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

Jahrgang 122

Haus & Grund-Magazin Wuppertal

www.hausundgrundwpt.de

10/2018

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
Gussasphalt
Ein Boden für innen & außen!
✆ 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

Einbau von Magic Bad Wannentüren
Haußmann
Sanitär & Heizung
Guido Haußmann · San.-Inst. und Heizungsbaumeister
Westkotter Str. 23 · 42275 Wuppertal · 02 02 / 507 01 14
info@guido-haussmann.de · www.guido-haussmann.de

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser!

Die Erwartungen und Hoffnungen aller Beteiligten und insbesondere der privaten Eigentümer und Mieter in den Wohnungsgipfel 2018 waren groß und wurden letzten Endes enttäuscht. Da hilft es wenig, wenn die Bundeskanzlerin äußert, dass „die Frage des Wohnens eine gesellschaftliche Frage ist, die uns alle angeht, die entscheidend ist für den Zusammenhalt der Gesellschaft“, wenn sie ein paar Sätze später äußert, dass „die eigentliche Arbeit in verschiedenen Gesprächskreisen erst jetzt beginnt“. Dies erinnert mich an das Sprichwort – Sie werden es sicherlich kennen – : „Immer wenn ich nicht mehr weiter weiß, gründe ich einen Arbeitskreis“ oder eben in diesem Fall einen Gesprächskreis. Die Dinge, die wir auf der Pressekonferenz am 21.09.2018 zu hören bekommen haben, sind seit Jahren hinlänglich bekannt. Deutschland benötigt in erheblichem Maße bezahlbaren Wohnraum. Laut Wohnungsgipfel fehlen deutschlandweit 1,5 Millionen Wohnungen, wobei sich dies im Wesentlichen auf die großen Städte bezieht.

Nach konkreten und kurzfristigen Lösungsvorschlägen sucht man vergeblich. Genannt werden etwa Erarbeitung einer Musterbauverordnung, Suche von freizugebendem Bauland, Städtebauförderung, Aufstockung der Finanzmittel im sozialen Wohnungsbau, Überprüfung und Anpassung der Wohngeldvorschriften, Verbesserung des Fachkräftezuwanderungsgesetzes etc. Zu Zeitrahmen befragt lauten die Antworten, „dass die Arbeiten beginnen werden und man glaube zügig voranzukommen“. Lediglich bei der Frage der Umsetzung des Mietrechtsanpassungsgesetzes – welch monströses Wort – sind sich alle Parteien einig, dies soll bereits zum 01.01.2019 in Kraft treten. Es soll bewirken, dass die Mieten nicht weiter steigen. Die Stichworte lauten hier: Auskunft zur Miethöhe des Vormieters, Verlängerung der Betrachtungszeiträume bei Erstellung von Mietspiegeln und Absenkung der Modernisierungsumlage von 11 % auf 8 % für zunächst 5 Jahre.

Hier zeigt sich mal wieder, dass die Bundesregierung zwar das Problem, Wohnungsknappheit und zumindest in einigen Teilen Deutschlands kaum finanzierbare Mieten, erkannt hat, aber die Bedeutung der privaten Vermieter für Deutschland immer noch nicht erkannt hat. Seit etlichen Jahren bauen Investoren keine Mietwohnungen mehr, da dies unwirtschaftlich ist – hohe Baukosten, hoher Verwaltungsaufwand, hoher Aufwand für energetische Anforderung uvm. Die einzigen, die überhaupt noch Wohnraum für die Vermietung geschaffen haben, waren die privaten Vermieter. Und diese werden wiederum mit den Investoren in einen Topf geworfen, als „raffgierig“ dargestellt und mit Verschärfungen des Mietrechts bestraft.

So ist es kaum verwunderlich, dass auch die Bautätigkeit der privaten Eigentümer nach und nach rückläufig ist. Das es auch anders geht, hat die neue Landesregierung vorgemacht. Sie hat innerhalb von nur 12 Monaten – dies stellt eine Rekordzeit dar – die bereits von der Vorgängerregierung beschlossene neue Bauordnung außer Kraft gesetzt und überarbeitet. Sie wurde entbürokratisiert und unnötige Bauvorschriften, die das Bauen verteuern, wurden kurzerhand gestrichen. Auch das Problem des fehlenden Wohnraums wurde angegangen, indem die Nachverdichtung im Gebäudebestand flexibilisiert wurde.

Daher hoffe ich, dass sich die Bundesregierung und ihre Gesprächskreise an dieser zügigen Arbeitspraxis orientieren und eng mit allen am Wohnungsmarkt beteiligten Verbänden zusammenarbeiten, damit es uns allen gelingt, in naher Zukunft Lösungen für ein gesellschaftliches Problem zu finden, dass uns alle – Vermieter und Mieter, Arbeitgeber und Arbeitnehmer, Beamte und Angestellte – angeht. Denn in einem wohlhabenden Land wie Deutschland sollte sich niemand darüber Sorgen machen müssen, ob er mit seiner Familie innerhalb einer vernünftigen Entfernung zu seinem Arbeitsplatz eine Wohnung finden und bezahlen kann.

Sofern Sie die Betriebskostenabrechnung 2017 noch nicht erstellt und den Mietern übergeben haben, denken Sie bitte an die Abrechnungsfrist. Betriebskostenabrechnungen mit dem Abrechnungszeitraum 01.01.2017 – 31.12.2017 müssen den Mietern bis spätestens zum 31.12.2018 zugegangen sein, d.h. diese müssen die Abrechnungen am 31.12.2018 zu den üblichen Postlaufzeiten „in den Händen halten“ können. Es reicht daher nicht aus, dass die Betriebskostenabrechnung am 31.12.2018 in den Briefkasten der Post eingeworfen wird. Sollten Sie Fragen zum Thema Betriebskostenabrechnung haben, wenden Sie sich bitte an unsere Beratungsstellen.

In eigener Sache: In Kürze beginnen wir mit den Vorbereitungen für den Druck der jährlichen Beitragsrechnungen. Auch der Einzug der Beiträge im Lastschriftverfahren wird vorbereitet. Sollten sich bei Ihnen in den letzten Monaten Adress- oder Bankdaten geändert haben und Sie uns dies noch nicht mitgeteilt haben, bitten wir Sie, dies bis zum 30.11.2018 nachzuholen. Änderungsmitteilungen, die nach dem 30.11.2018 eingehen, können wir gegebenenfalls aufgrund der Vorlaufzeiten in der Druckerei nicht mehr berücksichtigen. Hier bitten wir um Ihr Verständnis.

Ihr

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

Inhaltsverzeichnis

Kommentar | Auf einem anderen Stern 303

Politik & Wirtschaft | Mietpreisbremse muss abgeschafft werden 304

Anzahl der Sozialwohnungen sinkt weiter 304

Ein Jahr Mieterstromgesetz – eine Bilanz 305

Recht & Steuern | Deutschland sollte zu einer flächenbasierten Grundsteuer übergehen 307

Vorsicht, Steuerfallen! 307

Vertragsinhalte wie zwischen Fremden 308

Neue Landesbauordnung lichtet ab 1. Januar 2019 den Bürokratiedschungel 309

Der willige Neffe 311

Haus & Grund | Kooperationspartner 312

Wuppertal Aktuell | Modellhaus Wuppertal Teil 5 314

Finanzen & Versicherung | Finanzielle Unterstützung – aber wie? 317

KfW-Zuschüsse zu altersgerechten Umbauten jetzt beantragen 317

Haustechnik | Solarstrom für zusätzliche Wärmeversorgung gut geeignet 319

Vinyl-Fliesen mit Innovation-Click machen es möglich 320

Mit cleveren Heizungspumpen komplette Förderung vom Staat sichern 321

Dank Kombination aus Abwasserpumpe, Duschwanne und Duschabtrennung 322

Jetzt die Heizungsanlage überprüfen lassen und bares Geld sparen 323

Gehölze auch für kleine Gärten 324

Vermieten & Verwalten | Wann sind Schönheitsreparaturklauseln unwirksam? 325

Mangel der Mietsache und Verletzung des Mieters müssen ursächlich zusammenhängen 326

Kündigung nach Scheinanmietung ist unwirksam 326

Verschiedenes | Betriebskostenabrechnung 327

Mitmachen | Online Mietvertrag gewinnen! 328

Rezensionen | Gesundes Wohnen – Energetisches Sanieren 329

Verträge & sonstige Formulare | Literatur 330

Service bei Haus & Grund 331

Telefonauskünfte für Barmen und Elberfeld 331

Geschäftszeiten der Beratungsstellen 331

Impressum 332

Kommentar

Auf einem anderen Stern

Von Dr. Kai H. Warnecke, Präsident

Das Bundeswirtschaftsministerium unterhält einen wissenschaftlichen Beirat. Dieser besteht überwiegend aus Wirtschaftswissenschaftlern und Rechtswissenschaftlern renommierter Universitäten. Seine Aufgabe: wissenschaftliche Analysen erstellen, um die Politik zu beraten.

Soweit die Theorie. Die Praxis zeigt, dass man als Mitglied des Beirats besser den Politikern nach dem Munde redet. Denn wenn die Damen und Herren wissenschaftlich arbeiten, müssen sie sich ein dickes Fell zulegen, um die Kommentare so mancher Politiker auszuhalten.

Der Beirat hat jüngst mit volkswirtschaftlichen Argumenten die Abschaffung der Mietpreisbremse gefordert. Dies kommentierte die Bundestagsabgeordnete Ulli Nissen (SPD) mit den Worten: „Wenn ich bösartig wäre, würde ich fragen, wer die bezahlt hat“. Womit sie dies ja indirekt fragte und den Gutachtern Bestechlichkeit vorwarf.

Für den stellvertretenden Fraktionsvorsitzenden der SPD im Bundestag, Sören Bartol, ist das Gutachten bloß „ein schlechter Witz“. Und Niels Annen (SPD), Staatsminister beim Außenminister, setzt die Experten in Anführungszeichen – um sie gleich pauschal zu diskreditieren. Stefan Körzell (SPD und DGB) kam zu dem Schluss, die Gutachter seien „von einem anderen Stern“. Das wiederum mag aus seiner Sicht auch so sein – wenn er nicht mehr von dieser Erde ist.

Ihr

Gutachten

Mietpreisbremse muss abgeschafft werden

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

Die Empfehlung des Wissenschaftlichen Beirates beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi), die Mietpreisbremse abzuschaffen, hat eine rege Diskussion zwischen Vertretern der politischen Parteien ausgelöst. Bundesjustizministerin Katarina Barley (SPD) bezeichnete diesen Vorschlag als „unverantwortlich". Chris Kühn, wohnungspolitischer Sprecher der Fraktion Bündnis 90/Grüne, sprach von einem „Frontalangriff auf die soziale Wohnungspolitik". Die CDU-Bundestagsabgeordnete Elisabeth Winkelmeier-Becker hingegen forderte eine kritische Auseinandersetzung mit den Empfehlungen der Gutachter. „Es hilft nichts, unliebsame wissenschaftliche Ergebnisse einfach auszublenden. Eine verantwortungsvolle Mietrechtspolitik muss ökonomische Zusammenhänge zur Kenntnis nehmen; sie darf dabei allein aber nicht stehen bleiben."

Das Mitte August veröffentlichte Gutachten „Soziale Wohnungspolitik" hinterfragt, wie eine effiziente Versorgung mit angemessenem Wohnraum erreicht und soziale Härten am Wohnungsmarkt abgefedert werden können. Die Wissenschaftler verweisen darauf, dass eine Begrenzung der Mietpreise oder des Mietanstiegs bei Neu- oder Wiedervermietung typischerweise zu einer Verschärfung der Knappheit an Wohnraum in Ballungsgebieten führe. Zum regulierten Mietpreis seien weniger Eigentümer bereit, ihre Immobilie zu vermieten. Das führe zu Leerstand, kurzfristiger Vermietung mithilfe von Airbnb oder Verkauf an Selbstnutzer. Eine Begrenzung des Mietanstiegs bei Wiedervermietungen reduziere den Anreiz zur Modernisierung.

Das führe mittel- und langfristig zu einer weiteren Verknappung des Immobilienangebots und zu einem Qualitätsverlust von Altbauquartieren. Andererseits steige bei einem unter dem Marktpreis festgesetzten Mietpreis die Nachfrage nach Wohnraum in den begehrten Gebieten, da etwa Mieter mehr und größere Wohnungen nachfragen als in einem Markt ohne Preisregulierung. Aus Sicht der Wissenschaftler führen beide Entwicklungen tendenziell zu einer Verschärfung der in den jeweiligen Städten herrschenden Wohnungsknappheit.

Dem 1948 gegründeten unabhängigen Beirat gehören momentan 38 Wissenschaftler an, die auf dem Gebiet der Wirtschafts- oder Rechtswissenschaften als Hochschullehrende tätig sind. Sie werden auf Vorschlag des Beirats von der Bundesministerin oder dem Bundesminister für Wirtschaft und Energie berufen und abberufen.

Empfehlungen des Wissenschaftlichen Beirates im Überblick

1. Das Angebot von Wohnraum sollte durch größere Anreize zur Schließung von Baulücken und durch Lockerung unzureichend begründeter Bauvorschriften erhöht werden. [...]

2. Im Zuge der anstehenden Reform der Grundsteuer sollte die Umgestaltung zu einer reinen Bodensteuer erwogen werden, weil damit der Anreiz zur Bebauung steigt. Hingegen ist eine Sondersteuer für unbebautes Bauland aus den genannten Gründen abzulehnen.

3. Den Kommunen sollten mehr Anreize gegeben werden, neues Bauland auszuweisen, indem sie an den planungsbedingten Wertsteigerungen stärker partizipieren können. [...]

