versicherungsmakler, Schwerpunkt Versicherungen rund um Ihr Gebäude
- Mitglieder des Haus und Grundbesitzerverein erhalten bis zu 30% Rabatt

kompetent • fachkundig • zuverlässig

Hauptstraße 161
42349 Wuppertal

Telefon 0202 - 4 05 77
Telefax 0202 - 47 67 47

info@muench-versicherungen.de
www.muench-versicherungen.de

10 Jahre nach Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2007

Energieausweise müssen nach und nach erneuert werden

Von Dipl.-Ing. Corinna Kodim, Referentin Energie, Umwelt, Technik

Viele Energieausweise laufen in den nächsten Monaten aus – nämlich jene, die 2008 und 2009 für bestehende Wohngebäude verpflichtend eingeführt wurden. Zunächst waren Wohngebäude mit Baujahr bis Ende 1965 betroffen. Für diese musste der Eigentümer seit 1. Juli 2008 dem interessierten Käufer, Mieter oder Nutzer einen Energieausweis vorlegen. Seit 2009 besteht die Pflicht für alle Wohngebäude. Energieausweise sind grundsätzlich zehn Jahre gültig.

Wann wird ein neuer Energieausweis benötigt?

Eigentümer brauchen nicht in jedem Fall einen neuen Energieausweis: Ist das Haus bereits vermietet, besteht keine Verpflichtung, den Mietern oder Nutzern einen neuen Energieausweis vorzulegen. Ein neuer Ausweis ist jedoch nötig, wenn das Haus, eine oder mehrere Wohnungen oder sonstige Nutzungseinheiten verkauft, neu vermietet, verpachtet oder verleast werden sollen. Auch wenn Außenbauteile des Gebäudes umfassend modernisiert werden, kann ein Energieausweis erforderlich werden, um die Einhaltung der EnEV-Anforderungen nachzuweisen. Generell ausgenommen von der Energieausweispflicht sind Baudenkmäler und kleinere Gebäude mit weniger als 50 Quadratmeter Nutzfläche.

Wer darf einen Energieausweis ausstellen?

Berechtigt zur Ausstellung von Energieausweisen für bestehende Wohngebäude sind Architekten, Ingenieure, Handwerksmeister sowie staatlich anerkannte oder geprüfte Techniker mit baufachlicher und anlagentechnischer Ausbildung. Sie alle müssen Erfahrungen im Bereich des energiesparenden Bauens nachweisen können und haften auch für die sachliche Richtigkeit des Ausweises. Wer genügend eigene Kenntnisse über die Baukonstruktion seines Gebäudes und die installierte Heizungstechnik hat, kann sich auch über ein Online-Portal einen Ausweis erstellen lassen. Dieser ist bedeutend preiswerter und erfüllt ebenfalls seinen Zweck. Aber Achtung: Hier haftet der Eigentümer für fehlerhafte Angaben der Gebäudedaten.

Verbrauchsausweis oder Bedarfsausweis?

Neue Energieausweise müssen den Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) entsprechen. Im Vergleich zur Vorgängerversion enthält der Energieausweis danach eine Registriernummer im oberen rechten Bereich und die Farbskala ist mit Energieeffizienzklassen von A+ bis H versehen. Es gibt zwei Arten von Energieausweisen, die gleichberechtigt gültig sind. Beim wesentlich preiswerteren Verbrauchsausweis basiert der Energiekennwert auf den Abrechnungen der Heizkosten von drei aufeinanderfolgenden Jahren. Er darf aber nur für bestehende Wohngebäude ausgestellt werden

- mit mindestens fünf Wohnungen oder
- für die der Bauantrag nach dem 11. November 1977 gestellt oder
- die später auf den Stand der Wärmeschutzverordnung von 1977 gebracht wurden.

Der Bedarfsausweis ist für alle Gebäude zulässig. Der Energiekennwert wird hierbei anhand der Gebäudedaten nach genormten Berechnungsalgorithmen ermittelt.

Was kostet ein Energieausweis?

