Jahrgang 122

Haus & Grund-Magazin Wuppertal

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

www.hausundgrundwpt.de

11/2018

Sonderthema
Altengerechtes Wohnen

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
· in Wohnungen
· auf Balkonen
· auf Parkdecks
· in Hallen
✆ 02331-55021
Fachbetrieb nach § 19 WHG TÜV NORD

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

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

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

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

BECKER & DÖRING GMBH
HAUSVERWALTUNGEN
Sicherheit • Kompetenz • Leistungsfähigkeit

Immobilienfachwirt Holger Döring

Ihr Spezialist für WEG-Verwaltungen
in Wuppertal
Telefon 0202/ 260 460 - 0
Telefax 0202/ 260 460 - 50
E-Mail info@b-u-d.de
Internet www.WEG-Verwalter.de
Becker & Döring GmbH
Hausverwaltungen
Haßlinghauser Str. 163
42279 Wuppertal

BVI
Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.
QUALITÄTS-MANAGEMENT
Wir sind zertifiziert
Regelmäßige freiwillige Überwachung nach ISO 9001:2000
TÜV SÜD
Mitglied im Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V.

city IMMOBILIEN VERWALTUNG
Eichstr. 17
42349 Wuppertal
Tel. 97 97 442-0
Fax 9 79 74 42-44
www.hausverwaltung-wuppertal.de
post@city-immobilien-nrw.de
BVI
Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.
TÜV MANAGEMENT SERVICE
ISO 9001

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

MALERBETRIEB MOTTE
Maler- und Lackierermeister RALF MOTTE
• Dekorative Raumgestaltung
• Fassadengestaltung
• Maler- und Lackierarbeiten aller Art
• Wärmedämmung
Telefon 0202 - 42 51 12
Fax 02191 - 38 88 33
info@malerbetrieb-motte.de
www.malerbetrieb-motte.de

www.nolte-bedachungen.de
Professionelle MARDER-ABWEHR im Dachbereich
Nolte BEDACHUNGEN
Meisterbetrieb seit 1898 in Wuppertal
Deutscher Ring 65, Tel. (02 02) 71 11 77

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

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser!

In Wuppertal werden derzeit, wie in vielen anderen NRW Kommunen, Straßenbaubeitragsbescheide im Sinne des § 8 Abs. 1 Kommunalabgabengesetz NRW versandt. Hiernach setzen die Kommunen gegenüber den jeweiligen Grundstückseigentümern Beiträge für den Straßenbau fest, um die Grundstückseigentümer an den der Kommune entstandenen Kosten zu beteiligen.

So ist in § 8 Kommunalabgabengesetz geregelt:
(1) Die Gemeinden und Gemeindeverbände können Beiträge erheben. Bei den dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wegen und Plätzen sollen Beiträge erhoben werden, soweit nicht das Baugesetzbuch anzuwenden ist.
(2) Beiträge sind Geldleistungen, die dem Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung und Erweiterung öffentlicher Einrichtungen und Anlagen im Sinne des § 4 Abs. 2, bei Straßen, Wegen und Plätzen auch für deren Verbesserung, jedoch ohne die laufende Unterhaltung und Instandsetzung, dienen. Sie werden von den Grundstückseigentümern als Gegenleistung dafür erhoben, dass ihnen durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme der Einrichtungen und Anlagen wirtschaftliche Vorteile geboten werden.

Die Straßen werden in der Regel nicht nur von den dort zufällig wohnenden Anliegern, sondern von allen Verkehrsteilnehmern – Autofahrern, Radfahrern, Fußgängern – genutzt. Die Praxis der Kommunen hat in den vergangenen Jahren zu einer erheblichen finanziellen Mehrbelastung der Grundstückseigentümer geführt, die diese Beiträge allein zu entrichten haben. Sie sind nicht umlagefähig auf die im Objekt wohnenden Mieter. Sie sind für den einzelnen Grundstückseigentümer nicht kalkulierbar, da er auf die Planung und Durchführung der jeweiligen Maßnahme keinen Einfluss hat. Sie entstehen in unregelmäßigen und langen Zeitabständen, sodass sie völlig willkürlich alle paar Jahre oder gegebenenfalls Jahrzehnte den Grundstückseigentümer treffen. Darüber hinaus sind die Kosten der jeweiligen Straßenbaumaßnahme auch nicht gerade günstig, da es sich um hochkomplexe Anlagen handelt. So kommen bei Straßenbaumaßnahmen gern hohe 5- und 6- stellige Beträge zusammen, die zumindest anteilig auf die Eigentümer umgelegt werden.

In den vergangenen Jahren wurde auch in Wuppertal viel zu wenig Geld in die laufende Instandhaltung unserer Straßen investiert. Solche erforderlichen Reparaturen sind nicht umlagefähig. Deshalb entstehen bei der dann später notwendigen grundsätzlichen Erneuerung einer Straße erheblich höhere Kosten, die dann auf die Grundstückseigentümer umgelegt werden.

Selbstverständlich brauchen wir in Deutschland, NRW und in Wuppertal vernünftige Straßen und Wege. Wohin uns eine Vernachlässigung des Straßenbaus führt, sehen wir in ganz NRW und insbesondere an dem Zustand von Autobahnen und Brücken. Jeden Tag staut es sich im ganzen Land auf allen Straßen und Wegen, da wir aufgrund des baulichen Zustands der Straßen und Wege um dringend notwendige Sanierungen einfach nicht mehr umhin kommen.

Dennoch stellt sich die Frage, aus welchem Grund die Grundstückseigentümer einen Teil der erforderlichen Kosten übernehmen sollen. Die Grundstückeigentümer zahlen Grundsteuern, haben Grunderwerbssteuern gezahlt, haben Kanal- und Anschlussgebühren entrichtet, damit eine Erschließung des Grundstücks an den öffentlichen Verkehr gesichert ist und wurden in der Vergangenheit ebenfalls häufig an den Kosten für den Straßenausbau beteiligt. Insofern ist es nicht verwunderlich, dass deutschlandweit und nunmehr verstärkt auch in NRW deutliche Kritik an der Praxis der Straßenbaubeiträge geübt wird.

Straßen und Wege werden im Laufe der Zeit von allen Bewohnern genutzt. Insofern sollten entstehende Kosten durch Bau, Ausbau oder Instandsetzung von Straßen und Wegen auch von der Allgemeinheit getragen werden.

Dieser Ansicht haben sich im Laufe der letzten Jahre viele Bundesländer angeschlossen und unterschiedliche Wege für den Umgang hiermit gefunden. Sie reichen von der Aussetzung der Straßenbaubeiträge bis zu ihrer Abschaffung oder ihrer Umwandlung in eine jährliche Abgabe, die von allen Bewohnern getragen wird. Zuletzt hat Bayern die Straßenbaubeiträge in einem sehr zügigen Verfahren abgeschafft. Insoweit ist nicht einzusehen, dass die Grundstückseigentümer in NRW gegenüber den Eigentümern in vielen Bundesländern benachteiligt werden sollten. Daher hat der Bund der Steuerzahler eine Volksinitiative zur Abschaffung der Straßenbaubeiträge gestartet und wird diese dem Landtag vorlegen. Gleichzeitig wird gefordert, dass die Kommunen vom Land NRW zweckgebundene Gelder zugewiesen bekommen, damit die hierdurch entstehenden Einnahmeausfälle nicht zu Lasten der Kommunen gehen. Hierzu sammelt der Bund der Steuerzahler die erforderlichen ca. 66.000 Unterschriften. Unter diesem Link können Sie sich ein Unterschriftenformular downloaden und an den Bund der Steuerzahler übersenden:
https://www.steuerzahler-nrw.de/Liebe-Unterstuetzer/97955c110201i1p2745/index.html

Diese Initiative wird von Haus & Grund auf allen Ebenen unterstützt.

Da die anderen Bundesländer beispielhaft vorgelegt haben, erwarte ich vom Landtag, dass die Frage der Abschaffung der Straßenbaubeiträge zügig behandelt wird und am Ende eine Abschaffung dieser Beiträge steht, die nicht zu Lasten der Kommunen geht. Denn Straßen und Wege werden von allen Verkehrsteilnehmern aus dem In- und Ausland genutzt.

Bitte denken Sie an die rechtzeitige Erstellung Ihrer Nebenkostenabrechnung 2017, welche in der Regel bis spätestens zum 31.12.2018 bei den Mietern sein muss. Sollten Sie hierbei Unterstützung benötigen, wenden Sie sich bitte an unsere Beratungsstellen in Barmen und Elberfeld.

