Jahrgang 122

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

Haus & Grund-Magazin Wuppertal

www.hausundgrundwpt.de

09/2018

Sonderthema
Sicherheitstechnik

Wohnraummietvertrag
jetzt auch online erhältlich.

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
Bauwerks-Abdichtung
· für Keller
· für Bäder
· für Balkone
02331-55021

BAUMEISTER-VERWALTUNGEN GMBH
HAUS- UND GRUNDSTÜCKSVERWALTUNGEN
über 65 Jahre
Mietverwaltung
Saarbrücker Str. 40
42289 Wuppertal
Tel.: 02 02 / 62 56 60
Fax: 02 02 / 6 36 65
WEG Verwaltung
Saarbrücker Str. 40
42289 Wuppertal
Tel.: 02 02 / 254 23 15
Fax: 02 02 / 254 23 16
www.baumeister-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

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

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

Hartnack
BEDACHUNGEN
Karsten Hartnack
Dachdeckermeister
Fachbetrieb für Dach-, Wand-, Abdichtungs- und Solartechnik
Rathenaustraße 53
42277 Wuppertal
Tel. 0202 - 50 32 58
Fax 0202 - 50 38 83
info@hartnack-bedachungen.de
www.hartnack-bedachungen.de

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser!

In diesen Tagen hat der Bundesgerichtshof seine Rechtsprechung zu den Schönheitsreparaturen – auch wenn es kaum noch vorstellbar ist – erneut verschärft. Ohnehin gilt seit einigen Jahren, nur wenn der Mieter ein zu Mietbeginn komplett renovierte Wohnung erhält, muss er Schönheitsreparaturen durchführen. Ausnahme: er erhält einen angemessenen Ausgleich.

Was wurde nun entschieden? Vormieter und neuer Mieter haben sich darüber geeinigt, dass der neue Mieter einige Dinge vom Vormieter erwirbt und dessen Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen übernimmt. Hierauf hat sich der Vermieter bei Auszug des (Nach)Mieters berufen. Der BGH befand nun, dass sich der Vermieter nicht auf diese Vereinbarung berufen kann und der ausziehende Mieter keinerlei Schönheitsreparaturen durchführen muss.

Diese erneute Verschärfung der Rechtsprechung ist ein Schlag ins Gesicht für jeden Vermieter und letztlich sogar zum Nachteil der Mieter. Der Vermieter, der regelmäßig auf Vereinbarungen zwischen Vormieter und Nachmieter keinen Einfluss hat, darf sich nicht auf eine freiwillig getroffene Vereinbarung berufen, an deren Entstehung er nicht einmal mitgewirkt hat. Hier sollte doch eigentlich zur Vereinfachung aller Parteien eine zügige und unkomplizierte Übergabe der Wohnung vom Vormieter auf den (Nach) Mieter erfolgen. Auf derartige Vereinbarungen können und dürfen Sie sich als Vermieter zukünftig nicht mehr einlassen. Vielmehr müssen Sie zu Ihrer eigenen Sicherheit den Vormieter auffordern fällige Schönheitsreparaturen selbst durchzuführen und können erst hiernach den neuen Mieter einziehen lassen. Dies verkompliziert die Angelegenheit insbesondere in Gebieten mit Wohnungsknappheit enorm. Eine zuvor beschriebene Anschlussvermietung, wie sie in der Vergangenheit nicht unüblich war, insbesondere wenn Vormieter und (Nach)Mieter sich kennen, müssen Sie als Vermieter zukünftig ablehnen oder das Risiko eingehen und sich darauf verlassen, dass der (Nach)Mieter seinen „übernommenen“ Pflichten nachkommt. Sicherlich gibt es Mieter, die sich hieran halten, aber hierauf verlassen können Sie sich nicht.

Für Sie als Vermieter bedeutet diese Rechtsprechung einmal mehr, dass Sie sich Gedanken um die Wirtschaftlichkeit der Vermietung machen müssen. Bei der Mietpreisfindung müssen Sie berücksichtigen, dass Sie die Wohnung zu Beginn des Mietverhältnisses komplett renoviert haben und gegebenenfalls am Ende ebenfalls komplett renovieren müssen. Denn eine wirksame Schönheitsreparaturklausel bedeutet nicht, dass der Mieter am Ende des Mietverhältnisses die Wohnung in jedem Fall renovieren muss. Er muss dies nur, wenn diese Arbeiten nach Grad der Abnutzung fällig sind. Auch hierüber lässt sich trefflich streiten.

Letztlich bedeutet dies für Sie, dass Sie diese Kosten in die Miete einrechnen müssen, damit die Vermietung wirtschaftlich bleibt, denn eine Renovierung kostet schnell mehrere Tausend Euro. Weiterhin bedeutet dies, dass Sie bereits im Mietvertrag festlegen sollten, ob und unter welchen Voraussetzungen sich die Miete während des Mietverhältnisses erhöht, denn bei Berücksichtigung der Renovierungskosten werden sich nicht selten Miethöhen ergeben, die oberhalb des Wuppertaler Mietspiegels liegen. Dies bedeutet für Sie, dass Sie künftige Mieterhöhungen nicht mit dem Mietspiegel begründen können. Daher müssen Sie hier bereits bei Abschluss des Mietvertrages entsprechende Vereinbarungen treffen, z.B. Indexmieterhöhung oder Staffelmiete – wie dies die großen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften seit Jahren vereinbaren. Auch wenn es traurig ist, dass Sie sich hierüber bereits zu Beginn des Mietverhältnisses Gedanken machen müssen und letztlich eine Praxis anwenden, die das Wohnen weiter verteuert, aber Ihnen bleibt an dieser Stelle keine andere Möglichkeit, denn von Seiten der Rechtsprechung oder der Gesetzgebung können wir als Vermieter keine Hilfe erwarten. Vielmehr muss ich erneut feststellen, dass die Mieten steigen werden und dies nicht auf Umständen beruht, die wir Vermieter zu vertreten haben. Denn wovon sollen private Vermieter, die in der Regel moderate Mieten verlangen und keinen eigenen Handwerker beschäftigen, für mehrere Tausend Euro eine Wohnung renovieren, wenn der Mieter nach einigen Monaten auszieht? Denn nunmehr steht fest, auf freiwillig übernommene Verpflichtungen können sich Vermieter nun auch nicht mehr verlassen.

Ihr

268

278

283

290

297

292

In dieser Ausgabe befinden sich Beilagen der Firma
DACHDECKEREI Kasprzik Heynen GmbH

Inhaltsverzeichnis

Kommentar | Der Rechtsstaat 267

Politik & Wirtschaft | Steuerbonus für energetische Sanierung in der Warteschleife 268

Entwurf des Mietrechtsanpassungsgesetzes veröffentlicht 269

Aktuelle Entwicklungen 270

Mangel an Bauflächen hemmt Wohnungsbau 270

Kosten des Wohnungsneubaus steigen 271

Recht & steuern | Auf der Suche nach der besten Lösung 272

Vermieten & Verwalten | Streitthema Mietermodernisierung 273

Gutachten zur Miethöhe erfordert keine Wohnungsbesichtigung 275

Integrierte Mietausfallversicherung ist umlagefähig 275

Vermögenssonderung in der WEG 275

Haus & Grund | Kooperationspartner 276

Wuppertal Aktuell | Modellhaus Wuppertal Teil 3 278

Haustechnik | Glasfaserkabel – Technologie der Zukunft auch in Wohngebäuden 281

Vorbeugen und kontrollieren 282

Heizung vom Fachmann checken lassen 283

Sonderthema | Mit Sicherheitsglas lässt sich der Einbruchschutz erhöhen 288

Effektive Einbruchhemmung für garantiert mehr Sicherheit 289

Hochwertige Haustürfüllungen vereinen Optik mit Schutz 290

Beim Einbruchschutz auch die Nebeneingänge rund ums Haus nicht vergessen 291

Mehr Sicherheit durch modernste Schließtechnik 292

Mit selbsthemmenden Getrieben Einbruchsversuche im Keim ersticken 293

Verschiedenes | Was Gerichte zu Freizeitaktivitäten in Haus und Garten sagen 294

Finanzen & Versicheung | Land unter – und dann? 295

Mitmachen | Mitmachen und Online Mietvertrag gewinnen! 296

Rezensionen | Aktuelles Gewerberaummietrecht 297

Verträge & sonstige Formulare | Literatur 298

Service bei Haus & Grund 299

Telefonauskünfte für Barmen und Elberfeld 299

Geschäftszeiten der Beratungsstellen Barmen und Elberfeld 299

Impressum 300

Kommentar

Der Rechtsstaat

Von Dr. Kai H. Warnecke, Präsident

Den Sommer haben einige Politiker genutzt, das Prinzip der Rechtsstaatlichkeit als zentrale Errungenschaft unseres Landes zu preisen. Dabei hatten diese allerdings nicht das Mietrecht im Sinne, dessen Anwendung durch die Gerichte manchmal weniger an einen Rechtsstaat als an das Schlaraffenland für Mieter erinnert.

Selbstverständlich ist, dass ein Vermieter bei Mängeln am Objekt nicht die volle Miete verlangen kann. Über diesen Grundsatz geht die Rechtsprechung jedoch mittlerweile weit hinaus. So muss ein Vermieter auch Mietminderungen hinnehmen, wenn der Mangel nichts mit der Mietwohnung zu tun hat oder gar außerhalb seiner Einflussmöglichkeit liegt. Nur ein Beispiel ist der Lärm, der von Straßenbauarbeiten vor der Haustür ausgeht.

Im Dezember wird sich der Bundesgerichtshof gar mit einem Urteil auseinandersetzen, in dem das Landgericht Lübeck entschieden hat, dass ein zur Mietminderung berechtigender Mangel schon dann vorliegt, wenn allein die Gefahr besteht, dass er irgendwann in der Zukunft eintreten könnte.

Konkret geht es um die Gefahr der Schimmelpilzbildung in einem nach den geltenden Bauvorschriften errichteten älteren Haus. Da es dem Mieter nicht zuzumuten sei, sein Schlafzimmer auf mehr als 16 Grad zu heizen, Möbel mit Abstand an Außenwände zu stellen oder auch nur quer zu lüften, könne es theoretisch zur Schimmelbildung kommen. Und bereits diese theoretische Möglichkeit berechtige zur Mietminderung. Dieses Urteil muss vom Bundesgerichtshof gekippt werden, wenn der Rechtsstaat auch für Vermieter gelten soll.

Ihr

Koalitionsvertrag

Steuerbonus für energetische Sanierung in der Warteschleife

Von Eva Neumann, Referentin Presse und Kommunikation Haus & Grund Deutschland

Kai Wegner

Bernhard Daldrup

Foto: Susie Knoll

Im Wahlkampf hatten alle Parteien – mit Ausnahme der SPD – auch im Haus & Grund-Magazin eine steuerliche Förderung für energetische Gebäudesanierungen gefordert. Im Koalitionsvertrag wurde sie festgeschrieben. Dort wurden für das Maßnahmenpaket „Steuerliche Förderung von mehr Wohneigentum" (AfA, energetische Gebäudesanierung, Förderung Eigentum für Familien) für die Jahre 2018 – 21 insgesamt zwei Milliarden Euro vorgesehen. Wir haben bei den Koalitionspartnern nachgefragt, wie es um die konkrete Umsetzung des Steuerbonus steht.

„Wir wollen die energetische Gebäudesanierung steuerlich fördern. Dabei werden wir für die Antragsteller ein Wahlrecht zwischen einer Zuschussförderung und einer Reduzierung des zu versteuernden Einkommens vorsehen." Quelle: Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 7. Februar 2018

Kai Wegner, Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen:

„Die Koalition hat sich darauf verständigt, zunächst die wohnungspolitischen Vorhaben voranzutreiben, die die Neubauförderung unterstützen. Das Baukindergeld und die gesetzlichen Grundlagen für die steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus sollen noch in diesem Jahr realisiert werden. Die steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung wird also erst danach starten. Grundlage für das Vorhaben sind die Vorgaben des Koalitionsvertrages. Wir wollen hier ein Wahlrecht zwischen einer Investitionszulage als Zuschuss und der Reduzierung des zu versteuernden Einkommens einführen. Damit haben sowohl Besserverdiener als auch Normalverdiener die Chance, vergleichbar gut von der Förderung zu profitieren.

Die finanziellen Rahmendaten des Koalitionsvertrages sind eine Orientierung, aber kein Dogma. Wir haben bereits bei der sozialen Wohnraumförderung nachgelegt und werden da über die ursprünglich geplanten zusätzlichen zwei Milliarden Euro hinausgehen. Beim Baukindergeld, bei der Sonder-AfA und bei der steuerlichen Förderung des Wohnungsneubaus kann daher die ursprüngliche Obergrenze nicht der alleinige Maßstab sein. Wenn erforderlich und finanzierbar, wird die Koalition dazu eine sinnvolle Entscheidung treffen."

Bernhard Daldrup, Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen:

„Die haushaltspolitischen Vorgaben des Koalitionsvertrags werden auch für den Bereich Wohnungsbau eins zu eins umgesetzt."

Vorab möchte ich betonen, dass bereits Maßnahmen zur Förderung der energetischen Gebäudesanierung über die KfW-Förderbank zur Verfügung stehen und diese auch weiterhin fortgeführt werden. Hierfür hat sich die SPD eingesetzt. Im Haushalt 2018 sind für die Finanzierung der Maßnahmen 1,935 Mrd. Euro vorgesehen. Dies ist eine deutliche Steigerung gegenüber 2017. Hinzu kommen – wie im Koalitionsvertrag vereinbart – Mittel zur steuerlichen Förderung von mehr Wohneigentum, darunter auch die finanziellen Mittel für die von Ihnen erwähnte steuerliche Förderung der energetischen Sanierung.

Erst wenn jedoch zum Beispiel ein Gesetzentwurf für das Baukindergeld und die Zahl der Antragstellungen vorliegen, können verbindliche Angaben über die finanzielle Aufteilung der einzelnen Förderinstrumente gemacht

werden. Es ist Aufgabe des BMI, hierzu einen entsprechenden Finanzierungskatalog vorzulegen.

Der Haushalt 2019 wird im September 2018 formal eingebracht. Im Laufe der parlamentarischen Beratung werden wir die finanzielle Aufteilung zwischen den Förderinstrumenten überprüfen und endgültig in der 2./3. Lesung des Haushalts im November 2019 beschließen.

Zum Schluss möchte ich jedoch noch betonen, dass für die SPD eine energetische Sanierung sozialverträglich erfolgen muss. Wir wollen daher auch das Mietrecht so ändern, dass zukünftig energetische Sanierungen genau auf ihre Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit geprüft werden und kein Mieter eine energetische Sanierung fürchten muss."

Und was tut sich im Bundestag?

Die Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen hat im Wirtschaftsausschuss einen Entschließungsantrag zum Haushaltsentwurf für 2018 eingebracht. Darin hat sie die Bundesregierung aufgefordert, einen Gesetzentwurf zur steuerlichen Förderung der energetischen Sanierung für selbstnutzende Eigentümer vorzulegen. Diese sollte an klare Vorgaben zur Qualität und Klimaschutzwirkung der energetischen Maßnahmen gekoppelt werden. Zur Finanzierung könnte eine Milliarde Euro aus der Rücklage des „Energie- und Klimafonds" dienen, so der Vorschlag der Fraktion.

Der Antrag wurde mit den Stimmen von CDU/CSU, SPD, FDP und AfD abgelehnt. Zustimmung fand er nur bei der Fraktion DIE LINKE.

Fazit:

Konkrete Pläne zur Umsetzung des Versprechens aus dem Wahlkampf und der Verabredung aus dem Koalitionsvertrag gibt es offensichtlich nicht. Darin sind sich die Koalitionäre so einig wie aktuell in kaum einem anderen Punkt.

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

runkel Heizung · Sanitär · Solar
Große Flurstraße 69 · 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

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

Gesetzgebung

Entwurf des Mietrechtsanpassungsgesetzes veröffentlicht

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) hat den Referentenentwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache – das Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG) – veröffentlicht. Die Branchenverbände und die Bundesländer konnten dazu bis zum 10. August Stellung nehmen.

Bereits in den Vorwochen waren Inhalte eines Gesetzentwurfs bekannt geworden, der zahlreiche für private Eigentümer nachteilige Regelungen beinhaltete. Haus & Grund Deutschland konnte erreichen, dass mehrere kritische Punkte gestrichen wurden. So sind beispielsweise die Regelungen zur Wohnfläche im nun veröffentlichten Gesetzentwurf nicht mehr enthalten. Auch soll die Auskunftspflicht bei der Mietpreisbremse – anders als ursprünglich geplant – nur noch für die Vormiete gelten. Nach wie vor sieht der Gesetzentwurf jedoch kritische Regelungen beispielsweise bei der Mietpreisbremse vor. So soll die qualifizierte Rügepflicht entfallen (Rüge ins Blaue hinein). Zudem soll es bei den strengen Rechtsfolgen bei fehlender Auskunft über die Vormiete bleiben.

Eine detaillierte Analyse des Referentenentwurfs finden Sie auf unserer Internetseite: https://www.hausundgrund.de/mietrechtsanpassungsgesetz

Mietpreisbremse

Aktuelle Entwicklungen

In dem von Haus & Grund unterstützten Musterprozess gegen die Mietpreisbremse (64 S 199/17) hat die 64. Kammer des Landgerichts Berlin der Mieterin größtenteils Recht gegeben. Diese hatte unter Berufung auf die Regelungen der Mietpreisbremse auf Herabsetzung der Miete und Rückzahlung von ihrer Meinung nach zu viel gezahlten Beträgen geklagt. Nach Ausschöpfung des Rechtsweges wurde nun Verfassungsbeschwerde beim Bundesverfassungsgericht eingelegt.