4. Die Mietpreisbremse sollte ersatzlos gestrichen werden, da sie weitgehend wirkungslos ist und dort, wo sie wirkt, den Abbau von Wohnungsknappheit behindert. [...]

5. Der soziale Wohnungsbau sollte nicht wiederbelebt, sondern im Gegenteil zurückgefahren werden, weil hierbei eine Fehlleitung von Subventionen droht. [...]

6. Das adäquate Mittel für die Versorgung von Angehörigen der unteren Einkommensgruppen und großer Familien mit angemessenem Wohnraum zu tragbaren Kosten ist das Wohngeld. [...]

7. Schließlich sollte die Datenlage zu lokalen Mietpreisen, Grundstückspreisen und zur Flächennutzung, aber auch zu Vermögen und Verschuldungssituation privater Haushalte verbessert werden. [...]

Trotz Milliardenförderung enttäuschende Förderbilanz

Anzahl der Sozialwohnungen sinkt weiter

Von Matthias zu Eicken, Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik Haus & Grund Deutschland

Die Bundesregierung gibt immer mehr Steuergelder für Sozialwohnungen aus. Doch die Anzahl der Sozialwohnungen sinkt weiter. Das geht aus einem Bericht der Bundesregierung über die Verwendung der Kompensationsmittel für den Bereich des sozialen Wohnungsbaus hervor.

Der Bund hatte erst im letzten Jahr die Zahlungen an die Länder um 50 Prozent auf mehr als 1,5 Milliarden Euro erhöht.

Immer mehr Wohnungen fallen aus der Mietpreisbindung

Die Zahl der mit Fördergeldern bezuschussten Wohnungen sank von rund 61.800 im Vorjahr auf 57.500 im Jahr 2017. Damit fallen rund 5.000 Wohnungen aus der Mietpreisbindung heraus. Denn ursprünglich als Sozialwohnungen gebaute Immobilien können, je nach Förderbedingungen des Bundeslandes, nach 15 bis 35 Jahren wieder zu marktüblichen Preisen vermietet werden.

Magere Zuwächse beim Neubau

Gebaut wird zwar auch. Im vergangenen Jahr wurden Fördermaßnahmen für den Bau von 26.231 Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen neu bewilligt. Das entspricht jedoch nur einem mageren Plus von sieben Prozent (1.681 Wohnungen) im Vergleich zu 2016. Der Neubau stockt auch, weil die Länder die Mittel lieber nutzen, um andere Haushaltslöcher zu stopfen.

Zweckbindung der Mittel erst ab 2020

Trotz der schlechten Bilanz will die Bundesregierung das Grundgesetz so ändern, dass der Bund auch über 2019 hinaus den Ländern noch Hilfen für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen darf. Durch mühsam zu verhandelnde Verwaltungsvereinbarungen mit den Ländern will der Bund eine Zweckentfremdung ab 2020 verhindern. Eine einfache Zweckbindung ist allerdings nicht möglich. Durch die Föderalismusreform ist der Wohnungsbau komplett zur Ländersache geworden und der Bund hat kein Mitspracherecht.

Sozialer Wohnungsbau trotz Förderung zu teuer

Die Entwicklung nährt Zweifel, dass die bestehende Lücke zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage vor allem im mittleren und preiswerten Marktsegment mit den Mitteln des sozialen Wohnungsbaus geschlossen und damit der Mietpreisanstieg gedämpft werden kann. Denn Neubau oder Ausbau im Bestand ist durch die steigenden Bau, Bauneben- und Grundstückskosten sowie Anforderungen an die Energieeffizienz so teuer geworden, dass er sich in vielen Fällen nur noch im oberen Preissegment rechnet. Rentierliche Einstiegsmieten liegen in den Ballungsräumen häufig über dem, was für Empfänger von Transferleistungen übernommen wird, und sind oft auch für übrige Wohnberechtigte in den unteren Einkommensgrenzen nicht erschwinglich.

Wohngeld hilft den Betroffenen unmittelbar

Ein weiteres Problem liegt darin, dass die Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus nicht immer den richtigen Menschen zugutekommen. Die sogenannte Fehlbelegungsquote wird nicht bundesweit erhoben, aber Schätzungen gehen von bis zu 50 Prozent aus. Ein großer Teil der Sozialwohnungen wird also von Menschen bewohnt, die nach ihrem Einzug den Anspruch auf die Nutzung verloren haben. Das Mittel des Wohngelds ist daher eine effizientere Lösung als der soziale Wohnungsbau. Auch die soziale Durchmischung lässt sich so besser erreichen, weil ein Wohngeldempfänger nicht auf bestimmte Wohnungen beschränkt ist. Ein weiterer Vorteil der direkten Zahlungen: Sie versetzen die Haushalte relativ schnell in die Lage, eine Wohnung auf dem freien Markt zu finden. Der soziale Wohnungsbau braucht dagegen mehrere Jahre, bis die Wohnungen tatsächlich die Nachfrage bedienen können.

Interview mit Johann Saathoff (SPD)

Ein Jahr Mieterstromgesetz – eine Bilanz

Vor gut einem Jahr ist das Mieterstromgesetz in Kraft getreten. Einer der Initiatoren war der SPD-Bundestagsabgeordnete Johann Saathoff. Eva Neumann hat ihn nach seiner Bilanz des Mieterstromgesetzes gefragt.

Von Juli 2017 bis April 2018 wurden etwas mehr als 100 Mieterstromprojekte, die nach dem Mieterstromgesetz gefördert werden, bei der Bundesnetzagentur angemeldet. Die Gesamtleistung der dabei installierten Fotovoltaikanlagen beträgt 2,8 Megawattpeak. Damit wurde weniger als ein Prozent des Potenzials auf Mietshäusern erreicht, welches die Bundesregierung in ihrer Solarstudie ermittelt hatte. Das Gesetz hat also bei Weitem nicht den Erfolg, der erwartet wurde ...

Johann Saathoff: Auch wenn die tatsächliche Zahl der im Mieterstromgesetz gebauten Anlagen gering ist, ist das Mieterstromgesetz für mich ein Erfolg. Der Erfolg besteht vor allem darin, dass es diese Regelung gibt. Als die SPD zum ersten Mal mit der Forderung nach einem Mieterstromgesetz an die Öffentlichkeit trat, gab es im politischen Berlin nur wenige Fürsprecher. Es hat sehr viele Gespräche und viele Verhandlungen gebraucht, bis wir die Regelung im Juni 2016 spätnachts endlich durchbringen konnten. Ich werde nie das entgeisterte Gesicht des Staatssekretärs vergessen, als der Koalitionspartner endlich der Regelung zustimmte.

Sie haben auch öffentlich schon gesagt, dass Sie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens an einigen Stellen erheblichen Nachbesserungsbedarf sahen. Wo zum Beispiel?

Johann Saathoff: Natürlich mussten wir einige Abstriche machen. Der 500-MW-Deckel war für uns leicht zu akzeptieren, denn wir wussten, dass eine so große Zahl ohnehin erstmal nicht erreicht wür-

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

de. Aber bei Fragen, wie der gewerbesteuerlichen Anerkennung, konnten wir uns erstmal nicht durchsetzen. Aber wir wollen die Mieterstromregelungen weiter verbessern. In den Koalitionsverhandlungen sind wir einen Schritt weitergekommen. Dort haben wir vereinbart, dass Wohnungsbaugenossenschaften durch Mieterstromanlagen nicht ihre gewerbesteuerlichen Vorteile verlieren sollen. Diese Regelung müssen wir natürlich noch in ein Gesetz gießen.

In einer aktuellen Umfrage des Bundesverbandes Solarwirtschaft wurden unter anderem Vermieter gefragt, was sie bislang davon abgehalten hat, ein Mieterstromprojekt umzusetzen. Fast die Hälfte der Befragten bezeichnet das Geschäftsmodell als grundsätzlich zu komplex. Mehr als ein Drittel verweist auf die fehlende oder zu geringe Wirtschaftlichkeit. Und ein weiteres Drittel kritisiert das Zählerwesen und den Netzanschluss als zu kompliziert. Tatsächlich ist der Verwaltungsaufwand (Mieterstromvertrag mit jedem einzelnen Mieter, Bekanntgabe beim Netzbetreiber, Registrierung bei der Bundesnetzagentur) gerade für private Vermieter unverhältnismäßig hoch. Hinzu kommt, dass sie als Stromproduzenten Unternehmer sind und ein Gewerbe anmelden müssen. Sie müssen die Einnahmen aus dem Stromverkauf an die Mieter, die Vergütung des eingespeisten Stroms durch den Netzbetreiber/EVU und die Zuschläge gemäß EEG oder KWKG als gewerbliche Einnahmen versteuern. Das wirkt sich erheblich auf die Wirtschaftlichkeit der Anlage aus. Mit einer Bagatellregelung, beispielsweise für kleine Solarstromanlagen bis zu zehn Kilowattpeak, ließe sich dieses Problem lösen. Haus & Grund Deutschland schlägt die Einführung einer Stromkostenverordnung nach dem Vorbild der Heizkostenverordnung vor: Vermieter können den im Haus selbst erzeugten Strom günstig an ihre Mieter abgeben und unbürokratisch mit den jährlichen Betriebskosten abrechnen. **Wie denken Sie darüber?**

Johann Saathoff: Die Regelung ist auch relativ komplex, das stimmt schon. Aber das Bundeswirtschaftsministerium prüft alle neuen Regelungen auf mögliche Mitnahmeeffekte oder missbräuchliche Anwendung. Mieterstrom ist und bleibt die Belieferung eines Dritten. Dafür gelten nun mal bestimmte Regeln, die wir schwer außer Kraft setzen können. Wenn man das nicht will, kann man auch eine Genossenschaft gründen und den Strom dann selbst verbrauchen.

Wir haben in anderen Bereichen der Energiegesetzgebung immer mal wieder erlebt, dass Regelungen sehr fantasievoll und in einer Art und Weise ausgelegt wurden, die nicht beabsichtigt war. Das wollten wir vermeiden, deswegen gibt es erstmal keine Bagatellregelung. Wir bewegen uns auf neuem Terrain und wir wollten die Sache erstmal langsam angehen, um dann bei Bedarf nachzusteuern. Ich will deshalb aber auch nicht ausschließen, dass wir uns irgendwann für eine Bagatellregelung oder eine Stromkostenverordnung entscheiden.

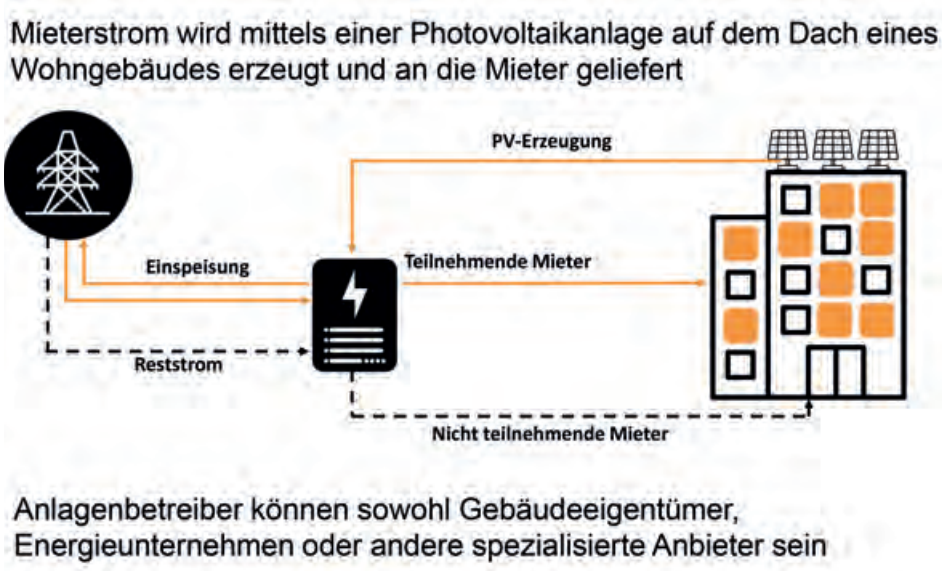
Auf tausenden kleinen Mehrfamilienhäusern wurden bereits vor Jahren kleine PV-Anlagen installiert und ihr Strom allen Wohnparteien fälschlich als „Eigenverbrauch" geliefert. Dies widerspricht der aktuellen Gesetzeslage und ist seit dem EEG 2017 mit Sanktionen bedroht. Den Betreibern ist das kaum zu vermitteln ...

Johann Saathoff: Dass die Belieferung eines Dritten kein Eigenverbrauch ist, kann ja keiner bestreiten. Jetzt haben wir eine Mitteilungspflicht eingeführt. Aus Sicht des Betreibers ist das etwas mehr Aufwand, aus Sicht des Stromkunden und damit EEG-Konto-Einzahlers aber absolut nachvollziehbar.

Was tut sich aktuell auf der politischen Ebene in Sachen Mieterstrom? Wird es eine Überarbeitung des Gesetzes geben?

Johann Saathoff: In der Energiepolitik geht es derzeit leider genauso langsam voran wie beim Netzausbau. Das erste energiepolitische Gesetzgebungsvorhaben dieser großen Koalition, das sogenannte 100-Tage-Gesetz, verdient diesen Namen schon längst nicht mehr. Die Umsetzung des Koalitionsvertrages gestaltet sich äußerst schleppend. Angesichts der Herausforderungen, vor denen wir stehen, halte ich das für bedenklich. Ich hoffe, dass wir im Herbst endlich in die Spur kommen. Die Überarbeitung des Mieterstromgesetzes steht dann noch nicht auf dem Plan, aber ich hoffe, dass wir das dann auch zügig machen können.