Für Ein- und Zweifamilienhäuser kostet ein von einem Energieberater erstellter Verbrauchsausweis 100 bis 200 Euro, der Bedarfsausweis 300 bis 500 Euro. Beim Mehrfamilienhaus variieren die Kosten je nach Größe und Struktur des Gebäudes zwischen mehreren hundert und mehreren tausend Euro. Maßgebend ist auch, ob aussagekräftige Pläne und Bauteillisten vom Gebäude vorhanden sind. Je weniger der Energieberater vor Ort ermitteln muss, desto preiswerter wird der Energiepass. Online-Ausweise sind als Verbrauchsausweis ab 40 Euro und als Bedarfsausweise ab 50 Euro erhältlich.

Kooperationspartner!

Die Firma Behrens GmbH bietet unseren Mitgliedern zu Sonderkonditionen (Seite 403) die Erstellung eines Energieausweises an.

Weitere Informationen erhalten Sie unter:
www.hausundgrundwpt.de

Heizöltanks

Pflichten für Betreiber

Von Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

Normales Heizöl ist ein deutlich wassergefährdender Stoff (Wassergefährdungsklasse 2). Wer eine Ölheizung betreibt und somit Heizöl lagert, muss sich daher an die gesetzlichen Vorgaben halten. Hier hatten in der Vergangenheit die einzelnen Bundesländer eigene Vorschriften, die inhaltlich aber weitestgehend identisch waren. Seit April diesen Jahres gilt nun eine bundeseinheitliche Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Inhaltlich hat sich für die Betreiber von Ölheizungen zwar nicht viel geändert, aber der Anlass sollte genutzt werden, um sich die Betreiberpflichten erneut in Erinnerung zu rufen:

Betroffene Öltanks

Die Verordnung gilt grundsätzlich für alle Tanks von Ölheizungen, mit denen Wohnungen, Gewerbe- oder Arbeitsräume beheizt werden oder die der Warmwasserbereitung dienen. Der Jahresverbrauch an Heizöl darf 100 Kubikmeter (= 100.000 Liter) nicht übersteigen und der Tank höchstens viermal im Jahr befüllt werden. Diese Anforderungen erfüllen praktisch alle Ölheizungen in Wohn- oder Geschäftsgebäuden.

Anzeigepflicht

Die Neuinstallation oder wesentliche Änderung eines Heizöltanks müssen der zuständigen Behörde mindestens sechs Wochen im Voraus schriftlich angezeigt werden. Ausgenommen hiervon sind oberirdische Öltanks mit einem Fassungsvermögen von unter 1000 Litern. Als oberirdisch gelten alle Öltanks, die nicht unmittelbar im Erdreich eingebettet sind, also auch Öltanks, die in einem unterirdischen Heizungskeller stehen.

Fachbetriebe

Heizöltanks dürfen nur von zertifizierten Fachbetrieben errichtet, gereinigt, instand gesetzt und stillgelegt werden.

Vor der Inbetriebnahme, nach wesentlichen Änderungen sowie nach der Stilllegung müssen sie wie bisher zudem von einem Sachverständigen geprüft werden. Sowohl von der Fachbetriebspflicht als auch von der Pflicht zur Prüfung durch einen Sachverständigen sind oberirdische Öltanks mit einem Fassungsvermögen von unter 1000 Litern ausgenommen.

Regelmäßige Kontrollen

Der Betreiber einer Ölheizung muss die Dichtheit des Tanks regelmäßig prüfen. Außerdem muss die Funktionstüchtigkeit der Sicherheitseinrichtungen kontrolliert werden. Hierbei reicht eine Sichtprüfung aus. Sollte am Tank oder den Sicherheitseinrichtungen etwas Merkwürdiges auffallen, muss ein Fachbetrieb herangezogen werden.

Sachverständigenprüfung

Einige Öltanks müssen wie bisher regelmäßig von Sachverständigen geprüft werden. Geändert hat sich hier aber nichts.

Dokumentation

Der Betreiber des Heizöltanks muss eine Anlagendokumentation mit den wesentlichen Informationen zum Tank (Betriebsanleitung, Wartungs- und Prüfungsprotokolle, Handwerkerrechnungen etc.) führen. Sie muss bei einem Verkauf des Hauses an den neuen Eigentümer übergeben werden.

Merkblatt

In der Nähe des Heizöltanks muss an gut sichtbarer Stelle dauerhaft ein Merkblatt zu Betriebs -und Verhaltensvorschriften beim Umgang mit Heizöl angebracht werden.