Hermann J. Richter

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

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

Frank-Georg Pfeifer

Die neue Trinkwasser-verordnung

Die wichtigsten Praxisfragen

3. Auflage 2018

Inhaltsverzeichnis

Kommentar | Gipfel 335

Politik & Wirtschaft | Bundesregierung gibt Startschuss für Wohnraumoffensive 336

Sonder-AfA kommt 337

Recht & Steuern | Anwohner müssen Straßenausbau mitzahlen 338

Mobilheim ist nicht automatisch eine Zweitwohnung 338

Vermieten & Verwalten | Private Vermieter sind besondere Vermieter 339

Darauf sollten Sie achten, wenn Sie einen Winterdienst beauftragen 339

Alle Jahre wieder: Die Räum- und Streupflicht 340

Mieter kann auch ohne tatsächliche Beeinträchtigung Mängelrechte geltend machen 340

Änderung des Verteilungsschlüssels 341

Wer trägt die Kosten bei Fehlalarm? 343

… wenn der Mieter statt des Bio-Teichs ein Schwimmbecken baut 343

Haus & Grund | Kooperationspartner 344

Wuppertal Aktuell | Teil 6: Investiert in Eure Zukunft 346

Mitgliedermitteilung | SEPA-Einzug 2019 349

Finanzen & Versicherung | Wann zahlt die Versicherung? 350

Startschuss für das Baukindergeld 350

Haustechnik | Bei richtigem Umgang besteht keine Gefahr 351

Deutschland ist trauriger Spitzenreiter in Europa 351

Elektromobilität: In vier Schritten zur eigenen Ladestation 352

Effiziente Heizungspumpe liefert Daten für den hydraulischen Abgleich 353

Sechs Tipps, wie richtiges Heizen Geld spart 354

Wuppertaler Bühnen | Die Weihnachtspäckchen der Wuppertaler Bühnen 355

Sonderthema | Im KfW-Programm 455 „Altersgerecht Umbauen“ werden nun auch wieder Zuschüsse für die Barriereereduzierung vergeben 356

Moderne Treppenlifte überzeugen durch attraktive Extras 357

Stilvolle, praktische Helfer erleichtern uns den Alltag im Bad 358

Individuelle Live-Beratung hilft bei der Wahl des passenden Treppenlifts 359

Mitmachen | Online Mietvertrag gewinnen! 360

Rezensionen | Die neue Trinkwasserverordnung 361

Verträge & sonstige Formulare | Literatur 362

Service bei Haus & Grund 363

Telefonauskünfte für Barmen und Elberfeld 363

Geschäftszeiten der Beratungsstellen Barmen und Elberfeld 363

Impressum 364

Kommentar

Gipfel

Von Dr. Kai H. Warnecke, Präsident

Die Parteien-Landschaft ist im Umbruch. Die alten Volksparteien, welche die große Koalition bilden, standen in den Umfragen selten so schlecht da wie heute. Und inzwischen zeigen sie alle Nerven. CDU und CSU wählten überraschend einen neuen Fraktionsvorsitzenden und debattieren jetzt die Zukunft ihrer Parteivorsitzenden.

Insoweit ist ihnen die SPD voraus, denn die hat beides im Frühjahr schon hinter sich gebracht. Deren Unruhe wird vor allem durch eine Vielzahl von Gesetzesinitiativen sichtbar, die in der Wohnungspolitik vor allem eines auszeichnet: Populismus.

Nach dem Mieterschutzgesetz mit Verschärfung der Mietpreisbremse forderte die SPD einen Mietenstopp – als wäre dies ein erfolgreiches Modell, das man aus der DDR hätte übernehmen können. Da die Union dem nichts entgegenzusetzen hatte, erweiterte die SPD umgehend ihre Forderungen. Im Wohngipfel, der im September im Bundeskanzleramt unter Leitung der Bundeskanzlerin stattfand, setzte die SPD die Verlängerung des Betrachtungszeitraums für Mietspiegel von vier auf sechs Jahre durch. Die gewünschte Folge: eine Senkung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Dieser koalitionsinterne Erfolg war für die SPD ein Signal, diesen Weg weiterzugehen. Und so kam nach dem Wohngipfel der politische Gipfel: Erste Bundestagsabgeordnete der SPD forderten, unliebsame Vermieter zu bestrafen – mit Enteignung, als Maßnahme der Wohnungspolitik. Zu hoffen bleibt, dass dies der Gipfel der Orientierungslosigkeit war und wir endlich zur Sachpolitik zurückkehren.

Ihr

Ergebnisse des Wohngipfels

Bundesregierung gibt Startschuss für Wohnraumoffensive

Unter dem Eindruck der Wohnungsnot in den angespannten Marktlagen lanciert die Bundesregierung auf dem Wohngipfel im Bundeskanzleramt ihre „Wohnraumoffensive". Matthias zu Eicken, Referent für Wohnungspolitik bei Haus & Grund Deutschland, hat das Maßnahmenpaket untersucht, mit dem die Bundesregierung die Wohn- und Mietkosten dämpfen will.

Für das Ziel, 1,5 Millionen neue Wohnungen in dieser Legislaturperiode in Deutschland zu bauen, hat die Bundesregierung drei Handlungsfelder identifiziert. Sie will investive Impulse für den Wohnungsbau setzen, die Bezahlbarkeit des Wohnens sichern sowie Baukosten senken und dem Fachkräftemangel entgegenwirken.

Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau

Einen wichtigen Impuls für den Mietwohnungsbau und -kauf im bezahlbaren Mietsegment will der Bund durch eine steuerliche Sonderabschreibung geben. Mit ihr sollen auch Wohnungen gefördert werden, die durch Baumaßnahmen an Gebäuden neu hergestellt worden sind – wie etwa Dachgeschossausbau oder die Umwidmung von Gewerbeflächen zu Wohnraum. Ein Deckel bei 3.000 Euro pro Quadratmeter Bau- und Herstellungskosten lässt aber zweifeln, ob damit Impulse für den Dachgeschossausbau gesetzt werden. Im Dachgeschossausbau lägen mit 1,5 Millionen Wohnungen große Potenziale für den Wohnungsbau. Da die Finanzierung der Sonderabschreibung durch Bund, Länder und Kommunen erfolgen muss, ist längst noch nicht klar, mit welchen Rahmenbedingungen der laufende Gesetzgebungsprozess endet.

Mehr Mittel für sozialen Wohnungsbau

Der Bund will für die soziale Wohnraumförderung im Zeitraum 2018 bis 2021 mindestens fünf Milliarden Euro zur Verfügung stellen. Eine dafür notwendige Änderung des Grundgesetzes hat die Bundesregierung bereits auf den Weg gebracht. Das Ziel ist, gemeinsam mit den Mitteln von Ländern und Kommunen über 100.000 zusätzliche Sozialwohnungen zu schaffen.

Anpassung des Mietrechts

Die von der Bundesregierung als zentrales Element zur Sicherung bezahlbaren Wohnens angepriesenen Maßnahmen sind vor allem ein fatales Signal an Vermieter und Eigentümer. Mit der Verschärfung der Mietpreisbremse und der Erweiterung des Betrachtungszeitraums beim Mietspiegel wird vor allem vermeintlichen Mieterinteressen Rechnung getragen. Hier droht ein Modernisierungsstau auch zulasten der Mieter. Einzig die kleine Modernisierungsmieterhöhung ist ein kleiner Lichtblick. Für Vermieter bietet die Maßnahme einen Modernisierungsanreiz und für Mieter Schutz vor überzogenen Mieterhöhungen.

Wohngeldreform kommt

Bund und Länder wollen das Wohngeld schneller als bisher und bis zum Jahresanfang 2020 verbessern. Mit der Wohngeldreform sollen das Leistungsniveau und die Reichweite des Wohngeldes verbessert werden. Das Wohngeld verspricht eine schnelle Entlastung für einkommensschwache Haushalte. Sie werden bei den Wohnkosten unterstützt, ohne aus ihrem gewohnten Umfeld wegziehen zu müssen.

Baukindergeld

Auch das längst gestartete Baukindergeld war noch einmal Teil der Gipfelergebnisse. Hier sieht der Bund insgesamt 2,7 Milliarden Euro für die Eigentumsförderung vor – allem voran für Familien und Alleinerziehende mit Kindern. Neben dem Baukindergeld kann die Bildung von Wohneigentum durch weitere Maßnahmen von Ländern gefördert und durch die Kommunen flankiert werden.

Baulandmobilisierung durch Bund, Länder und Kommunen

Mit der Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik" plant die Bundesregierung, Fragen der mittel- bis langfristigen Verbesserung der Baulandbereitstellung zu beraten. Die Kommission knüpft an die Empfehlungen einer Arbeitsgruppe der letzten Legislaturperiode an. Die neue Expertenkommission soll vor der Sommerpause 2019 ihre Ergebnisse vorlegen. Die Bundesregierung will auf dieser Grundlage weitere Verbesserungen im Bauplanungsrecht vorschlagen und einen Gesetzentwurf vorlegen.

Über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben will die Bundesregierung bundeseigene Grundstücke weiter vergünstigt an Kommunen vergeben. Haus & Grund kritisiert hier, dass Kommunen bei der Weitergabe eigene Wohnungsunternehmen und Genossenschaften bevorzugen. Privaten Bauherren wird dabei völlig zu Unrecht abgesprochen, bezahlbare Wohnungen bauen zu können. Hier verschenken politische Vorurteile das Wohnungsbaupotenzial privater Bauherren.

Städtebauförderung auf Rekordniveau

Die Städtebauförderung wird von Seiten des Bundes auf Rekordniveau von 790 Millionen Euro fortgeführt. In Zukunft soll die Förderung noch stärker bei der Bewältigung der Wohnungsknappheit ansetzen. Gleichzeitig ist sie eines der wichtigsten Instrumente zur Förderung von Stadtentwicklung. Die innerörtliche Revitalisierung und Wohnungsbau miteinander zu verbinden, hat viel Potenzial für eine nachhaltige Entwicklung von Stadt- und Ortskernen sowie Quartieren.

Senkung der Baukosten

Die Länder verfolgen nach dem Wohngipfel das Ziel, weitgehend übereinstimmende Vorschriften im Bauordnungsrecht umzusetzen, um Bauen bezahlbarer zu machen. Als Richtschnur für die Bauordnungen der Länder dient die Musterbauordnung, die in den Gremien der Bauministerkonferenz und unter Beteiligung des Bundes erarbeitet wird.

Der Bund will serielles und modulares Bauen als schnelles und preisgünstiges Instrument im Rahmen seiner eigenen Wohnungsbauprojekte gezielt anwenden. Dafür wird der Bund ein Ausschreibungsverfahren für den Bau von Wohnungen in serieller und modularer Bauweise initiieren.

Bund und Länder wollen darüber hinaus gemeinsam an einer Begrenzung der Kostenfolgen der Normung arbeiten. Vorgesehen ist ein verstärktes Engagement des Deutschen Instituts für Bautechnik in der Normung. Auf Initiative des Bundes wird zur weiteren Begrenzung eine zentrale unabhängige Stelle geschaffen. Sie soll die Kostenrelevanz von neuen Standards und Normen vor ihrer Einführung transparent bewerten und entsprechend dem Normenkontrollrat ein Wirtschaftlichkeitsvotum abgeben.