Herzlichen Dank für das Gespräch!



© *Bundesverband Solarwirtschaft*

Gastbeitrag

Deutschland sollte zu einer flächenbasierten Grundsteuer übergehen

Von Prof. Clemens Fuest, Präsident ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München

© ifo Institut

Das Bundesverfassungsgericht hat mit seiner Entscheidung vom 10. April 2018 die geltende Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Die Bewertung des Grundvermögens auf der Basis der Einheitswerte verstößt gegen den Gleichheitssatz. Die Einheitswerte wurden vor Jahrzehnten ermittelt und haben mit den tatsächlichen Wertverhältnissen nur noch wenig zu tun. Deshalb kommt es bei der Grundsteuer zu einer letztlich willkürlichen Lastenverteilung. Das Gericht hat erläutert, dass eine Grundsteuer nicht zwingend auf Grundstückswerten beruhen muss. Man kann Grundsteuern auch anders gestalten. Aber wenn die Steuer an den Werten von Grundstücken und Häusern ansetzt, müssen die tatsächlichen Werte verwendet werden, die sich im Laufe der Zeit immer wieder verändern. Das Gericht hat dem Gesetzgeber bis Ende 2019 Zeit gegeben, die Grundsteuer neu zu regeln. Sollte diese Frist verstreichen, darf die Grundsteuer nicht mehr erhoben werden.

Unter den maßgeblichen politischen Parteien in Deutschland besteht Einigkeit, dass man die Grundsteuer nicht abschaffen, sondern reformieren will. Die Reform soll aufkommensneutral sein. Umstritten ist, ob die Steuer künftig auf aktuellen Immobilienwerten beruhen soll oder ob man sich ganz von der Wertermittlung verabschiedet und andere Merkmale ansetzt, beispielsweise die Fläche von Grundstücken und Gebäuden.

Als Argument für die Wertbasierung wird angeführt, nur so sei eine gerechte Steuerlastverteilung zu erreichen. Dieses Argument ist nicht tragfähig. Die Grundsteuer ist eine Objektsteuer. Bei ihr spielt die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Besteuerten keine Rolle. Mietern wird die Grundsteuer mit den Nebenkosten in Rechnung gestellt. Ob die Mieter hohe oder niedrige Einkommen haben, spielt für die Grundsteuer keinerlei Rolle, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Vermieters auch nicht. Ähnliches gilt für selbstgenutzte Immobilien. Ein Einfamilienhaus kann einer weitgehend verarmten Witwe oder einem Multimillionär gehören, die Grundsteuer ist immer die gleiche. Das gilt unabhängig davon, ob die Steuer am Marktwert des Hauses ansetzt oder an der Gebäudefläche. Die Grundsteuer kann konstruktionsbedingt gar nicht das Ziel verfolgen, Steuerzahler entsprechend ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit heranzuziehen.

Eine andere Begründung für die Grundsteuer lautet, sie sei ein Entgelt für kommunale Dienstleistungen. Das kann man so sehen, aber daraus folgt nicht, dass die Steuer auf Immobilienwerten beruhen muss.

Da es keine überzeugende Begründung für eine Bemessung der Grundsteuer an Immobilienwerten gibt, sollte man sich fragen, was denn unter dem Aspekt der Einfachheit und der Vermeidung überflüssiger Verwaltungskosten sinnvoll ist. Hier schneidet die auf Marktwerten beruhende Grundsteuer schlecht ab. Für die insgesamt rund 35 Millionen Grundstücke in Deutschland müssten regelmäßig Marktwerte bestimmt werden. Der Aufwand wäre gewaltig, der Nutzen gering. Vertretbar wäre allenfalls eine Wertkomponente, die sich auf Bodenrichtwerte stützt, denn die werden ohnehin regelmäßig aktualisiert. Aber letztlich sollte man für die Grundsteuer eine Bemessungsgrundlage verwenden, die eine vertretbare Lastenverteilung sichert und möglichst einfach zu ermitteln ist. Geeignet wäre eine Kombination aus Grundstücks- und Wohn- und Nutzfläche. Komplexität der Besteuerung und Kosten für Steuerpflichtige und Steuerverwaltung sind nicht immer vermeidbar, aber bei der Grundsteuer schon.

Vermietung an Angehörige

Vorsicht, Steuerfallen!

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

Seit vielen Jahren ist das Vermieten der Wohnung an nahestehende Personen auch ein steuerliches Thema. Entsprechende Steuersparmodelle oder ganz einfach die Hoffnung auf eine Geltendmachung der Werbungskosten machen es attraktiv, Verwandten günstig Wohnraum anzubieten. Dabei ist jedoch einiges zu beachten.

Grundsätzlich kann der Eigentümer als Vermieter Werbungskosten steuerlich absetzen, die er als Selbstnutzer nicht geltend machen könnte. Dazu zählen Ausgaben zur Renovierung, Modernisierung oder auch Verwaltung der Immobilie sowie in gewissem Umfang auch Finanzierungskosten.

Mietvertrag

Wichtig ist dabei aber immer, auch unter ganz nahestehenden Personen einen rechtswirksamen Mietvertrag abzuschließen. Dieser sollte genauso aussehen, wie er es mit fremden Mietern täte. Auch muss die Vertragsdurchführung dem entsprechen, was man schriftlich vereinbart hat.

Beispiel: Ein vermieteter Raum darf nicht in Wirklichkeit nur als ganz gelegentliche Übernachtungsmöglichkeit der auswärts wohnenden Kinder dienen und ansonsten als Abstellraum genutzt werden. Dann können die Werbungskosten nicht steuerlich abgesetzt werden. Da schaut das Finanzamt gern genauer hin.

Miethöhe

Bei der Festlegung der Miethöhe sollten sich die Vermieter am Mietspiegel orientieren. Denn: Sollte sich die Miete unter 66 Prozent der ortsüblichen Miete befinden, können Vermieter die Werbungskosten nur noch teilweise absetzen, und zwar nur noch mit dem Anteil, zu dem die „Verwandten-Miete“ dem unteren Ende der ortsüblichen Miete entspricht.

Beispiel: Der Eigentümer einer Wohnung vermietet diese an seinen Sohn und dessen Familie. Aus persönlichen Gründen verlangt er nur die Hälfte der ortsüblichen Miete. Deshalb kann er auch nur die Hälfte seiner Kosten von den Einkünften abziehen. Würde er 30 Prozent der ortsüblichen Miete verlangen, könnte er sogar nur 30 Prozent der Kosten steuerlich geltend machen. Wenn er aber mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete nimmt, sind seine Werbungskosten voll abzugsfähig.

Auf der sicheren Seite bei der Miethöhe ist, wer einen „Puffer“ bei der 66-Prozent-Grenze einkalkuliert und regelmäßig anhand des Mietspiegels überprüft, ob die Miete noch hoch genug ist, um steuerlich anerkannt zu werden.

Zahlungsverkehr

Sinnvoll ist auch, sich die Miete überweisen zu lassen, um Nachweise für das Finanzamt zu haben. Wenn eine Wohnung an die eigenen Kinder vermietet wird, denen gleichzeitig Unterhalt gezahlt wird, sollte der Unterhalt nicht mit einer fiktiven Miete „verrechnet“, sondern dem Kind ausbezahlt werden, damit es davon selbst die Miete zahlt.

Folgende Werbungskosten sind grundsätzlich relevant und damit von den Mieteinkünften abziehbar, wenn die Vermietung steuerlich als Einkunft anerkannt wird: Hypothekenzinsen, Reparaturen und Abschreibung.

BFH-Urteil

Vertragsinhalte wie zwischen Fremden

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

Ein Mietverhältnis zwischen nahen Angehörigen entspricht nicht den Kriterien des Fremdvergleichs, wenn es in zahlreichen Punkten von den zwischen Fremden üblichen Vertragsinhalten abweicht (BFH-Urteil vom 4. Oktober 2016, IX R 8/16).

Der Kläger bewohnte sein Haus zunächst selbst. 2002 schenkte er es seiner Mutter. Danach schenkte die Mutter dem Kläger 115.000 Euro. Vereinbart war, dass die Mutter des Klägers die Schenkung jährlich bis zu einem Betrag in Höhe von 10.000 Euro durch schriftliche Erklärung bis zur ersten Dezemberwoche des jeweiligen Jahres widerrufen dürfe, ohne dass eine Begründung erforderlich wäre.

Der Kläger schloss mit seiner Mutter einen schriftlichen Mietvertrag über das Haus. Darin wurde Folgendes festgehalten: Die Miete über 400 Euro sollte zum dritten Werktag eines Monats auf das Konto des Klägers gezahlt werden. Nebenkosten waren nach einer einmal jährlich zu erstellenden Abrechnung zu zahlen. Vorauszahlung von Nebenkosten war nicht vereinbart. Die Kündigungsfrist betrug zwölf Monate. Eine Anpassung der Kaltmiete an die ortsübliche Vergleichsmiete durch den Vermieter war jederzeit mit einer Frist von einem Monat möglich. Am 6. Dezember 2002 erfolgte ein Nachtrag zum Mietvertrag. Darin war – abweichend von der Zahlungsbestimmung im Mietvertrag – vereinbart, die Miete und die Nebenkosten einmal jährlich durch Widerruf der Schenkung und Aufrechnung zu leisten, solange noch Schenkungsbeträge vorhanden seien.

In seinen Steuererklärungen für 2006 und 2007 erklärte der Kläger Verluste aus Vermietung und Verpachtung der Immobilie. Das Finanzamt kam in einer Außenprüfung zum Ergebnis, dass eine verbilligte Vermietung vorliege und daher die Werbungskosten nur anteilig zu berücksichtigen seien, und erließ entsprechende Änderungsbescheide. Gegen diese legte der Kläger Einspruch ein. Das zuständige Finanzgericht gab ihm zunächst Recht: Das Mietverhältnis halte mit Blick auf die getroffenen Vereinbarungen und in seiner Durchführung einem Fremdvergleich stand. Die Verluste seien vollständig anzuerkennen.

Der Bundesfinanzhof sah das ganz anders. Im Urteil heißt es: „Das FG hat im Rahmen einer unvollständigen und unzutreffenden Gesamtwürdigung rechtsfehlerhaft angenommen, dass das streitige Mietverhältnis zwischen dem Kläger und seiner Mutter einem Fremdvergleich standhält und der Besteuerung zugrunde zu legen ist. Die Vorentscheidung ist daher aufzuheben und die Klage insgesamt abzuweisen.”

Im Einzelnen bemängelte der BFH, dass Schenkungen regelmäßig nicht widerruflich ausgestattet sind, also anders als hier. Zudem wird der Widerruf nach § 530 Absatz 1 BGB grundsätzlich von bestimmten Voraussetzungen abhängig gemacht. Der Kläger hatte hingegen mit seiner Mutter einen voraussetzungslosen Widerruf vereinbart, was bereits ein erhebliches Indiz gegen die Ernsthaftigkeit und Fremdüblichkeit der getroffenen Schenkungsvereinbarung darstellt. Außerdem rügte der BFH den Umstand, dass die Mietzahlungen nur einmal jährlich im Nachhinein geleistet und auch die Nebenkosten ohne Vorauszahlungen nur einmal jährlich abgerechnet und mit erheblicher Verzögerung beglichen werden. Mietzahlungen über Wohnraum werden regelmäßig und üblicherweise – wie § 556b BGB dispositiv vorgibt – monatlich im Voraus geleistet.

Nebenkostenvorauszahlungen werden ebenfalls üblicherweise monatlich im Voraus geleistet. Ein fremder Vermieter würde sich auf eine nur jährliche Zahlung und die damit verbundene erhebliche Vorleistung seinerseits hinsichtlich der Wohnraumüberlassung und der Nebenkosten nicht einlassen. Eine nur einmal jährlich erfolgende Zahlung ist daher als unüblich und damit auch als nicht fremdüblich einzustufen. Dies wird durch den Umstand verstärkt, dass der Kläger die Nebenkosten bereits im Mai des jeweiligen Jahres abgerechnet hatte, eine Begleichung der Forderung aber erst im Dezember des jeweiligen Jahres im Wege der Aufrechnung erfolgte. Entgegen der Auffassung des Finanzgerichts handelt es sich dabei auch nicht um eine geringfügige und damit unbeachtliche Abweichung. Zudem betrug nach dem vom FG in seinen Feststellungen in Bezug genommenen Mietvertrag die Kündigungsfrist für die Mieterin zwölf Monate, obwohl es sich bei der Fristenregelung in § 573c BGB um unter den Parteien eines Mietvertrags zwingendes, nicht abdingbares Recht handelt.

Eine Anpassung der Kaltmiete an die Vergleichsmiete war nach den getroffenen Vereinbarungen jederzeit mit einer Frist von einem Monat möglich, ohne dass auf die (ebenfalls nicht abdingbaren) Beschränkungen des § 558 BGB Rücksicht genommen wurde. Zudem war – trotz der erheblichen Vorleistungen des Klägers – eine Mietsicherheit (§ 566a BGB) nicht vereinbart. Das Mietverhältnis wurde auch nicht wie zwischen fremden Dritten durchgeführt: So hatte die Mutter des Klägers Teilbeträge der Miete ab 2005 wegen Mängeln der Wohnung einbehalten und der Kläger zunächst keine Anstalten gemacht, die Mängel zu beseitigen, um wieder die volle Mietzahlung zu erhalten. Vielmehr wird seitens der Mutter im Nachhinein die Miete ohne Erläuterung und ohne rechtliche Verpflichtung nachentrichtet. Unter fremden Dritten hätte sich der Mieter auf Minderansprüche berufen und wegen Mängeln der Mietsache von einer Nachentrichtung der offenen Beträge abgesehen.