Ob das Bundesverfassungsgericht die Verfassungsbeschwerde annimmt, bleibt abzuwarten. Mit nunmehr jedoch drei Verfahren – davon zwei Vorlagebeschlüssen – steigt die Chance um ein Vielfaches, dass sich das Gericht mit der Verfassungsmäßigkeit der Mietpreisbremse auseinandersetzt.

Unterdessen hat der Hamburger Senat die Mietpreisbremse, die in der Hansestadt 2015 eingeführt worden war, unverändert neu erlassen. Das Landgericht Hamburg hatte am 14. Juni 2018 entschieden, dass die Mietpreisbremse ab ihrer Einführung zum 1. Juli 2015 zumindest bis August 2017 nicht wirksam umgesetzt wurde, da es an einer ordnungsgemäßen Begründung fehlte (333 S 28/17).

Die Verordnung soll in Kürze samt Begründung im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt neu verkündet werden. Durch den Neuerlass soll die Mietpreisbremse in Hamburg zumindest für künftig abgeschlossene Mietverträge gelten. Die Geltungsdauer bis zum 30. Juni 2020 bleibt unverändert bestehen.

Mittlerweile hat das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz die im Koalitionsvertrag vereinbarte Evaluierung der Mietpreisbremse gestartet. Dazu wurde unter anderem an die Vermieterverbände ein Fragenkatalog geschickt. Neben Haus & Grund Deutschland wurden auch der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen beteiligt.

Baulandangebot sinkt, Nachfrage steigt

Mangel an Bauflächen hemmt Wohnungsbau

Der Mangel an Bauland ist neben den Baukosten der entscheidende Treiber für die Kosten des Bauens und Wohnens. Ein Ende der steigenden Preise ist nicht in Sicht. In fast allen Regionen Deutschlands trifft ein sinkendes Angebot auf steigende Nachfrage.

Die Landesbausparkassen erwarten beispielsweise nur in fünf ihrer 40 Beobachtungsregionen ein steigendes Baulandangebot. Diesen Trend bestätigten auch die Experten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Jedoch sehen sie keinen bundesweiten Engpass an Bauland. Lediglich in Ballungsräumen und deren Umland lässt sich nach einer Auswertung der Zahlen der Gutachterausschüsse ein Engpass an Grundstücken feststellen.

Marktprognosen weisen auf steigende Baulandpreise hin

Aufgrund des großen Interesses an Wohnraum erwarten die Experten der Landesbausparkassen in den meisten ihrer 40 Beobachtungsregionen einen Rückgang des Angebots. Insbesondere in der Bundeshauptstadt, aber auch im Regierungsbezirk Gießen sowie in Mecklenburg-Vorpommern-Ost zeigt sich diese Entwicklung besonders deutlich. Angebotssteigerungen an Bauland werden lediglich in fünf der 40 Beobachtungsregionen erwartet.

In ganz Deutschland rechnen die Experten der Landesbausparkassen hingegen mit weiter steigender Nachfrage nach Bauland. Die größten Steigerungen werden in den Regionen Brandenburg-Nordost und -Südwest, in Sachsen-Nord und -Süd sowie in Niedersachsen-Nord und Rheinland-Pfalz-Mitte gesehen. Nur im Regierungsbezirk Oberfranken wird ein unterdurchschnittlicher Nachfragezuwachs erwartet. Ergebnis dieser beiden entgegenlaufenden Entwicklungen sind steigende Preise für Bauland.

Daten aus Gutachterausschüssen bestätigten Aufwärtstrend

Die BBSR-Experten können keinen bundesweiten Engpass bei Grundstücken für die Eigenheimbebauung aus einer Analyse der Daten der Gutachterausschüsse feststellen. Sie sehen ihn jedoch vor allem in den teuren Großstädten sowie in einigen teuren städtischen und ländlichen Kreisen. Der Engpass drückt sich in sinkenden Transaktionszahlen aus. Dazu ist die Nachfrage bei steigenden Grundstückspreisen in die Umlandgemeinden abgewandert, was sich in einer erhöhten Zahl von Verkäufen in wachsenden ländlichen Kreisen zeigt.

Die Baulandpreise steigen seit Jahren deutlich stärker als die Inflation. Im Zeitraum 2011 bis 2016 erhöhten sich die Preise um 4,9 Prozent pro Jahr. In den wachsenden Großstädten stieg das Preisniveau von 300 Euro auf 400 Euro je Quadratmeter, also sogar um 5,9 Prozent pro Jahr. Die Analyse bestätigt, dass knappes oder fehlendes Bauland die Preise stark antreibt. Engpässe werden auch bei den Verkäufen von gebrauchten Eigenheimen sichtbar. Die Preisanstiege sind hier ebenfalls beträchtlich und zeigen letztlich den Mangel von Wohnraum auf.

Fazit von Matthias zu Eicken, Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik bei Haus & Grund Deutschland: Das vorhandene Potenzial zur Bebauung muss noch besser ausgenutzt werden. Bauwilligen fehlt es vor allem an geeigneten Bauflächen. Für den Wohnungsbau an bestehenden Gebäuden – wie Dachgeschossausbau, Aufstockungen oder Umnutzungen – sollten die Rahmenbedingungen weiter verbessert werden. Dynamische Metropolen müssen auch im Außenbereich zusätzliches Bauland in Erwägung ziehen. Wachsende ländliche Kommunen hingegen sollten sich auf die Innenentwicklung konzentrieren. Bund und Länder dürfen nicht allein auf die Förderung der Knappheitsregionen setzen. Das Wohnen und Leben muss auch dort attraktiver werden, wo heute die Menschen wegziehen.

Beispielrechnung

Der Gesamtkaufpreis für ein Grundstück für Eigenheimbebauung ist in Deutschland von 2011 bis 2016 von 88.000 Euro auf 112.000 Euro gestiegen (+27 Prozent), in teuren Großstadtlagen von 183.000 Euro auf 259.000 Euro (+41,5 Prozent).

(Quelle: BBSR)

Gastbeitrag von Dieter Babiel, Hauptgeschäftsführer des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V.

Kosten des Wohnungsneubaus steigen

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden ziehen weiter an. Aktuell liegt der Preisauftrieb bei rund vier Prozent im Vergleich zum Vorjahreswert. Bei genauem Hinsehen erkennt man, dass viele verschiedene Faktoren für diese Preisentwicklung verantwortlich sind. Aber es gibt auch Lösungen, um preisgünstigen Wohnungsneubau zu ermöglichen.

In den Jahren der Baukrise zwischen 1995 und 2005 sind die Baukosten insgesamt nur um weniger als ein Prozent gestiegen. Bis 2015 lagen die Steigerungsraten per anno deutlich unter zwei Prozent. Die jetzt stärker zulegenden Baukosten stellen insofern erst einmal eine Normalisierung dar, die auch der Wettbewerbssituation – hohe Nachfrage bei begrenzten Kapazitäten – geschuldet ist.

Ein Treiber der Baukosten ist der Trend nach einer immer besseren technischen Gebäudeausstattung, auch aufgrund strengerer gesetzlicher Vorgaben. Während die gesamten Baukosten seit dem Wiederanspringen des Wohnungsbaus 2009 um 18 Prozent zulegten, lagen die Steigerungsraten bei Dämm- und Brandschutzarbeiten bei 32 Prozent und bei Heizungs- sowie Elektroanlagen bei jeweils 26 Prozent. Verglichen damit sind die Baukosten im Bereich der Bauindustrie nur unterdurchschnittlich gestiegen, für Maurer- und Betonarbeiten um 11 beziehungsweise 13 Prozent.

Ein bedeutender Kostentreiber ist auch der Staat. Nach Berechnungen der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen in Kiel haben Bund, Länder und Gemeinden durch verschärfte Vorgaben und Anforderungen (vor allem die Energieeinsparverordnung) rund ein Drittel zur Kostensteigerung zwischen 2000 und 2017 beigetragen. Rechnet man die Entwicklung der Baulandpreise hinzu, deren Steigerung im Wesentlichen auf der kommunalen Zurückhaltung bei der Baulandausweisung beruht, war es sogar die Hälfte.

Darüber hinaus haben die Baufirmen derzeit wegen der hohen Nachfrage auch die Möglichkeit, Preissteigerungen bei Baustoffen und Baumaterialien an ihre Kunden weiterzugeben. So lagen im ersten Quartal 2018 die Erzeugerpreisindizes für Betonstähle um 20 Prozent über dem Vorjahreswert. Auch die Entsorgung von Erdaushub wird – aufgrund eines Engpasses bei Deponiekapazitäten – immer teurer.

Letztlich spielen in der arbeitsintensiven Baubranche auch die Löhne eine wichtige Rolle. Nach den Jahren der Baukrise mit geringen Lohnsteigerungen gab es einen deutlichen Nachholbedarf, den die Arbeitgeber auch erfüllt haben. So stiegen im Bauhauptgewerbe die Tariflöhne von 2009 bis 2018 um 30 Prozent. Die damit verbundene Kostensteigerung, wie in allen Branchen üblich, wurde über die Preise weitergereicht.

Eine Reduzierung der Baukosten, um Wohnungen wieder für breite Bevölkerungskreise erschwinglich zu machen, kann gelingen, wenn wir einen Durchbruch beim seriellen Wohnungsbau erzielen. Die deutsche Bauindustrie hält entsprechende Angebote bereit. Wir sind in der Lage, Prototypen zu planen, die dann deutschlandweit in Serie umgesetzt werden können. Dazu müssen aber die Landesbauordnungen und die Förderbedingungen für den sozialen Wohnungsbau vereinheitlicht werden. Nur wenn ein einmal gebautes Typengebäude ohne weitere Änderungen bundesweit gebaut werden kann und auch förderfähig ist, werden wir erfolgreich sein. Zudem muss in diesem Sektor, insbesondere beim Einsatz von Wohnmodulen, frühzeitig Baukompetenz in die Planung eingebracht werden.

GROBA Bauaustrocknung GmbH
- Trocknung nach Wasserschaden
- Estrichtrocknung / Luftentfeuchtung
- Bau- / Winter- / Not- / Eventbeheizung
- Vermietung / Beratung / Verkauf / Service
Telefon 0202 - 2701230 / Fax 0202 - 2701231
www.groba-online.de / info@groba-online.de

Durch uns munter rauf und runter!
GLÄSER Aufzugtechnik GmbH & Co.KG
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

TÜV-zertifiziertes Ingenieurbüro für Schimmelbeseitigung und Schimmelhygiene
Dipl. Ing. Markus Wunsch & Horst Kunzelmann GbR
Talstrasse 25
42115 Wuppertal
Fon: 0202 - 269 232 32
Fax: 0202 - 248 630 9
info@schimmelpilzagentur.de
www.schimmelpilzagentur.de

seit 1919
Poschen & Giebel
Rohr- & Kanalreinigung | Kanal TV | Entsorgung
Schnell
Preiswert
Kompetent
Zuverlässig seit 1919
Reinigung
Entsorgung
Dichtheitsprüfung
Auch im Notdienst
Poschen & Giebel GmbH · Postfach 110427 · 42304 Wuppertal
www.poschen-giebel.de
Telefon *: 02 02 / 25 00 25 · E-Mail: info@poschen-giebel.de
* Anrufweiterschaltung zum Firmensitz in Haan

Straßenausbaubeiträge

Auf der Suche nach der besten Lösung

Von Sibylle Barent, Referentin Recht und Steuern Haus & Grund Deutschland

Werden Straßenausbaumaßnahmen durch die Gemeinde angekündigt, stehen die betroffenen Eigentümer oft vor der bangen Frage: Wie teuer wird es? Mehrere Bundesländer haben in den letzten Jahren ihre Straßenausbaubeiträge abgeschafft. In anderen wird dies debattiert. Auch ob eine bundesweite komplette Abschaffung der Königsweg ist, wird derzeit intensiv diskutiert. Eine Abschaffung wirft die Frage auf, wie Gemeinden mit eingeschränkten finanziellen Möglichkeiten die dann entstehende Finanzierungslücke schließen können.

Kleines Lexikon

Erschließungsbeitrag: Er wird für die erstmalige Herstellung einer Verkehrsanlage (Straße, Weg, Platz, Fußweg, Wohnweg) erhoben. Die gesetzliche Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB), in Bayern seit 1997 und in Baden-Württemberg seit 1.10.2005 das Kommunalabgabengesetz (KAG). Spätere Änderungen oder Erweiterungen der Erschließungsanlagen lösen keine neue Beitragspflicht nach dem BauGB aus. Auch Unterhaltungsmaßnahmen sind nicht erschließungsbeitragspflichtig.

Straßenausbaubeitrag: Er kann von Gemeinden für nachträgliche Herstellungsmaßnahmen wie die Erweiterung, Erneuerung oder Verbesserung von Verkehrsanlagen, teils auch für die Herstellung von Spielplätzen und Grünanlagen erhoben werden. Rechtsgrundlage sind die Kommunalabgabengesetze der Länder sowie die ortsrechtlichen Satzungen der Kommunen.

Der bayerische Weg

Der jüngste Vorstoß kam aus Bayern. Dort wurde nach langjährigen Protesten – auch von Haus & Grund Bayern – eine vollständige Abschaffung der Straßenausbaubeiträge rückwirkend zum 1. Januar 2018 beschlossen. Auch die Möglichkeit, sogenannte „wiederkehrende Beiträge“, also regelmäßige Beiträge statt einer einmaligen Umlage, innerhalb einer bestimmten Abrechnungszone zu erheben, wie es zum Beispiel in Rheinland-Pfalz praktiziert wird, entfällt künftig. In Bayern ist es der Freistaat Bayern selbst, der den Gemeinden auf Antrag diejenigen Beiträge, die ihnen durch die Abschaffung der Beiträge entgehen, ersetzen wird.

Andere Finanzierungsmöglichkeiten

Ob diese Lösung auch für weniger finanzstarke Bundesländer in Frage kommt, ist fraglich. Dort bliebe möglicherweise als allgemeiner Finanzierungstopf nur die Anpassung der Grundsteuer-Hebesätze durch die Gemeinde übrig. Damit würden dann alle Einwohner die Maßnahmen finanzieren, von denen möglicherweise nur ein räumlich begrenzter Teil der Gemeindebewohner besonders profitiert. Umgekehrt empfinden es viele Anwohner häufig als ungerecht, für Maßnahmen, die allen Bewohnern zugutekommen können, allein zur Kasse gebeten zu werden.

Mittelweg in Schleswig-Holstein

Ein möglicherweise gangbarer Weg könnte sein, es den Gemeinden freizustellen, ob sie Beiträge erheben wollen oder nicht und gegebenenfalls wiederkehrende Beiträge für ein größeres Gebiet einzuführen, die den Einzeleigentümer weniger stark belasten als die Umlage einer Einzelmaßnahme. Diesen Mittelweg geht seit Beginn dieses Jahres auch das Bundesland Schleswig-Holstein mit seinem neuen Kommunalabgabengesetz. Formuliert ein Kommunalabgabengesetz „erheben“, „sind“ oder „sollen“, so muss die betreffende Gemeinde in der Regel die Beiträge erheben. Steht im Gesetz „können“, dann kann die Gemeinde selbst entscheiden, ob sie Beiträge erhebt.

So vielschichtig und kontrovers die Diskussion ist, so uneinheitlich ist auch das Bild der derzeitigen Rechtslage bei den Straßenausbaubeiträgen.

Bundesland	Straßenausbaubeiträge	Option für wiederkehrende Beiträge	Freiwilligkeit der Erhebung laut Kommunalabgabengesetz
Baden-Württemberg	nein	nein	Straßenausbaubeiträge werden nicht erhoben.
Bayern	nein	nein	Straßenausbaubeiträge werden nicht erhoben.
Berlin	nein	nein	Straßenausbaubeiträge werden nicht erhoben.
Brandenburg	ja, aber Gesetzentwurf dagegen wurde Ende Mai 2018 in den Landtag eingebracht und sieht finanziellen Ausgleich durch das Land vor	nein	nein
Bremen	ja	nein	nein
Hamburg	nein	nein	Straßenausbaubeiträge werden nicht erhoben.
Hessen	ja	ja	ja
Mecklenburg-Vorpommern	ja	nein	nein
Niedersachsen	ja	ja	ja
Nordrhein-Westfalen	ja	nein	nein
Rheinland-Pfalz	ja	ja	ja
Saarland	ja	ja	ja
Sachsen	ja	nein	ja
Sachsen-Anhalt	ja	ja	nein
Schleswig-Holstein	ja	ja	ja
Thüringen	ja	ja	nein

Rechte und Pflichten von Mietern

Streitthema Mieter-modernisierung

Zu Beginn eines Mietverhältnisses oder auch im laufenden Mietverhältnis wünscht sich manch ein Mieter, bauliche Veränderungen an der Wohnung vorzunehmen. In vielen Fällen benötigt er dazu die Genehmigung des Vermieters.

Die Wände streichen oder mit Dübellöchern ein Regal befestigen – das gehört noch zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Diese baulichen Maßnahmen sind so geringfügig, dass sie keiner Zustimmung des Vermieters bedürfen. Davon deutlich zu unterscheiden sind bauliche Veränderung, wie das Verlegen von Laminat, das Anbringen eines elektrischen Rollladens oder einer Holzverkleidung, der Einbau von Sicherheitsschlössern, Smart-Home-Technik oder einem Hochbett, sowie das Erneuern von Küchenfliesen. Diese und vergleichbare Modernisierungen, welche die Beschaffenheit und Substanz der Wohnung verändern, bedürfen der Zustimmung des Vermieters.