Fazit: Die Ergebnisse des Wohngipfels sind vor allem eine Sammlung teils schon bestehender wohnungspolitischer Maßnahmen. Wirklich neue Ansatzpunkte – wie die Sonderabschreibung oder das Baukindergeld – haben sich nur selten ergeben. Diese werden bei zweifelhafter Wirksamkeit auch noch durch reichlich Steuergelder teuer erkauft. Für viele wichtige Themen – wie die Baulandmobilisierung und Baukostensenkung – beginnt jetzt erst ein langwieriger Beratungsprozess mit offenem Ausgang.

Kabinettsbeschluss

Sonder-AfA kommt

Das Bundeskabinett hat eine Sonder-AfA (Absetzung für Abnutzung) zur Förderung des bezahlbaren Mietwohnungsbaus beschlossen. Einkommensteuerpflichtige Bauherren von Neubaumietwohnungen, aber auch Käufer können diese damit schneller abschreiben. Zusätzlich zur regulären zweiprozentigen AfA dürfen sie in den ersten vier Jahren nach Fertigstellung je fünf Prozent der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Gebäudes abschreiben. Die Sonder-AfA gilt auch für Investitionen in bestehende Gebäude, die zu neuem Wohnraum führen, wie zum Beispiel die Aufstockung eines Wohnhauses um eine weitere Etage. Die Baukosten dürfen jeweils nicht über 3.000 Euro pro Quadratmeter liegen und davon werden auch nur 2.000 Euro steuerlich wirksam.

Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke begrüßte den Kabinettsbeschluss als einen weiteren Baustein zur Förderung von Wohneigentum, äußerte jedoch auch erhebliche Zweifel an der Wirksamkeit dieser Maßnahme. Es sei zu befürchten, dass die befristete AfA angesichts der ohnehin großen Nachfrage auf dem Markt zu einem Anstieg der Baukosten beitrage und damit ihr eigentliches Ziel verfehle. „Wesentlich erfolgversprechender wäre eine generelle Erhöhung der linearen Abschreibung von zwei auf drei Prozent."

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-bergisch-land.de
Termine gerne nach Vereinbarung.
Für alle Mitglieder attraktive Sonderrabatte

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

Bundesverwaltungsgericht

Anwohner müssen Straßenausbau mitzahlen

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

Wenn eine Kommune eine Anliegerstraße ausbaut, darf sie die Eigentümer der anliegenden Grundstücke an den entstehenden Kosten beteiligen. Die sogenannten Straßenausbaubeiträge sind rechtlich nicht zu beanstanden. Auch muss der Gesetzgeber keine Obergrenze für die Beiträge festlegen. Das hat das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig mit Urteil vom 21. Juni 2018 (9 C 2.17) entschieden.

Verhandelt wurde der Fall eines Bürgers aus Hofheim am Taunus. Er sollte 1.700 Euro als Vorleistung für den Ausbau der 50 Jahre alten Straße zahlen, an der das Haus mit seiner Eigentumswohnung steht. Die Straße dient nicht nur den Anliegern, sondern zum überwiegenden Teil dem örtlichen Durchgangsverkehr. Die Stadt übernahm aus diesem Grund die Hälfte der Ausbaukosten auf eigene Rechnung. Dagegen zog der Eigentümer vor Gericht. Aus Sicht des Klägers hätten die entstehenden Kosten aus Steuergeldern gedeckt werden sollen. Er forderte vor dem Verwaltungsgericht Frankfurt am Main, dass es zumindest eine Obergrenze für den Betrag geben sollte. Das Gericht wies die Klage ab, ließ jedoch mit Blick auf die grundsätzliche Bedeutung des Streitfalls eine Revision beim Bundesverwaltungsgericht zu. Das urteilte nun zugunsten der Kommunen, sie dürfen gemäß dem hessischen Kommunalabgabengesetz eine Beteiligung fordern, müssen dies aber nicht zwingend tun.

Die Leipziger Richter begründeten ihr Urteil unter anderem damit, dass Straßenausbaubeiträge einen Sondervorteil des Grundstückseigentümers abgelten. Der Vorteil bestehe darin, dass Anwohner von ihrem Grundstück auf eine funktionstüchtige Straße fahren können – dies werte auch das Grundstück auf. Einen Anlass zur Deckelung der Beiträge sah das Gericht nicht, da die geforderten Beträge in der Regel „keine übermäßig belastende, die Eigentümer erdrosselnde Wirkung“ entfalteten. In Härtefällen könnten Kommunen die Zahlung auch ganz oder teilweise erlassen.

Ob und inwieweit sich der zuständige Landesgesetzgeber darüber hinaus zu einer vollständigen oder teilweisen Abschaffung der Straßenausbaubeiträge entschließt, sei eine rechtspolitische Frage, die das Bundesverwaltungsgericht nicht zu bewerten habe, so die Stellungnahme des Gerichts.

Oberverwaltungsgericht

Mobilheim ist nicht automatisch eine Zweitwohnung

Ein Mobilheim ist eine Art Holzhütte auf Rädern, die jedoch oft mit Strom-, Gas- und Wasseranschluss ausgestattet und bis zu 40 Quadratmeter groß ist. Es steht auf gepachtetem Grund und wird zumeist als Sommerwohnung genutzt. Die Gemeinde Neukirchen in Schleswig-Holstein erhob hierfür zwischen 100 und 400 Euro Zweitwohnungsteuer pro Jahr, rückwirkend ab 2013. Eine klare Regelung für Mobilheime enthielt die entsprechende Satzung nicht. Erste Klagen gegen die Zweitwohnungsteuer für Mobilheime scheiterten 2016 vor dem Verwaltungsgericht. Zwei Kläger aber gingen in Berufung.

Das Oberverwaltungsgericht von Schleswig-Holstein hat nun am 8. März 2018 entschieden, dass die auf Dauerstandplätzen aufgestellten Mobilheime nicht ohne weiteres als Zweitwohnungen angesehen werden können (2 LB 97/17 und 2 LB 98/17). Auf die Berufung der beiden Mobilheimeigentümer hat es deshalb die Zweitwohnungssteuerbescheide der Gemeinde Neukirchen aufgehoben.

Nach Ansicht des Gerichts sind Mobilheime keine Immobilien und entsprechen somit nicht dem typischen Begriff einer Zweitwohnung. Wolle eine Gemeinde dennoch eine Zweitwohnungsteuer erheben, so müsse sie dies in ihrer entsprechenden Satzung ausdrücklich regeln und bestimmte Mindestmerkmale hinsichtlich der Ausstattung des Mobilheims festlegen. Ferner müsse der in der Satzung zu bestimmende Steuermaßstab realitätsgerecht sein.

Diesen Anforderungen genügt die streitbefangene Zweitwohnungsteuersatzung der Gemeinde Neukirchen nicht. Mit der Zweitwohnungsteuer wird eine Einkommensverwendung besteuert, die über die Deckung des allgemeinen Lebensbedarfs hinausgeht und ihren konkreten Ausdruck darin findet, dass jemand neben seiner Hauptwohnung eine weitere Wohnung zu Zwecken der persönlichen Lebensführung nutzt oder für diese Zwecke vorhält.

Tipp: Es lohnt sich also durchaus, in Zweifelsfällen die Zweitwohnungsatzung einer genaueren Prüfung zu unterziehen.

Vermieterbefragung

Private Vermieter sind besondere Vermieter

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

„Private Einzelvermieter sind eine ganz besondere Vermietergruppe.“ Dieses Fazit zieht Haus & Grund-Präsident Warnecke aus der nun vorliegenden aktuellen Vermieterbefragung.

Private Vermieter haben den Wunsch, ihre Mieter langfristig zu binden. Und setzen den auch erfolgreich um: Bei privaten Vermietern dauern Mietverhältnisse im Schnitt acht Jahre. Im laufenden Mietverhältnis erhöhen private Vermieter nur selten die Miete. Die Höhe der durchschnittlich geforderten Miete liegt deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. „Die Zahlen belegen ganz eindeutig: Private Vermieter entsprechen nicht dem gängigen Vermieterklischee. Sie sind keine geldgierigen Miethaie, keine hinterlistigen Abzocker und auch keine „Herausmodernisierer“, betont Warnecke. „Die vorliegenden Befragungsergebnisse zeigen an vielen Stellen, dass die Politik stärker zwischen den Vermietergruppen differenzieren sollte.“

Im Rahmen der jährlichen Untersuchung haben mehr als 2.000 private Vermieter von insgesamt rund 5.800 Wohnungen in Düsseldorf, Gelsenkirchen, Kassel, Lübeck, Magdeburg, München, Osnabrück, Pirmasens und Tübingen Fragen rund um ihr Eigentum und ihre Mietverhältnisse beantwortet. Zusammen bilden diese Regionen den bundesweiten Wohnungsmarkt bezüglich Einwohnerdichte, Einwohnerentwicklung und Wirtschaftskraft in angemessener Weise ab.