Kraftakt gelungen:

Neue Landesbauordnung lichtet ab 1. Januar 2019 den Bürokratiedschungel

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

Ab dem 1. Januar 2019 tritt die neue Bauordnung in Kraft. Zahlreiche Änderungen werden umgesetzt und sollen die Baukosten senken. Die Baukostensenkungskommission beschäftigt sich mit den untergesetzlichen Regelungen. Haus & Grund Rheinland war von Beginn an beteiligt.

NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach (CDU) hat das geschafft, was viele nicht für möglich gehalten hätten. Nach dem Aussetzen der Baurechtsnovelle 2016 von SPD und Grünen war die Erarbeitung des Baurechtsmodernisierungsgesetzes mit zahlreichen ministeriellen und parlamentarischen Anhörungen und der finalen Zustimmung des Landtages innerhalb eines Jahres ein echter Kraftakt. Haus & Grund Rheinland war neben anderen Verbänden von Anfang an eingebunden.

Ab dem 1. Januar 2019 gilt die neue Landesbauordnung. Sie soll ein Klima für Neubau in Nordrhein-Westfalen schaffen. Das von CDU und FDP beschlossene Gesetz lichtet den Bürokratiedschungel, kappt unnötige Baukostensteigerungen und schafft Raum für barrierefreies Wohnen. Das Bauordnungsrecht beinhaltet zahlreiche Änderungen. Durch eine Anpassung an die Musterbauordnung wird zu einer Harmonisierung der Ländervorschriften in Deutschland beigetragen. Barrierefreies Bauen und Wohnen wird damit zum neuen Standard im Geschosswohnungsbau. Mit dem neuen Bauordnungsrecht wird dem Grundsatz der „Innen- vor Außenverdichtung“ Rechnung getragen: Zahlreiche neue Regelungen sollen die Nachverdichtung sowie die Aufstockung und den Ausbau von Wohngebäuden erleichtern. Das Ergebnis kann sich sehen lassen.

Folgende Änderungen sind u.a. beschlossen:

- Das Abstandsflächenrecht wird an die Musterbauordnung angepasst. Im neuen § 6 Abs. 12 ist geregelt, dass ein Wohngebäude mit Bestandsschutz auch ohne Einhaltung der Abstandsflächen im Zuge eines Ersatzneubaus an gleicher Stelle und in gleicher Größe neu errichtet werden kann.

- Die Gewährleistung sozialer Mindeststandards in Bezug auf die Anforderungen an die Barrierefreiheit, insbesondere von Gebäuden mit Wohnungen und öffentlich zugänglichen Bauten, wird neu gefasst. Im neuen § 2 wird die Barrierefreiheit definiert und an die Musterbauordnung angepasst. Künftig sind Wohnungen in Gebäuden der Gebäudeklasse drei (Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m) und höher barrierefrei und eingeschränkt für Rollstuhlfahrer nutzbar zu bauen. Gem. dem neuen § 39 Abs. 4 müssen Gebäude mit mehr als drei oberirdischen Geschossen Aufzüge in ausreichender Zahl haben. In diesem Zusammenhang sind im weiteren Verlauf in Nordrhein-Westfalen – als letztem Bundesland in der Bundesrepublik Deutschland – u. a. die DIN-Norm 18040-2 (Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen) unter Berücksichtigung einzelner dort geregelter Sachverhalte durch Verwaltungsvorschrift als Technische Baubestimmungen einzuführen, um einheitliche Anforderungen an die Umsetzung der Barrierefreiheit zu gewährleisten.

- „Bauen mit Holz“: Holz kommt als Bau- und Werkstoff große ökologische und klimapolitische Bedeutung zu. Im Vergleich zu anderen Materialien ist Holz ein nachwachsender Rohstoff, der einen wegweisenden Beitrag zur ressourcenschonenden und nachhaltigen

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

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Mitglieder werben Mitglieder

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

Entwicklung des Bauwesens leistet. Daher wird das „Bauen mit Holz“ gem. dem neuen § 26 Abs. 3 auch für die Gebäudeklassen 4 (Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m²) und 5 (sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude) – unter den im § 26 Absatz 3 genannten Voraussetzungen – in Nordrhein-Westfalen ermöglicht.

- Die Landesregierung ist gem. dem neuen § 48 Abs. 2 ermächtigt, über eine Rechtsverordnung die Zahl der notwendigen Stellplätze (Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradabstellplätze) im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zu regeln. Diese Vorschrift berücksichtigt, dass die Freihaltung des öffentlichen Verkehrsraums von ruhendem Verkehr kein spezifisch bauordnungsrechtliches Anliegen ist, sondern letztlich eine Frage der jeweiligen kommunalen Verkehrskonzeption und -politik. Durch die zu erlassende Rechtsverordnung wird beabsichtigt, lediglich das unverzichtbare Minimum an Stellplätzen festzuschreiben; für andere Anforderungen steht den Gemeinden das Instrument einer örtlichen Bauvorschrift zur Verfügung.

- Das Gesetz sieht im Sinne der kommunalen Selbstverwaltung Flexibilisierungen vor. So können die Gemeinden durch einen Bebauungsplan oder insbesondere durch die im neuen § 48 Abs. 3 eingeführte Satzungsermächtigung selbst Regelungen über das Erfordernis von Stellplätzen treffen und damit den Bauaufsichtsbehörden und den Entwurfsverfassern lokal angepasste Vorgaben machen. So kann bis zu einem Viertel der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge durch die Schaffung von Fahrradstellplätzen ersetzt werden, wobei für einen Stellplatz hierbei vier Fahrradstellplätze herzustellen sind. Die Kommunen werden zudem in die Lage versetzt, über eine örtliche Bauvorschrift zu regeln, dass bei der Errichtung von Anlagen, ggf. unter Berücksichtigung einer Quote, notwendige Stellplätze mit einer Vorbereitung der Stromleitung Leerverrohrung) für die Ladung von Elektro-Fahrzeugen versehen werden können. Dieser inhaltliche Ansatz trägt einer sich verändernden Mobilität in Richtung E-Mobilität Rechnung.

- Die Rauchwarnmelderpflicht wird im neuen § 47 Abs. 3 modifiziert. Bisher hatte der Eigentümer die Pflicht, Rauchwarnmelder zu installieren und der unmittelbare Besitzer, in der Regel der Mieter, die Betriebsbereitschaft sicherzustellen. Zukünftig kann der Eigentümer, z.B. der Vermieter, selbst entscheiden, ob er auch die Wartung der Rauchwarnmelder selbst mit übernimmt.

- Im Rahmen der gesetzlichen Regelungen zu den Genehmigungsverfahren bleibt im neuen § 63 das so genannte „Freistellungsverfahren“ in Nordrhein-Westfalen für die im Gesetz bezeichneten Bauvorhaben erhalten. Ein Bauherr kann allerdings nach wie vor beantragen, dass für ein Vorhaben ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.

- Mit dem neuen Gesetz wird in § 71 die Durchführung einer Vollständigkeitsprüfung von eingereichten Bauvorlagen durch die Bauaufsichtsbehörde binnen zwei Wochen verankert. Sind die Unterlagen unvollständig oder mit Mängeln behaftet, hat die Bauaufsichtsbehörde unter Nennung der Gründe den Bauherrn zur Nachbesserung aufzufordern. Eine besonders wichtige Neuerung ist § 71 Abs. 3. Bedarf die Erteilung einer Baugenehmigung der Zustimmung, des Einvernehmens oder des Benehmens einer anderen Behörde, z.B. von Umweltämtern, so gilt diese als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens unter Angabe von Gründen verweigert wird.

- Im Zusammenhang mit den in Nordrhein-Westfalen sehr unterschiedlich langen Bearbeitungszeiten von Baugenehmigungsverfahren wird aus Gründen der Transparenz erstmals eine Berichtspflicht der Bauaufsichtsbehörden über die durchschnittliche Verfahrensdauer eingeführt.

- Der neue § 70 Abs. 1 stellt erstmals klar, dass das Schriftformerfordernis, beispielsweise bei Bauantrag und Bauvorlagen sowie bei der Baugenehmigung, durch eine elektronische Form gemäß § 3a Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen ersetzt werden kann.

Unser Tipp: Mehr Infos im Internet

Ausführliche Informationen zur neuen Bauordnung, die am 1. Januar 2019 in Kraft treten wird, finden Sie im Internet unter: www.HausundGrund-Rheinland.de/themen/bauordnung

Rechtsverordnungen: Zahlreiche Anpassungen notwendig

Die Novellierung der Bauordnung macht auch die Anpassung zahlreicher Rechtsverordnungen, Verwaltungsvorschriften und Erlasse erforderlich. Die bereits Ende Juli eingesetzte Baukostensenkungskommission befasst sich mit den notwendigen Anpassungen und versucht, Vorschläge zur Senkung von Baukosten vorzutragen.

Der Verbandsdirektor von Haus & Grund Rheinland, Erik Uwe Amaya, ist Mitglied der Baukostensenkungskommission. Geleitet wird diese von NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach höchstpersönlich.

Es werden u. a. folgende Rechtsverordnungen angepasst: Camping-und Wochenendplatzverordnung, Feuerungsverordnung, Prüfverordnung, Sonderbauverordnung, Verordnung über bautechnische Prüfungen, Stellplatzverordnung nach § 48 Abs. 2, Bauprodukte- und Bauartenverordnung sowie die Verordnung zur Umsetzung der Energieeinsparverordnung.

Der willige Neffe

Der Gesetzgeber bringt Verständnis dafür auf, dass ein Wohnungs- oder Hauseigentümer einer Immobilie in bestimmten Situationen plötzlich selbst nutzen oder seine nahen Verwandten dort unterbringen will. Deswegen gibt es das Instrument der Eigenbedarfskündigung. Stellt sich allerdings später heraus, dass diese Kündigung nur vorgeschoben war, kann es für den Verkäufer teuer werden. Die höchste deutsche Revisionsinstanz hegte nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS bei der Einquartierung eines Neffen genau diesen Verdacht.

(Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 214/15)

Der Fall: Der Eigentümer eines Hauses einigte sich mit seinen Mietern auf einen Räumungsvergleich. Die Begründung: Er wolle einen Neffen in dieser Immobilie unterbringen. Nicht einmal ein Jahr später wurde das Haus allerdings verkauft. Der alte Mieter vertrat im Zivilprozess die Meinung, dieser Verwandte habe gar nicht wirklich dort wohnen wollen. Er sei nur eine Art „Platzhalter“ gewesen, um das Objekt problemlos veräußern zu können.

Das Urteil: „Wenn ein Vermieter seit längerem Verkaufsabsichten hegt“, so der Bundesgerichtshof im Leitsatz des Urteils, und kurzfristig einen Verwandten einquartiere, dann liege der Verdacht eines vorgeschobenen Eigenbedarfs nahe. In diesem Falle könne es dem Eigentümer hauptsächlich darum gegangen sein, den Neffen später „ohne Schwierigkeiten zum Auszug bewegen zu können“.

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

OBI WUPPERTAL

B&E BAUELEMENTE GmbH

Das Lagerhaus
Transporte & Lagerung

Rundumschutz zu Sonderkonditionen

VBL
Versicherungsmakler Bergisch Land GmbH
Ralf Zinzius

Rechtsschutz zu Sonderkonditionen

ROLAND
DER RECHTSSCHUTZ-VERSICHERER.

Versicherungsschutz zu Sonderkonditionen

financial PARTNER
Versicherungsmakler GmbH

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

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

5 %

Kachelofen & Kaminstudio
RIESENBERG OHG

kostenlose Lieferung

STRÄTER

Eintrittskarten zu Sonderkonditionen

WUPPERTALER BÜHNEN

JETZT SANIEREN LOHNT SICH!

Teil 5: Geld für die Zukunft – Finanzierung und Erhalt

In den vorherigen Teilen der Sanierungsserie ging es um ein sinnvolles was und wie rund um die Modernisierung von Wohnhäusern. Jetzt steht die Finanzierung der gewünschten Maßnahmen im Mittelpunkt. Trotz der zentralen Bedeutung der Finanzierbarkeit ist dies die richtige Reihenfolge. Die notwendigen Maßnahmen sollten erst eindeutig identifiziert sein, um den Gesamt-Kapitalbedarf überhaupt zu kennen. Auch die Förderungsmöglichkeiten sind stark davon abhängig, was genau saniert werden soll. Wer stets nur nach dem Wasserstand in seiner aktuellen Hauskasse saniert, droht im Stückwerk zu versanden. In die Modernisierung des Modellhauses an der Sedanstraße flossen insgesamt 710.000 Euro. Die Zahl beeindruckt vielleicht, ist jedoch realistisch und keine Luxussanierung. Im Idealfall baut sich der Eigenanteil, der für eine Sanierung benötigt wird, über die Jahre auf und wird mit passgenauen Kreditangeboten flankiert.

Die Sanierung des Modellhauses in der Sedanstraße orientierte sich an den wichtigsten Standards, wie zeitgemäße Grundrisse oder den aktuellen Sicherheitsbedürfnissen heutiger Mieter. Eine wünschenswerte aber kostenintensivere Maßnahme, wie ein Aufzug, eine Solaranlage oder die klassische Fassadendämmung hätten jede für sich das Potential gehabt, die Finanzplanung aus dem Gleichgewicht zu bringen. Ein privater Bauherr sollte für alle Maßnahmen Rücklagen bilden, die nach

einem definierten Instandhaltungs- und Kostenplan, den Erhalt des Gebäudes und die nötigen Modernisierungen nach gegebener Zeit ermöglichen. Eigentümergemeinschaften sind dazu gesetzlich verpflichtet.