Einbruchschutz

Sichere Schließzylinder sind schwer zu erkennen

In Mehrfamilienhäusern sind die Wohnungseingangstüren oft die Einfallstore für Einbrecher. Je länger das Schloss jedoch dem Angreifer widersteht, umso größer die Chance, dass er aufgibt. Ein Schließzylinder, der mit zertifiziertem Bohr- und Ziehschutz ausgestattet oder mit einem Türschild abgedeckt ist, stellt bereits eine erhebliche Hürde dar. Wenn der Zylinder zudem nicht mehr als drei Millimeter aus dem Schloss ragt und durch fünf Stifte blockiert ist, erhöht das die Sicherheit.

Für Verbraucher ist es schwer, die Qualität eines Schließzylinders zu bewerten. „Für die Kennzeichnung solcher Sicherheitsmerkmale greifen Anbieter auf ganz verschiedene Normen zurück, einige Anbieter nutzen aber auch Zertifikate privater Prüfstellen oder andere, eigene Systeme – manche kennzeichnen ihre Sicherheitsausstattung aber auch gar nicht“, so Stiftung Warentest. Sie hat aktuell zwölf Profilzylinder getestet. Die Ergebnisse finden sich in der November-Ausgabe von test oder zum kostenpflichtigen Download unter www.test.de/tuerschloss.

Unser Tipp

Der Tausch des vorhandenen Zylinders ist sinnvoll, wenn der Schlüssel abhandengekommen ist, und unbedingt sofort notwendig, wenn die Handtasche samt Schlüssel und Ausweis gestohlen wurde.

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

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

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

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

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

Öltankreinigung

Rausgeputzt in die Heizsaison starten

IWO, 2017

Vor der Tankreinigung muss der Tank leergepumpt werden. Am besten lässt man den Tank reinigen, wenn der Heizölvorrat möglichst weit aufgebraucht ist und kleine Heizöl-Restmengen entsorgt werden können. *Foto: IWO*

Der Heizöltank ist ein autarkes und vor allem vergleichsweise kostengünstiges Energielager. Doch wie sieht der große Behälter eigentlich von innen aus? Und wann muss er gesäubert werden? Die wichtigsten Fragen zur Tankreinigung beantwortet das Institut für Wärme und Oeltechnik.

Experten raten dazu, Heizöltanks regelmäßig in Augenschein zu nehmen, um eventuelle Schäden frühzeitig zu entdecken. Wer ab und an den Behälter von einem Fachbetrieb professionell überprüfen lässt, hat alles für eine lange Lebensdauer des Tanks getan. In manchen Fällen wird nach der Inspektion eine Tankreinigung empfohlen.

Warum ist eine Tankreinigung nötig?

„Heizöl ist ein Naturprodukt“, sagt Jörg Franke vom IWO. „Es wird zwar nicht schlecht, altert aber mit der Zeit und hinterlässt Spuren im Tank.“ Wer seine Anlage auch nur mit geringem Aufwand pflegt, hat über Jahre eine zuverlässige und vor allem vergleichsweise kostengünstige Wärmeversorgung sichergestellt.

Wann kann der Tank gereinigt werden?

Die Tankreinigung sollte von einem Tankschutz-Fachbetrieb vorgenommen werden, der nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zertifiziert ist. Gereinigt werden können die Behälter zu jeder Jahreszeit, die Arbeiten dauern nur wenige Stunden und die Heizung wird derweil über ein Provisorium weiter mit Heizöl versorgt. „Ideal ist die Reinigung vor Beginn der Heizsaison bzw. dann, wenn der Tank möglichst leer ist“, lautet die Empfehlung des Sachverständigen. So kann das restliche Heizöl abgepumpt und fachgerecht entsorgt werden. Ist der Heizöl-Bestand größer, wird das Öl zwischengelagert und später wieder in den Tank zurückgefüllt.

Was passiert bei einer Tankreinigung?