Die Ergebnisse im Einzelnen

- Mietdauer: 55 Prozent aller privaten Mietverhältnisse dauern länger als fünf Jahre, mehr als 40 Prozent sogar länger als zehn Jahre. Die durchschnittliche Mietdauer beträgt acht Jahre.
- Nettokaltmiete: Diese stieg im Schnitt um rund 0,8 Prozent an. Im Einfamilienhaus beläuft sie sich auf 8,01, im Zweifamilienhaus auf 6,47, in der Eigentumswohnung auf 10,43 und im Mehrfamilienhaus auf 7,63 Euro pro Quadratmeter.
- Miethöhe pro Quadratmeter: Sie liegt im Durchschnitt 2,76 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.
- Mietsteigerungen: In zwei von drei der erfassten Mietverhältnisse gab es im Mietzeitraum keine Mieterhöhung. 23,9 Prozent der erfassten Mietverhältnisse laufen seit mehr als 10 Jahren ohne eine Mieterhöhung. 22,6 Prozent der Vermieter erhöhen ausschließlich bei einem Mietwechsel die Miete.
- Investitionsverhalten: Das stärkste Investitionshemmnis für private Vermieter ist die Mietpreisbremse, gefolgt von einer zu hohen Steuerbelastung. Insgesamt 43,6 Prozent aller Modernisierungsmaßnahmen fanden in den letzten fünf Jahren statt. Fenstertausch und Heizungsmodernisierung machen zusammen mehr als die Hälfte der zuletzt getätigten Modernisierungsmaßnahmen aus.
- Zufriedenheit: Drei Viertel aller privaten Vermieter sind sehr zufrieden mit ihren Mietverhältnissen.

Praxistipp

Darauf sollten Sie achten, wenn Sie einen Winterdienst beauftragen

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

Sowohl Hauseigentümer als auch Mieter können einen Dienstleister mit dem Schneeräumen beauftragen. Mit ihm müssen die Räumpflichten vertraglich exakt geregelt werden. Dabei ist die Räumung des Gehwegs von Grenzstein zu Grenzstein das Kernelement, die Räumung des Zuwegs zum Haus auf dem Grundstück eine mögliche Ergänzung. Schließlich können auch diese Meter für Bewohner, Gäste, Postboten oder Handwerker zur rutschigen Falle werden. Darüber hinaus kann eine Endreinigung und Entsorgung des Streugutes vereinbart werden.

Ganz wichtig ist, dass der Dienstleister die Haftung übernimmt, falls jemand auf dem von ihm verantworteten Bereich ausrutscht und sich verletzt. Wer einen Winterdienst beauftragt, sollte bei Vertragsabschluss unbedingt darauf achten, dass der Dienstleister eine ausreichende Betriebshaftpflichtversicherung hat. Vielerorts muss die Übertragung des Winterdienstes an eine Firma dem Ordnungsamt der Gemeinde formlos mitgeteilt werden, samt dem Nachweis der Haftpflichtversicherung.

Die Kosten für einen gewerblichen Winterdienst kann der Eigentümer in seiner Steuererklärung als Kosten haushaltsnaher Dienstleistungen geltend machen. Er erhält dafür einen Steuerbonus in Höhe von zwanzig Prozent der Kosten, allerdings nur bei bargeldloser Zahlung aufgrund einer ordnungsgemäßen Rechnung. Dies gilt nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs unabhängig davon, ob der Winterdienst innerhalb des eigenen Grundstücks oder auf einem entlang des Grundstücks verlaufenden Grund durchgeführt wurde (BFH, Urteil vom 20. März 2014, VI R 55/1). Auch Mieter können die Kosten des Winterdienstes in ihrer Steuererklärung geltend machen, wenn diese in der Betriebskostenabrechnung ausgewiesen sind.

Pflichten des Vermieters oder Mieters

Alle Jahre wieder: Die Räum- und Streupflicht

Von Dr. Helena Klinger, Referentin Recht Haus & Grund Deutschland

Mit der kalten Jahreszeit und den ersten Schneeflocken beginnt der alljährliche Winterdienst. Rutschen Passanten aus, dann haften in vielen Fällen die Straßenanlieger, also die Grundstückseigentümer, für die entstehenden Schäden.

Grundsätzlich obliegt der Kommune die sogenannte Verkehrssicherungspflicht auf öffentlichen Gehwegen. Meist überträgt die kommunale Satzung diese Pflicht auf die Straßenanlieger, also die Hauseigentümer. Neben dem Entfernen von Laub und Unrat gehört dazu auch die Beseitigung von Eis und Schnee. Regelmäßig sehen die Satzungen vor, dass die Gehwege von 7 bis 20 Uhr (sonn- und feiertags von 9 bis 20 Uhr) freizuhalten sind. Die Räumung muss unverzüglich nach Beendigung des Schneefalls oder nach Entstehen der Glätte erfolgen. Bei Dauerschneefall sind die Streuarbeiten zu wiederholen.

Übertragung der Räumpflicht auf den Mieter

Darüber hinaus ist ein Vermieter verpflichtet, den ordnungsgemäßen Gebrauch der Mietsache sicherzustellen. Dazu gehört auch, die auf dem Grundstück der vermieteten Wohnung befindlichen Wege – insbesondere vom Hauseingang bis zum öffentlichen Straßenraum – zu räumen und zu streuen. Allerdings ist eine Übertragung auf den Mieter durch eine klare und eindeutige Vereinbarung möglich. Das bloße Aufstellen und Einwerfen eines „Schneeräumplans“ in die Briefkästen genügt hingegen nicht (OLG Hamm, Urteil vom 21. Dezember 2012, 9 U 38/12). Es existieren zwei Vertragsmodelle: Zum einen kann der Mietvertrag vorsehen, dass der Winterdienst Teil der vom Mieter zu erbringenden Gegenleistung ist. Dann schuldet der Mieter einen Teil des Mietzinses in Geld und einen anderen Teil als Schneeräumpflicht. Im Falle der Nicht-, verspäteten oder Schlechtleistung kann der Vermieter auf Kosten des Mieters dann einen Dritten mit dem Winterdienst beauftragen. Die Parteien können den Winterdienst aber auch aufgrund eines gesonderten Vertrags auf den Mieter übertragen. Nimmt dieser seine Räumpflicht nicht ordnungsgemäß wahr, kann der Schneeräumvertrag gekündigt werden.

Der Umfang einer Schneeräumpflicht orientiert sich am Einzelfall, wobei die bestimmungsgemäßen Zuwege des Mietobjekts stets schneefrei zu halten sind. Neben dem Bürgersteig und Hauseingang kann dies auch die Zuwege zum Hof und Garten sowie den Zugang zu den Mülltonnen und der Tiefgarage betreffen (OLG Karlsruhe, Urteil vom 30. Dezember 2008, 14 U 107/07). Die zur Erfüllung der Schneeräumpflicht erforderlichen Geräte sind vom Vermieter zu stellen. Die Kosten des Streuguts sind Teil der Betriebskosten und können auf den Mieter umgelegt werden.

Ist der Mieter vorübergehend verhindert, seiner Schneeräumpflicht nachzukommen, muss er für eine Vertretung sorgen. Ist ihm der Winterdienst infolge von Krankheit, hohem Alter oder aus persönlichen Gründen hingegen dauerhaft unmöglich, so hat er dies dem Vermieter anzuzeigen, um von der Schneeräumpflicht entbunden zu werden.

Wer haftet?

Bei wirksamer Übertragung des Winterdienstes auf den Mieter obliegt dem Eigentümer lediglich eine Kontroll- und Überwachungspflicht. Erleidet ein Passant einen Schaden, weil der Mieter unzureichend geräumt oder gestreut hat, haftet der Eigentümer nur, wenn er diese Kontroll- und Überwachungspflicht verletzt hat (OLG Schleswig, Urteil vom 28. Februar 2012,11 U 137/11). Darüber hinaus hat der BGH zur Haftung des Vermieters und Grundstückseigentümers entschieden: Dieser ist – soweit kommunale Satzungen keine entgegenstehenden Regeln enthalten – nicht verpflichtet, über die Grundstücksgrenze hinaus Teile des öffentlichen Gehwegs zu räumen und zu streuen (BGH, Urteil vom 21. Februar 2018, VIII ZR 255/16). Vielmehr beschränkt sich dann die dem Vermieter seinen Mietern gegenüber obliegende mietvertragliche Verkehrssicherungspflicht auf den Bereich des Grundstücks.

Bei Eigentumsgemeinschaften oder in Mehrfamilienhäusern gibt es meist einen Verwalter, der auch für den Winterdienst zuständig ist und einen Dienstleister mit dem Schneeräumen beauftragen kann. Mit ihm müssen die Räumpflichten vertraglich exakt geregelt werden, um spätere Haftungsrisiken zu minimieren.

BGH bestätigt

Mieter kann auch ohne tatsächliche Beeinträchtigung Mängelrechte geltend machen

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

Der Vermieter ist gemäß § 535 Absatz 1 Satz 2 BGB verpflichtet, die Wohnung fortlaufend in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Dabei kommt es nicht darauf an, ob der Mieter die Wohnung tatsächlich nutzt und ihn ein Mangel daher subjektiv beeinträchtigt. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden (Urteil vom 22. August 2018, VIII ZR 99/17).

Im konkreten Fall verlangte der Mieter die Instandsetzung einer defekten Gastherme sowie die Feststellung einer Mietminderung wegen dieses Mangels. Das Mietverhältnis bestand seit 2014. Der Vermieter widersprach dem Verlangen des Mieters. Er begründet dies damit, dass seit 2016 anstelle des Mieters Angehörige die Wohnung bewohnen, die auch die Miete zahlen. Der Mieter selbst sei also durch den Mangel gar nicht selber beeinträchtigt.

Das zuständige Landgericht in Frankfurt am Main folgte zunächst dem Vermieter und vertrat die Ansicht, der Klage der Mieter fehle bereits das Rechtsschutzbedürfnis, da sie die Wohnung nicht selbst bewohnen und auch die laufende Miete von einem Dritten bezahlt werde.

Die Bundesrichter sahen das anders. Sie verwiesen auf die nach § 536 Absatz 1 BGB gesetzlich eintretende Minderung. Auf eine tatsächliche Nutzung durch den Mieter komme es daher nicht an. Der betroffene Mieter habe entsprechend Instandsetzungs- und Minderungsrechte.

BGH-Urteil

Änderung des Verteilungsschlüssels

Die Änderung des Verteilungsschlüssels in einer Wohnungseigentümergemeinschaft kann gravierende Auswirkungen auf die vom einzelnen Eigentümer zu tragenden Kosten haben. Denn es macht unter Umständen einen großen Unterschied, ob beispielsweise die Müllkosten nach den Quadratmetern oder nach der Anzahl der Wohnungsbewohner verteilt werden.