„Wir haben uns auf das Sinnvolle und Notwendige konzentriert, um in der Lage und in dem Umfeld des Modellhauses, eine solide und langfristig vermietbare Immobilie zu schaffen", so Oliver Zier von der GWG.

Drum rechne, wer sich ewig bindet

Echtes langanhaltendes Glück gibt es zwischen Besitzern und Immobilien nur, wenn das Finanzielle über die gesamte Zeit des Eigentums stimmt. Von einer soliden Finanzplanung profitiert die Erbengeneration gleich doppelt. Einerseits muss bei Besitzantritt kein teurer Sanierungsstau aufgelöst werden, andererseits gibt eine langfristige Planung den vielleicht unerfahrenen Neueigentümern eine sehr gute Orientierung an die Hand.

Die Empfehlungen zur Höhe der Rücklagen sind aus dem sozialen Wohnungsbau übernommen und hängen stark vom Alter und damit der Reparaturanfälligkeit des Objektes ab. Auch Zustand, Größe und Ausstattung der Immobilie sind relevante Einflussgrößen. Für neuere Häuser sollte mindestens ein Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat in die Instandhaltungsrücklage fließen. Bei älteren Immobilien sollten es mindestens zwei Euro sein. Für das Modellhaus mit seinen 520 Quadratmetern Wohnfläche steckt die GWG als Besitzer nach der Modernisierung künftig mindestens gut 1.000, besser noch 1.500 Euro in die Rücklagenkasse. Passiert nichts Unerwartetes, arbeitet das gesparte Geld schon auf die nächste Grundsanierung hin.

Kauf-Tipp:
Bei dem Erwerb einer Immobilie gilt es, sich auch nach der Höhe der Instandhaltungsrücklage, dem aktuellen Wirtschaftsplan und bei Wohnungen auch nach den monatlichen Einzahlungen zu erkundigen. Allein die Höhe der Zahlungen lässt Rückschlüsse darauf zu, wie die Miteigentümer den Zustand ihrer Immobilie einschätzen. Fragen sie dazu den Verkäufer auch nach dem Protokoll der letzten Eigentümerversammlung.

Tabelle 1:
Kostenübersicht Modellhaus
Gesamtkosten des Umbaus in Relation zueinander

Nicht nur eigenes Geld einsetzen

Wer seine Immobilie fit für die Zukunft machen möchte, sollte nicht unbedingt alles selber bezahlen, sondern gut über die zahlreichen stattlichen Fördermöglichkeiten und -programme informiert sein. Diese unterstützen die unterschiedlichsten Ziele und Maßnahmen am jeweiligen Gebäude. Die zwei Haupthemmnisse bei der Inanspruchnahme von Förderungen ist erstens schlicht die Kenntnis darüber. Jeder, der schon einmal selbst ein passendes Programm in der Förderdatenbank des Bundeswirtschaftsministeriums gesucht hat, weiß das. Zweitens sind es die mit der Förderung verbundenen Bedingungen. So ist beispielsweise bei den meisten Förderungen zur energetischen Sanierung, ein Energieberater zwingend erforderlich. Ohne ihn gibt es, auch wenn alles korrekt gelaufen ist, kein Geld.

Zudem gelten technische Mindestanforderungen für derartige Maßnahmen. Es kann also kompliziert und zeitraubend sein, dem Fördergeber seine „Förderfähigkeit" detailliert nachzuweisen. Daher sollte die Suche nach geeigneter Unterstützung direkt nach der Zielsetzung beginnen und nicht alleine erfolgen. In Wuppertal kann sich jeder direkt an die WQG wenden, um die geeigneten Fördermöglichkeiten zu finden und sich über deren Bedingungen zu informieren. Sie berät und unterstützt alle modernisierungswilligen Eigentümer genauso gern wie die Berater der Hausbanken. Diese bieten dem, der seine Ziele kennt, oft passgenaue Finanzierungsmodelle, die individuell auf die Lebenssituation

Tabelle 1
Kostenübersicht Modellhaus

	Gesamtkosten in Euro 710.000
Herrichten und Erschließen	
Abbruch/Entsorgung	35.000
Bauwerk - Baukonstruktion	
Fenster	35.200
Trockenbau	68.300
Malerarbeiten Fassade	31.600
Malerarbeiten Innen	37.900
Fliesenleger	35.600
Tischler	64.800
Balkone (Schlosserarbeiten)	58.000
Sonstiges	52.000
Bauwerk - Technische Anlagen	
Heizung/Sanitär	148.100
Elektroarbeiten	55.300
Baunebenkosten	
Honorare und Gebühren	88.200

Rücklagenbildung:

Wer nach Jahren der Einzahlungen anfängt sich über das so unproduktiv rumliegende Kapital zu ärgern, dem sei gesagt: Dies ist ein Luxusproblem, das jeder seriöse Hauseigentümer beibehalten sollte. Denn gerade ältere Immobilien halten sich oft nicht an noch so ausgefeilte Rücklagenpläne. Ist der Bedarf da, aber das benötigte Kapital nicht, kann dies zu einer Zwangsscheidung führen. Und wer aus der Not heraus verkaufen muss, hat immer eine schwache Verhandlungsposition!

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.**

und das Bauvorhaben abgestimmt sind. So ist beispielsweise das Handschlag-Darlehen der Wuppertaler Stadtsparkasse in etwa das Gegenteil der, zum Teil hohen bürokratischen Hürden von öffentlichen Förderprogrammen. Bis zu einer Höhe von 50.000 Euro benötigt der Antragsteller keine Sicherheiten, wenn er Kunde ist. Die Leistungen sind zu günstigen und festen Konditionen über die gesamte Laufzeit geregelt. Diese kann 12 bis 120 Monate betragen. Ob es sich um einen Kredit oder einen Förderantrag handelt, der Gang zum Berater der Hausbank ist in jedem Fall sinnvoll, um aus Plänen und Wünschen Ziele und Maßnahmen werden zu lassen.

Die Stadt ist immer ein guter Partner

Wer bauliche Maßnahmen an seiner Bestandsimmobilie vornehmen möchte, ist auch bei der Stadt gut beraten. Im Ressort Bauen und Wohnen, Abteilung Bauförderung und Wohnen laufen die Fäden der Förderung von Stadt und Land zusammen. Denn die Stadt ist die Bewilligungsstelle für Förderungen des Bundeslandes NRW. Ob es um die Reduzierung von Barrieren, Verbesserung Einbruchschutz, mehr Energieeffizienz oder die Verbesserung des Wohnumfelds geht – mit dem Geschäftsteam Wohnraumförderung hat jeder Bauherr einen kompetenten Partner an seiner Seite. Über das Ressort Bauen und Wohnen können auch schnell alle weiteren Aspekte, etwa Fragen zum Denkmalschutz oder Flächenentwicklungspläne, eines Modernisierungsvorhabens abgestimmt werden.

Erst nach der Zusage loslegen!

Das Wichtigste zuerst: Um die Bedingungen der Förderprogramme zu erfüllen und genau planen zu können, darf die Modernisierung nicht vor dem Eingang des positiven Förderbescheids beginnen.

Die Förderungen haben jeweils ihre speziellen, teils komplexen Zugangsvoraussetzungen, die erfüllt sein wollen. Es bleiben jedoch davon unabhängig für jeden Bauherrn in spe auch grundlegende Dinge zu erledigen. Die abgeschlossene Analyse des Ist-Zustands der Immobilie und klare Zielsetzungen inklusive Maßnahmenkatalog (Lesen sie dazu auch Teil 2 dieser Serie „Phase Null“). Falls erforderlich, sollte der Katalog unbedingt auch mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

Ohne diese absoluten Grundlagen kann niemand die geeigneten Förderprogramme finden. Denn die eigenen Ziele und Vorhaben müssen die Art der Förderung bestimmen. Wer einfach nur schaut, wofür es viel Förderung gibt, landet schlussendlich bei einer Fülle unstrukturierter Zuwendungen, die überhaupt nicht zu den baulichen Bedürfnissen seines Objekts passen.

Tabelle 2: Übersicht Förderungen

Förderungen können in Form von Kredit, Darlehen, Zuschuss, Bürgschaft, Beteiligung oder Garantie gewährt werden. Die KfW-Bank setzt alle Bundesprogramme praktisch um und ist damit neben der NRW Bank, die Landesprogramme umsetzt, der wichtigste Fördergeber.

Tabelle 2

Übersicht Förderangebote (Auszug) Stand: Dezember 2017

Kategorie	Art	Höhe in EUR	Anmerkungen
NRW-Bank / www.nrwbank.de			
Gebäudesanierung	Kredit	bis zu 75.000	Laufzeit: 10–20 Jahre Zinsbindung: gesamte Laufzeit
WEG	Kredit	bis zu 30.000 *pro Wohneinheit*	Laufzeit: 10 Jahre Zinsbindung: gesamte Laufzeit
KfW / www.kfw.de			
Energieeffizientes Sanieren *(150/152)**	Kredit	bis zu 100.000 *pro Wohneinheit*	Laufzeiten: 4 bis 30 Jahre attraktiver Tilgungszuschuss Zinsbindung: bis zu 10 Jahre
Energieeffizient Sanieren *(430)**	Zuschuss	bis zu 30.000 *pro Wohneinheit*	keine Kreditschuld
Energieeffizient Bauen und Sanieren *(431)**	Zuschuss Baubegleitung	bis zu 4.000	50 % der Kosten (max. 4.000 Euro)
Energieeffizientes Sanieren *(167)*	Ergänzungskredit	bis zu 50.000 *pro Wohneinheit*	Laufzeit: bis 10 Jahre Zinsbindung: gesamte Laufzeit
Altersgerecht Umbauen-Barrieren reduzieren *(455–B)**	Zuschuss	bis zu 6.250 *pro Wohneinheit*	keine Kreditschuld
Altersgerecht Umbauen-Einbruchschutz *(455–E)*	Zuschuss	bis zu 1.600	Investitionskosten von mindestens 500 Euro pro Antrag bis max. 15.000 Euro pro Wohneinheit werden bezuschusst
Altersgerecht Umbauen *(159)*	Kredit	bis zu 50.000 *pro Wohneinheit*	Laufzeit: 4 bis 30 Jahre Zinsbindung: 5 - 10 Jahre

* Einbindung eines Sachverständigen erforderlich

Sicherheit

Finanzielle Unterstützung – aber wie?

Quelle: GEV – Grundeigentümer-Versicherung

Ein Einbruch ins Zuhause hinterlässt immer Spuren – am Tatort und bei den Bewohnern. Dies können rein finanzielle, aber auch psychische Folgen sein. Viele Eigentümer würden ihre Immobilie gern vor Einbrüchen besser schützen, scheuen sich aber, Umbaumaßnahmen vorzunehmen. Schließlich entstehen hierbei Kosten. Wie wäre es mit einem staatlichen Zuschuss?

Bereits einfache Vorsichtsmaßnahmen oder kleine Umbaumaßnahmen können Einbrecher abschrecken und das eigene Sicherheitsgefühl erhöhen. Dies kann beispielsweise der Einbau von Türspionen, Fensterrollläden oder der Einbau von einbruchhemmenden Haus- und Wohnungseingangstüren, wie Mehrfachverriegelungssysteme mit Sperrbügel, sein.

Der Einbau oder Umbau ist dann natürlich mit Kosten verbunden, die unter Umständen nicht in der Haushaltskasse eingeplant sind. Hier kommt die staatliche Förderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ins Spiel.

„Zuschuss für mehr Einbruchschutz“

Die KfW unterstützt mit ihrem Zuschuss 455-E „Altersgerecht umbauen – Investitionszuschuss Einbruchschutz“ jeden, der in den Einbruchschutz einer bestehenden Wohnimmobilie investiert. Egal ob Mieter oder Eigentümer. Der Antragsteller kann bis zu 1.600 Euro Zuschuss pro Wohneinheit erhalten.

Das KfW-Zuschussportal unter www.kfw.de erleichtert die Antragsstellung enorm. Ein Video zeigt anschaulich, wie Sie hierbei vorgehen sollten. Der Vorteil des Portals: Sie erhalten umgehend Rückmeldung, wie hoch der Zuschuss ausfällt. Dann können die Umbaumaßnahmen starten.

Wichtig ist allerdings, dass die Einbruchschutzmaßnahmen von einem Fachunternehmen durchgeführt und technische Mindestanforderungen eingehalten werden. Weitere Informationen finden Sie ebenfalls unter www.kfw.de.

Die Polizei berät kostenlos

Nutzen Sie ebenfalls die kompetente, produktneutrale Beratung und kostenlosen Informationen der Polizei. Die (kriminal-)polizeilichen Beratungsstellen sind bundesweit im Einsatz. Unter www.polizei-beratung.de finden Sie die Beratungsstelle in Ihrer Nähe.

Der richtige Versicherungsschutz

Und wenn es trotzdem zu einem Einbruchdiebstahl kommt, melden Sie den Verlust Ihrer gestohlenen Sachen umgehend Ihrer Hausratversicherung. Diese kann Sie nicht vor seelischen, aber finanziellen Folgen absichern. Die Versicherung übernimmt die Wiederbeschaffungskosten für den gestohlenen Hausrat und leistet für eventuelle Reparaturmaßnahmen.

Ist Ihre Hausratversicherung auf dem aktuellen Stand? Schließlich wäre es mehr als ärgerlich, wenn Sie beispielsweise durch teure Neuanschaffungen oder einen Umzug nicht mehr ausreichend versichert wären. Zudem bieten neue Tarife häufig Entschädigungen für Leistungen, die in älteren Produkten noch keine Berücksichtigung fanden wie zum Beispiel den Diebstahl des Grills oder des Rasenmähers/Rasenmähroboters aus dem eigenen Garten.

www.gev-versicherung.de

Fördermittel

KfW-Zuschüsse zu altersgerechten Umbauten jetzt beantragen

Private Eigentümer und Mieter können wieder Zuschüsse für Maßnahmen zur Barrierereduzierung bei der staatlichen Förderbank KfW beantragen (Investitionszuschuss 455-B). Mit Inkrafttreten des Bundeshaushaltsgesetzes 2018 stehen Mittel in Höhe von insgesamt 75 Millionen Euro zur Verfügung.