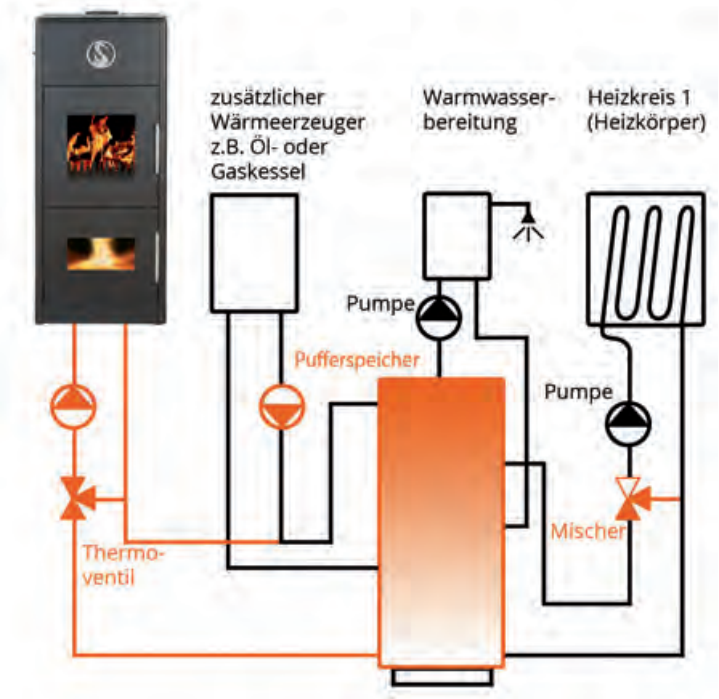
Ist der Tank leer, wird er belüftet. Dann entfernen die Tankreiniger die entstandenen Ablagerungen und entsorgen sie. „Das ist auch eine gute Gelegenheit, um veraltete oder defekte Bauteile der Anlage ersetzen zu lassen“, sagt Franke. Nach Abschluss der Arbeiten bekommt der Hausbesitzer einen Bericht ausgehändigt, der über den Zustand des Tanks informiert.

Weitere Infos gibt es unter www.zukunftsheizen.de. Außerdem bietet die Aktion TANKfit regionale Angebote rund um die Tankanlage – von der Tankreinigung bis zur Modernisierung: www.zukunftsheizen.de/tankfit.

Gemütlichkeit trifft Effizienz

Die Wärme eines Kaminofens lässt sich auch für das gesamte Eigenheim nutzen

djd-Text_57282s



Durch die Einbindung eines Kaminofens in die Zentralheizung wird die aus Holz gewonnene Wärme besonders effizient und wirtschaftlich genutzt.

Foto: djd/LUUMA innovative Energien

Mit der ganzen Familie das prasselnde Kaminfeuer beobachten, dabei einen Tee genießen und die DVD mit dem Lieblingsfilm starten: So stellen sich die meisten Behaglichkeit an einem frostig kalten Winterwochenende vor. Das Spiel der Flammen verbreitet aber nicht nur eine angenehme Stimmung, sondern bietet zugleich höchst praktische Vorteile. So kann ein Kaminofen als Wärmespender die zentrale Heizung entlasten - nicht nur im Wohnzimmer, sondern bei guter Planung gleich für das gesamte Haus.

Sinnvoll zuheizen und die Wärme effizient verteilen

Viele Besitzer eines Kaminofens haben bereits die Erfahrung gemacht, dass die Feuerstelle alleine für den Wohnbereich eigentlich überdimensioniert ist. Überhitzt jedoch der Raum, wird in der Folge der Ofen immer seltener genutzt. Ein Grund dafür ist, dass moderne Energiesparhäuser meist nur noch wenige Kilowattstunden Energie benötigen, um die gesamte Wohnfläche angenehm zu temperieren. Wer über den Kaminofen sinnvoll zuheizen möchte, entscheidet sich daher für einen Ofen mit Anschluss an das zentrale Heizsystem. Kaminöfen wie das preisgekrönte Modell Luvano", das 2015 den Bundes-Innovationspreis erhielt, verbinden beides miteinander: Die Gemütlichkeit, die alle in der nasskalten Jahreszeit so schätzen, sowie eine Entlastung der Zentralheizung - und damit verbunden eine Kostenersparnis gerade auch in den Übergangsmonaten. Unter wwww.luuma-energy.de gibt es mehr Informationen zu der Lösung, die sich für energieeffiziente Neubauten ebenso gut eignet wie zur Unterstützung der Zentralheizung im modernisierten Altbau.