Der BGH hat daher in seinem Urteil vom 8. Juni 2018 (V ZR 195/17) bestätigt, dass eine Änderung des geltenden Verteilungsschlüssels nur dann wirksam beschlossen werden kann, wenn aus dem Beschluss hinreichend konkret hervorgeht, dass den Wohnungseigentümern bei der Beschlussfassung auch bewusst war, dass sie die bisherige Kostenverteilung für die Zukunft abändern.

Im konkreten Fall befand sich eine Wohnungseigentümergemeinschaft in einem Hochhaus, bestehend aus Wohneinheiten sowie einem Hotelbereich. In Verträgen über den Einsatz eines Pförtners sowie die technische Betreuung des Gebäudes wurde auch eine Regelung zur Aufteilung der hierfür anfallenden Kosten zwischen den Betreibern des Hotels und der Wohnungseigentümergemeinschaft geschlossen. Diese Kostenverteilung entsprach aber nicht dem in der Teilungserklärung vorgesehenen Verteilungsschlüssel.

Dennoch wurden die Verträge durch bestandskräftigen Beschluss der Wohnungseigentümer genehmigt. Später wurde dann von dem Dienstleister über die tatsächlich entstandenen Kosten abgerechnet. In der Wohnungseigentümerversammlung wurde beschlossen, auf diese konkrete Abrechnung den im Vertrag vereinbarten Verteilungsschlüssel anzuwenden. Gegen diese Verteilung wandte sich ein Wohnungseigentümer und forderte, dass die Kosten entsprechend der Regelung der Teilungserklärung verteilt werden.

Der BGH gab dem Eigentümer recht. Grundsätzlich könne ein Kostenverteilungsschlüssel zwar gemäß § 16 Absatz 3 WEG abgeändert werden. Der bestandskräftige Beschluss über die Verträge sei hierfür aber nicht ausreichend. Denn aus diesem Beschluss gehe nicht hervor, dass die Wohnungseigentümer über die Genehmigung der Verträge hinaus auch den Kostenverteilungsschlüssel der Teilungserklärung abändern wollten. Daher blieb es bei dem in der Teilungserklärung verankerten Schlüssel.

Das empfiehlt Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht bei Haus & Grund Deutschland:

Wenn Sie Ihre Eigentumswohnung vermieten, dann sollten Sie bei einer Änderung des Verteilungsschlüssels für Betriebskosten besonders aufpassen. Denn bei der Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter sind Sie an den mietvertraglich vereinbarten Schlüssel gebunden. Sollte dieser nicht mit dem in der Eigentümergemeinschaft beschlossenen Schlüssel übereinstimmen, dann erschwert Ihnen dies nicht nur die Erstellung der Betriebskostenabrechnung. Im schlimmsten Fall können Sie aufgrund der unterschiedlichen Schlüssel auch nicht alle Ihnen als Wohnungseigentümer in Rechnung gestellten Betriebskosten auf den Mieter umlegen.

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

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

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

Rauchwarnmelder

Wer trägt die Kosten bei Fehlalarm?

Von Julia Wagner, Referentin Recht Haus & Grund Deutschland

Als Florian B. seine Mietwohnung verließ, war er sich sicher, alles nur Mögliche für die Sicherheit dieser getan zu haben. Er hatte die Haustür verriegelt, der Herd war ausgestellt und an den Decken hingen – wie mittlerweile in fast allen Bundesländern Pflicht – durch den Vermieter installierte, funktionstüchtige Rauchwarnmelder.

Als Florian B. am Abend nach Hause kam, staunte er nicht schlecht. Vor seinem Haus stand die Feuerwehr. Sein Rauchwarnmelder hatte einen Fehlalarm ausgelöst. Nachbarn hatten die Feuerwehr alarmiert, und diese war mit mehreren Löschfahrzeugen angerückt, um den angeblichen Brand zu löschen. Dieser Aufwand wird Florian B. in Rechnung gestellt: Kostenpunkt rund 800 Euro.

Grundsätzlich müssen die Kosten eines Feuerwehreinsatzes eigentlich nicht durch Privatpersonen übernommen werden. Denn diese werden beim Vorliegen einer tatsächlichen Gefahr von der Allgemeinheit getragen. Im Falle eines Fehlalarms liegt eine solche Gefahr jedoch gerade nicht vor. Die Kostenlast wird dann anders verteilt. Die Brandschutzvorschriften der Länder geben Aufschluss darüber, ob von der Gemeinde Ersatz für die Kosten eines durch Fehlalarm ausgelösten Feuerwehreinsatzes verlangt werden kann. Bevor er zahlt, sollte Florian B. also zunächst einmal nachprüfen, ob die Landesgesetze eine Kostenerstattung überhaupt vorsehen.

Vorsatz, Fahrlässigkeit oder technisches Versagen?

Die Kosten für vorsätzlich ausgelöste Fehlalarme müssen in der Regel durch den Auslöser übernommen werden. Neben der Kostenersatzpflicht kann sogar ein Strafverfahren eingeleitet werden wegen Missbrauch von Notrufen und Beeinträchtigung von Unfallverhütungs- und Nothilfemitteln nach § 145 StGB. Danach kann mit Freiheitsstrafe bis zu zwei Jahren bestraft werden, wer absichtlich oder wissentlich Notrufe oder Notzeichen missbraucht oder vortäuscht, dass wegen eines Unglücksfalles oder wegen gemeiner Gefahr oder Not die Hilfe anderer erforderlich sei. Auch bei „grob fahrlässig“ ausgelöstem Fehlalarm, zum Beispiel durch Rauchen unter einem Rauchmelder, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die Kosten eines Einsatzes vom Verursacher zu tragen sind.

Nicht zahlen muss der den Alarm meldende Nachbar. Denn nur so kann sichergestellt werden, dass er auch bei einem weiteren Brandalarm, der dann vielleicht echt ist, erneut die Feuerwehr alarmiert. Eine Kostentragung bei Fehlalarm würde hier ein falsches Signal setzen.

Handelt es sich um eine private Brandmeldeanlage, die den Alarm direkt an die Feuerwehr durchleitet und wird die Kostentragung bei Fehlalarm per Landesgesetz übertragen, so muss zumeist der Betreiber des Rauchmelders für die Kosten aufkommen. Dies ist in der Regel der Eigentümer. Bei vermieteten Wohnungen kann es aber sowohl der Vermieter als auch der Mieter sein. Dies richtet sich danach, wer zur Wartung der Rauchwarnmelder verpflichtet ist. Sollte dies der Vermieter sein, kann dieser wiederum nur unter besonderen Umständen Schadensersatz vom Mieter – in diesem Fall von Florian B. – verlangen. Nämlich dann, wenn eine Pflichtverletzung seinerseits vorliegt. Das ist etwa dann der Fall, wenn ein Kuchen zu lange im Ofen bleibt und es dadurch zu starker Rauchbildung kommt. Im Falle normaler Rauchwarnmelder ist die Rechtsprechung bislang uneinheitlich und es bedarf einer Einzelfallbetrachtung, ob hier ein Verschulden festzustellen ist.

Fristlose Kündigung gerechtfertigt

… wenn der Mieter statt des Bio-Teichs ein Schwimmbecken baut

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

Ein Eigentümer darf einem Mieter fristlos kündigen, wenn dieser ohne sein Einverständnis ein betoniertes Schwimmbecken errichtet. Außerdem ist der Mieter zum Rückbau verpflichtet. Das hat das Oberlandesgericht Frankfurt am Main entschieden (Urteil vom 09.08.2018, 2 U 9/18).

Im zugrundeliegenden Streitfall hatte das Land Hessen einem Mieter im Jahr 2002 unentgeltlich zwei Grundstücke im Komponistenviertel Wiesbaden übertragen. Diese gehören inzwischen der Stadt Wiesbaden. Der Mieter durfte die Grundstücke als Gartengelände nutzen und verpflichtete sich zur Pflege. Laut Bebauungsplan sind die Flächen als Parkanlagen anzulegen. Darauf dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Im Jahr 2013 informierte der Mieter die Stadt, dass er die Anlage eines „Biotops mit kleiner Teichanlage“ beabsichtige. Er legte Planungsunterlagen für einen „Teich“ bei. Ob diese Umgestaltungsmaßnahme seitens der Stadt damals genehmigt wurde, ist zwischen den Parteien strittig.

Im weiteren Verlauf ließ der Mieter nach einem entsprechenden Erdaushub ein betoniertes Becken erstellen, massive Betonstützwände errichten und Versorgungsleitungen verlegen. Da keine Erlaubnis erteilt worden sei, forderte die Stadt den Mieter zum Rückbau dieser Maßnahmen auf – erfolglos. Schließlich kündigte die Stadt Wiesbaden den Nutzungsvertrag fristlos. Das Bauaufsichtsamt erließ eine baupolizeiliche Verfügung und untersagte dem Mieter den Bau des Schwimmbeckens. Die Stadt Wiesbaden verlangt nun vom Beklagten die Räumung der Grundstücke und den vollständigen Rückbau. Angrenzende Nachbarn kündigten Schadensersatzansprüche an.

Das Landgericht Wiesbaden gab der Klage statt. Dem folgte nun auch das Oberlandesgericht im Berufungsverfahren. Nach Auffassung des Gerichts haben die massiven Betonarbeiten und die Umdisponierung des Biotops mit Teich zu einem Schwimmbecken das Grundstück erheblich verändert. Diese Umgestaltung greife in die Substanz der Mietsache ein und sei nicht vom vertragsgemäßen Gebrauch umfasst. Daher habe die Stadt das Mietverhältnis fristlos kündigen dürfen. Selbst wenn nicht klar sei, ob einst die Zustimmung für den Gartenteich erteilt wurde, sei doch nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme anzunehmen, dass sich das Einverständnis nicht auf ein Schwimmbecken durch Betonierung der Teichsohle und Verschalung bezogen habe.