Förderfähig sind bauliche Maßnahmen in Wohngebäuden, mit denen Barrieren im Wohnungsbestand reduziert und die Sicherheit erhöht werden. Die Mindestinvestitionskosten müssen 2.000 Euro betragen. Die Förderung sieht Zuschüsse in Höhe von mindestens zehn Prozent der förderfähigen Kosten vor. Wer nach den Kriterien des Standards „Altersgerechtes Haus“ investiert, erhält 12,5 Prozent Förderung. Die Zuschusshöhe beläuft sich auf 200 bis 6.250 Euro.

Alternativ kann auch die Kreditvariante in Anspruch genommen werden: Im Rahmen des Programms „Altersgerecht umbauen – Kredit (159)“ werden Kredite bis zu 50.000 Euro bei aktuell 0,75 Prozent effektivem Jahreszins pro Wohneinheit vergeben.

Private Bauherren und Mieter müssen ihren Förderantrag vor Beginn der Vorhaben stellen. Am einfachsten geht das online im KfW-Zuschussportal. Innerhalb weniger Augenblicke erhalten sie ihre Förderzusage.

Informationen zu den Fördermöglichkeiten sind auf der Internetseite www.kfw.de/info-zuschussportal zu finden oder über das KfW-Infocenter unter der kostenfreien Telefonnummer 0800 | 539 9002 zu erfragen.

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

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.

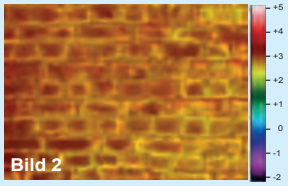
Mit den heutigen wasser- und salzfreien, hydrophobierenden, (wasserabweisenden) Isophob-Adichtungs-Systemen ist der nachträgliche Einbau von hochwirksamen Sperren im Kellerbereich oder von wasserabweisenden und Wasserdampf durchlässigen Fassaden, kein Problem mehr.
Die hydrophoben Isophob-Abdichtungen 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.



Atmosphärentemperatur 2.2 °C
Durchschnittstemperatur 3.4 °C

Atmosphärentemperatur 0.3 °C
Durchschnittstemperatur -0.5 °C

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

Bilanz eines Modellvorhabens

Solarstrom für zusätzliche Wärmeversorgung gut geeignet

IWO, 2018

Die Fotovoltaikanlage auf dem Dach eines der Modellhäuser in Berlin-Spandau. *Foto: IWO*

Eine eigene Solarstromanlage auf dem Dach verringert nicht nur die Stromrechnung – auch die Ölheizung kann von den schimmernden Kollektoren profitieren. In einem Modellvorhaben wurden jetzt – ein Jahr nach dem Start – die Messergebnisse ausgewertet.

Das Resultat: Die selbst genutzte Solarstrommenge konnte durchschnittlich von 27 auf 48 Prozent pro Jahr erhöht werden. Für die Wärmeversorgung wurden davon je nach Gebäude bis zu rund 2.600 kWh Solarstrom pro Jahr genutzt. Das entspricht dem Energiegehalt von rund 260 Litern Heizöl.

Der Modellversuch, an dem neun Ein- und Zweifamilienhäuser in Kirchheim, Bremerhaven, Berlin, Rosenbach, Söhlde, Duisburg, Ense, Lenzkirchen und Oberaudorf beteiligt waren, wurde vom Institut für Wärme und Oeltechnik (IWO) initiiert. „Die Ergebnisse zeigen, dass die Einbindung von Fotovoltaik-Anlagen in ölbasierte Hybridheizungen schon heute eine sinnvolle Option für Hauseigentümer ist, die einerseits ihren Solarstrom-Eigenverbrauchsanteil und damit auch ihren Autarkie-Grad erhöhen möchten und andererseits weiterhin auf die Vorteile einer speicherbaren Energie setzen wollen“, erklärt IWO-Geschäftsführer Adrian Willig.

Auch finanziell könne sich die Kombination lohnen: „Die Einspeisevergütung für die hauseigene PV-Anlage endet nach 20 Jahren. Eigentümer erhalten danach deutlich weniger Geld für den ins Netz eingespeisten Solarstrom. Das eröffnet der Nutzung des PV-Stroms zur eigenen Wärmeversorgung eine lukrative Perspektive und leistet einen zusätzlichen Beitrag zur persönlichen Energiewende.“

PV-Anlage lässt sich einfach ins Heizsystem einbinden

Technisch ist die Einbindung der PV-Anlage in das bestehende Heizsystem häufig ohne größeren Aufwand machbar. Die am Modellvorhaben teilnehmenden Gebäude verfügen überwiegend über Wärmespeicher, die sowohl die Heizung als auch die Trinkwassererwärmung mit Energie versorgen. In diese wurden intelligent steuerbare Heizstäbe eingebaut. Viele Heizgerätehersteller bieten hierfür bereits entsprechende Regelungen an. In einem weiteren Modellvorhaben soll jetzt auch eine Kombination aus Öl-Brennwertheizung und Trinkwasserwärmepumpe getestet werden.

Weitere Informationen erhalten Sie unter iwo.pageflow.io.

VERSICHERUNGEN - BAUSPAREN - FINANZIERUNG
PHM

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

Die Fliese zum Selbstverlegen

Vinyl-Fliesen mit Innovation-Click machen es möglich

Die Vinyl-Fliesen mit Innovation-Click-System können problemlos jederzeit wieder entfernt und daher auch in Mietwohnungen angebracht werden. Ambitionierte Heimwerker, die selbst Hand anlegen, können dabei viel Geld sparen. *(Foto: epr/©Photographee.eu/fotolia.com/CHECK one)*

Viele Einrichtungstrends kommen und gehen, doch ein Fliesenbelag bleibt zeitlos schön. Das Verlegen war bis dato allerdings allein dem Fachmann vorbehalten und ein neues Fliesenbild im Falle der Sanierung oder Renovierung immer auch zeit- und kostspielig. Dank der Vinyl-Fliese mit Click-System ist es nun aber mit etwas handwerklichem Geschick möglich, Böden schnell, sauber und kostengünstig selbst zu erneuern.

Die Click-Vinyl-Fliesen von CHECK one überzeugen mit einem authentischen Beton-, Travertin- und Schieferdesign und einer umlaufenden, realen Fuge. Ihre Aufbauhöhe ist geringer als bei herkömmlichen Fliesen. Daher sind sie optimal für Renovierungsarbeiten geeignet – oft ist die Verlegung sogar auf bestehenden Untergründen möglich. Denn diese Click-Vinyl-Fliesen besitzen eine starre und weichmacherfreie Trägerplatte, sodass Probleme mit Unebenheiten der Vergangenheit angehören. Das Innovation-Click-System erlaubt Heimwerkern eine schnelle und saubere Verlegung in Eigenregie. Jede Diele lässt sich einzeln installieren und wird in Nut und Feder verriegelt, sodass die Verbindung besonders stabil ist. Vorteilhaft außerdem: Das sonst übliche Verkleben entfällt. Somit können CHECK one Fliesen problemlos jederzeit wieder entfernt und daher auch in Mietwohnungen angebracht werden. Auch hinsichtlich der Kosten sind CHECK one Fliesen eine echte Alternative. Zum einen spart man sich das Geld für den Handwerker, zum anderen ist der Anschaffungspreis günstiger – pro Quadratmeter lässt sich mit der innovativen Click-Fliese viel Geld sparen. Eine lohnende Investition sind die Vinyl-Fliesen auch deshalb, weil sie nicht nur feuchtraumgeeignet sind, sondern ebenso in Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen eine gute Figur machen. Sie sind fußwarm, pflegeleicht und strapazierfähig. Vor allem aber präsentieren sie sich, außer in 61 x 30,5 Zentimetern, auch im modernen XL-Fliesenformat von 83 x 45 Zentimetern. Zusätzlich wird es in Kürze quadratische Fliesen in 45,7 x 45,7 und 61 x 61 Zentimeter geben. Diese werden sogar eine Nutzschicht von 0,55 Zentimetern aufweisen und damit auch für die Industrie geeignet sein.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.check-floors.com.

Zeit für einen Wechsel

Mit cleveren Heizungspumpen komplette Förderung vom Staat sichern

Wer jetzt die Heizungspumpe tauscht, entlastet nicht nur Umwelt und Geldbeutel, sondern kann sich zudem eine attraktive staatliche Förderung sichern. *(Foto: epr/Grundfos)*

Läuft sie den gesamten Winter zuverlässig, macht man sich wenig Gedanken um sie: die Heizung. Kommt dann jedoch im Frühjahr die Abrechnung des Energieversorgers, gibt es manch böses Erwachen. Wer sich dann über eine hohe Nachzahlung ärgert, sollte einmal einen Blick in seinen Keller oder Technikraum werfen und seiner Heizungsumwälzpumpe und der Warmwasser-Zirkulationspumpe mehr Beachtung schenken.

Klein, leise und eher unscheinbar wie sie sind, wird der Stromverbrauch dieser Pumpen häufig unterschätzt. Fakt ist jedoch: Ältere Heizungsanlagen sind oft mit zu groß dimensionierten und ungeregelten Exemplaren ausgestattet. Dann ist es Zeit für einen Wechsel! In dem Bestreben, mehr Hausbesitzer zum Austausch ihrer ineffizienten Heizungsumwälz- und Warmwasser-Zirkulationspumpen zu bewegen, hat der Bund zum 1. August 2016 eine attraktive Fördermaßnahme gestartet. Wer seine mindestens zwei Jahre alte Pumpe gegen ein Hocheffizienzgerät tauscht, erhält 30 Prozent der Kosten zurück. Wer zudem an seiner Heizungsanlage einen hydraulischen Abgleich durchführen lässt, bekommt nochmal 30 Prozent der dafür anfallenden Kosten erstattet. Dank dieser Förderung durch den Staat lohnt sich der Wechsel nun gleich doppelt – insbesondere, wenn man dabei auf die richtige Pumpen-Lösung setzt. Perfekt geeignet dafür ist die elektronisch geregelte Heizungsumwälzpumpe Alpha3 von Grundfos. Sie ist hocheffizient und besitzt zudem eine spezielle Funktion, um den einfachen hydraulischen Abgleich zu gewährleisten. Dadurch kann man nicht nur bis zu 200 Euro pro Jahr einsparen, sondern auch nervige Strömungsgeräusche beseitigen. Hausbesitzer, die die Förderung in Anspruch nehmen möchten, registrieren sich einfach vor Beginn der Maßnahme auf der Internetseite des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Nach erfolgreichem Eingang der Registrierung erhalten sie ihre persönliche Vorgangsnummer und können einen Installateur beauftragen. Sind alle Arbeiten abgeschlossen, reicht es, eine Kopie der Rechnung beim BAFA einzureichen, um die entsprechende Fördersumme ausgezahlt zu bekommen.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.grundfos.de und www.homeplaza.de.

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

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

Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing

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

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

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

Nachträglich zur bodengleichen Traumdusche

Dank Kombination aus Abwasserpumpe, Duschwanne und Duschabtrennung

Die extraflache Duschwanne KINESURF ist in unterschiedlichen Abmessungen verfügbar. In Kombination mit einer Abwasserpumpe wie etwa der SaniFloor3 entsteht so problemlos nachträglich eine barrierearme, komfortable Dusche. (Foto: epr/SFA Sanibroy)

Viele kennen das: Ist ein Badezimmer in die Jahre gekommen, wird die Sehnsucht nach einer Veränderung immer größer. Schließlich sind die Möglichkeiten für eine moderne Wellness-Oase in Sachen Komfort, Optik und Barrierefreiheit heutzutage riesengroß. Eine beliebte Variante für das neue Bad, die alle drei Aspekte vereint, ist eine bodengleiche Dusche. Doch nicht immer sind die räumlichen Gegebenheiten optimal für ihren Einbau. Dann sind flexible Lösungen gefragt.

Kein Problem ist das für den Badexperten SFA Sanibroy, der seit Jahren umfassende Möglichkeiten für einen reibungslosen Badumbau präsentiert: ob ein nachträglich eingebautes WC, eine praktische Duschbadewanne oder eben moderne Duschlösungen – und diese von niedriger Einstiegshöhe bis bodengleich. Das Geheimnis dahinter liegt in der Verbindung zwischen Produkten aus dem Kinedo- und Sanibroy-Programm des Unternehmens: So bietet sich etwa die Kombination aus der KINESURF+ und der SaniFloor3 an. Erstere ist eine extraflache Duschwanne, die für den Einbau mit oder ohne Sockel geeignet ist. Aus den hochwertigen Materialien Biocryl und Biotec gefertigt, zeichnet sie sich durch ihr geringes Gewicht, ihre hohe Langlebigkeit und beste Rutschfestigkeit aus. Die SaniFloor3 erweist sich hier als kongenialer Partner: Diese Spezialpumpe ist extra für bodengleiche Duschen entwickelt und leitet das Abwasser unabhängig vom Standort, etwa von Kanalniveau, ab. Dazu saugt sie es zunächst an und pumpt es zum nächsten Fallrohr. Das ermöglicht eine von Gefälle unabhängige Platzierung, beispielsweise auch oberhalb der Duschtasse. Mit diesem Duo ist der nachträgliche Umbau zur bodengleichen Dusche ein Leichtes. Abgerundet wird das neue Highlight des Badezimmers zum Beispiel durch die Duschabtrennung KINESTYLE. Sie besteht aus kalkschutzbehandeltem, acht Millimeter starkem Glas und kann je nach Wunsch oder Grundriss als Eck- oder Nischenausführung realisiert werden. Fertig ist die Traumdusche!