Den Rohstoff Holz nachhaltig nutzen

Der gesamte Ofenkörper wird im Übrigen vollständig von Wasser umspült, sodass die natürliche Wärme effizient weitergegeben werden kann. Bis zu 85 Prozent der Gesamtleistung gehen an das Heizsystem, das nachwachsende Brennmaterial Holz wird auf diese Weise so nachhaltig wie möglich genutzt. Für Wirtschaftlichkeit sorgt zudem die Holzvergasertechnologie der neuesten Generation. Gleichzeitig wird ein unangenehmes Überhitzen des Wohnraums verhindert.

financial PARTNER
Versicherungsmakler GmbH

BESTE VERSICHERUNGEN ZUM GÜNSTIGSTEN PREIS.

1990-2017

Seit unserer Gründung im Jahre 1990 haben wir uns zum größten Finanz- und Versicherungsdienstleister im Bergischen Land entwickelt. Diese positive Geschäftsentwicklung verdanken wir maßgeblich der langjährigen Treue unserer Kunden.

Für so viel Vertrauen in unsere Leistungen und die gute Kooperation bedanken wir uns herzlich.

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

2017

Die financial Partner Michael Nagel, Thomas Thimm und Mark Koch

IHR PARTNER FÜR VERSICHERUNGSFRAGEN IM BERGISCHEN LAND.

FINANCIAL PARTNER SEIT 27 JAHREN IHR DIENSTLEISTER FÜR
Private Versicherungen
Gewerbe-/Industrieversicherungen
Investment & Finance
Entrepreneurship
Finanzierungskonzepte

Financial Partner Versicherungsmakler GmbH
Elberfelder Straße 87 . 42285 Wuppertal
Telefon +49 202 496 770
www.financialpartner.de

Wir wünschen Ihnen ein besinnliches Weihnachtsfest und einen guten Übergang in das Neue Jahr 2018!

Nachhaltig bauen und profitieren

Neue KfW-Förderstandards: attraktive Prämien für energieeffiziente Gebäude

Mauerwerk besteht ausschließlich aus natürlichen Rohstoffen und ist vergleichsweise schwer. Dies führt zu positiven Eigenschaften wie einer besonders guten Wärmedämmung. In einem Haus aus Kalksandstein herrscht das ganze Jahr über ein angenehmes Klima.

Kalksandstein ist zwar massiv, kann jedoch sehr dünn verbaut werden – dadurch entsteht mehr Wohnraum.

An vielen Stellen wird der Kampf gegen den Klimawandel aufgenommen. So beschließt die Bundesregierung regelmäßig neue gesetzliche Standards, um die nationalen CO2-Emissionen zu verringern und erst kürzlich trafen sich die Mitgliedsstaaten der UN zur Klimakonferenz in Paris. Aber auch bei den Verbrauchern liegt ein nachhaltiger Lebensstil mehr denn je im Trend. „Go Green“ lautet das Motto, egal ob bei Lebensmitteln, in der Fortbewegung – oder auch im Bausektor.

Um Bauherrn in ihrem ökologischen Bewusstsein noch mehr zu unterstützen und im Hinblick auf die seit Beginn des Jahres 2016 höheren energetischen Anforderungen für Wohngebäude in Deutschland, führt die KfW einen neuen Förderstandard im Bereich „Energieeffizient Bauen“ ein. Zum 31. März läuft der Förderstandard für das Effizienzhaus 70 aus. Dafür wird das Modell 40 Plus aufgenommen, das zusätzliche Anlagentechnik wie zum Beispiel eine Lüftungsanlage zur Wärmerückgewinnung voraussetzt. Ziel der neuen Förderung ist es, besonders energieeffiziente Neubauten noch stärker zu fördern und damit Anreize für das Erreichen hoher energetischer Standards zu schaffen.

Wichtig ist jedoch eine rechtzeitige Beantragung über die Hausbank. Gebäude aus Kalksandstein bringen für eine Förderung die optimalen Voraussetzungen mit: Ein fester Bestandteil der Kalksandstein-Wandkonstruktionen ist ein Wärmedämmstoff. Mit diesem Wandaufbau erreicht man jeden gewünschten Energieeffizienzstandard – der weitaus geringere Heizbedarf lässt sich bis auf einen Passivhaus- beziehungsweise Niedrigstenergiestandard senken. Wer mit Kalk-

Kalksandstein ist nicht nur ein ökologischer Baustoff und damit ein Schritt in Richtung nachhaltiger Lebensstil, sondern auch ein optimaler Wärmespeicher.
(Fotos: epr/Bundesverband Kalksandsteinindustrie e.V.)