Durch die Umsetzung seiner Pläne hat der Mieter Abstandsnormen ignoriert, die Rechte Dritter verletzt und baurechtswidrig gehandelt, so das OLG. Deshalb dürfe die Stadt den Rückbau verlangen.

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

Rechtsschutz zu Sonderkonditionen

Versicherungsschutz zu Sonderkonditionen

VBL
Versicherungsmakler Bergisch Land GmbH
Ralf Zinzius

ROLAND
DER RECHTSSCHUTZ-VERSICHERER.

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 6: Investiert in Eure Zukunft

Unsere Stadt ist die Summe ihrer Bauten. Die Fassaden sind zugleich das Gesicht und die Visitenkarte Wuppertals. Jeder Eigentümer hat über sein Gebäude die Möglichkeit, die Stadt mit zu prägen. Das ist Chance und Verantwortung zugleich. Denn noch immer stellt eine Immobilie einen Wert dar, der über Generationen erhalten bleiben kann. Wer sich in Wuppertal genauer umschaut, wird jedoch feststellen, dass nicht alle Eigentümer diese Auffassung teilen. Viel zu viele Wohneinheiten, nicht nur in den gründerzeitlichen Altbauten, stehen leer. Dieser Leerstand ist auch die Folge mangelnder Sanierungstätigkeit in der Vergangenheit. Wuppertal hatte in den letzten Jahrzehnten eine Sanierungsquote von deutlich unter einem Prozent des Bestands. Rechnerisch würde es bei einem Prozent 100 Jahre dauern, bis jedes Bestandsgebäude einmal saniert ist. Um die Versäumnisse aus der Vergangenheit aufzuholen, wäre in den nächsten Jahren eine deutlich höhere Quote nötig.

Die Zeit ist jetzt!

Gerade Einzeleigentümer sollten den Leerstand im Blick behalten. Kann doch hier schon eine einzige nicht vermietete Wohneinheit die Rentabilität des gesamten Objekts gefährden. Um Leerstand zu vermeiden, gilt es die Wohnungen fit für den Mietmarkt zu machen – und die Zeit dafür ist jetzt! Die Einwohnerzahl der Stadt steigt wieder. Jedoch prognostiziert der Landesbetrieb Information und Technik von NRW bis

2030 einen erneuten Bevölkerungsrückgang von etwa acht Prozent. Wer jetzt seine Immobilie am Wohnungsmarkt attraktiv präsentieren kann und die Mietverhältnisse sorgfältig und mit langfristiger Orientierung vergibt, hat in den fetten Jahren bestens für die vielleicht kommenden mageren Jahre vorgesorgt. Noch ist es mit zeitnahen Maßnahmen einfach, für seine Immobilie eine gute Marktposition zu erschließen. Eine umfangreiche Sanierung bleibt jedoch der beste Schutz gegen Leerstand. Die Modernisierung einer Immobilie kann auch die Nachbarn dazu motivieren, ebenfalls in ihre Liegenschaften zu investieren. So kann durch einzelne Maßnahmen eine Aufwertung eines ganzen Straßenzugs oder eines Quartiers initiiert werden. 2016 betrug die Leerstandsquote nach Angaben der Stadt 5,9 Prozent – Tendenz: rückläufig. In einzelnen Quartieren, in denen sich Leerstände konzentrieren, beträgt sie jedoch bis zu 8 Prozent. Der Mittelwert für NRW lag 2011 bei nur 3,7 Prozent.

Nichts tun ist der sichere Weg zur Problem- und dann zur Schrottimmobilie.

Viele Gründe für eine Sanierung

Neben dem Leerstand gebietet auch der demographische Wandel den Eigentümern ein aktives Handeln. Eine altersgerechte Ausstattung der Wohngebäude ist schon heute ein starkes Markt-Argument, das zukünftig immer entscheidender für die Länge eines Mietverhältnisses werden wird. Denn auch gute Mieter bleiben in der Regel so lange sie können in ihrer Wohnung.

In der scharfen Konkurrenzsituation am Mietmarkt werden sich kaum die unattraktiven Immobilien mit hohem Leerstand durchsetzen. Jeder Eigentümer muss sich heute ernsthaft selber fragen, wo er seine Immobilie in 20 Jahren sehen möchte. Nichts tun ist dabei der sichere Weg zur Problem- oder Schrottimmobilie. Mit dem Mietpreisniveau in Wuppertal sind langfristig sichere Renditen zu erzielen. Auch auf die getätigten Investitionen, die notwendig sind, um den Immobilienbesitz der Familie wirtschaftlich gesund an die nächste Generation zu übergeben. Und am Ende ist jede Wohnimmobilie auch ein kleines Stück Wuppertal, für dessen Gestaltung und Zustand der Eigentümer auch zum Wohle der Allgemeinheit Verantwortung übernimmt.

Denkmalschutz – Konkurrenz vielfältiger Ansprüche

So ist es auch bei dem Haus mit der Nummer 85 in der Sedanstraße. Ihm fehlen nur noch wenige Jahre bis zum 100-jährigen Jubiläum. Damit ist das Modellhaus steinerner Zeitzeuge der Siedlungsentwicklung seines Stadtviertels. Dank der gemeinsamen Modernisierung von Wohnungsbau- und Quartierentwicklungsgesellschaft, GWG und WQG wird es diesen Ehrentag in bestem Zustand und zeitgemäßen Gewand erleben.

Bewahren und Modernisieren sind kein Widerspruch!

Mit seinen viereinhalb Geschossen ist das Modellhaus repräsentativ für den älteren Baubestand in der Stadt. Das Haus liegt am Hang, mittig in einer geschlossenen Häuserzeile. Unter Denkmalschutz stehen der Vorgarten und die Fassade. Herausragendes Gestaltungsmerkmal ist die Portalrahmung mit ihren kassettierten Pilastern, die den Eingangsbereich umfassen. Auch die Wohnungseingangstüren gehören hier zur erhaltenswerten Substanz des Gebäudes, was eine kostenintensive Aufarbeitung zur Folge hatte. Die zeitgemäße Anpassung der Grundrisse war dagegen kein Problem. Eine Außendämmung zwecks energetischer Sanierung war, aufgrund des Denkmalschutzes wiederum nicht möglich. Die Option, diese Maßnahme durch eine innenliegende Dämmung zu ersetzen, um Fördermittel nicht zu verlieren, kam für den Bauleiter Arif Izgi am Modellhaus aber nicht in Frage. „Heutige Innendämmungen sind empfindlich. Nägel oder Einschnitte führen schnell zu Wärmebrücken. Dann wirkt die teure Maßnahme nicht mehr und es kann zu Schimmelbildung kommen," gibt Izgi generell für Mietobjekte zu bedenken.

Denkmalschutz kann für ganze Gebäude oder wie am Modellhaus nur für Teile gelten. Bei einer anstehenden Sanierung sollten Bauherren in jedem Falle so früh wie möglich den Kontakt zur Abteilung Denkmalschutz und -pflege im Rathaus aufnehmen, um die geplanten Maßnahmen mit den Vorgaben der Behörde frühzeitig abzugleichen.

Typischer Lebenslauf

Das Ensemble an der Sedanstraße wurde in städtischer Verantwortung durch das Hochbauamt Barmen 1925 bis 1926 errichtet, um die letzten Baulücken zwischen der Barmer Innenstadt und der Siedlung Sedansberg zu schließen. Erst 1996 wechselte es in den Besitz der Wohnbaugesellschaft Wuppertal, GWG. Seit seiner Errichtung bis zum Start der Modernisierung in 2016 erfuhr das Gebäude keinerlei nennenswerten Sanierungen. Die wesentlichen Merkmale, wie Grundrisse und Balkonanbauten änderten sich erst mit der Modernisierung 2017. Alle Wohnungen waren bis auf kleinere Phasen durchgehend bewohnt. In den letzten Jahren stieg der Leerstand jedoch. Zuletzt waren über die Hälfte der Wohnungen nicht mehr vermietet. Veraltete Ausstattung, der schlechte Gesamtzustand und nicht mehr zeitgemäße Grundrisse machten sie immer unattraktiver und das gesamte Gebäude zur Problemimmobilie. Daher stellten sich die aktuellen Besitzer, zusammen mit der WQG, die Frage, welche Veränderungen das Objekt bei einer grundsätzlichen Renovierung erfahren muss, um erneut für lange Zeit die Bedürfnisse der gewünschten Bewohner zu erfüllen. Die wesentlichen Elemente: Zum einen ein erhöhter Wohnkomfort durch neue Bäder und Balkone, zum anderen eine neue Mieterstruktur durch altersgerechte Grundrisse im Erdgeschoß und familienfreundliche Grundrisse in den Maissonette-Wohnungen.

Vermietung muss sich rechnen

Im Fokus aller Betrachtungen und Maßnahmen der aktuellen Sanierung stand der langfristige wirtschaftliche Betrieb des Gebäudes. Dieser ist nur mit durchgehender Belegung aller Wohneinheiten gewährleistet. Die wiederum nur sichergestellt ist, wenn das Haus den Bedürfnissen der Bewohner entspricht und am Mietmarkt von der Zielgruppe als attraktiv wahrgenommen wird. Alle Maßnahmen orientierten sich am wirtschaftlich sinnvollen, nicht am technisch machbaren. Das diese Entscheidung richtig war, zeigt die Vollvermietung binnen kürzester Zeit. Dies ist der eindrucksvollste Beleg dafür, wie mächtig eine maß- und planvolle Sanierung wirken kann.

Eine Checkliste finden Sie auf der nächsten Seite.