Wann hat ein Mieter einen Anspruch auf die erforderliche Genehmigung?

Grundsätzlich gilt, dass die Entscheidung des Vermieters in seinem freien Ermessen steht. Nur in besonderen Fällen ist der Vermieter zu einer Genehmigung verpflichtet. So besteht eine Zustimmungspflicht, wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse an der baulichen Veränderung hat und dieses das Interesse des Vermieters am unveränderten Zustand übersteigt. Das Interesse des Mieters überwiegt regelmäßig, wenn durch die Baumaßnahme erst die Bewohnbarkeit oder ein Zustand der Wohnung hergestellt wird, welcher aufgrund des technischen Fortschritts einen gängigen Standard beinhaltet. Zu dieser Fallgruppe gehören unter anderem die Verlegung einer Starkstromleitung für einen Herd oder auch die Installation eines Internetanschlusses. Auch überwiegt regelmäßig das Mieterinteresse, für sich oder Angehörige die behindertengerechte Nutzung der Wohnung oder einen barrierefreien Zugang durch bauliche Veränderungen sicherzustellen. Hier kann der Vermieter nur ausnahmsweise seine Zustimmung verweigern. Eine Mietermodernisierung ablehnen kann der Vermieter insbesondere, wenn eine Verschlechterung der Wohnung, der Bausubstanz oder der Statik durch die Maßnahme droht. Auch kann der Vermieter seine Genehmigung von Auflagen abhängig machen. Er kann beispielsweise die Auftragsvergabe an einen Fachbetrieb oder die Pflicht zur Instandhaltung der neuen baulichen Anlage verlangen. Nimmt der Mieter eine bauliche Veränderung an der Mietsache vor, ohne zuvor die Zustimmung des Vermieters eingeholt zu haben, kann dies den Vermieter zu einer fristlosen Kündigung berechtigen.

Rückbaupflicht des Mieters

Spätestens bei seinem Auszug muss der Mieter die bauliche Veränderung wieder rückgängig machen. Das gilt sowohl für Maßnahmen, zu denen die Zustimmung des Vermieters nicht erforderlich war, als auch für Maßnahmen, denen der Vermieter zustimmen musste und zugestimmt hat. Insbesondere kann der Mieter von seinem Wegnahmerecht Gebrauch machen, um bauliche Einrichtungen – wie eine Einbauküche – für seine neue Wohnung nutzbar zu machen. Möchte ein Vermieter die Ausübung des Wegnahmerechts verhindern, so ist er zur Zahlung einer Entschädigung verpflichtet. Lehnt der Vermieter wiederum die Zahlung einer Entschädigung ab, bleibt der Mieter zum Rückbau verpflichtet, wenn der Vermieter keiner unentgeltlichen Überlassung zustimmt.

Das empfiehlt Dr. Helena Klinger, Referentin Recht bei Haus & Grund Deutschland:

Um spätere rechtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden, ist es sinnvoll, im Vorfeld eine schriftliche Vereinbarung über die bauliche Maß-

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

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

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 19 51
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

Mitglieder werben Mitglieder

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund empfehlen und Prämie sichern

Johannes Janson und Monika Wildner-Jagdhuber, Haus & Grund-Mitglieder seit 2002

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

nahme abzuschließen. Sie kann unter anderem den Umfang einer genehmigten Modernisierungsmaßnahme, damit verbundene Auflagen, die Modalitäten des Rückbaus sowie etwaige Aufwendungsersatzansprüche beinhalten.

Mieterhöhung

Gutachten zur Miethöhe erfordert keine Wohnungsbesichtigung

Von Eva Neumann, Referentin Presse und Kommunikation Haus & Grund Deutschland

Wenn ein Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangt und dies mit einem Sachverständigengutachten begründet, dann entspricht die Mieterhöhung auch den formalen Anforderungen, wenn der Gutachter weder die betreffende Wohnung noch eine vergleichbare Wohnung besichtigt hat. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden (Urteil vom 11. Juli 2018, VIII ZR 190/17). Der BGH hat damit einer verbreiteten Ansicht widersprochen, die zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens nach § 558a Absatz 2 Nummer 3 BGB die Besichtigung der Wohnung oder einer Wohnung vergleichbaren Typs durch den Sachverständigen verlangte.

Im konkreten Fall hatte die Vermieterin einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus vom Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung verlangt. Ihrem Verlangen hatte sie das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen beigefügt. Es enthielt Angaben zur ortsüblichen Vergleichsmiete für die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen des Gebäudes. Das Amts- und anschließend das Landgericht hatten die Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung abgewiesen. Sie begründeten dies damit, dass der Sachverständige weder die betreffende Wohnung noch andere Wohnungen im Haus besichtigt hatte. Damit sei das Mieterhöhungsverlangen formell unwirksam.

Die Bundesrichter sahen das anders: Voraussetzung für die Wirksamkeit sei, dass das Sachverständigengutachten begründet und für den Mieter nachprüfbar sei. Hierfür sei relevant, welche Angaben das Gutachten zu der konkreten oder einer vergleichbaren Wohnung enthalte. Irrelevant hingegen sei, auf welchem Weg der Sachverständige die tatsächlichen Grundlagen für diese Angaben gewonnen habe. Der Mieter solle in die Lage versetzt werden, der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachzugehen und dieses zumindest ansatzweise nachzuvollziehen. Dafür reiche es aus, wenn der Sachverständige eine Aussage über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete trifft und die betreffende Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordnet. Eine Wohnungsbesichtigung sei dafür nicht erforderlich. Der BGH hob das Urteil des Landgerichts auf und verwies den Rechtsstreit dorthin zurück.

Gebäudeversicherung

Integrierte Mietausfallversicherung ist umlagefähig

Wenn größere Schäden an einem Mietshaus entstehen, dann ist oftmals nicht nur die Reparatur kostspielig. Es können auch Mietausfälle drohen, welche die finanziellen Einbußen dann massiv erhöhen. Daher freuen sich Vermieter darüber, dass zahlreiche Gebäudeversicherer auch den aufgrund des Schadens am Gebäude eintretenden Mietausfall mitversichern.

Viele Mieter sind jedoch der Auffassung, dass der Mietausfall alleinige Sache des Vermieters sei und daher auch von diesem finanziert werden müsste. Bei der Betriebskostenabrechnung müsse daher bei der Prämie für die Gebäudeversicherung der auf den Mietausfall anfallende Teil herausgerechnet werden.

In seinem Urteil vom 6. Juni 2018 (VIII ZR 38/17) hat der BGH solchen Forderungen nun einen Riegel vorgeschoben. Der Mietausfall aufgrund eines Gebäudeschadens sei ein typischer Bestandteil eines Versicherungsfalls der Gebäudeversicherung. Daher sei in den marktüblichen Versicherungen auch der Mietausfall mitversichert. Anders als bei separaten Versicherungen gegen Mietausfall sei der hierfür theoretisch anfallende Kostenanteil der Gebäudeversicherung daher auch im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umlagefähig. Dies folge auch schon daraus, dass diese integrierte Mietausfallversicherung auch den Mietern zugutekomme. Denn sollte ein Mieter leicht fahrlässig einen Schaden an dem Mietshaus verursachen, müsste er eigentlich auch für die Reparatur und die durch den Schaden entstandenen Mietausfälle aufkommen. Da die Mieter die Prämien über die Betriebskosten jedoch mitfinanzieren, besteht auch ein konkludenter Regressverzicht des Versicherers gegenüber den Mietern, so dass die Versicherung die von ihnen erbrachten Versicherungsleistungen nicht von den Mietern einfordern kann.

Urteil

Vermögenssonderung in der WEG

Von Eva Neumann, Referentin Presse und Kommunikation Haus & Grund Deutschland

Wohnungseigentümer müssen Wohngeldzahlungen an die WEG nur auf ein Konto leisten, das unmittelbar auf den Namen der WEG eingerichtet ist. Das hat das Landgericht Saarbrücken jüngst entschieden (Urteil vom 4. Mai 2018, 5 S 44/17). Der WEG-Verwalter ist verpflichtet, eingenommene Hausgelder von seinem Vermögen getrennt zu halten (§ 27 Absatz 5 Satz 1 WEG).

Wenn der Verwalter Zahlung auf ein auf seinen Namen laufendes offenes Treuhandkonto verlangt, können die Eigentümer die Zahlung von Wohngeldern so lange mangels Fälligkeit verweigern, bis ein Konto eingerichtet ist, das den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Das gilt jedenfalls dann, wenn dadurch die Liquidität der WEG nicht gefährdet wird.

Ziel der Pflicht zur Vermögenssonderung ist, die eingenommenen Gelder dem Zugriff Dritter – etwa im Falle der Insolvenz des Verwalters – zu entziehen. Darüber hinaus hat dies den praktischen Vorteil, dass im Falle eines Verwalterwechsels nur die Verfügungsbefugnis des bisherigen Verwalters widerrufen und dem neuen Verwalter eingeräumt werden muss.

Elektrotechnik Riedel GmbH
Elektroanlagen · Planung und Ausführung · Sicherheit und Kompetenz · Sat-Anlagen · Datentechnik · Sprechanlagen · Alternative Energie
Katernberger Str. 201 · 42113 Wuppertal · Tel. 02 02 / 31 43 32 · Fax 02 02 / 30 41 01 · info@elektrotechnik-riedel.de · www.elektrotechnik-riedel.de

Haus & Grund - Information

Kooperationspartner

Bei folgenden Kooperationspartnern werden Mitgliedern von Haus & Grund bei Vorlage des Mitgliedsausweises und ggf. des Personalausweises Rabatte gewährt. Der Ausweis ist bereits bei Angebotsanfragen (bei Handwerkern) vorzulegen. Die genauen Bedingungen für die Rabattgewährung (z.B. auf welche 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
Maler- und Fassaden-Fachbetrieb GMBH
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

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

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

ING. HANS QUEL
ELEKTROTECHNIK

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

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

Das Modellhaus Sedanstraße ist Teil eines Ensembles von fünf Häusern, die zukünftig sehr effizient gemeinsam mit Wärme versorgt werden können.

Alle Fenster im Modellhaus sind mit Pilzkopfbeschlägen gegen Einbruch geschützt.

Die Wohnungstüren blieben nur äußerlich unverändert. Innen sorgt moderne Schließtechnik für zeitgemäße Sicherheit.

JETZT SANIEREN LOHNT SICH!

Teil 4: Sicherheit und Haustechnik mitsanieren

Ein integraler Bestandteil jeder Modernisierung sollte die Anpassung der Sicherheitsstandards an den aktuellen Stand der Technik sein. Denn auch die Einbrecher entwickeln ihre Methoden ständig weiter. Da das Bedürfnis nach Sicherheit in der Regel im Alter zunimmt, sind zeitgemäße Schließsysteme an Fenstern und Türen auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ein gutes Markt-Argument im Kampf um Mieter.

Zu schützen gilt es auch die neue Haustechnik, auf der ebenfalls ein besonderer Fokus bei Sanierungen liegen sollte. Jede technische Maßnahme steht dabei im Spannungsfeld von anfänglicher Investition und Amortisationszeit. Moderne Technik hilft die Mieten stabil, oder die Kosten von Eigennutzern erträglich zu halten.

Trotz der hohen Leerstandquote herrscht in Wuppertal eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem und qualitativ gutem Wohnraum. Hier liegt für jeden Hausbesitzer die einfach zu realisierende Chance, vielleicht schon nur durch eine anständig geplante Auflösung des evtl. vorhandenen Sanierungsstaus, seine Wohneinheiten für den Markt attraktiv zu machen. Wer heute altersgerechte oder gar barrierefreie Wohnungen anbieten kann, muss sich um den Leerstand seiner Wohnungen nur noch recht wenig Sorgen machen.

Am Modellhaus der GWG in der Sedanstraße wurden im Zuge der Sanierung auch die Sicherheitsstandards auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Die Fenster im gesamten Gebäude wurden aus energetischen Gründen ausgetauscht. Eine gute Gelegenheit, die Sicherheit durch die Integration von Pilzkopfbeschlägen an allen Fenstern, direkt mit zu erhöhen. Gerade in Erdgeschoss und Souterrain eine kostengünstige aber effektive Maßnahme gegen Einbrecher, die auch die Polizei empfiehlt. Die Gegensprechanlage an der Haustüre besitzt heute in allen Wohnungen eine Video-Funktion. Auch dies erhöht die Sicherheit bei einfachster Bedienbarkeit. Das besondere Sicherheits-Augenmerk am Modellhaus galt jedoch den Wohnungseingangstüren. An diese stellten sowohl die Sicherheit, als auch der Denkmalschutz ihre zeitgemäßen Ansprüche. Im Ergebnis haben die Türen nach einer kostenintensiven Aufbereitung ihr äußeres Erscheinungsbild behalten. Ihre inneren Werte und Beschläge bieten den Bewohnern nun jedoch Schutz durch moderne Mehrfachverriegelungssysteme.

Diese kleine Beispielsammlung zeigt, wie integrativ das Thema Sicherheit bei einer Modernisierung gedacht werden kann. Alles was ausgetauscht wird, sollte der Eigentümer auch nach dem jeweiligen Stand der Technik erneuern.

Sicherheit bleibt unbezahlbar

Die Erhöhung der Sicherheit eines Gebäudes mit verschiedenen Maßnahmen, sollten die Besitzer nicht durch die klassische Kosten-Nutzen-Brille betrachten. Denn ein Einbruch entzieht den Opfern auch das subjektive Sicherheitsgefühl. Dieser Verlust und die damit verbundene psychische Belastung ist mit Geld nicht aufrechenbar. Daher ist die Gebäudesicherheit auf dem aktuellen Stand der Technik ein weiteres starkes Marktargument im Kampf um Mieter. Bezahlen muss der Bauherr das nicht immer komplett selbst. Es gibt zahlreiche passende Förderungsmaßnahmen, die Zuschüsse oder zinsgünstige Darlehen für die unterschiedlichsten Aspekte bieten. Unabhängig davon, ob es sich um eine Einzelmaßnahme handelt, oder die Erhöhung der Sicherheit im Rahmen einer größeren Modernisierung stattfindet. Land und Bund fördern die Erhöhung der Sicherheit an allen relevanten Stellen, wie Haustüren, Fenster oder Wohnungstüren.

Erst fragen, dann handeln – mit 20 Prozent Tilgungsnachlass

Egal bei welcher Institution ein Antrag gestellt wird, die wichtigste Regel dabei ist immer: vor dem Beginn der Maßnahme Förderung beantragen!

Manche finanziellen Unterstützungen haben spezifische Anforderungen. In Zusammenarbeit mit dem Förderer können die geplanten Maßnahmen genau auf die Bedingungen angepasst werden. Wuppertaler Hausbesitzer können sich direkt an ihre Stadt wenden. Sie fördert die Modernisierung von Bestandimmobilien und koordiniert Kredit- und Zuschuss-Produkte des Landes NRW. Wer weiß was er tun möchte, erfährt bei der Abteilung Bauförderung und Wohnen, im Ressort Bauen und Wohnen, in welcher Höhe und Art seine Maßnahmen bezuschusst werden können. Momentan lohnt sich das, aufgrund eines 20 prozentigen Nachlasses auf die Tilgung von Krediten besonders!

Weitere lohnenswerte Förderungsquelle ist die allseits bekannte KfW. Hier sind die Geldmittel für den Einbruchsschutz oft Teil von altersgerechter Sanierung. Die KfW bietet passend zum Vorhaben von kleinen Zuschüssen für Einzelmaßnahmen, bis hin zu hohen Kreditsummen für eine Komplettsanierung, viele unterschiedliche Förderungsmöglichkeiten für die wesentlichen Sicherheitsmerkmale einer Immobilie an:

Auch abschließbare Fenstergriffe gehören zu einer modernen Sicherheitsausstattung.

Überblick förderungsfähige Sicherheitseinrichtungen (nach KfW):

- **Haus- und Wohnungseingangstüren**
  Förderfähig sind Türen ab Widerstandsklasse RC2 nach DIN EN 1627
- **Nachrüstsystemen für Haus- und Wohnungseingangstüren**
  Förderungsfähig sind Türzusatzschlösser, Querriegelschlösser mit/ohne Sperrbügel, Kastenriegelschlösser mit speziellen Zylindern, Schutzbeschläge mit Zylinderabdeckung und Schließbleche sowie der Einbau von Türspionen.
- **Nachrüstsystemen für Fenster, Balkon- und Terassentüren**
  Gefördert wird der Einbau von einbruchhemmenden Gittern und Rollläden und aufschraubbaren Fensterstangenschlösser, drehgehemmte Fenstergriffe, Bandseitensicherungen oder Pilzkopfverriegelungen.
- **einbruchhemmende Garagentore**
  Nur förderungsfähig bei einer direkten Verbindung von der Garage zum Wohnhaus. Förderfähig sind Tore ab Widerstandsklasse WK2 nach DIN V ENV 1627.
- **Einbruchs- und Überfallmeldeanlagen**
  Nach DIN EN 50131 Grad 2 oder besser - Kamerasysteme, Panikschalter, Personenerkennung an Haus- und Wohnungstüren, intelligente Türschlösser, Geräteabschaltungen.
- **Baugebundene Assistenzsysteme**
  Bild-Gegensprechanlagen, Bewegungsmelder, Beleuchtung, baugebundene Not- und Rufsysteme, elektronische Antriebssysteme und elektronische Zeitschaltuhren für Rollläden.
- **erforderliche Nebenarbeiten**
  z.B. ergänzende Beschriftungen mit Braille- oder Reliefschrift, Markierungen zur tastbaren Orientierung, Maler-, Putz- oder Estricharbeiten, Verlegung von Steckdosen

Kostenquelle Haustechnik minimieren

Neben dem Einbruchschutz entscheidet auch die Höhe der Nebenkosten über den Markterfolg von Miet-Immobilien. Hier helfen die klassischen Kosten-Nutzen-Analysen und die genaue Betrachtung Amortisationszeiten. So entscheidet die bei einer Modernisierung eingesetzte Heiztechnik über Jahrzehnte auch über die Höhe der Nebenkosten. Dabei rät die ökologische wie auch die ökonomische Vernunft gleichermaßen, zu moderner Technik, die möglichst viel Wärme und vielleicht auch Strom aus dem Brennstoff herausholt.