sandstein baut, kann sich daher attraktive Prämien sichern. Außerdem unterliegt seine Produktion einem strengen „Reinheitsgebot". Es werden ausschließlich die Grundstoffe Kalk, Sand und Wasser verwendet. Chemische Zusatzstoffe kommen nicht zum Einsatz. Mit einem Haus aus Kalksandstein wird man gleich mehrfach belohnt – mit einem ökologisch guten Gewissen und niedrigen Nebenkosten.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.kalksandstein.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

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

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

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

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

Eine Badmodernisierung baut Barrieren ab

Mit rutschhemmenden Fliesen ist man wieder auf der sicheren Seite

Diese unglasierte Bodenfliese in den schönen Farbtönen Anthrazit und Schlamm bietet die perfekte Mischung aus Sicherheit, Komfort und Eleganz: Als ausgewiesen rutschhemmende Fliese sorgt sie auch dann für die nötige Sicherheit, wenn Wasser oder Seife auf den Boden getropft ist.

Stürzen und Verletzungen auf nassen Fliesen kann man mit einer Badmodernisierung, bei der rutschhemmende Fliesen verlegt werden, vorbeugen. Auch optisch wird das Bad so zu einem neuen Highlight!

Ja, die Senioren von heute sind in der Mehrheit fitter, agiler und unternehmenslustiger als vorherige Generationen. Dennoch ist es ganz natürlich, dass auch bei gesunden älteren Menschen die motorischen Fähigkeiten und die Beweglichkeit peu à peu nachlassen. Vor allem in Nassbereichen wie dem Bad kann das gefährlich werden, wenn man auf feuchten Fliesen ausrutscht. Stürzen und Verletzungen kann man jedoch mit einer Badmodernisierung, bei der rutschhemmende Fliesen verlegt werden, vorbeugen.

Rutschhemmende Fliesen sind ein wichtiger Bestandteil des barrierefreien Wohnens. Auch eine nachträgliche Verlegung ist sinnvoll, denn vor allem im Badezimmer können sie die Sicherheit auf

Ob in Bad oder Küche: Überall dort, wo es manchmal nass zugehen kann oder Wasser, Seife, Fette und Öle tropfen können, eignen sich pflegeleichte, rutschhemmende und mit einer speziellen Oberflächenvergütung behandelte Keramikfliesen besonders gut.

Fotos: epr/cero-epr.de

feuchten Bodenverhältnissen beträchtlich erhöhen. Ob unter der Dusche oder als Bodenbelag: Rutschhemmende Fliesen garantieren stets sicheres Gehen und Stehen sowie das problemlose Ein- und Aussteigen aus Dusche und Badewanne. Mit der CERO®-Serie „Campana“ bietet Keramik Orion dazu eine attraktive Fliese, die von der Maserung und dem Farbspiel von Sandstein inspiriert ist.

Die unglasierte Bodenfliese in den schönen Farbtönen Anthrazit und Schlamm bietet die perfekte Mischung aus Sicherheit, Komfort und Eleganz: Als ausgewiesen rutschhemmende Fliesen gibt sie auch dann die nötige Sicherheit, wenn Wasser oder Seife auf den Boden getropft ist. Und nicht nur das: Wie alle Keramikfliesen ist die CERO®CAMPANA aufgrund ihrer geschlossenen Oberfläche besonders leicht zu reinigen. Handelsübliche Putzmittel sorgen ohne Anstrengung für strahlende Sauberkeit. Ab Werk ausgestattet mit der Protecta-Oberflächenvergütung, ist die Fliese zudem dauerhaft unempfindlich gegen Flecken und Verunreinigungen. Der Spezialschutz schließt während des Brennens alle Poren der Fliesenoberfläche, sodass selbst Öle und Fette auf Protecta-vergüteten Fliesen keine Spuren hinterlassen. Als sanft changierende Wandfliese in Hellbeige und Weißgrau bildet CERO®CAMPANA den perfekten Rahmen für attraktive Akzentflächen in Mosaikoptik – elegant und natürlich zugleich.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.cero-epr.de und www.homeplaza.de.