Mehr dazu und viele weitere Kombinationsmöglichkeiten aus Pumpe, Duschwanne und -abtrennung gibt es unter www.sanibroy-epr.de sowie www.kinedo-bad.de.

Fit für kalte Tage?

Jetzt die Heizungsanlage überprüfen lassen und bares Geld sparen

Bibbern und frieren in den eigenen vier Wänden? Das muss nicht sein! Der hydraulische Abgleich sorgt dafür, dass sich die Wärme gleichmäßig in allen Räumen verteilt und der Wohnkomfort steigt. *(Foto: epr/VDMA Armaturen/©Fotolia_57781063)*

Herbst und Winter werden kuschelig, wenn die Heizung gut in Schuss ist. Voraussetzung dafür ist eine regelmäßige Wartung durch den Heizungsfachmann, der alle Komponenten überprüft und gegebenenfalls notwendige Reparaturen und Einstellungen vornimmt. Der hydraulische Abgleich etwa lässt sich ganz unkompliziert durchführen. Dazu ermittelt der Experte zunächst den Wärmebedarf der einzelnen Räume, um anschließend zu bestimmen, wie viel Wasser die jeweiligen Heizkörper benötigen. Entsprechend dieser Werte wird die Heizungsanlage exakt eingestellt. Die Vorteile liegen klar auf der Hand: Während der Wohnkomfort spürbar steigt, weil sich die Wärme gleichmäßig verteilen kann, sinken Energieaufwand und Heizkosten. Das freut nicht nur den Geldbeutel, sondern auch die Umwelt, denn weniger Energieverbrauch bedeutet zugleich einen geringeren CO^2-Ausstoß.

Geradezu unumgänglich ist der hydraulische Abgleich übrigens beim Einbau eines neuen Heizgerätes. Wird dieses hydraulisch abgeglichen, erhöht sich die Einsparung um über 50 Prozent. Apropos sparen: Der Bund fördert neben dem hydraulischen Abgleich auch den Thermostatwechsel und den Austausch alter Heizungspumpen mit einem Anteil von bis zu 30 Prozent auf den Netto-Rechnungsbetrag.

Weitere Informationen erhalten Sie unter http://arm.vdma.org/branche.

Der Traum vom Baum:

Gehölze auch für kleine Gärten

Es gibt eine ganze Reihe kleinkroniger Gehölze, die langsam wachsen, geringe Höhen erreichen und sich sogar besonders gut für Vorgärten mit wenig Platz eignen. *Foto: BGL.*

Gerade während der heißen Tage des Sommers wissen wir Bäume und Sträucher sehr zu schätzen. In ihrer Nähe herrscht ein angenehmes Klima und in ihrem Schatten lässt es sich gut aushalten. Darüber hinaus dient das dichte Laub als Sichtschutz zu den Nachbarn oder der Straße. Doch auch während der anderen Jahreszeiten haben Gehölze einiges zu bieten: Im Frühling verblüffen viele mit einer blütenreichen Krone, Obstgehölze laden im Sommer zum Naschen ein, im Herbst verfärben die meisten ihr Laub eindrucksvoll und im Winter geben die schneebedeckten Äste dem Garten Struktur.

Ein Baum auf kleinem Raum

Viele Gartenbesitzer träumen von einem eigenen Baum, meinen jedoch, dass dieser Wunsch nicht realisierbar sei – sie halten ihr Grundstück schlicht für zu klein. Dabei gibt es eine ganze Reihe kleinkroniger Gehölze, die langsam wachsen, geringe Höhen erreichen und sich sogar besonders gut für (Vor-) Gärten mit wenig Platz eignen. Kurzstämmige Kugelbäume erreichen beispielsweise nur eine Stammhöhe von ca. 180 Zentimetern, wie der Kugelahorn oder die Kugelakazie. Lässt man diesen Gehölzen einen regelmäßigen, professionellen Schnitt zukommen, behalten sie ihre kleine, kompakte Form über viele Jahre. Auch Bäume mit einer schmalen Säulenform sind für Gärten mit wenig Platz empfehlenswert. Sie erreichen teilweise zwar große Höhen, je nach Art haben sie aber lediglich einen Durchmesser von 1,5 Metern. Um ein Gehölz zu finden, das für die Größe des eigenen Grundstücks geeignet ist, empfiehlt sich das Gespräch mit einem Landschaftsgärtner. Der Experte kennt sich mit den verschiedenen Wuchseigenschaften aus und berät auch hinsichtlich des Zierwerts der Bäume. So zieht die filigrane Scheinbuche mit ihrer gestreiften Rinde und ihren winzigen Blättern in den Bann, wogegen eine Catalpa mit opulentem Laub und zart duftenden Blüten gefällt.

Große Sträucher für kleine Gärten

Neben Bäumen gibt es auch die Möglichkeit, dem eigenen Garten mit großen Sträuchern Charakter zu verleihen. Sie entwickeln ein dichtes Geäst sowie farbenkräftige Blüten und Früchte und punkten oft auch mit mehreren Stämmen. Die Auswahl an dichtwachsenden Sträuchern ist groß und viele Arten haben aufgrund ihrer eindrucksvollen Farben und Formen bereits einen festen Platz in Parks und Gärten eingenommen, wie der Blumen-Hartriegel oder die Blumen-Magnolie. Doch es gibt auch eine Reihe unbekannter Sträucher, die noch auf ihren großen Durchbruch warten. Wer sich beispielsweise eine außergewöhnliche Farbe im Garten wünscht, wird im Liebesperlenstrauch fündig: im Sommer blüht er in einem sanften Lila, anschließend bildet er kleine, kugelrunde, rot-violette Früchte aus. Ein elegantes Weiß bringt dagegen der Pfeifenstrauch in den Garten. Seinem zarten Duft verdankt er auch den Namen Falscher Jasmin.

Gehölze machen solitär viel her

Es empfiehlt sich, vor dem Kauf gut zu überlegen, an welcher Stelle das Gehölz wachsen soll. Nur dann kann man einen Baum oder Strauch wählen, der sich im Garten wohlfühlt und gut wächst. Auch hierbei helfen die Experten für Garten und Landschaft fachkundig weiter. Sie kennen sich mit den verschiedenen Standortansprüchen von Gehölzen aus und wissen, worauf zu achten ist. So sollte immer ein ausreichender Abstand zur Hauswand und dem Nachbargrundstück eingehalten werden. Landschaftsgärtner platzieren Gehölze mit einer imposanten Blütenpracht häufig solitär. Das bedeutet, sie bekommen eine Einzelstellung im Garten und werden von Pflanzen umschmeichelt, die nicht mit ihren Farben konkurrieren. Gute Begleiter für sogenannte Solitärs sind zum Beispiel schattenverträgliche Bodendecker, zierliche Gräser und Farne oder niedrige Stauden. Übrigens: Auch wenn man einen großen Baum regelmäßig kräftig zurückschneidet, erhält man keinen kleinwüchsigen oder schmalkronigen Baum. Vielmehr stört man den natürlichen Wuchs der Gehölze und erhält eine wenig ansprechende Krone. Deswegen sollte man von Anfang an Arten auswählen, die am Standort ihren natürlichen Wuchs ausleben können.

Weitere Informationen erhalten Sie auf www.mein-traumgarten.de.

BGH-Urteil

Wann sind Schönheitsreparaturklauseln unwirksam?

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 22. August 2018 (VIII ZR 277/16) erneut zum Thema Schönheitsreparaturen entschieden – zulasten der Vermieter, aber auch der Mieter.

Einem Mieter wurde seine Wohnung in einem unrenovierten Zustand durch die Vermieterin übergeben. Vor seinem Einzug traf der neue Mieter mit dem Vormieter eine Vereinbarung darüber, dass dessen Möbel in der Wohnung verbleiben. Dafür zahlte der Mieter eine Abschlagszahlung und erklärte sich bereit, die angefallenen Schönheitsreparaturen des Vormieters zu übernehmen. Der durch die Vermieterin genutzte Formularmietvertrag sah vor, dass die Schönheitsreparaturen durch den Mieter übernommen werden.

Bei Auszug führte der Mieter die notwendigen Schönheitsreparaturen aus, welche die Vermieterin jedoch beanstandete und von einem Fachbetrieb nacharbeiten ließ. In der Folge forderte sie Schadensersatz vom Mieter. Er berief sich auf die aktuelle BGH-Rechtsprechung (Urteil vom 18. März 2015, VIII ZR 185/14), nach welcher bei Übernahme einer unrenovierten Wohnung die formularmäßige Übertragung der Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich nicht möglich ist und er die Wohnung gar nicht hätte renovieren müssen.

Zu Recht, wie der Bundesgerichtshof nun entschieden hat. Trotz der sogenannten „Renovierungsvereinbarung“ zwischen Mieter und Vermieter, in welcher sich der Mieter zur Übernahme der Schönheitsreparaturen des Vormieters bereit erklärt hatte, müsse der Mieter einer unrenoviert übergebenen Wohnung keine Schönheitsreparaturen ausführen. Es handele sich lediglich um eine zweiseitige Absprache zwischen Mieter und Vormieter, welche keine Auswirkungen auf das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter habe. Sie sei von vorneherein auf die sie treffenden Parteien beschränkt gewesen. Insbesondere werde der Vermieter nicht so gestellt, als habe er dem Mieter eine renovierte Wohnung übergeben.

Eine andere Bewertung könne sich – so die Vorsitzende des Senats – eventuell dann ergeben, wenn es sich anstelle einer zweiseitigen Vereinbarung zwischen Mieter und Vormieter um eine dreiseitige Vereinbarung handele, in welche auch der Vermieter einbezogen werde.

So bewertet Julia Wagner, Referentin Recht bei Haus & Grund Deutschland, das Urteil:

Diese Entscheidung reiht sich ein in eine Kette von Entscheidungen, welche die nach dem Gesetz mögliche Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter mehr und mehr unmöglich machen. Einmal mehr wird der Vermieter in eine Situation gebracht, die ihn dazu zwingt, die Schönheitsreparaturen selbst zu übernehmen. Das ist nicht nur zum Vorteil des Mieters. Er muss nun im Rahmen der Miete die Kosten für die Schönheitsreparaturen tragen und ist zudem in seiner eigenen Entscheidungsfreiheit bezüglich Art und Häufigkeit der Durchführung von Schönheitsreparaturen eingeschränkt.

Mit der aktuellen Entscheidung läutet der BGH nun auch das Ende der in der Praxis häufig vorkommenden Absprachen zwischen Mieter und Vormieter ein. Er hat damit eine praxisferne Entscheidung getroffen, die das Wohnen erneut verteuert. Obwohl Renovierungsvereinbarungen zwischen Mieter und Vormieter bisher eigentlich allen Parteien zugute kamen, kann jedem Vermieter nun nur geraten werden, solche Absprachen nicht zu akzeptieren. Vielmehr sollte er vom Vormieter verlangen, dass er die Schönheitsreparaturen vor Übergabe der Wohnung durchführt.

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

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

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

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

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

Haftung des Vermieters

Mangel der Mietsache und Verletzung des Mieters müssen ursächlich zusammenhängen

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

Ein Vermieter haftet nur dann für eine Verletzung, welche ein Mieter erleidet, wenn zwischen einem Mangel der Mietsache und der konkreten Verletzung ein Kausalzusammenhang besteht, so ein Beschluss des Landgerichts Nürnberg-Fürth vom 18. Juni 2018 (7 S 5872/17). Ein solch ursächlicher Zusammenhang sei nicht gegeben, wenn der Schadenseintritt fern jeglicher Lebenserfahrung liegt oder nicht vom Schutzzweck der verletzten Norm umfasst ist. Das Gericht musste über den Fall einer Mieterin entscheiden, die ihren Vermieter nach einem Sturz auf Schmerzensgeld und Schadensersatz verklagt hatte.

Die Klägerin ist Mieterin einer Doppelhaushälfte. Kurz nach ihrem Einzug im August 2013 hatte sie den Vermieter informiert, dass ein Rollo im Wohnzimmer „schwergängig" sei. Etwa zwei Wochen später stürzte sie auf der Treppe, die von der Terrasse in den Garten führt. Sie trug vor, dass das von ihr monierte Rollo plötzlich heruntergekracht sei und sie sich durch den Lärm so erschreckt habe, dass sie das Gleichgewicht verlor. Sie habe sich in letzter Minute abstützen können, dabei jedoch am Handgelenk schwer verletzt und unter anderem einen Knorpelschaden sowie einen Teilbänderriss erlitten. Die Mieterin erhob Klage vor dem Amtsgericht Schwabach und verlangte von dem beklagten Vermieter Schmerzensgeld in Höhe von 10.000 Euro. Darüber hinaus machte sie einen Haushaltsführungsschaden in Höhe von rund 52.000 Euro geltend.

Das Amtsgericht wies die Klage ab. Die Richter stellten infrage, ob der Vermieter seine Verkehrssicherungspflicht bereits dadurch verletzt hat, dass er das Rollo nicht sofort, sondern erst zu einem späteren Zeitpunkt reparieren ließ. Die Verletzung der Beklagten sei jedenfalls nicht auf eine Pflichtverletzung des Beklagten zurückzuführen. Hier habe sich das allgemeine Lebensrisiko verwirklicht. Laute Geräusche gehörten zur Alltagswirklichkeit und das Erschrecken der Mieterin sei damit ihrem eigenen Risikobereich zuzurechnen.