Stand der Technik

Über 30 Prozent des bundesdeutschen Energieverbrauchs gehen in die Produktion von Wärme. Ältere Heizungsanlagen sind dabei echte Kostentreiber und Klimakiller. Eine moderne Brennwertheizung auf Öl- oder Gas-Basis, entzieht ihren eignen Abgasen noch Wärmeenergie und ist damit der effiziente Stand der Technik. Aber auch Alternativen wie Pellet-Holzheizung, Wärmepumpen, die Solarthermie und Blockheizkraftwerke, die neben Wärme auch Strom erzeugen, sind heute technisch ausgereift. In jedem Fall sollte die Entscheidung gut überlegt und durchgerechnet sein, da es sich um eine der langfristigsten Investitionsentscheidung bei einer Sanierung handelt. Fördermöglichkeiten sind auch hier vorhanden, richten sich jedoch nach dem favorisierten System.

Das gilt vor allem auf dem Feld der Photovoltaikanlagen. Wer mit Solarzellen Strom erzeugen möchte, muss über eine dafür geeignete Dachfläche verfügen. Am Modellhaus in der Sedanstaße kam dies, aufgrund der Ausrichtung des Hauses, nicht in Frage. Ähnlich verhielt es sich mit dem Klassiker der Außendämmung der Fassade. Die sehr effiziente Maßnahme konnte in der Sedanstraße aufgrund der Ansprüche des Denkmalschutzes nicht durchgeführt werden. Dafür erhielt das gesamte Ensemble, bestehend aus fünf Wohnhäusern eine gemeinsame moderne Heizungsanlage. Diese ist weit effizienter zu betreiben als fünf Einzelanlagen.

Heizungssteuerung via Handy. Der Geschäftsführer der WQG, Sven Macdonald und Kai Uwe Selberg, Leiter Markt und Handel bei WSW Energie & Wasser freut über die einfache Handhabung.

Heizung mieten, statt kaufen

Das Sanierungspotential von Altbauten ist auch den Wuppertaler Stadtwerken nicht verborgen geblieben. Die WSW bieten viele innovative Services rund um das Thema Wärme und Strom an. Gerade in älteren Mietshäusern mit mehreren Parteien erfordert eine Heizungsmodernisierung in der Regel eine größere Investition. Hier kann sich eine Contracting-Lösung lohnen. Das spart nicht nur die hohe Anfangsinvestition. Auch den kompletten Betrieb während der Vertragslaufzeit legt der Eigentümer dabei in die kompetenten Hände der WSW und seiner Partner. Das Heizungscontracting beinhaltet neben Planung, Finanzierung und Montage einer effizienten Heizungsanlage auch Wartungs- und Reparaturdienstleistungen, die Erdgaslieferung und die Schornsteinfegergebühren. Der Kunde erhält alle Leistungen als Paket aus einer Hand zu einem festen monatlichen Preis.

Selber Strom erzeugen lassen

Ein ähnliches Modell bieten die Stadtwerke auch für Solaranlagen an. WSW Sonnenstrom ist ein Pachtmodell und läuft über einen Zeitraum von 18 Jahren. Die Stadtwerke übernehmen dabei die Planung, den Bau, die Finanzierung und die Wartung der Anlage. Ein ergänzender Stromvertrag mit Sonnenbonus sichert die erforderliche Restmenge für die Zeiten ab, in denen mehr Strom benötigt wird, als die Anlage auf dem eigenen Dach produziert. Der Kunde trägt keine Investitionskosten, sondern bezahlt auch hier nur eine monatliche Pauschale. Auf Wunsch gibt es die Anlage auch mit einem Stromspeicher.

Um die Energiewende nicht nur Eigentümer, sondern auch für Mieter von Mehrfamilienhäusern attraktiv zu machen, bieten die WSW das Modell Strom Direkt an. Dabei wird der selbst erzeugte Strom direkt vor Ort von den Mietern verbraucht.

Heizungen für Wuppertal gibt es bei Tal Kessel

Das Beratungsportal für Heizungslösungen Tal Kessel (https://talkessel.wsw-online.de) ist gemeinsames Angebot der Wuppertaler Handwerksinnung Sanitär-Heizung-Klima und den Stadtwerken. Es informiert kompetent, schnell und übersichtlich über alle Fragen zum Kauf oder Miete einer neuen Heizungsanlage.

Durch das gemeinsame Angebot vereint das Portal die Vorteile seriöser lokaler Handwerker mit den Vorzügen des städtischen Energieversorgers. Denn wer eine besonders umweltschonende Heizung, die Nutzung von Solarthermie oder eine Wärmepumpe plant, kann hier von der Förderung aus dem WSW-Klimafonds profitieren. Auch auf weitere Zuschussmöglichkeiten, seitens der KfW oder dem BAFA, weist das System hin. Damit wird die Finanzierung einer modernen Heizung einfach und übersichtlich.

Doch auch ohne Förderungen können Bauherrn die Handwerkerleistungen teilweise von der Steuer absetzen. Vermieter sind berechtigt, einen Anteil der Kosten auf ihre Mieter umzulegen. Wem die einmaligen Kosten für eine Sanierung der Heizung zu hoch sind, der kann bei Tal Kessel auch, nach der oben erwähnten Contarcting-Lösung eine Heizung mieten.

Die Serie „Jetzt sanieren lohnt sich!“ im Überblick:

- Teil 1: Wuppertal saniert sich – sanieren Sie mit!
- Teil 2: Phase Null – alle Fragen offen
- Teil 3: Grundrisse und Ausstattung
- **Teil 4: Haustechnik und Sicherheit**
- Teil 5: Finanzierung
- Teil 6: Jede Sanierung hebt den Wert der Stadt

Umfangreiche Hintergrundinformationen zum Thema finden Sie auch bei der WQG unter: **www.quartier-entwicklung.de -> Modellhaus.**

Netzausbau

Glasfaserkabel – Technologie der Zukunft auch in Wohngebäuden

Von Eva Neumann, Referentin Presse und Kommunikation Haus & Grund Deutschland

Für Eigentümer, die ihre Immobilie für die Zukunft optimal ausrüsten und für Mieter besonders attraktiv machen wollen, führt an Glasfaser bald kein Weg mehr vorbei.

Riesige Datenmengen schnell down- und uploaden, mehrere Dienste, Anwendungen und Kommunikationskanäle gleichzeitig, störungsfrei und ohne Verzögerungen oder Unterbrechungen nutzen, Filme in HD oder Video-Telefonie ruckelfrei genießen – all das soll die Internetverbindung leisten. Glasfaser gilt als die zukunftssichere Technologie, die diese Anforderungen auch bei weiter wachsenden Datenströmen am besten erfüllen kann. Kein anderes Übertragungsmedium hält höhere Bandbreitenreserven bereit. Die Bandbreite ist der entscheidende Faktor für die Geschwindigkeit der Datenübertragung.

Auf dem Weg zum Privatkunden

Der Ausbau des Glasfasernetzes verläuft deutschlandweit sehr unterschiedlich. „Zum Jahreswechsel 2017/18 waren rund 3,1 Millionen Wohn- und Geschäftseinheiten in Deutschland direkt mit Glasfaser erschlossen“, fasst Wolfgang Heer, Geschäftsführer Bundesverband Glasfaseranschluss e. V. (BUGLAS) zusammen. Bei allen anderen endet die Glasfaser irgendwo auf dem Weg in den Haushalt.

Den letzten Abschnitt bilden dann schon vorhandene Telefon-Kupfer-Doppeladern oder Koaxialkabel. Am Ende des Glasfaserkabels werden mittels eines Umwandlers in den entsprechenden Verteilerkästen die optischen Signale in elektrische Signale transformiert. Das bremst den Datenfluss stark ab. Je näher die Glasfaser also an die Endgeräte des Kunden reicht, umso höher ist die Übertragungsgeschwindigkeit. Auf den Ausbau des Netzes im öffentlichen Bereich haben Eigentümer kaum Einfluss, auf den ab der Bordsteinkante hingegen schon.

Breitbandausbau als politisches Ziel

Die Bundesregierung hat sich den Ausbau des Glasfasernetzes auf die Fahnen geschrieben, zuletzt im Koalitionsvertrag. Das Ende 2016 in Kraft getretene DigiNetz-Gesetz schreibt vor, dass beim Neubau oder der Sanierung von Straßen sowie bei der Erschließung von Neubaugebieten Glasfaserkabel künftig mitverlegt werden müssen. Für den Bestand gibt es umfangreiche Förderungen. „Das Breitbandförderprogramm ist sehr erfolgreich und mit rund 4,4 Milliarden Euro die umfangreichste Maßnahme Europas in diesem Bereich“, heißt es aus dem Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur. Gefördert werden Kommunen, welche die Förderung an Telekommunikations- und Bauunternehmen weitergeben, die das Netz ausbauen oder neu errichten.

Wenn keine oder eine nur unzureichende Breitbandversorgung vorliegt, stoßen Kommunen in der Regel Markterkundungsverfahren an. Damit soll ermittelt werden, ob Telekommunikationsunternehmen das jeweilige Gebiet in absehbarer Zeit versorgen wollen. „Dabei sind natürlich Hinweise von Immobilieneigentümern und Gewerbetreibenden hinsichtlich des Vorliegens einer Unterversorgung an Kommunalpolitiker oder – sofern vorhanden – regionale Breitbandkoordinatoren sehr hilfreich“, erklärt der Geschäftsführer Bundesverband Glasfaseranschluss.

Einen Anspruch darauf, dass Glasfaser bis zu einem bestimmten Punkt zur Verfügung gestellt wird, hat der Verbraucher jedoch nicht, ergänzt Daniel Schmidt, Referent Technik und Wirtschaft in der WFE - Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Elektrohandwerke mbH: „Bis Glasfaser letztlich am Grundstück der einzelnen Eigentümer ankommt, wird es je nach Bevölkerungsdichte unterschiedlich lange dauern.“

Die letzten Meter

Die Verfügbarkeit auf der Straße ist eine Sache, die Verlegung zum Haus und innerhalb des Gebäudes eine andere. „Gefördert wird der Ausbau (wenn vom Eigentümer der betreffenden Immobilie gewünscht) bis zur Innenwand des betreffenden Gebäudes. Für die Hausinstallation ist der Eigentümer verantwortlich“, informiert das Bundesministerium. „Die im Zielgebiet ansässigen Grundstückseigentümer, die an der Maßnahme teilnehmen möchten, müssen eine Verpflichtungserklärung zur Zahlung des Ausbaubeitrags in Höhe von 2000 Euro abgeben.“ In Kommunen, wo der Ausbau ansteht, kann es für Eigentümer durchaus eine Überlegung wert sein, zu diesem Zeitpunkt Glasfaser bis zum Haus legen zu lassen, um die für ihn indirekte Förderung mitzunehmen.

Eine direkte Förderung für Eigentümer ist im Bundesprogramm nicht vorgesehen. Der Bundesverband Glasfaseranschluss sieht hier erheblichen Nachbesserungsbedarf. „Beim echten Glasfaserausbau, der bis mindestens

Ausbau-Stufen im Überblick

Beim Ausbau der Glasfasernetze wird zwischen mehreren Ausbau-Stufen unterschieden. Sie kennzeichnen, wie weit die Glasfaser-Leitung reicht, und werden üblicherweise nach ihren englischen Bezeichnungen abgekürzt:

- FTTN – Fiber to the node – Glasfaser bis zur Netzknoten/Hauptverteiler
- FTTC – Fiber to the curb – Glasfaser bis zur Bordstein/Kabelverzweiger
- FTTB - Fiber to the building/basement – Glasfaser bis ins Gebäude/Erdgeschoss
- FTTH – Fiber tot the home – Glasfaser bis in die Wohnung

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

ins Gebäude reicht, entstehen gerade durch den letzten Streckenabschnitt von der Grundstücksgrenze bis ins Gebäude nicht unerhebliche Kosten. Angesichts der Höhe der neuen Bundesförderung sollte ein Teil der Fördermittel dafür genutzt werden, genau diese Kosten abzufedern", fordert Geschäftsführer Heer. So könnten beispielsweise Immobilieneigentümern Voucher ausgehändigt werden, die sie dann einlösen können, wenn ein ausbauendes Unternehmen ihre Immobilie anschließt und eine Erschließungsgebühr in Rechnung stellt. Die Umsetzung könnte nach einem Vorschlag von BUGLAS über die KfW erfolgen.

Was tun im Gebäude?

Wenn denn Glasfaser anliegt, stellt sich für Eigentümer die Frage, was sie im Gebäude tun. Variante eins ist: Dort bleibt alles wie es ist, der Datenstrom wird auf den letzten Metern gedämpft. Variante zwei ist die vergleichsweise teure Neuinstallation von Glasfaser im Gebäude. Als günstigeren dritten Weg schlägt Experte Schmidt die Umrüstung vor: „Technologien wie G.fast oder Docsis 3.0 oder künftig 3.1 machen es möglich, die vorhandenen herkömmlichen Übertragungswege – also Zweileitertechnik oder Koaxkabel – so umzurüsten, dass auf kurzen Strecken hohe Übertragungsraten erzielt werden. Diese Technologien werden an den Anknüpfungspunkten der Glasfaser dazwischengeschaltet." In einigen Regionen können sogenannte Glasfaser-Inhouse-Kits eine Alternative sein, die von einigen Stadtwerken angeboten werden.

Auch Eigentümer, deren Kommunen noch nicht tätig sind, können bereits aktiv werden und ihr Haus für das Glasfaser-Zeitalter wappnen: „Beim Neubau oder einer Grundsanierung sollten schon heute auf jeden Fall zumindest Leerrohre verlegt werden, wenn nicht gleich schon Glasfaser", rät der Fachmann von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Elektrohandwerke. „Bei der Installation von Leerrohren sind die entsprechenden Brandschutzbestimmungen zu beachten."

Kosten-Nutzen-Abwägung

Unterm Strich kommen auf Eigentümer mit dem Umstieg auf Glasfaser auf jeden Fall Investitionskosten zu. Sie werden mit höherem Nutzungskomfort belohnt. Und mit einer Wertsteigerung der Immobilie. Presseveröffentlichungen aus Großbritannien beziffern sie mit fünf bis acht Prozent.

Legionellen im Trinkwasser

Vorbeugen und kontrollieren

Von Eva Neumann, Referentin Presse und Kommunikation, Haus & Grund Deutschland und
Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik, Haus & Grund Deutschland

Schlagzeilen wie „Legionellen-Alarm" oder „Tod aus dem Wasserhahn" sorgen alljährlich im Sommer und Herbst für Aufregung. In diesen Monaten ist die Gefahr besonders hoch, dass sich in Wasserleitungen die in geringen Konzentrationen ungefährlichen Bakterien stark vermehren und schlimmstenfalls gefährliche Krankheiten auslösen. Das lässt sich durch fachgerechte Planung und Ausführung von Trinkwasseranlagen sowie durch optimales Verhalten vermeiden.

Den Basis-Schutz vor Legionellen-Infektionen sichern baulich-technische Maßnahmen. Die Trinkwasserverordnung, DIN-Normen, Empfehlungen des Umweltbundesamts und das Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches schreiben vor, wie Kalt- und Warmwasseranlagen beschaffen sein müssen, damit Legionellen dort nicht gedeihen. Die Einhaltung dieser Regelwerke bei der Planung und Ausführung ist ein Muss für alle Eigentümer.

Wasserdurchfluss und -temperatur im Blick

Bei Wassertemperaturen zwischen 20 und 40 Grad Celsius vermehren sich Legionellen besonders rasch. Reichlich Nahrung finden sie in Kalk-Ablagerungen oder Biofilmen in Rohren, Dichtungen und Duschen. Besonders gefährdet sind also Leitungen, die längere Zeit nicht genutzt wurden. Nach längerer Abwesenheit werden alle Rohre daher am besten mehrere Minuten gründlich bei geöffnetem Fenster durchgespült.

Die Temperatur des warmen Trinkwassers sollte in allen Teilen der Anlage im Bereich von 55 bis 60 Grad Celsius liegen. Eigentümer sollten die Grundtemperatur auch im Sommer nicht herunterregeln und den Speicher nicht abschalten. Praktisch ist der Urlaubsmodus der Heizungsanlage.

Eigentümer in der Pflicht

Eigentümer vermieteter Mehrfamilienhäuser mit einer Großanlage zur Trinkwassererwärmung müssen alle drei Jahre eine Untersuchung durchführen lassen. Als Großanlage gelten alle Anlagen mit Speicher- oder Durchfluss-Trinkwassererwärmer oder mit einem Inhalt von mehr als drei Litern in mindestens einer Rohrleitung zwischen Trinkwassererwärmer und Entnahmestelle.