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

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

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
Schwelmer Str. 141
42389 Wuppertal
Tel.:(0202)625071
Fax:(0202)620805
Email: aufzug@glaesergmbh.de
URL: www.glaesergmbh.de

Zu Ihrer eigenen Sicherheit!!!
VdS 24h
Gefahrenmeldetechnik
WEGO GmbH
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
Qualitätssicherung im Bauwesen TÜV Rheinland TÜV am BAU
Jung BAUFLÄCHENTECHNIK
Abdichtungen
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

Langfinger auf Weihnachtsmärkten

Quelle: Grundeigentümer-Versicherung

In der Vorweihnachtszeit zieht es viele Menschen in die Innenstädte. Sie kaufen Weihnachtsgeschenke, genießen die Atmosphäre und besuchen die Weihnachtsmärkte. Leider sind in dieser Zeit zahlreiche Taschendiebe unterwegs, gerade dort, wo sich viele Menschen aufhalten. Wir möchten Ihnen gängige Langfinger-Tricks vorstellen.

Seit Jahren warnt die Polizei in den Städten gerade in der Vorweihnachtszeit vor Taschendieben. Vielerorts sind vermehrt Zivilstreifen und uniformierte Polizisten unterwegs, um als Ansprechpartner für Opfer da zu sein, aber auch die Täter ins Visier zu nehmen. Man setzt auf Abschreckung. Der beste Schutz ist allerdings immer noch: Vorsicht. Wer sich an vollen Adventswochenenden in die Innenstadt oder ins Einkaufszentrum wagt, sollte auf der Hut sein. Lassen Sie Ihre Taschen nicht unbeaufsichtigt. Beliebte Tricks auf dem Weihnachtsmarkt sind beispielsweise, wenn Senf mit Absicht auf die Jacke gekleckert oder durch Anrempeln Glühwein verschüttet wird. Wer abgelenkt ist, kann schnell ausgeraubt werden. Ebenfalls beliebt ist der Geldwechseltrick als Ablenkungsmanöver. Die meisten Taschendiebe arbeiten im Team. Ein Täter lenkt ab, der andere greift sich die Handtasche oder plündert die Jacke. Übrigens: Die Täter haben es nicht nur auf Ihr Geld abgesehen, sie greifen sich auch Smartphones.

Was ist zu tun, wenn Ihre Geldbörse gestohlen wurde?

Hatte ein Taschendieb Erfolg und hat beispielsweise Ihre Geldbörse entwendet, sollten Sie den Diebstahl auf jeden Fall bei der Polizei anzeigen. Sperren Sie Ihre Kredit- und Scheckkarten bei dem jeweiligen Geldinstitut. Hatten Sie Ihren Personalausweis, Führerschein und Gesundheitskarte ebenfalls im Portemonnaie, müssen diese neu beantragt werden. Allerdings rät die Polizei, dass Sie etwa vier Wochen abwarten, bevor Sie die Neubeantragungen starten. Manchmal werfen die Taschendiebe Papiere und Karten in einen Briefkasten, da sie es eher auf Bargeld abgesehen haben, oder sie werden beim Fundbüro abgegeben.

Ist ein Taschendiebstahl unter Umständen sogar von der Hausratversicherung abgedeckt?

Hier müssen wir Sie leider enttäuschen. Ein Taschendiebstahl ist dem Gesetz nach ein sogenannter einfacher Diebstahl, da in der Regel der Dieb kein Hindernis überwinden muss. In einem solchen Fall käme die Hausratversicherung für den entstandenen Schaden nicht auf. Anders sieht es allerdings aus, wenn der Täter das Opfer zur Herausgabe der Wertgegenstände zwingt, beispielsweise durch Gewaltandrohung oder -anwendung. Dann liegt ein schwerer Diebstahl bzw. Raub vor und die Hausratversicherung käme zum Tragen.

Sie haben Fragen zum richtigen Versicherungsschutz? Ihre Ansprechpartner bei der Grundeigentümer-Versicherung stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite. Telefon: 040 3766 3367.

www.grundvers.de

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

Rauchmelder Pyrexx PX-I

Vorzugspreis für Mitglieder von Haus & Grund 22,00 €

Made in Germany - Rauchmelder der neuesten Generation
- Mit Rauchmelder-Installationsprotokoll -

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.***

Derzeit haben wir nur noch wenige Rauchmelder des Modells Pyrexx PX-I. Dieses Modell erhalten wir nach Abverkauf auch nicht mehr nachgeliefert. Alternativ können wir Ihnen ebenfalls zum Preis von 22,00 € den Rauchmelder von ME Modell GS 508 anbieten. Bitte geben Sie bei der Bestellung an, welches Modell Sie bestellen möchten.