Das Landgericht Nürnberg-Fürth bestätigte diese Auffassung im Berufungsverfahren: Die Verletzung sei nicht unmittelbar durch das herabfallende Rollo verursacht worden, sondern vielmehr erst durch die Reaktion der Klägerin auf das Geräusch, welches das Rollo beim Aufprall auf den Boden hervorrief. Anders wäre der Fall dann zu beurteilen gewesen, wenn die Klägerin unmittelbar unter dem Rollo gestanden hätte und sie durch eine Berührung mit diesem direkt oder durch einen hierdurch ausgelösten Sturz verletzt worden wäre.

Untervermietung

Kündigung nach Scheinanmietung ist unwirksam

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

Streitigkeiten rund um Untervermietung und unbefugte Gebrauchsüberlassung der Mietsache nehmen manchmal seltsame Formen an. Über einen ungewöhnlichen Fall hatte das Landgericht Berlin zu befinden (Urteil vom 3. Juli 2018, 67 S 20/18).

Eine Mieterin überlässt die Wohnung mit Erlaubnis der Vermieter einem Untermieter. Dieser bietet die Räume ohne Zustimmung der Vermieter und des Mieters über Airbnb zur Vermietung an Touristen an. Die Vermieter erfahren davon. Ein Mitarbeiter der Hausverwaltung mietet die Wohnung zum Schein für eine Nacht an. Die Vermieter mahnen die Mieterin wegen der unberechtigten Gebrauchsüberlassung ab. Die Mieterin wendet sich zwar an den Untermieter, der bietet die Wohnung jedoch weiter über Airbnb an. In der Folge mietet nochmals ein Mitarbeiter der Hausverwaltung die Wohnung an. Zu Beweiszwecken fertigt er Fotos an. Kurz darauf kündigt die Mieterin dem Untermieter. Einen Tag später erklärten die Vermieter die Kündigung des Mietverhältnisses wegen fortgesetzter unbefugter Gebrauchsüberlassung trotz Abmahnung. Die Mieterin hält die Kündigung für unwirksam und weigert sich auszuziehen. Daher erheben die Vermieter Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung.

Das zuständige Amtsgericht gab dieser Klage zunächst statt. Nicht so das Landgericht. Es entschied im Berufungsverfahren zu Gunsten der Mieterin und hob die Entscheidung des Amtsgerichts auf. Zur Begründung führten die Richter aus, es bestehe kein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung, da die Kündigung weder als fristlose Kündigung gemäß § 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB noch als fristgemäße Kündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB wirksam sei. Für die Kündigungstatbestände ist entweder eine Verletzung der Rechte des Vermieters „in erheblichem Maße" oder eine schuldhafte Pflichtverletzung des Mieters, die „nicht unerheblich" ist, erforderlich. An diesen Voraussetzungen fehlte es im Rahmen einer umfassenden Gesamtabwägung sämtlicher Umstände des Einzelfalls.

Zwar sei das Verhalten des Untermieters der Mieterin zuzurechnen. Doch sei in der Gesamtabwägung zu berücksichtigen, dass das Mietverhältnis über mehrere Jahre beanstandungsfrei verlief. Ferner sei die Mietsache nur zum Schein über Airbnb angemietet worden, so dass es sich nur um eine versuchte unberechtigte Gebrauchsüberlassung handelte. Zum anderen habe sich die Mieterin nur eines fahrlässigen eigenen Überwachungs- und eines zugerechneten vorsätzlichen Fremdverschuldens des Untermieters schuldig gemacht, indem sie die Weitervermietung durch ihn nicht unverzüglich nach der Abmahnung zuverlässig unterbunden hat. In der Abwägung wiegt Vorsatz schwerer als Fahrlässigkeit und eigenes Verschulden schwerer als zugerechnetes, wodurch nach Ansicht der Richter die Pflichtverletzungen der Vermieter deutlich gewichtiger sind. Denn diesen sei eine schwerwiegende Verletzung des Persönlichkeitsrechts der Mieterin anzulasten. Die Mitarbeiter ihrer Hausverwaltung seien mit ihrem über die Scheinanmietung hinausgehenden Handeln und dem Ausspähen der Wohnung unverhältnismäßig und rechtswidrig über das mietvertraglich Erlaubte hinausgegangen.

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Betriebskostenabrechnung

Für die meisten Abrechnungen ist der 31.12.2018 relevant

Bitte denken Sie daran, dass die Betriebskostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum 01.01.2017 – 31.12.2017 den Mietern bis spätestens zum 31.12.2018 zugegangen sein muss.

Daher sollten Sie nunmehr – sofern noch nicht geschehen - unverzüglich mit der Erstellung der Abrechnung für das Abrechnungsjahr 2017 beginnen.

Für die Erstellung der Abrechnung benötigen Sie folgende Angaben und Unterlagen:

- Auflistung der Wohnungs-/Garagen-/Gewerbeflächen
- Auflistung der Mietparteien mit genauen Wohnzeiträumen
- Personenzahlen und Vorauszahlungen der Mietparteien
- Mietverträge zur Ermittlung der umlegbaren Kosten sowie der relevanten Verteilerschlüssel
- Die einzelnen Rechnungen z.B. Grundabgabenbescheid(e), Schornsteinfeger, Versicherungen, Strom, Wasser, Gas/Heizkostenabrechnung, Gartenpflege, Hausreinigung...

Bitte berücksichtigen Sie, dass die Wasserkosten nach wie vor seitens der Stadt Wuppertal im Rahmen der Grundabgaben abgerechnet werden. Sie erhalten daher einen Grundabgabenbescheid (Änderungsbescheid) in dem die Wasserkosten abgerechnet werden. Bitte kontrollieren Sie, ob Sie den erforderlichen Änderungsbescheid in den letzten Wochen erhalten haben.

Sie haben weitere Fragen hierzu? Dann kontaktieren Sie bitte unsere Rechtsberater in den Beratungsstellen unter 0202 255950 zu den telefonischen Sprechzeiten oder vereinbaren Sie einen Beratungstermin. Wenn Sie die Betriebskostenabrechnung von Haus & Grund erstellen lassen möchten, können Sie direkt Frau Weber unter 0202 2559522 kontaktieren.

Bitte berücksichtigen Sie, dass wir Ihre Betriebskostenabrechnung nur fristgerecht erstellen können, wenn wir die vollständigen Unterlagen bis zum 15.11.2018 in unseren Beratungsstellen vorliegen haben.

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

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

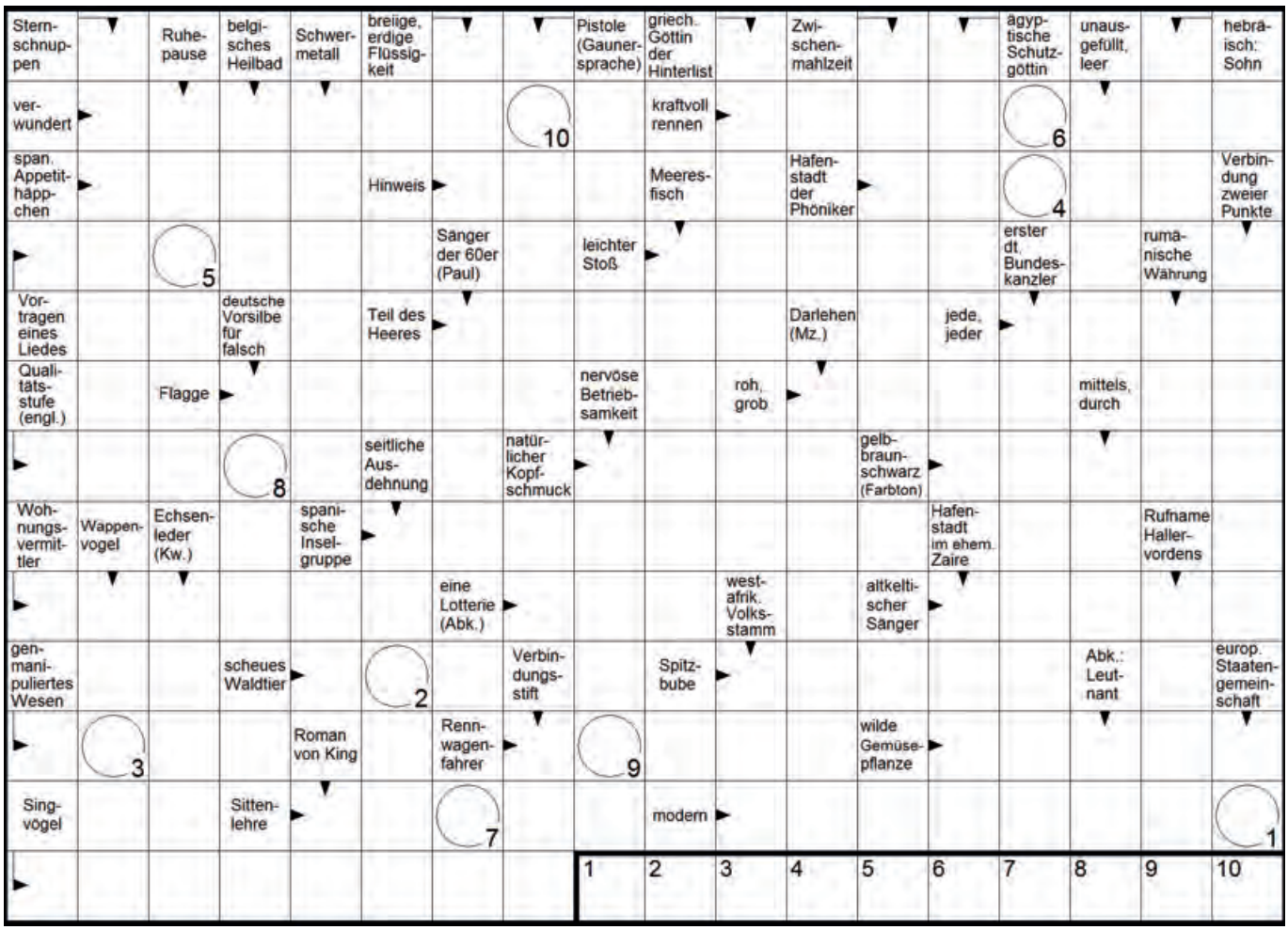
Elektro H. Lindenborn GmbH
Meisterbetrieb seit 1954
Licht-, Kraft- und Signalanlagen
Steinbeck 94 a
42119 Wuppertal
Tel.: (02 02) 66 52 08
Fax.: (02 02) 64 91 96
E-Mail: elektro-lindenborn@t-online.de

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

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

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. November 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:

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

Dipl. Ing. Walter Burgtorff arbeitete 20 Jahre als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Gerichte und private Auftraggeber in den Fachgebieten des baulichen Wärme- und Feuchtigkeitsschutzes sowie Honorarfragen.

Gesundes Wohnen – Energetisches Sanieren

Lüften, Heizen, Möblieren, Dämmen, Abdichten, Trocknen

16,95 €

inklusive MwSt., zzgl. 2,50 Euro Versandkosten

ISBN: 978-3-503-17481-2

1. Auflage 2018

Die Broschüre gibt mit ihren gezielten Hinweisen und Beispielen den Lesern eine Hilfe zum „richtigen Wohnverhalten“ an die Hand. Angesprochen werden sowohl Bewohner von Neubauten und sanierten Altbauten mit neuer Dämmung und neuen Fenstern als auch Eigner und Mieter von Altbauten allgemein. Für den Gebrauch jeder Wohnung sollte deshalb eine verbindliche „Gebrauchsanweisung“ erarbeitet werden, in der das auf die jeweils vorhandene Bausubstanz abgestimmte und damit erforderliche Wohnverhalten vereinbart wird. Unnötige Streitigkeiten zwischen Bauherrn und Mietern einerseits sowie Architekten, Handwerkern und Vermietern andererseits können so vermieden werden.

Zu beziehen über Ihre Haus und Grund-Geschäftsstellen Wuppertal.

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

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:
Herbstlaub an der Adolf-Vorwerk-Straße. **Foto: Frank Heßler**

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

STOP CLIMATE CHANGE klimafreundlich
printed by OFFSET COMPANY SCC-13

Erscheinungsweise:
monatlich

Auflage:
4.600 Exemplare

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

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

Wießner Garten-Landschaftsbau GMBH

Beratung • Gestaltung • Pflege

Bouterwekstraße 9 • 42327 Wuppertal

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

B&E BAUELEMENTE GmbH

Markisen · Fenster · Haustüren · Rollladen · Garagentore · Vordächer

Sanderstraße 188
42283 Wuppertal
www.bebauelemente.de

☎ 0202/979090

125 JAHRE-HEIZOEL-VORST

Deutscher Ring 69 · 42327 Wuppertal · Telefon 74 40 35

Wolfgang Todzy
Immobilien ivd

Seit 1964

Grumberg 31
42389 Wuppertal

Mit uns finden Sie nicht nur das Beste - sondern das für Sie Richtige!

Tel. 02 02 / 60 30 93
www.todzy-immobilien.de

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.

BIK
Bergisches Immobilien Kontor GmbH

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

42327 Wuppertal
Christiane Awater
www.bik-immo.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

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

WSW SONNENSTROM

Strom produzieren ohne zu investieren: Wuppen wir's!

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

Mehr Infos: www.wsw-online.de

WSW

FASSADEN MELZEL
MEISTERBETRIEB DER INNUNG GMBH

50

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...

Glas- u. Fensterbau Willi Krüger
MEISTERBETRIEB

Fenster · Türen
Tore · Glas ·
Rolläden

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

Unser Team wenn es um Ihre Immobilie geht!

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

ENGEL & VÖLKERS

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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