Trinkwasseranlagen in Ein- oder Zweifamilienhäusern sind von der Prüfpflicht ausgenommen. Für die Probenahme müssen Eigentümer Probenahmeventile am Austritt (Warmwasser) und Eintritt (Zirkulation) des Trinkwassererwärmers vorsehen. Die Probenahme an ausgewählten Steigsträngen der Trinkwasserinstallation erfolgt über die vorhandenen Entnahmestellen in den Wohnungen. Die betreffenden Mieter müssen daher rechtzeitig informiert werden. Sowohl die Entnahme der Proben als auch die Laboruntersuchung dürfen nur noch von dafür zugelassenen Unternehmen durchgeführt werden.

Labore sind verpflichtet, einen festgestellten Befund unverzüglich an das Gesundheitsamt zu melden und den Eigentümer zu informieren. Für ihn besteht keine Anzeigepflicht mehr, sobald der Nachweis über die erfolgte Anzeige durch das Labor vorliegt. Er ist jedoch verpflichtet, die betroffenen Mieter zu informieren, die Ursachen des Befundes aufzuklären, eine Gefährdungsanalyse zu veranlassen und Maßnahmen zum Schutz der Mieter zu ergreifen. Das Robert Koch-Institut empfiehlt als Erstmaßnahme zur Dekontamination von Wassersystemen eine Chlorung oder die Erhitzung des Wassers auf über 70 Grad.

Erkrankungen durch Legionellen

Die kleinen, stäbchenförmigen Bakterien befinden sind fast immer im Wasser. Eine Infektion erfolgt allerdings nicht durch Trinken, sondern durch Einatmen. Gelangen die Erreger gebunden an feine Wassertröpfchen in die Atemwege, so können sie das grippeähnliche, gut behandelbare Pontiac-Fieber oder die Legionärskrankheit (Legionellose) auslösen. Diese atypische Form der Lungenentzündung kann vor allem bei alten und geschwächten Personen lebensbedrohlich verlaufen.

Rechtzeitig vor Beginn der Heiz-Saison

Heizung vom Fachmann checken lassen

IWO, 2018

Bei der Heizungswartung werden sämtliche Einstellungen an der Heizung überprüft *Foto: IWO*

Warme Räume im Winter und immer warmes Wasser: Heizungsanlagen sind die heimlichen Stars in unseren Wohnungen und Eigenheimen. Ohne sie geht es einfach nicht, wäre die Dusche morgens kalt und die Räume in der dunklen Jahreszeit ebenfalls ungemütlich. Jahrein, jahraus verrichten die Heizungen nahezu unbemerkt ihren Dienst. Damit das so bleibt, sollten sie regelmäßig gewartet werden.

Dafür kommt ein Fachbetrieb ins Haus und nimmt die Anlage genau unter die Lupe. „Damit ist schon viel für eine zuverlässige Wärmeversorgung getan“, sagt Olaf Bergmann vom Institut für Wärme und Oeltechnik (IWO). Sinnvoll sei es, die Wartung rechtzeitig vor Beginn der neuen Heiz-Saison vornehmen zu lassen. Bei dem Termin sollten möglichst alle Komponenten der Heizungsanlage überprüft und für einen störungsfreien Betrieb bei Bedarf auch Verschleißteile rechtzeitig ausgetauscht werden.

Wartung hilft, Heizkosten zu senken

Besonders wichtig dabei: die Reinigung des Heizkessels. „Sind die Wärmetauscherflächen nicht sauber, heizen sie zum Schornstein hinaus, denn die Wärmeübertragung auf das Heizungswasser ist dann nicht optimal“, weiß Bergmann. Zudem kontrolliert der Fachmann auch die Einstellungen des Brenners, um einen effizienten und damit kostengünstigen und emissionsarmen Betrieb der Heizung zu ermöglichen. Zusätzlich sollten auch die Heizkörper in der Wohnung entlüftet werden.

Nach 20 Jahren lohnt sich meist der Austausch

„Ist die Heizung älter als 20 Jahre, lohnt sich in den meisten Fällen ein Austausch gegen ein modernes Heizsystem“, so Bergmann weiter. Steht bereits eine Ölheizung im Keller, ist die vergleichsweise kostengünstigste Variante die Modernisierung mit einem modernen Öl-Brennwertgerät. Hauseigentümer, die sich jetzt für eine neue, effiziente Öl-Brennwertheizung entscheiden, können mit minimalem Aufwand maximale staatliche Zuschüsse erhalten. Das ermöglicht die Aktion „Besser flüssig bleiben“, die das Institut für Wärme und Oeltechnik (IWO) gemeinsam mit Heizgeräteherstellern initiiert hat. Die Suche nach Geldern aus den möglichen Fördertöpfen sowie die komplette Antragsstellung übernehmen Fördermittel-Experten – für den Eigentümer absolut kostenlos.

Fördergelder stehen bereit

Wichtig: Die Gelder müssen beantragt werden, bevor die Modernisierungsmaßnahme startet. Hauseigentümer wenden sich daher mit dem Angebot ihres Heizungsbauers für eine Öl-Brennwertheizung eines teilnehmenden Herstellers telefonisch an den Fördermittel-Service unter (06190) 9 26 34 35. Die Experten beraten die Modernisierer individuell, um ihnen die maximale Fördersumme zu sichern. Rund 1.000 Euro und mehr sind möglich.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.besser-flüssig-bleiben.de.

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

Gesunde Häuser sind kein Zufall...

Selbst wenn ein Keller mehr als 100 Jahre nass ist oder Schimmelpilze auf der Wohnungswand wachsen, mit den heutigen Hightec-Abdichtungsmethoden wird er dauerhaft trocken und Schimmelpilz-Bewuchs wird aus der Wohnung verbannt!

Dabei ist es gleichgültig, ob die Kellerwände lediglich feucht sind, also ein sogenannter Kapillarwasserschaden vorliegt, oder ob es sich um einen Druckwasserschaden handelt, also Wasser durch die Wand fließt.
Es ist auch gleichgültig, ob es sich um sogenannte aufsteigende Feuchtigkeit aus dem Fundamentbereich handelt, oder ob es eine Querdurchfeuchtung aus dem außen anliegenden Erdreich ist, weil die vertikale Außenabdichtung defekt ist oder völlig fehlt.

Selbst der Schimmelpilzbefall von Wohnungswänden beruht bei über 90% der Fälle auf Kapillarfeuchte. Allerdings ist in diesem Fall eine zu hohe Regenwasseraufnahme der Fassade die Ursache.
Alle diese Fälle lassen sich heute wirkungsvoll und dauerhaft beseitigen.

Kapillarfeuchte wird das Wasser genannt, welches von den Poren des Baustoffs transportiert wird.
Der Effekt des kapillaren Transports ist auch jedem Laien bekannt, der ein Öl-Lämpchen besitzt. Obwohl das Öl-Lämpchen fast leer ist, saugt der Docht aufgrund seiner porösen Struktur, die im Inneren des Dochtes kleine Kapillaren bildet, das Öl bis nach außen und die Flamme bekommt den notwendigen Brennstoff zugeliefert.
Das Erdreich hat ähnliche Eigenschaften. Selbst nach mehrwöchiger Hitze und Trockenheit bleibt das Erdreich in 20-30cm Tiefe stets feucht, weil das poröse Erdreich Wasser aus der Tiefe hochsaugt.
Im Mauerwerk, das ebenfalls unzählige Poren enthält, kann dieser Effekt manchen Kummer bereiten, wenn man die Dochtwirkung nicht durch eine geeignete Sperre unterbricht.

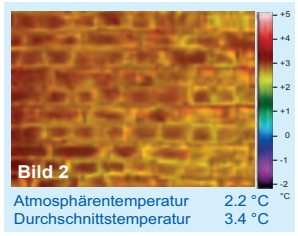
Mit den heutigen wasser- und salzfreien, hydrophobierenden, (wasserabweisenden) Isophob-Adichtungs-Systemen ist der nachträgliche Einbau von hochwirksamen Sperren im Kellerbereich oder von wasserabweisenden und Wasserdampf durchlässigen Fassaden, kein Problem mehr.
Die hydrophoben Isophob-Abdichtungen in Kellern oder von Fassaden haben eine Lebensdauer von mehr als 50 Jahren.
Die Poren des Baustoffs werden bei der Isophob-Technik nicht verstopft, sondern lediglich wasserabweisend. Das Wasser wird nicht in der Wand eingeschlossen. Es kann nach der Abdichtung aus der Wand verdunsten.

Falsche Abdichtungsmethode. Der Wasserschaden wurde lediglich hinter einem Spezialputz versteckt. Das Wasser dringt weiterhin ins Mauerwerk ein und überwandert den Spezialputz innerhalb 1-2 Jahren.

Die Methode entstammt der Natur und entspricht dem als Lotuseffekt bekannten Verhalten der Lotusblätter.
Die so behandelten Wände trocknen daher praktisch völlig aus und die Baustoffporen enthalten anschließend wieder Luft.
Durch die luftgefüllten Poren erhalten die Kellerwände ihre natürliche Wärmedämmung zurück.
Gegen aufsteigende Feuchtigkeit in Wänden wird die Sperrzone (Isophob-Horizontalsperre) einlagig z.B. im Bodenniveau in die Wand injiziert. Für die Injektionen werden lediglich kleine, 14mm durchmessende Löcher im seitlichen Abstand von 25 cm gebohrt. Über spezielle Injektionslanzen wird dann Isophob-K in die Wand injiziert.
Diese Arbeiten werden im Keller durchgeführt.
Kelleraußenwände die außen keine oder eine defekte bituminöse Vertikalabdichtung besitzen, können ebenfalls von innen abgedichtet werden. Sie erhalten dann eine mehrlagige Isophob-Sperre. Auf diese Weise kann man von innen Flächensperren erzeugen, falls man die Wand außen nicht freischachten kann oder will.
Bei Druckwasserschäden erhalten diese Bereiche der hydrophoben Wand eine zusätzliche Reaktionsharzverpressung mit einem Systemharz, das auf die hydrophobe Sperre abgestimmt ist. Hierdurch werden die im Mauerwerk vorhandenen wasserdurchflossenen Kanäle verschlossen.
Bei Isophob-Kellersperren sind keine zusätzlichen Maßnahmen, wie Dichtschlämmen, Spezialputze, Dichtungsanstriche oder dergleichen notwendig.
Selbstverständlich können isophobierte Wände anschließend auch verputzt werden. Hierfür reichen aber normale Putze, Kalk- oder Kalk-Zementmörtel.
Sperrende Putze wie Zementputz sollten grundsätzlich nicht benutzt werden, um die „Atmungsfähigkeit“ der Wand zu erhalten.

Bild 4 Die Klinker-Fassade wurde mit Isophob- F hydrophobiert.

Fassadenprobleme wie feuchte Wohnungswände oder Schimmelbefall in Wohnräumen oberhalb des Erdreichs können durch die Fassadenhydrophobierung mit Isophob-F behoben werden.
Auch dieses Produkt wirkt nach dem Prinzip des Lotuseffekts. Die Fassade wird wasserabstoßend und bleibt trotzdem porenoffen.
Diese Wirkungsweise ist ein unschätzbarer Vorteil, da die in den Räumen erzeugte sogenannte Wohnfeuchte, also Wasserdampf der durch Kochen, Putzen, Duschen oder Blumen entsteht, durch die Wandporen nach außen gelangen kann.
Bei den heutigen dichtschließenden Fenstern ist das ein notwendiger und wichtiger Effekt, um die Wände trocken zu bekommen und nachhaltig trocken zu halten.



Die Wände (Fassaden) trocknen durch eine Isophob-Behandlung weit über den normalen Zustand aus.
Hierdurch erhalten die Wände die natürliche Wärmedämmung zurück. Diese Werte werden von normalen, nicht hydrophobierten Wänden nie erreicht. Der Dämmwert-Gewinn der Wand liegt erfahrungsgemäß bei einer gemauerten Fassadenwand zwischen 20 bis 34%.
Sie erhalten durch eine Isophob-F-Imprägnierung der Fassade nicht nur trockene, schimmelfreie Wohnungswände, sondern zusätzlich die preiswerteste Wärmedämmung, deren Kosten meistens in 1-2 Jahren durch verminderten Energieverbrauch eingespart werden.

Die Energieeinsparung kann sehr eindrucksvoll durch Thermografien sichtbar gemacht und nachgewiesen werden.
Bild 2 zeigt eine typische thermische Ausgangssituation. Das Fassadenmauerwerk ist nass und daher gut wärmeleitend. Den Einfluss der Wandfeuchigkeit erkennt man sehr gut an den roten Flächen. Das Mauerwerk leitet die Innenwärme deshalb in erheblichem Umfang nach außen. Anhand der Farb- und Temperatur-Skala lassen sich die Mauertemperaturen abschätzen. Im gezeigten Fall ergab sich eine

Verminderung der Wärme-Abstrahlung von ca. 29%.

Das ist eine respektabele Einsparung, die mit keiner anderen Maßnahme so preiswert zu erreichen ist.

Peter Kasprzik • Tel.: 0202-552524 • Email: info@kasprzik-heynen.de • www.kasprzik-heynen.de

HELÖ Wintergartenbau GmbH feiert 30-jähriges Jubiläum

Eine grüne Oase – nicht nur im Winter

Drinnen draußen zu sitzen und das bei jedem Wetter – diesen Wunsch erfüllt HELÖ Wintergartenbau GmbH. Die Firma aus Hilden gestaltet Gärten unter Glas. Dort entspannen die Kunden auch bei Regen oder Schnee gemütlich in einer blühenden Oase und genießen mit einem Buch oder einem Glas Wein den Blick in den Himmel und auf das Grün jenseits der Scheiben. Sie sind mitten in der Natur und doch jederzeit vor Wind und Wetter geschützt.

Den persönlichen Platz an der Sonne fertigt das Unternehmen nach individuellen Wünschen in der eigenen Manufaktur und begleitet die Kunden vom ersten Beratungsgespräch vor Ort bis zum schlüsselfertigen Bau. Gerade beim Wintergartenbau sind gute Beratung und handwerklicher Sachverstand gefragt, denn nur mit einem Fachbetrieb ist der Wohnkomfort im Glashaus garantiert. Bauherren, die den lange gehegten Wunsch Wirklichkeit werden lassen wollen, sollten gerade beim Wintergartenbau die Priorität auf handwerkliche Qualifizierung und Erfahrung legen und nicht gemäß der Menthalität„Geiz ist geil“ allein auf einen vermeintlich günstigen Preis vertrauen.

Dies hat seine guten Gründe, die sich in fünf Punkten zusammenfassen lassen:

1. Jeder Wintergarten ist eine Anfertigung nach Maß und muss genau auf die vorhandene Bausubstanz abgestimmt werden. Je nach Himmelsrichtung und Nutzungsprofil sind spezifische Anforderungen zu erfüllen.
2. Ein Wintergarten erfordert in der Regel eine Baugenehmigung oder ist baubehördlich anmeldungspflichtig. Keine Angst vor der bürokratischen Hürden muss man haben, wenn der Fachbetrieb die Erstellung der Formalitäten für Sie erledigt.
3. Eine gründliche Planung ist das A und O eines gelungenen Wintergartens. Abhängig von der vorgesehenden Nutzung muss ein Gesamtkonzept entwickelt werden, welches sich an den architektonischen Gegebenheiten und den Wünschen unserer Kunden orientiert.
4. Ein Wintergarten besteht aber nicht nur aus Profilen und Glas. Fragen nach Fundament, Beheizung und Beschattung beantworten wir kompetent und werden auf Wunsch in die Gesamtplanung eingebunden.
5. Ohne Belüftung geht es nicht! Ob es sich um einfache Dachlüftungsklappen oder um komplexe Klimaanlagen mit ausgefeilten Steuerungen handelt – Art und Anzahl der Belüftungsmöglichkeiten müssen berechnet werden.

Übrigens:

Zum 30-jährigen Firmenjubiläum hält das HELÖ-Bau-Team für seine Kunden verschiedene Aktionen bereit und lässt sie so an dem runden Geburtstag teilhaben.

Aufgrund der 30-jährigen Erfahrung bietet die HELÖ Wintergartenbau GmbH (Mitglied im Bundesverband für Wintergärten, Berlin) ihren Kunden eine einwandfreie Abwicklung und Ausführung ihres Wunsch-Wintergartens an. Als Pendant zum Winter, bietet HELÖ auch luftige Sommergärten an und hat damit einen Trend gesetzt.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.helö-wintergaerten.de

EMOBITEC® – Ihr Fachbetrieb aus Remscheid für die Elektromobilität im Immobiliensektor

Elektromobilität für Vermieter und Eigenheimbesitzer

Lademöglichkeit für das eigene E-Auto direkt am Wohnort – für Mieter schon jetzt ein Auswahlkriterium bei der Wohnungssuche, für Vermieter eine Chance zur Aufwertung und Zukunftssicherung ihrer Immobilie. *Foto ©: Michael Flippo/fotolia*

Unsere Mobilität steht derzeit im Wandel. Man denke nur an den breiten politischen und öffentlichen Diskurs um die Zukunft des Dieselmotors und das damit verbundene Problem der Luftverschmutzung durch Feinstaub in unseren Innenstädten. Die Elektromobilität spielt in diesem Wandel schon seit langem eine wichtige Rolle. Elektroautos, E-Bikes und E-Roller haben längst ihren Platz in unseren Stadtbildern gefunden. Und die aktuelle Nachfrage steigt deutlich.