Jahrbuch 2018

7,20 Euro

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

ISBN: 978-3-939787-93-8

Das Jahrbuch 2018 bietet aktuellste Beiträge zur gesamten Bandbreite des Haus & Grund Beratungsservice und ist ein kompakter Ratgeber mit Tipps, den wichtigsten neuen Gesetzen und Entscheidungen sowie einer Vorschau auf die anstehenden Neuerungen.

Der Inhalt gliedert sich u. a. in folgende Themenbereiche:

Recht & Steuern
- Mietrecht, Betriebskostenrecht
- Wohnungseigentumsrecht
- Energie- und Umweltrecht
- Nachbarrecht
- Baurecht
- Immobilienkaufrecht
- Steuer- und Abgabenrecht
- Erbrecht

Vermieten & Verwalten
- Mieter-Solvenz-Check
- Immobilienversicherung
- Wertermittlung
- Mietwohnungen im Internet inserieren
- Immobilienverwaltung

Bauen & Renovieren
- Energetische Modernisierung
- Modernisierungsberatung
- Bauphysikalische Beratung
- Baufinanzierung und Fördermittel

Technik & Energie
- Energieberatung
- Raumklima
- Immobilienbetreuung

Zu beziehen über Ihre Haus und Grund-Geschäftsstellen Wuppertal.

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

Seit 80 Jahren Ihr Partner für Neubau und Reparaturen
STÖRTE GmbH & Co. KG
Bauunternehmung
Am Heynenberg 26 · Tel. 02 02/46 47 06
www.stoerte-bau.de

INGENIEURBÜRO VOSS
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

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
· 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	15.00 - 17.00 10.00 - 12.30
			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

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:
Winterzauber im Köhlweg. **Foto: Dominic Spranger**

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

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

HAUT & JORDAN
IMMOBILIEN GMBH

Mitglied im BVI ivd

HAUSVERWALTUNGEN
– MIETVERWALTUNG
– WEG-VERWALTUNG
– INDUSTRIE UND GEWERBEVERWALTUNG

IMMOBILIEN
– IMMOBILIENMAKLER
– 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

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

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

HMS NEUST
HMS-Objektservice
Maurice Neust · Dörkesdohr 30 · 42349 Wuppertal
02 02 / 60 93 10 -93 · info@hms-objekt.de

Wießner Garten- Landschaftsbau GMBH
Beratung • Gestaltung • Pflege
Bouterwekstraße 9 • 42327 Wuppertal

E-Mail: info@wiessner-galabau.de
Internet: www.wiessner-galabau.de
Telefon: 02 02 / 730 740

B&E BAUELEMENTE GmbH
Markisen · Fenster · Haustüren · Rollladen · Garagentore · Vordächer
Sanderstraße 188
42283 Wuppertal
www.bebauelemente.de
☎ **0202/979090**

- Energieberatung
- Energieausweise
- Thermografie / Wärmebild
- Solarberatung

PHiBY Energieberatung - Energieausweis

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

Hugo-Jacobs-Straße 4
58332 Schwelm
kontakt@schmersal-dienstleistungen.de
www.schmersal-dienstleistungen.de
24 Stunden für Sie erreichbar unter:
Tel.: 0151/533 633 44

Heizöl

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

Wiemann GmbH
Mineralöle · 42103 Wuppertal

RG Qualifizierter Fachverwalter von Mietwohnungen u. Gewerbeflächen

Krautstr. 27a · 42289 Wuppertal
Tel. 0202 3 70 21 80 · Fax 0202 3 70 21 81
www.rg-hausverwaltungen.de · info@rg-hausverwaltungen.de

- Verwaltung von Mietwohnungen
- Individuelle Verwaltung auch kleinerer Mieteinheiten
- WEG Verwaltung
- Unser Spezialgebiet: Betriebskostenabrechnungen

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

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

öffnen Räume...

Hier könnte Ihre Anzeige stehen.

Haus & Grund Wuppertal & Umgebung

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