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: Investiert in Eure Zukunft**

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

Ablauf

Checkliste

Am Modellhaus haben alle Beteiligten an Erfahrung gewonnen. Diese können Sie gesammelt in der Broschüre „Altbau – fit für die Zukunft“ detailliert nachgelesen. Sie steht unter www.quartier-entwicklung.de als freier Download bereit. Zur Orientierung hier schon einmal die Empfehlungen für die Handlungsreihenfolge:

> Ziele setzen und Plan erstellen

Nur wer seine Ziele kennt, wird sie auch erreichen. Ein guter Plan braucht viel Zeit.
Ergebnis: Eine Maßnahmenliste, was getan werden soll.
Leseempfehlung: Seite 12, „Phase Null“ und Seiten 18; 19, „Der Zuschnitt entscheidet“

> Professionelle Hilfe suchen

Wer einen Architekten oder Bauleiter beauftragen möchte, sollte dies früh im Prozess tun.
Die Profis können neue Möglichkeiten oder Alternativen aufzeigen und die Umsetzbarkeit der eigenen Vorstellungen gut beurteilen.
Ergebnis: Planungsteam vollständig
Leseempfehlung: Seite 13, „Ein Dirigent im Staub“

> Kontakt zu den Behörden suchen

Denkmalschutz und Bauamt die Planung vorstellen. Was geht, was geht nicht?
Welche Auflagen müssen erfüllt werden? Genehmigungen einholen.
Ergebnis: Rechtssicherheit
Leseempfehlung: Seite 22, „Verantwortung übernehmen“

> Finanzierung und Förderung abklären

Welche Einzelmaßnahme kann in welcher Höhe von wem gefördert werden?
Was ergänzt sich, was schließt sich aus? Wie wird der Eigenanteil an der Finanzierung geleistet?
Ergebnis: solide Finanzierung
Leseempfehlung: Seite 24, 25, „Finanzierung und Förderung“

> Ausführungsplanung und Gebäudeausstattung

Was soll wo verbaut werden? Detailplanung für die Handwerker erstellen.
Welche Wertigkeit soll die Ausstattung haben?
Ergebnis: Ausführungsplanung, Maßnahmenliste, Leistungsverzeichnis
Leseempfehlung: Seite 15, „Ausstattungsvariante? Vernünftig!“ und Seite 23 „Sicherheit mitsanieren!“

> Wer baut was?

Auf Basis von Maßnahmenliste und Leistungsverzeichnis können einfach viele vergleichbare Angebote von Handwerker-Firmen eingeholt werden.
Ergebnis: Bauteam vollständig
Leseempfehlung: Seite 13, „Ein Dirigent im Staub“

> Bauablaufplanung

Effiziente Organisation des Bauablaufs.
Ergebnis: Bauablaufplanung
Leseempfehlung: Seite 14, „Plan haben - Plan halten“

> Baubeginn

Jetzt muss die Bauleitung für die zeit- und kostengerechte Umsetzung der gefassten Pläne sorgen. Im Verlauf auftretende Unwägbarkeiten mit Puffern abfangen.
Ergebnis: Jetzt geht’s los!

> Mieter suchen

Ist der Bezugstermin genau zu benennen, seine Wunschmieter suchen.
Ergebnis: Wirtschaftliche Sicherheit
Leseempfehlung: Seite 12, „Phase Null“

> Fertigstellung

Glückwunsch!
Das Gebäude sollte nun Jahrzehnte lang verlässliche Einnahmen und Renditen erwirtschaften. Rücklagen bilden nicht vergessen.

Mitgliedermitteilung SEPA-Einzug 2019

Liebe Mitglieder,
wir werden den Jahresbeitrag 2019 in Höhe von 89,00 € für Mitglieder und 100,00 € für Verwalter-Mitgliedschaften aufgrund der von Ihnen erteilten Einzugsermächtigung zum 01.01.2019 von Ihrem Konto einziehen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Hermann-Josef Richter
Vorstandsvorsitzender

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

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

SEPA-Lastschriftmandat

Mitglieds-Nr.: _____ Name: _____

Straße: _____ Ort: _____

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

☐ nur Jahresbeitrag ☐ alle Gebühren

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

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE48ZZZ00000374301

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

Kreditinstitut: _____ Ort: _____

IBAN: _____ BIC: _____

Wuppertal, den _____

_____ _____
Unterschrift Unterschrift

Fördermittel

Startschuss für das Baukindergeld

Seit Mitte September kann das neue Baukindergeld bei der KfW Bankengruppe beantragt werden (Zuschuss 424). Der staatliche Zuschuss soll für Familien mit Kindern und für Alleinerziehende die Hürde zum Wohneigentumserwerb senken. Voraussetzung für das Baukindergeld ist, dass mindestens ein Kind unter 18 Jahren im Haushalt lebt. Der Zuschuss in Höhe von 12.000 Euro je Kind wird in zehn jährlichen Raten zu je 1.200 Euro ausgezahlt. Gewährt wird die Förderung, wenn das zu versteuernde Haushaltseinkommen maximal 90.000 Euro pro Jahr bei einem Kind beträgt. Für jedes weitere Kind erhöht sich diese Grenze um 15.000 Euro. Darüber hinaus müssen zwei weitere Bedingungen gegeben sein: Die Antragsteller dürfen frühestens am 1. Januar 2018 den Kaufvertrag unterzeichnet oder die Baugenehmigung erhalten haben. Und: Das Haus oder die Wohnung muss ihre derzeit einzige Wohnimmobilie sein. Im Haushalt 2018 sind insgesamt 262,5 Millionen Euro für das Baukindergeld eingeplant.

Der Antrag sollte immer erst nach Einzug gestellt werden. Am einfachsten geht es online auf der Seite www.kfw.de/baukindergeld. Dort finden Sie auch alle weiteren Informationen.

Sturmschäden

Wann zahlt die Versicherung?

Wenn es draußen stürmt, freut man sich, ein Dach über dem Kopf zu haben. Doch was ist, wenn die Naturgewalten das Eigenheim treffen und das Zuhause beschädigt wird? Wie sieht es dann mit dem Versicherungsschutz aus?

Grundsätzlich sollten Unwetterwarnungen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) immer ernst genommen werden. Diese werden über das Radio und im regionalen Fernsehen bekannt gegeben. Natürlich kann man sich jederzeit selbst über das Internet (www.dwd.de) informieren. Apps liefern die Warnung auch direkt auf das Smartphone.

Schäden vorbeugen

Meldet der Wetterdienst Sturm- oder Orkanböen, sollten generell alle beweglichen Gegenstände von der Terrasse, dem Balkon oder Garten entfernt werden. Zumindest sind die Gegenstände zu sichern. Herumfliegende Sachen können nämlich nicht nur das Gebäude oder parkende Autos treffen, sondern auch Passanten verletzen. Insbesondere Trampoline, Garten- und Gewächshäuser sind gut zu sichern.

Steht im Garten ein älterer Baumbestand, sind die Bäume regelmäßig zu begutachten. Abgestorbene Äste brechen bei einem Sturm leicht ab und können ebenfalls Schäden verursachen. Besser, diese bereits vor einem Unwetter entfernen. Während des Sturms auch Fenster und Türen geschlossen halten und bei Orkanböen lieber nicht im Dachgeschoss aufhalten. Wenn vorhanden, sind Kellerräume sichere Aufenthaltsräume.

Und wenn es zum Schaden kommt? Was dann?

Ein Sturm liegt aus Versicherungssicht erst ab Windstärke 8 vor. Entstehen durch einen solchen Sturm Schäden am Eigenheim, kommt für diese die Wohngebäudeversicherung auf. Dabei umfasst der Versicherungsschutz neben Schäden durch die direkte Einwirkung des Sturms beispielsweise auch Schäden, die durch herabfallende Äste oder entwurzelte Bäume am Gebäude oder mitversicherten Grundstücksbestandteilen entstanden sind. Folgeschäden – wie durch eingedrungenes Regenwasser – sind ebenfalls mitversichert, wenn der Sturm das Gebäude so beschädigt hat, dass diese Folgeschäden eintreten konnten. Befindet sich das Gebäude noch im Rohbau, kommt bei Sturmschäden die Bauleistungsversicherung zum Einsatz. Schäden am Hausrat werden von der Hausratversicherung übernommen.

Nehmen Sie im Schadensfall umgehend mit Ihrem Versicherer Kontakt auf. Außerdem sind Sie als Versicherungsnehmer dazu verpflichtet, dafür zu sorgen, dass der entstandene Schaden nicht noch größer wird. Kaputte Fenster oder Dächer müssen beispielsweise abgedeckt werden. Aber: Bringen Sie sich oder andere durch die Absicherungen nicht in Gefahr!

Fotos helfen, Schäden zu dokumentieren. Sind größere Schäden entstanden, wird der Versicherer einen Sachverständigen schicken. Und: Bevor Handwerker für Reparaturen beauftragt werden, sind Kostenvoranschläge einzuholen.

Sie haben Fragen zum richtigen Versicherungsschutz?
Wir beraten Sie gern. Ihre GEV erreichen Sie unter 040 3766 3368.

www.gev-versicherung.de

Asbest im Haus

Bei richtigem Umgang besteht keine Gefahr

Von Dipl.-Ing. Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik Haus & Grund Deutschland

Ein neues Bad, eine neue Küche, barrierefrei umbauen oder energetisch modernisieren – wer hat nicht schon über die eine oder andere Investition nachgedacht. Damit ein Bauvorhaben nicht zur gesundheitlichen Gefahr wird, sollten Sie sich im Vorfeld gut informieren, ob im Gebäude asbesthaltige Materialien verbaut wurden. Asbest ist zwar seit 1993 verboten, in vielen Häusern jedoch noch zu finden.

Asbest – ein natürlich vorkommender, mineralischer Faserstoff – galt jahrelang als Wunderbaustoff. Besonders in den Jahren 1960 bis 1980 wurden viele Gebäude mit asbesthaltigen Baumaterialien errichtet.