EMOBITEC® – Beratung, Planung und Umsetzung für Ladestationen

EMOBITEC® ist eine Marke der Bornewasser e. K. mit Sitz in Remscheid. Die Bornewasser e. K. ist seit über 25 Jahren in der Elektrotechnik aktiv. Unter dem Dach von EMOBITEC® haben wir alle Leistungen im Bereich der Elektromobilität für unsere Kunden gebündelt. Wir sind Lieferant und Service-Fachbetrieb für Ladestationen und Ladeinfrastrukturen für die E-Mobilität. Wir beraten Sie, planen Ihre Ladeinfrastruktur, erledigen die Installation und sorgen für Wartung und Service. Unser Meisterbetrieb ist vom ZVEH zertifiziert als Fachbetrieb für die Elektromobilität.

E-Autos – Nachfrage steigt deutlich

Nach einer Studie des ZSW (Zentrum für Sonnenenergie- und Wasserstoff-Forschung Baden Württemberg), stieg die Zahl der Neuzulassungen von E-Autos in Deutschland nur im Jahr 2017 um 54.490 Fahrzeuge. Ein besonders bedeutendes Indiz für die deutliche Entwicklung der E-Mobilität ist die entsprechende Expansion der deutschen und internationalen Automobilindustrie. Die Hersteller haben sich in den letzten Jahren mit einer breiten Auswahl an E-Autos aufgestellt. Allein für den deutschen Markt besteht die Liste der förderfähigen E-Automobile aus 166 Fahrzeugmodellen, die entweder vollelektrisch angetrieben werden oder einen Plug-In-Hybridantrieb besitzen (Stand: August 2018). Zudem werden Milliarden in den Bau von Fabriken für E-Fahrzeuge und Batterien investiert.

E-Mobilität – Vermieter machen Ihre Immobilien zukunftssicher

Barrierefreiheit, energieeffiziente Heiztechnik, umweltfreundliche Bauweise, aktuelle Medientechnik – für Mieter sind diese Ausstattungen wichtige Auswahlkriterien. Schon jetzt und vor allem in naher Zukunft gehören Ladestationen für Elektrofahrzeuge dazu. Eine zeitgemäße, moderne Ausstattung macht eine Immobilie für gut situierte und umweltbewusste Mieter attraktiv. Ladestationen für Mieter werten die Immobilie auf und sorgen für mehr Zukunftssicherheit. Elektromobilität wird damit zu einem wichtigen Argument im Immobilienvertrieb. Planer, Entwickler und Vermieter von neuen Immobilien sind ebenso gut beraten, die E-Mobilität für ihre Bauvorhaben zu berücksichtigen. Wichtig ist es, mindestens Leerrohre oder geeignete elektrische Leitungen zu den einzelnen Parkflächen zu verlegen, um spätere Nachrüstungen zu vermeiden. Genau dies strebt übrigens die EU an. Sie möchte erreichen, dass Eigentümer von Mietshäusern bei größeren Sanierungen und bei Neubauten mit mehr als zehn Parkplätzen zumindest Kabel zu allen Stellplätzen verlegen lassen.

Förderprogramme – Auch für Immobilienbesitzer und Vermieter interessant

Die Landesregierung NRW fördert bereits seit dem Herbst 2017 die Anschaffung privater, nicht öffentlich zugänglicher Ladestationen.

Diese Förderung aus dem sog. „Sofortprogramm Elektromobilität“ können private Eigenheimbesitzer und auch Vermieter und Wohnungsbaugesellschaften in NRW nutzen. Wallboxen (an einer Wand montierbare Ladeboxen) werden mit maximal 1.000 €, Ladesäulen mit maximal 5.000 € gefördert.

Rechtslage ist kein Hindernis für Ladestationen

Das BauGB und die geltenden rechtlichen Bestimmungen zur Bauleitplanung stellen kein Hinderniss für die Installation von Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität in Neubauten bzw. aufgewerteten Altbauten dar. Hier ist die Errichtung von Ladeinfrastruktur und auch die Verlegung von Leerrohren oder Kabeln zur späteren Installation von Ladestationen nicht genehmigungspflichtig.

Sollen Ladestationen nachträglich im Immobilienbestand installiert werden, ist es lediglich wichtig, dass der Eigentümer diese Maßnahme realisiert. Wenn ein Mieter eine Ladestation installieren möchte, muss er sich mit dem Vermieter oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abstimmen. Der Mieter selbst darf ohne Zustimmung keine baulichen Veränderungen am Mietobjekt vornehmen – auch dann nicht, wenn er die Kosten der Maßnahme selbst trägt.

E-Mobilität für Eigenheimbesitzer

Für Eigentümer eines Einfamilienhauses, die sich ein Elektroauto anschaffen möchten, ist das Projekt denkbar einfach. Haben Sie sich für ein Fahrzeug und eine Ladestation entschieden, sollten frühzeitig die Förderanträge für die Anschaffung des E-Autos und auch für die Ladestation gestellt werden.

EMOBITEC® unterstützt Sie dabei gern. Vorher sollte auch ein Kostenvoranschlag für die Installation der Leitung und evtl. für die Aufrüstung des Verteilerschrankes vorliegen. Ebenfalls notwendig ist eine Anmeldung der Ladestation bei Ihren örtlichen Stadtwerken. Sind die Förderanträge bewilligt, werden Fahrzeug und Ladestation bestellt. Nach der Installation der Anlage kann Ihre abgasfreie Fahrt beginnen. Übrigens – für Betreiber einer Photovoltaikanlage ist die Kombination mit einem E-Auto besonders wirtschaftlich, da sich der Eigenverbrauch des selbst produzierten Ökostroms erhöht.

E-Mobilität für Vermieter

Je nachdem, ob es sich bei der Immobilie um ein Mehrfamilienhaus oder ein kleineres Mietobjekt handelt, sind die Lösungen für die Lademöglichkeiten unterschiedlich. Bei kleineren Mietobjekten ist der einzelne Parkplatz häufig einer bestimmten Wohneinheit zugeordnet. Hier kann die Ladestation über den bestehenden Hausanschluss und den Verteiler mit Strom versorgt werden. Bei Mehrfamilienhäusern und großen Wohnanlagen wird häufig eine Ladeinfrastruktur eingesetzt. Sie besteht aus mehreren Ladestationen, die intelligent miteinander vernetzt sind. Diese Infrastruktur kann zentral verwaltet werden. Auch wenn es sich dabei um mehrere Wohnanlagen an verschiedenen Standorten handelt.

Wie wird der Ladestrom abgerechnet?

Für jeden Vermieter und auch jeden Mieter ist es wichtig, dass die Abrechnung des Ladestroms rechtlich sicher und einwandfrei erfolgt. Derzeit werden deshalb hauptsächlich drei unterschiedliche Verfahren angewendet, die diese Sicherheit gewährleisten.

1. Die Abrechnung über die Stromkosten
Diese Option ist gegeben, wenn der Anschluss der Zuleitung für die Ladestation hinter dem Stromzähler der betreffenden Wohneinheit erfolgen kann. Der Ladestrom geht direkt in den Stromverbrauch der Wohneinheit ein und wird ganz gewöhnlich mit der Stromrechnung berechnet.

2. Die Ladestrom-„Flatrate“
Ist ein Anschluss der Zuleitung hinter dem Stromzähler einer Wohneinheit nicht möglich, kann der Vermieter den Ladestrom z. B. zu einem monatlichen Pauschalbetrag („Flatrate“) anbieten. Die Ladestationen des Objektes bekommen hierzu gemeinsam einen eigenen Zähler. Den Zugang zur Ladestation erhalten nur berechtigte Personen. Sie nutzen dazu z. B. eine Ladekarte (eine sog. RFID-Karte) oder einen Ladechip, die sie vom Vermieter erhalten.

3. Betrieb und Abrechnung durch einen Energieversorger
Bei diesem Modell ist der Vermieter am Betrieb der Ladeinfrastruktur und auch an der Abrechnung des Ladestroms nicht mehr beteiligt. Die Bewirtschaftung wird von den Stadtwerken oder von einem Energieversorger übernommen. Wenn man große Wohnbauprojekte oder mehrere Standorte mit Ladeinfrastrukturen ausstatten möchte, ist dies eine gute Möglichkeit. Die Mieter bekommen ihre Ladestromrechnung direkt vom Anbieter. Der Vermieter erhält vom Versorger eine Rückerstattung der Stromkosten, die bei ihm entstanden sind. In diesem Modell erhalten die Mieter eine Ladekarte oder auch eine „Lade-App“ vom Energieversorger. Sie können sich damit an einer der zum Ladenetz gehörenden Säulen anmelden. Zudem sind die Ladekarte und die Lade-App auch für die Nutzung öffentlicher Ladepunkte geeignet.

Ladetechnik – Sicherheit und Effizienz

Die technische Sicherheit der Ladestationen wird durch diverse Normen und Richtlinien vollends abgedeckt. Diese gelten für einzelne Komponenten ebenso wie für Kabel und die komplette Anlage. Auch E-Fahrzeuge unterliegen diesen Normen und müssen diese herstellerseitig einhalten. So ist der Betrieb von Ladestationen auch in Garagen und Tiefgaragen sicher. Die Wartung der Anlagen unterliegt ebenfalls entsprechenden Vorschriften und sollte von einem zertifizierten Fachbetrieb für die E-Mobilität ausgeführt werden.

Testlauf einer Wallbox während der Inbetriebnahme. *Foto ©: Emobitec*

Die Effizienz von Ladeinfrastrukturen wird nicht zuletzt von intelligenten Managementsystemen gewährleistet. Für den Betrieb von vernetzten Ladestationen ist ein Lastmanagement notwendig. Es greift bei einer hohen Anzahl gleichzeitig stattfindender Ladevorgänge innerhalb einer vernetzten Gruppe von Ladestationen. Das Lastmanagement sorgt dafür, dass der zur Verfügung stehende Strom sinnvoll und bedarfsgerecht auf die einzelnen Ladestationen verteilt wird. So werden obendrein für den Betreiber teure Lastspitzen vermieden. Sehr sinnvolle Instrumente für die Verwaltung von Ladenetzen sind sog. „Backends“. Mit diesen Softwarekomponenten kann man seine Anlagen umfangreich überwachen, verwalten, fernsteuern, auswerten und die Zugriffsberechtigungen regeln. Diese Softwarelösungen sind in den meisten Fällen in einer Cloud untergebracht, die Sie bequem über den Internetbrowser Ihres Computers erreichen – frei nach dem Motto: „Mit einem Klick zum Überblick.“

EMOBITEC® – Lösungen für die E-Mobilität

Haben Sie als Vermieter oder privater Eigentümer Fragen zu Ladestationen und Ladenetzen für die E-Mobilität? Als herstellerunabhängiger Fachbetrieb bieten wir Ihnen für Ihre Ladestationen die passende Lösung in verschiedenen Qualitätsstufen und Preiskategorien. Wir beraten Sie gerne und begleiten Sie umfassend durch Ihr E-Mobility-Projekt.

Kontakt:

emobitec®
WIR MACHEN SIE E-MOBIL

Bornewasser e. K.
Olper Höhe 4 · 42899 Remscheid
Telefon: 0 21 91 / 5 25 26
E-Mail: info@emobitec.de
www.emobitec.de

Stärke zeigen bei der Verglasung

Mit Sicherheitsglas lässt sich der Einbruchschutz erhöhen

Je höher die Widerstandsklasse des Verbundsicherheitsglases, desto länger dauert es, die Glasscheibe zu durchschlagen oder zu durchschneiden – selbst mit Hilfsmitteln wie Steinen oder Werkzeugen. *Foto: epr/UNIGLAS*

Ein freundliches, helles Zuhause – das wünschen sich zahlreiche Bauherren. Die Lösung sind großflächige Fensterfronten und Türen aus Glas, denn sie bringen Transparenz sowie Helligkeit in die Wohnräume und laden das Sonnenlicht geradezu ein, hereinzuschauen. Doch auch Einbrecher werden angelockt, wenn das Objekt der Begierde bereits von draußen zu sehen ist. Zudem erscheint Glas auf den ersten Blick zerbrechlich und Fenster gehören deshalb zu den beliebtesten Einstiegswegen von Langfingern. Stoßen sie jedoch auf Sicherheitsglas, wird es kaum Scherben geben.

Glas ist nicht gleich Glas und die Stoß- und Schlagfestigkeit kann durch eine besondere Herstellungsweise enorm erhöht werden – wie bei den Verbundsicherheitsgläsern aus der Serie UNIGLAS® | SAFE. Dabei werden mindestens zwei Glasscheiben durch zähelastische, hochreißfeste Spezialfolien miteinander verbunden. Auf die Durchsicht hat dieser Prozess keine Auswirkungen, jedoch auf die ein- und durchbruchhemmenden Eigenschaften. Es dauert viel länger, ein Verbundsicherheitsglas zu zerschlagen, denn die Glassplitter haften auf der Folie und halten die Scheiben zusammen. Erfahrungsgemäß arbeiten Einbrecher unter Zeitdruck.

Dauert der Vorgang zu lang, geben sie auf und machen sich davon. Für die unterschiedlichen Ansprüche und Bedürfnisse sicherheitsbewusster Bauherren deckt UNIGLAS® | SAFE die gängigen, vom Verband der Sachversicherer (VdS) anerkannten Normen ab. Verbundsicherheitsglas gibt es deshalb in unterschiedlichen Glas- und Folienstärken. Für ein freistehendes Ein- oder Mehrfamilienhaus sollte beispielsweise mindestens Glas der Widerstandsklasse P4A gewählt werden; für Häuser mit besonders wertvollem Inventar empfiehlt UNIGLAS die Klasse P5A.

Die Verwendung von Sicherheitsglas bewährt sich übrigens nicht nur, um einen erhöhten Einbruchschutz zu erzielen, sondern verhindert oftmals auch die unbeabsichtigte Beschädigung durch die Hausbewohner selbst – sei es nur der Fußball, der von den Kindern anstatt ins Tor Richtung Wohnzimmerfenster geschossen wird.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.uniglas.net.

Wenn die Garage zum Tresor wird

Effektive Einbruch-hemmung für garantiert mehr Sicherheit

Nicht den Hauch einer Chance: Dank der effektiven Einbruchhemmung der Normstahl Garagentore beißen sich Ganoven hier die Zähne aus.
Foto: epr/Normstahl

Die Garage ist für viele ein zusätzlicher Stauraum, der allerhand Dingen Platz bietet. Und was wir da nicht alles lagern: Neben unseren Zwei- und Vierrädern sind es vor allem unsere Siebensachen, die hier „parken". Hochwertige Gartengeräte, Werkzeuge und diverse Freizeit- und Hobbyutensilien sind hier vor Wind und Wetter geschützt. Dass all unsere Besitztümer auch vor Langfingern sicher sind, dafür sorgt der wichtigste Gegenstand: das Garagentor.

Dieben keine Chance bieten

Alles, was uns in der Garage lieb und teuer ist, ist auch für Einbrecher interessant. Wer es den Ganoven schwer machen will, sorgt vor und entscheidet sich für ein automatisiertes Markentorsystem mit einem ausgewiesenen Einbruchschutz. Denn es gilt: Je schwieriger es den Dieben gemacht wird, umso schneller ziehen sie unverrichteter Dinge wieder ab. Optimalen Schutz bieten beispielsweise die Deckensektionaltore der Normstahl Superior 42-Serien. Die Produktmarke Normstahl feierte gerade erst ihr 70-jähriges Jubiläum und wird mittlerweile durch das Unternehmen Entrematic vertrieben, das sich ganz der technischen Weiterentwicklung automatisierter Eingangssysteme widmet. Eines der wichtigsten Qualitätsmerkmale von Normstahl Toren sind nach wie vor ihre 42 Millimeter starken, isolierten Paneele, die eine hohe Stabilität gewährleisten. Schon die besondere Bauweise schützt vor Einbrüchen – empfohlen sei dazu aber noch die SKG-geprüfte Einbruchhemmung nach der niederländischen Norm NEN 5096, die optional zu den Tor-Serien Normstahl Superior 42 und Normstahl Superior+ 42 erworben werden kann. Schutz, der sich lohnt, denn die verbauten Sicherheitsfunktionen schützen nicht nur Hab und Gut, sondern auch die Hausbesitzer. Ein unbefugtes Öffnen von außen ist dank der automatischen Sperrung des Tores und dem selbsthemmenden Getriebe nahezu unmöglich. Auch die Funkfernsteuerung mit dem 433 MHz Rolling Code trägt zur allgemeinen Sicherheit bei. Der aktuelle Zugangscode zum Tor wechselt nach jeder Betätigung. Das aktuell grassierende „Code-Scanning" hat hier keine Chance. Das Sicherheitspaket in Form eines Normstahl Garagentorantriebes ist sowohl für Seiten- als auch für Deckensektionaltore erhältlich.

Weitere Informationen zum Thema Einbruchschutz erhalten Sie unter www.normstahl.de.

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

Cronenberger
Schlüsseldienst
Schorfer Str. 2 · 42349 Wuppertal
Tel. (0202) 47 45 08 · Fax (0202) 47 76 27
Öffnungszeiten: Mo-Fr. 08.00 - 17.00 Uhr nach Vereinbarung
Sa. 08.00 - 12.00 Uhr
24/7 Notdienst (0173 / 8 47 67 45)

Haben Sie Schimmel im Keller?
Wir beheben nasse Keller, nasse Wände, Schimmel.
Ein für alle Mal !
Dirk Hünninghaus® GmbH
mehr als 45 Jahre Erfahrung
Horather Schanze 4
42281 Wuppertal
Telefon 0202 . 78 55 20
Telefax 0202 . 78 90 21
info@huenninghaus.com
www.huenninghaus.com

Wach- und
Schließ-Gesellschaft
Alarmanlagen / Sicherheitstechnik,
Videoüberwachung
Tel.: 02 02 / 27 45 70
Internet: www.wachundschließgesellschaft.de

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

Foto: epr/Rodenberg

Funktion und Design gehen Hand in Hand

Hochwertige Haustürfüllungen vereinen Optik mit Schutz

Fenster und Türen werden als bedeutendes Element im beziehungsweise am Haus oft unterschätzt. Dabei sind zum Beispiel Außentüren und Fenster die größten Schwachstellen in puncto Wärmesicherheit und Einbruchschutz. Auch optisch macht es einen Unterschied, ob man sich für eine Ganzglas-, Aluminium-, Holz-Aluminium- oder Kunststoffhaustürfüllung entscheidet. Ein breites Spektrum an Haustürfüllungen für jeden Geschmack bietet das Unternehmen Rodenberg. Anhänger der fernöstlichen Feng Shui-Lehre finden nach den traditionellen Prinzipien angefertigte Eingangstüren. Wer es etwas extravaganter mag, kann mit geschliffenen Kristallelementen im Türblatt einen strahlenden Empfang bereiten. Auch Haustürfüllungen aus Keramik in Optiken moderner Baustoffe wie Corten-Stahl und Stein – durch die Verwendung von natürlichem Porzellan als Basis umweltfreundlich und nachhaltig – sind erhältlich. Selbstverständlich erhält man bei Rodenberg schon in der Standardausstattung eine Haustürfüllung, die sich durch optimale Wärmedämmung auszeichnet und die Standardwerte deutlich unterschreitet. Zum Einbruchschutz stehen Haustürfüllungen in drei Sicherheitspaketen bereit. So gehen Funktion und Design Hand in Hand. Die Haustürfüllungen sind im Fachhandel erhältlich.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.rodenberg.ag.

Alle Schlupflöcher schließen

Beim Einbruchschutz auch die Nebeneingänge rund ums Haus nicht vergessen

Kellertüren und Nebeneingänge sind keine Nebensache: Auch hier sollten Hausbesitzer bei Türen auf einen guten Einbruchschutz achten.
Foto: djd/Novoferm.com

Über 151.000 Fälle vermeldet die Kriminalstatistik allein für das Jahr 2016: Die Einbruchzahlen bewegen sich weiterhin auf hohem Niveau. Meist sind es stets dieselben, neuralgischen Punkte, durch die sich Täter Zugang verschaffen: Leicht zugängliche Fenster im Erdgeschoss und Terrassentüren zählen ebenso dazu wie die Haustür - und nicht zu vergessen die Seiteneingänge etwa zum Keller oder an der Garage. "Der beste Einbruchschutz in anderen Bereichen des Eigenheims nutzt kaum, wenn die Ganoven dann mühelos durch den Keller eindringen können", schildert Bauen-Wohnen-Journalist Martin Schmidt vom Verbraucherportal Ratgeberzentrale.de. In Sachen Sicherheit seien die Nebeneingänge keine Nebensache.

Ausreichende Widerstandsklasse für den Nebeneingang

Wer also alle Schlupflöcher und alle möglichen Angriffspunkte für Einbrecher absichern will, sollte neben Fenstern und Haustür auch die Seiteneingänge auf den Prüfstand stellen. Diese Zugänge sollten heute in jedem Fall der Widerstandsklasse RC 2 entsprechen. Um dieses Niveau zu erreichen, ist etwa die Stahl-Sicherheitstür "NovoSecur E-S6" mit verschiedenen technischen Details ausgerüstet. Eine sechsfache Sicherung für den Innen- und Außenbereich zählt ebenso dazu wie stabile Stahlbänder mit Bandbolzensicherung sowie ein Sicherheitsprofilzylinder. Die Sicherheitstüren mit Mehrfachverriegelung eignen sich als Kellerausgangs-, Garagenverbindungs-, Heizungsraum- oder Außentür. Mehr Informationen gibt es im Fachhandel, unter www.novoferm.de findet man Ansprechpartner in der Nähe.

Verankerung erschwert das Aufhebeln

Zu einem gut gesicherten Nebeneingang trägt aber auch die Fixierung der Tür bei. Eine massive Wandverankerung etwa verhindert ein Aufhebeln. Mehr Tipps zum Einbruchschutz an Nebeneingängen hält auch die Ratgeberzentrale unter www.rgz24.de/einbruchschutz-tueren bereit. Damit bei aller Sicherheit und Funktionalität auch die Optik nicht zu kurz kommt, gibt es die Stahl-Sicherheitstüren heute in vielen Farben und Oberflächenvarianten, auf Wunsch auch mit einer Verglasung sowie mit Beschlägen ebenfalls nach eigenem Geschmack.

Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing

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

Schlüsseldienst Becker GmbH
Kasinostr. 32 · 42103 Wuppertal
Meisterbetrieb seit über 140 Jahren
Türöffnungen Notdienst zu fairen Preisen
• Sicherheits-Fachgeschäft • Sicherheitstechnik • Briefkastenanlagen • Schließanlagen • Panikschlösser • Tresorstudio
Mo-Fr 8.30-18.00 Uhr · Sa 9.30-13.00 Uhr
www.schluesseldienst-becker.de
Telefon 301718

Alarmanlagen

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

Wach- und Schließ-Gesellschaft
Individueller Home-Security-Schutz
Urlaubsüberwachung
Tel.: 02 02 / 27 45 70
Internet: www.wachundschließgesellschaft.de

Zu Ihrer eigenen Sicherheit!!!
VdS 24h Gefahrenmeldetechnik
WEGO GmbH
02 12 - 88 07 30 0
www.wegogmbh.de
→ Einbruchmeldeanlagen VdS
→ Brandmeldeanlagen VdS
→ RWA- und Feststellanlagen
→ Videoüberwachungstechnik
→ Funkalarmanlagen
→ Notleuchten / -schilder
Notdienst 02 12 - 88 07 30 48

Foto: epr/Unilux

Einbrechern einen Riegel vorschieben

Mehr Sicherheit durch modernste Schließtechnik

Ein Einbruch in die Wohnung oder das Haus ist ein tiefer Einschnitt in die Privatsphäre und geht in den meisten Fällen nicht spurlos an den Bewohnern vorbei. Werden materielle Schäden häufig von der Versicherung übernommen, bleibt das ungute Gefühl, dass sich eine fremde Person unerlaubt Zutritt verschafft hat. Oft leiden Opfer eines Einbruchs vermehrt unter Angstzuständen und fühlen sich in den eigenen vier Wänden nicht mehr wohl.

Grund für einen erfolgreichen Einbruch sind häufig unzureichend gesicherte Fenster sowie Fenstertüren, welche eine perfekte Angriffsfläche für Einbrecher bieten. Um diesen das Leben schwer zu machen, gilt es, sie so lange wie möglich vom Hereinkommen abzuhalten. Bereits nach drei erfolglosen Minuten lassen Gelegenheitstäter meist vom Objekt ab und suchen sich ein neues Ziel. Mit den SAFE-Paketen von UNILUX kann der Einbruchsschutz der Bauelemente an das individuelle Sicherheitsbedürfnis der Bewohner angepasst werden. Bereits im Standard verfügen die Fenster und Fenstertüren über eine sichere Pilzzapfen-Verriegelung. Im Paket SAFE+ wird die Sicherheitsverriegelung um beidseitig hintergreifende Sicherheitsschließbleche sowie um einen Griff inklusive Sperrtaste ergänzt. Ein Anbohrschutz für das Getriebe ist im Paket SAFE++ enthalten. SAFE+++ bietet die höchste Sicherheitsausstattung und verfügt neben der Pilzzapfen-Verriegelung inklusive Anbohrschutz sowie den beidseitig hintergreifenden Sicherheitsschließblechen über einen absperrbaren Griff. Dieser Beschlag wird auch bei Elementen der Klasse RC2 eingesetzt. Die optional erhältliche Glasverklebung schützt das Fenster vor dem Herausdrücken der Glasscheibe. Das durchwurfhemmende P4A-Sicherheitsglas verfügt über eine spezialentwickelte, hochreißfeste PVB-Folie im Scheibenzwischenraum. Selbst wenn das Glas springt, bleibt das Element verschlossen. Die Fenster sowie Fenstertüren werden in einem akkreditierten Labor streng nach DIN-Richtlinien auf Herz und Nieren geprüft. Zum Oktober 2017 führt UNILUX die zweite Kunststoff-Fenstergeneration des 88 Millimeter-Systems IsoStar sowie IsoStar-Alu ein. Mit dem überarbeiteten Profilsystem werden unter anderem noch bessere Wärmedämmwerte von bis zu Uw=0,73 W/(m2K) erreicht.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.unilux.de.

Fenster schnell und effektiv sichern

Mit selbsthemmenden Getrieben Einbruchsversuche im Keim ersticken

Fenster und Türen eines Hauses sind für Einbrecher Angriffspunkt Nummer eins. Mit dem selbsthemmenden Getriebe von MACO kann man Einbruchsversuche schon im Keim ersticken. Foto: epr/©alexandre zveiger_Fotolia

Gerade Fenster und Türen eines Hauses sind immer wieder Angriffspunkte für Einbrecher, darum sollte man ihnen bei der Absicherung des eigenen Zuhauses besondere Aufmerksamkeit schenken. Jedoch muss man sich bewusst sein: Einen 100-prozentigen Einbruchschutz gibt es nicht! Deshalb ist es umso wichtiger, bereits den Einbruchsversuch so schwer wie möglich zu machen. Trifft man die richtigen Vorkehrungen dafür, gelingt das immerhin in 40 Prozent der Fälle. Hab und Gut bleiben unversehrt und die Täter ziehen unverrichteter Dinge wieder ab.

Gängige Taktik bei Langfingern: Sicherheitszapfen am Fenster verschieben, Fenster öffnen – schon ist man im Haus! Dieser Einbruchtechnik ein für alle Mal den Riegel vorzuschieben, war die Grundidee des selbsthemmenden Getriebes der Firma MACO, Mayer und Co Beschläge. Die derzeit am Markt einzigartige Lösung sorgt für die automatische Fixierung des Zapfens in der Verriegeltstellung und schützt somit vor dem Entriegeln des Fensterelements. Dabei hält der intelligente Sicherheitsrollzapfen einer Krafteinwirkung von bis zu 300 Kilogramm Stand – und das sogar dann, wenn dieser beim Einbruchsversuch freigelegt wurde. Auf diese Weise erhöht das selbsthemmende Getriebe die sogenannte Grundsicherheit des Fensters in Verriegeltstellung, ganz ohne dass dafür wie sonst üblich ein sperrbarer Fenstergriff eingebaut werden muss. Um mehr Sicherheit im Eigenheim zu erlangen, müssen daher ab sofort nicht mehr unbedingt aufwendig Fenster oder Griffe getauscht, sondern diese lediglich mit diesem innovativen Sicherheitsbeschlag nachgerüstet werden. Das lässt sich vom Fachmann leicht, kostengünstig und ohne großen Mehraufwand erledigen und ermöglicht eine größere Auswahl in Sachen Griffdesign und Farbausführung. Das selbsthemmende Getriebe von MACO ist für Dreh- und Dreh-Kipp-Fenster in allen üblichen Fensterformen sowie in allen gängigen Fensterbaumaterialien wie Holz, Holz-Alu, Kunststoff, Kunststoff-Alu und Aluminium einsetzbar. Und: Der gewohnte Bedienkomfort des Fensters bleibt durch die Nachrüstung erhalten. Also ruck, zuck einbauen lassen und Einbruchsversuche schon im Keim ersticken!

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.homeplaza.de und www.maco.eu.

Bauunternehmen
für Hoch- und Tiefbau
Trockenausbau
in Gipskarton

Bauunternehmen
H. Puley GmbH
42327 Wuppertal
Erntegrund 20
Telefon 02 02 / 2 74 13 66
Telefax 02 02 / 2 74 13 68

Einbruchschutz
Sicherheitsbeschläge
Einschlag-Schutzfolien für Glas
Sichtschutzfolien für Glas
Schließanlagen
Schließzylinder
Schlösser
Schlüssel
Briefkasten-Anlagen
Schilderdienst
Gravuren
Digitaldruckfolien
Türschließer
Montagen u. Reparaturen
Türöffnungen
0202 / 42 26 26
in der Elberfelder-Südstadt
Gerstenstr. 30
42119 Wuppertal
SUL®
Sicherheit und Leistung
Schließ- u. Sicherungstechnik
Schlüsseldienst
www.sul-schloesser.de
SUL... ist eine eingetragene Bild-Wortmarke DPMA, gegründet 1921

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

Wach- und
Schließ-Gesellschaft
Sicherheitsdienste
Tel.: 02 02 / 27 45 70
Internet: www.wachundschließgesellschaft.de

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

Sport vom Sofa aus

Was Gerichte zu Freizeitaktivitäten in Haus und Garten sagen

Sportliche Aktivitäten sind seit einigen Jahren wieder höchst angesagt. Weil aber die Menschen im Alltag immer weniger Zeit haben, versuchen sie häufig, den Weg ins Fitnessstudio oder zum Schwimmbad zu vermeiden und daheim Sport zu treiben – vor allem im Sommer in ihrem Garten.

Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat für seine Extra-Ausgabe einige einschlägige Urteile deutscher Gerichte gesammelt, in denen es genau um diese Problematik geht. Unter anderem prozessierten Immobilieneigentümer und Mieter wegen eines Trampolins im Ziergarten, wegen des Lärms von einer benachbarten Schulsportanlage und wegen eines Pools.

Manchmal ist häuslicher Sport ganz schön gefährlich – zumindest indirekt. Ein siebenjähriger Junge schoss einen Fußball in Richtung eines Nachbarkindes. Der Ball prallte zunächst auf ein Treppengeländer und von dort auf eine Außenleuchte, die zersplitterte. Schließlich traf ein Glassplitter das Nachbarskind und verletzte es schwer am Auge. Zwar erkannten die Richter des Oberlandesgerichts Nürnberg (Aktenzeichen 5 U 130/06) an, dass mit Kindern beim Spielen mal der Übermut durchgehen könne. Aber hier habe der Schütze durchaus ahnen können, wie gefährlich seine Aktion werden könne, zumal er auch von den Eltern gewarnt worden sei. Es wurden 10.000 Euro Schmerzensgeld fällig.

Fußball ist eine der Lieblingsbeschäftigungen von Kindern in Wohngebieten. Doch wenn sich an einem eigentlich dafür gar nicht vorgesehenen Ort eine Art fester „Bolzplatz“ etabliert, dann müssen das die Nachbarn nicht hinnehmen. Hier war das bei einem Wendehammer einer Gemeindestraße der Fall. Unter anderem wurde ständig gegen ein Trafohäuschen geschossen. Das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz (Aktenzeichen 7 A 10789/07) forderte die zuständige Gemeinde auf, etwas gegen die andauernde Lärmbelästigung zu unternehmen.

Geringe Chancen haben Nachbarn hingegen, wenn der hohe Geräuschpegel von einer Schulsportanlage ausgeht. Egal, ob es sich dabei um den klassischen Schulsport oder um Angebote im Rahmen der Ganztagesbetreuung handelt – die Gerichte betonen meist eine Sonderstellung solch schulischer Einrichtungen. Das Verwaltungsgericht Neustadt (Aktenzeichen 5 K 60/17.NW) sprach in einem Urteil von den „positiven Auswirkungen des Sports auf die Gesundheit der Schüler“ und von anderen Effekten, die bis hin zur „Einübung sozialen Verhaltens“ reichten. Die Anwohner waren mit ihrer Forderung nach mehr Ruhe nicht erfolgreich.

Schwimmen ist sicher eine der aufwändigsten Sportarten. Zumindest dann, wenn man nicht gerade an einem See oder an einem Fluss wohnt. Der Eigentümer einer Erdgeschosswohnung innerhalb einer Wohnanlage wollte aber trotzdem in den Genuss kommen. Er hob auf seiner Sondernutzungsfläche im Garten eine 4,5 mal 5,5 Meter große Baugrube für einen Pool aus. Die Nachbarn beschwerten sich und obsiegten vor dem Amtsgericht München (Akten-zeichen 484 C 5329/15). Das Sondernutzungsrecht beziehe sich nur auf die Oberfläche, nicht auf das darunter liegende Erdreich.

Etwas großzügiger kann die Angelegenheit gehandhabt werden, wenn es sich bei dem fraglichen Objekt nicht gleich um ein privates Schwimmbad, sondern lediglich um ein Trampolin handelt. Eigentümer hatten dieses Sportgerät für ihre Kinder im Ziergarten einer Wohnanlage aufgestellt. Ein Nachbar beschwerte sich, aber das Amtsgericht München (Aktenzeichen 485 C 12677/17) war nicht der Meinung, dass in einem Ziergarten ausschließlich „schmückende Pflanzen“ stehen dürfen. Das Trampolin habe nicht übermäßig gestört und dürfe deswegen bleiben.

Manchmal hilft es nichts und man muss trotzdem von zu Hause aus aufbrechen, um andernorts Sport zu treiben. Das ging einem Polizisten so, der vom Arbeitgeber sogar zum Dienstsport verpflichtet worden war. 40 Stunden musste er jedes Jahr als Mindestmaß nachweisen. Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg (Aktenzeichen 6 K 993/05) akzeptierte es deswegen, dass der Polizist die Fahrten zur dienstlichen Sportanlage als Werbungskosten geltend machte. Wenn es nicht um freizeittypische Sportarten gehe, sondern wie hier um Selbstverteidigung, Retten und Kondition, dann liege ein direkter Bezug zur beruflichen Tätigkeit vor.

Es gibt auch so etwas wie ein Recht auf Spiel und Sport. Das machte ein Wohnungseigentümer in Bayern gegen seine WEG-Versammlung geltend. Die Anlage war einst nur unter der behördlichen Auflage genehmigt worden, dass Schaukel, Klettergerüst und ähnliche Einrichtungen errichtet und dauerhaft unterhalten werden müssen. Das geschah aber höchst unzureichend. Der Platz eignete sich kaum noch zum Spielen und Turnen. Der Eigentümer und Familienvater zwang die WEG mit Unterstützung des Amtsgerichts München (Aktenzeichen 481 C 17409/15) dazu, den verlotterten Spielplatz wieder aufzufrischen.

Sport ist – häufig kaum zu vermeiden – mit Lärmentwicklung verbunden. Eine Gemeinde kann jedoch nicht für alle daraus entstehenden Widrigkeiten verantwortlich gemacht werden. So entschied es das Verwaltungsgericht Koblenz (Aktenzeichen 4 K 1006/16) am Beispiel

einer Ortsgemeinde. Sie war die Eigentümerin eines Dorfplatzes mit einem in privater Trägerschaft betriebenen Jugendhaus. Nachbarn beschwerten sich wegen des Lärms durch Ballspiele, Boule und Tischtennis. Doch der Gemeinde war kein Vorwurf zu machen, entschieden die Richter. Sie habe klare Regeln erlassen und diese auch über Verbotsschilder kommuniziert. Kann eigentlich auch das Grillen ein Sport sein, zumindest in steuerrechtlichem Sinne? Das machten Mitglieder eines eingetragenen Vereins geltend, der sich der „Grillkultur" verschrieben hatte und zu diesem Zweck sogar an internationalen Meisterschaften teilnahm. Schließlich beantragte der Verein die Anerkennung der Gemeinnützigkeit. Das Finanzgericht Baden-Württem-berg (Aktenzeichen 6 K 2803/15) lehnte dies ab, da mangels körperlicher Ertüchtigung kein Sport vorliege. Weder gebe es äußerlich zu beobachtende Anstrengungen beim Grillen noch „einem persönlichen Können zurechenbare Kunstbewegungen", urteilten die Richter.

Richtig versichert

Land unter – und dann?

Quelle: GEV – Grundeigentümer-Versicherung

Unwetter treten in Deutschland vermehrt auf. Meist sind einzelne Landstriche besonders extrem betroffen. Stürme, Hagel, Blitze und vor allem Starkregenfälle zeigen, wie mächtig die Naturgewalten sein können. Besonders schlimm trifft es Hauseigentümer, wenn durch Starkregenfälle Überschwemmungen entstehen. Dann stellt sich schnell die Frage: Bin ich eigentlich richtig versichert?

Treten innerhalb einer kurzen Zeitspanne hohe Niederschlagsmengen auf, spricht man von Starkregen. Der Deutsche Wetterdienst (DWD) unterscheidet zwischen markantem Wetter (mehr als zehn Liter pro Quadratmeter/Stunde oder mehr als 20 Liter pro Quadratmeter in sechs Stunden) und Unwetter (mehr als 25 Liter pro Quadratmeter/Stunde oder mehr ab 35 Liter pro Quadratmeter in sechs Stunden). Das Problem: Die Kanalisation ist in solchen Situationen hoffnungslos überfordert. Die Folge: Ansteigende Wasserpegel, die Überschwemmungen oder sogar Sturzfluten oder Erdrutsche verursachen.

Wer so etwas schon einmal erlebt hat, weiß, dass durch die Wassermassen nicht nur lebensbedrohende Situationen entstehen können, sondern dass auch die Lebensexistenz vernichtet werden kann. Beispielsweise wenn das Wasser Gebäudeteile wegspült, das eindringende Wasser stinkenden Schlamm und unter Umständen sogar Schadstoffe hinterlässt, die teuer beseitigt werden müssen. Manche Gebäude sind dann nicht nur renovierungsbedürftig, sondern vielleicht einsturzgefährdet.

Sind Sie richtig versichert?

Die Wohngebäudeversicherung ist eine essenzielle Versicherung für jeden Hauseigentümer. Diese umfasst beispielsweise Schäden, die durch Sturm, Hagel und Blitzeinschläge entstehen. Also wenn durch einen Sturm das Dach abgedeckt wird oder ein Blitzeinschlag ein Feuer verursacht. Im Falle von Überschwemmungs- und Erdrutschschäden reicht dieser Versicherungsschutz allein leider nicht aus. Wir empfehlen deshalb einen zusätzlichen Schutz – eine Elementarversicherung. Bei der GEV Versicherung kann dieser als zusätzliches Modul zur bestehenden Wohngebäudeversicherung mit abgeschlossen werden. Er deckt Schäden ab, die durch Naturereignisse, wie Überschwemmung, Erdbeben, Erdsenkung, Erdrutsch, Schneedruck, Lawinen oder Starkregen, verursacht werden.

Die Wohnungseinrichtung ist durch eine Hausratversicherung abgesichert. Aber auch für diese sollte ein zusätzlicher Elementarschadensschutz vorliegen, wenn Schäden am Inventar durch derartige Naturereignisse mitversichert sein sollen.

Die GEV stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite
Telefon (040) 37 66 33 68
www.gev-versicherung.de.

E-MOBILITÄT FÜR VERMIETER UND EIGENTÜMER

Wir machen Ihre Immobilie fit für die Zukunft.

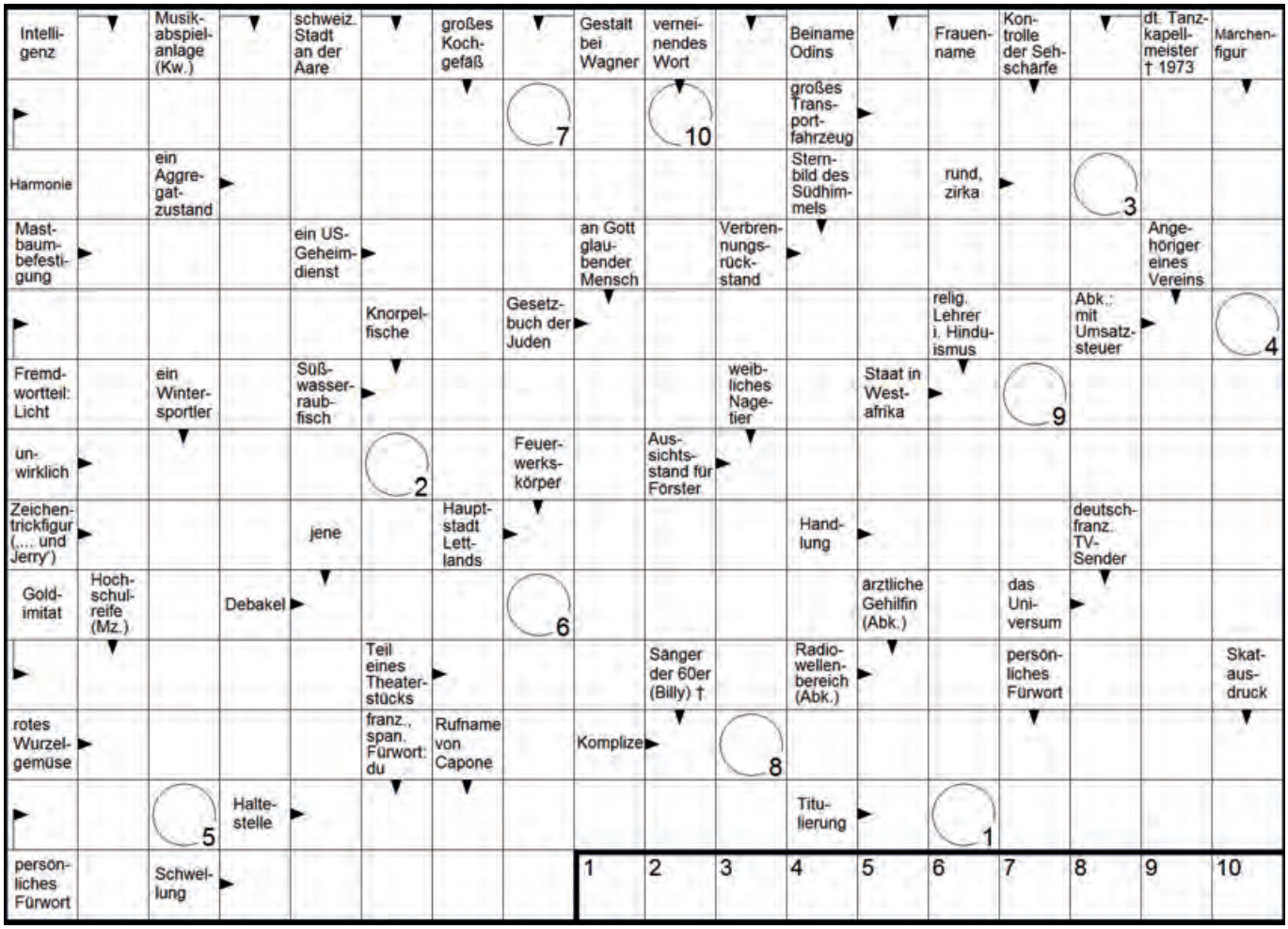
• Ladestationen & Ladenetze • Projektplanung & Beratung • Installation • Wartung & Service

emobitec®
WIR MACHEN SIE E-MOBIL

Ihr Fachbetrieb für E-Mobilität in Remscheid • Tel.: 0 21 91 / 592 488 1 • E-Mail: info@emobitec.de • Alle Infos unter www.emobitec.de

Mitmachen und Online Mietvertrag gewinnen!

Wir verlosen 3 x 2 Online Mietverträge! Sie möchten teilnehmen? Dann schicken Sie uns die richtige Lösung zum Kreuzworträtsel per E-Mail an info@hausundgrundwpt.de. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Einsendeschluss ist der 10. Oktober 2018. Die Gewinner werden per E-Mail benachrichtigt und müssen sich in unserem Online Shop registrieren, damit wir dem Gewinner die Online Mietverträge auf dem Kundenkonto freischalten können.



Denken Sie an die Rauchmelderpflicht!

Rauchmelderpflicht seit dem 01.01.2017. Bitte überprüfen 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.

Der Autor

Von Dr. Rainer Burbulla, Rechtsanwalt in Düsseldorf

Aktuelles Gewerberaummietrecht

Rechtsprechung und Vertragsgestaltung

44,00 €

inklusive MwSt., zzgl. 2,50 Euro Versandkosten

ISBN: 978-3-503-17481-2

3., völlig neu bearbeitete u. wesentlich erw. Auflage 2017

ERICH SCHMIDT VERLAG

Das Gewerberaummietrecht ist stark von der Rechtsprechung geprägt und hat sich nicht zuletzt aus diesem Grunde in jüngerer Zeit zunehmend zu einer Spezialmaterie entwickelt. Für Praktiker ist es daher eine Herausforderung, sich schnell in die komplexe Materie des Gewerberaummietrechts einzuarbeiten und damit auf den aktuellen (Rechtsprechungs-) Stand zu bringen.

Dieses Werk erleichtert den Einstieg in das Gewerberaummietrecht. Entsprechend ihrer praktischen Bedeutung werden die aktuellen Rechtsprechungsentwicklungen behandelt und anhand von Praxishinweisen und Hinweisen zur Vertragsgestaltung erläutert. Schwerpunkte der Darstellung sind:

· Abgrenzungsfragen
· Schriftform des Mietvertrages
· Allgemeine Geschäftsbedingungen
· Störung der Geschäftsgrundlage
· Miete und Miethöhe
· Neben- und Betriebskosten
· Gewährleistung
· Laufzeit des Mietvertrages
· Betriebspflichten
· Beendigung und Abwicklung des Mietverhältnisses sowie
· Prozessrecht

Dr. Rainer Burbulla ist Rechtsanwalt in Düsseldorf. Seit Beginn seiner Tätigkeit ist er umfassend auf dem Gebiet des Gewerberaummietrechts sowohl vertragsgestaltend als auch forensisch tätig. Er ist u.a. Mitautor des ebenfalls im Erich Schmidt Verlag erscheinenden Handbuchs des Immobilienrechts. Darüber hinaus ist er u.a. Referent bei der International Real Estate Business School an der Universität Regensburg (IREBS).

Bestellmöglichkeit online unter www.ESV.info/9783503174812

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

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

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

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

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

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

Verträge & sonstige Formulare:

	Preis €
· Wohnungsmietvertrag (Aufl. 11/17)	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 und Fotodokumentation	220,15 €

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

Kontaktaufnahme unter

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

Telefonauskünfte für Barmen und Elberfeld

Mo., Di., Mi. 8.30 - 10.00 Uhr, Do., Fr. 8.30 - 11.00 Uhr (Für kurze knappe Fragen ohne Einsichtnahme in Unterlagen)

Beratungen (nur in den Beratungstellen nach Terminvereinbarung) – Keine Telefonauskunft –

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

Außerhalb der genannten Zeiten sind Auskünfte und Beratungen nicht möglich

Geschäftszeiten der Beratungsstellen Barmen und Elberfeld

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

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

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

e-mail: info@hausundgrundwpt.de

Mittags von 13.00 - 14.00 Uhr geschlossen

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Suchen Sie einen Tagungsort?

Seminarraum in unseren Räumlichkeiten

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

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

Sie möchten bei der nächsten Ausgabe dabei sein?

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

Impressum

Herausgeber:
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein
in Wuppertal u. Umgebung e.V.
Vorsitzender: Hermann Josef Richter

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

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

Verlag, Gestaltung & Anzeigenakquise
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:
Gründerzeitvilla in der Schloßstraße. **Foto: Frank Heßler**

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

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.

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

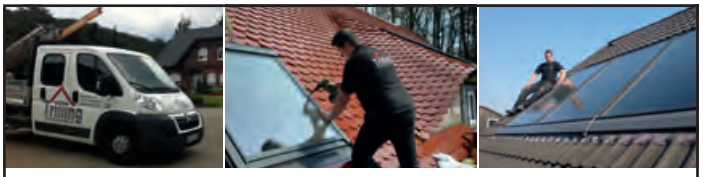
In unserem Büro auf Schloss Lüntenbeck in Wuppertal sind Sie jederzeit herzlich willkommen.

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

B|I|K
Bergisches Immobilien Kontor GmbH

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

42327 Wuppertal
Christiane Awater
www.bik-immo.de



- ✔ Dacheindeckungen
- ✔ Dachbegrünungen
- ✔ Schieferarbeiten
- ✔ Solardächer
- ✔ Fassaden
- ✔ Flachdachabdichtungen
- ✔ Bauwerksabdichtungen
- ✔ Bauklempnerei

Trilling Dachdeckermeister

Jan Frederik Trilling
Weinberg 12 · 42109 Wuppertal
Tel. 0202-2655287 · Fax 0202-2655468
Mobil 0175-6109161
jan.trilling@t-online.de · www.jantrilling.de

---

noltedach|de
Dächer, Fassaden und mehr...

Peter Nolte | eMail@noltedach.de | Telefon 0202 300041
Wiesenstraße 115 - 121 | 42105 Wuppertal

---

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

Seit 1964
Wolfgang Todzy
Immobilien ivd
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

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

Doppelstabmattenzäune · Schutznetze
Stabgitterzäune · Drahtgeflechte
Toranlagen · Schranken · Barrieren
Lärmschutzwände · Sichtschutz

TOR & ZAUN A-Z GMBH

A-Z TOR & ZAUN GmbH
Am Beul 33 • 45525 Hattingen • Fon: 0 23 24/68 57 20-0 • Fax: 0 23 24/68 57 20-10
http: www.tor-und-zaun.de • E-Mail: info@tor-und-zaun.de

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

Sanderstraße 188
42283 Wuppertal
www.bebauelemente.de

☎ 0202/979090

FASSADEN MELZEL
MEISTERBETRIEB DER INNUNG GMBH

Ihr Malermeister – sehr gut – Innungsfachbetrieb ausgezeichnet vom Kunden neutral überwacht durch qih – www.malertest.de

· Fassadenverkleidung · Sanierung · Wärmedämmung
· Malerarbeiten · Eigens entwickelte Fassadensysteme
· Langzeitreferenzen

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

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
Internet: www.schreinerei-münter.de
E-Mail: schreinerei-muenter@t-online.de
Mitglied der
Tischler-Innung Wuppertal

Hier könnte Ihre Anzeige stehen.
Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

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...

OLIVER NOGLY
INSTALLATEUR & HEIZUNGSBAUERMEISTER
Inh. Oliver Nogly
SANITÄR HEIZUNG WARTUNG SERVICE NOTDIENST
Ruhrstr. 7
42117 Wuppertal
www.shk-nogly.de
☎ 02 02/94 62 37 87
02 02/94 62 37 88
info@shk-nogly.de

Sanitär- und Wärmetechnik
BRAUN
Wasser · Gas · Heizung
Exclusive Bäder · Regenwassernutzung
Altbausanierung · Abdichtung · von Gasleitungen
Ihr zuverlässiger Partner auch in den Bereichen:
Seit über 50 Jahren!
Schwarzbach 123 · 42277 Wuppertal
Tel. 02 02 / 66 28 27 · Fax 02 20 / 6 48 15 87
Info@baeder-braun.de · www.baeder-braun.de

Enge Meisterfachbetrieb
Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service
Tel. 02 02-75 17 52
info@adolfenge.de • www.adolfenge.de