Asbest wurde vielfältig verwendet

Asbest wurde im Außen- (Dach, Fassade) und Innenbereich (Wand, Boden, Decke) eingesetzt. Fest gebunden im Asbestzement wurde die Faser für Dach- oder Wellplatten, Rohre, Kabelkanäle und Bodenbeläge verwendet. In schwach gebundener Form kam Asbest als Asbestpappe und -platten in Heizkörpernischen oder als Wand- und Deckenverkleidung sowie bei Nachtspeicheröfen zum Einsatz. Asbestfasern können auch in Putzen, Fliesenklebern, Fensterkitten und Spachtelmassen enthalten sein.

Wann wird Asbest gefährlich?

Solange asbesthaltige Produkte intakt sind und nicht verändert werden, besteht keine Gesundheitsgefahr. Eine Gefährdung entsteht, sobald Asbestfasern freigesetzt werden. Dies kann durch Witterungseinflüsse bei Dacheindeckung und Fassadenverkleidung oder bei starker Abnutzung eines asbesthaltigen Bodenbelages vorkommen. Vor allem aber entsteht gefährlicher Feinstaub bei Abriss- und Renovierungsarbeiten.

Im Zweifel untersuchen und beseitigen lassen

Wird Asbest im Gebäude vermutet, sollte dies untersucht werden. Während Asbestzementprodukte einfach erkannt werden können, ist das Auffinden von Asbest in Putzen, Klebern und Spachtelmassen nur durch Analyse einer Probe möglich. Hierfür geeignete Prüfinstitute sind bei den Gesundheits- und Umweltämtern gelistet. Sollte sich der Verdacht bestätigen, müssen asbesthaltige Materialien vor der Baumaßnahme fachgerecht demontiert und entsorgt werden.

Arbeitsschutz einhalten

Der Umgang mit Asbest ist in den Technischen Regeln für Gefahrstoffe 519 geregelt. Diese gelten auch für Privatpersonen. Für die Asbestarbeiten sollte aber besser ein Fachunternehmen beauftragt werden, das sich dafür qualifiziert hat und zugelassen ist (Nachweis der Sachkunde nach TRGS 519). Bei Asbestarbeiten müssen spezielle Arbeitsschutzvorschriften eingehalten werden. Dazu gehören das Tragen von Schutzkleidung und die Verwendung staubarmer Trenn-, Schleif- und Bohrverfahren. Vor Beginn der Arbeiten besteht eine Mitteilungspflicht gegenüber der zuständigen Baubehörde, die gewöhnlich vom qualifizierten Unternehmen wahrgenommen wird. Zum Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung muss der Unternehmer spezielle Formulare vorlegen. Sie enthalten Angaben über Art und Menge des Abfalls sowie Zeit und Ort der Entsorgung. Eigentümer sollten eine Kopie des Nachweises aufbewahren.

Wann ist eine Sanierung geboten?

Fest gebundene Asbestprodukte, die nicht beschädigt sind, müssen nicht entfernt werden. Bei schwach gebundenen Asbestprodukten können die Fasern allein durch Alterung oder Erschütterung leicht freigesetzt werden. Diese Produkte sollten möglichst bald von einem Fachunternehmen nach der Asbestrichtlinie des jeweiligen Landes saniert werden, bevor sie die Raumluft belasten.

Strompreise

Deutschland ist trauriger Spitzenreiter in Europa

In der Europäischen Union (EU) betrugen die Strompreise für Haushalte im zweiten Halbjahr 2017 durchschnittlich 20,5 Euro pro 100 Kilowattstunden. Deutschland ist mit 30,5 Euro pro 100 Kilowattstunden trauriger Spitzenreiter. In Bulgarien hingegen liegen die Kosten unter zehn Euro pro 100 Kilowattstunden. Diese Zahlen hat das Statistische Amt der Europäischen Union (Eurostat) jüngst veröffentlicht.

Der Anteil der Steuern und Abgaben an den Strompreisen, die den Haushalten in Rechnung gestellt wurden, lag in der EU bei durchschnittlich 40 Prozent. Auch hier findet sich Deutschland mit 55 Prozent in der Spitzengruppe. Höher sind die staatlichen Preisanteile nur in Dänemark (69 Prozent). Am anderen Ende der Skala findet sich Malta mit noch fünf Prozent.

Für Verbraucher in Deutschland ist die Strompreiszusammensetzung abhängig vom Wohnort und vom Stromanbieter. Die staatlich regulierten Netznutzungsentgelte schwanken je nach Wohnort erheblich. In den Steuern und Abgaben enthalten sind die Stromsteuer, die Konzessionsabgaben an die Kommunen sowie die Abgaben, die sich aus dem Kraft-Wärme-Kopplungs-Gesetz (KWKG) und dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), der §-19-NEV-Umlage und der Mehrwertsteuer ergeben.

VERSICHERUNGEN - BAUSPAREN - FINANZIERUNG
P HM
Versicherungsfachbüro **Paul Heinz Münch**
• Versicherungsmakler, Schwerpunkt Versicherungen rund um Ihr Gebäude
• Mitglieder des Haus und Grundbesitzerverein erhalten bis zu 30% Rabatt
kompetent • fachkundig • zuverlässig
Hauptstraße 161
42349 Wuppertal
Telefon 0202 - 4 05 77
Telefax 0202 - 47 67 47
info@muench-versicherungen.de
www.muench-versicherungen.de

Von der Vorbereitung bis zur Installation

Elektromobilität: In vier Schritten zur eigenen Ladestation

Tipps von der Initiative Elektro+

In Zeiten von bereits bestehenden und drohenden Dieselfahrverboten können sich immer mehr Deutsche vorstellen, auf ein Elektroauto umzusteigen: Eine aktuelle Umfrage zeigt, dass 41 Prozent der Autofahrer dazu bereit wären. Doch mit der Anschaffung ei-nes E-Autos gilt es auch, sich Gedanken über seine schnelle, sichere und effiziente Aufladung im eigenen Zuhause zu machen. Prinzipiell können Besitzer ihr Fahrzeug an einer normalen 230-Volt-Steckdose aufladen, diese ist aber für eine solche Dauerbelastung – der Ladevorgang würde bis zu 14 Stunden dauern – nicht ausgelegt. Empfehlenswert ist daher die Installation einer freistehenden Ladesäule oder einer sogenannten Wallbox direkt in der Garage, im Carport oder am Stellplatz. Elektro+ erklärt, wie E-Auto-Besitzer in vier Schritten zur eigenen Stromtankstelle kommen:

1. Schritt: Voraussetzungen schaffen

Sowohl die Ladesäule als auch die Wandladestation, die Wallbox, benötigen einen Dreiphasenwechselstrom-Anschluss mit 400 Volt, wie er auch für Elektroherde ver-wendet wird. Sie liefern eine Ladeleistung von bis zu 22 Kilowatt, die Batterien des Fahrzeugs sind dann nach wenigen Stunden vollständig geladen. Für den Drehstromanschluss ist ein eigener Stromkreis mit einem ausreichend dicken Kabel erforderlich, um die bestehende Hausinstallation vor Überlastung zu schützen. Zusätzlich sinnvoll ist ein Elektroinstallationsleerrohr für die Aufnahme einer Datenleitung. „Damit weder das Auto, die elektrische Anlage noch die Fahrer zu Schaden kommen, ist jede Ladestation darüber hinaus mit Schutzeinrichtungen zu versehen“, erklärt Dr. Volker Bie-wendt von der Initiative ELEKTRO+. Dazu gehören ein ein fachgerecht installierter Lei-tungsschutzschalter (LS) sowie ein geeigneter Fehlerstromschutzschalter (FI) und Überspannungsschutz.

In bestehenden Häusern sollten E-Auto-Besitzer unbedingt einen qualifizierten Elektro-fachmann in die Planungen für die eigene Stromtankstelle einbeziehen. Er kann analy-sieren, welche Voraussetzungen bereits vorhanden sind und welche Installationen nachgerüstet beziehungsweise modernisiert werden müssen.

2. Schritt: An Zusatzfunktionen denken

Vor dem Kauf einer Ladestation sollte der Käufer überlegen, ob er bestimmte Zusatz-funktionen nutzen möchte. Besitzt er zum Beispiel eine Photovoltaik-Anlage und möch-te den damit produzierten Strom auch für sein Elektrofahrzeug nutzen, muss er einen Energiemanager installieren. Sollen gar mehrere E-Autos parallel geladen werden, ist ein Zusatzmodul für die Integration in ein Lastmanagement erforderlich. Und wer den Stromverbrauch des Autos separat erfassen oder die Kosten dafür abrechnen will, benötigt einen zusätzlichen Stromzähler.

3. Schritt: Ladevorrichtung installieren lassen

Die Installation der Wallbox oder einer freistehenden Ladesäule sollten E-Auto-Fahrer unbedingt dem Fachmann überlassen. „Der Experte berät Interessierte auch zum Steckersystem der Ladevorrichtung, damit dieses auch zum Auto passt“, so Biewendt. Bei europäischen Automodellen ist der Ladestecker vom Typ 2 Standard. Asiatische Hersteller liefern aber auch Fahrzeuge mit Typ-1-Steckern; da in Deutschland angebotene Heimladestationen meist mit Typ-2-Steckern ausgestattet sind, ist in diesem Fall ein entsprechender Adapter nötig. Und: Da mit einer Nennladeleistung von über 12 Kilowatt viel Strom über einen längeren Zeitraum aus dem Stromnetz bezogen wird, muss die Ladestation beim Netzbetreiber angemeldet und von diesem genehmigt werden.

4. Schritt: An die Mobilität der Zukunft denken

Auch, wenn die Anschaffung eines Elektrofahrzeugs zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht angedacht ist, ist es sinnvoll, bei einem Hausneubau oder einer Modernisierung der Elektroinstallation an die Zukunft zu denken. Entsprechende Vorbereitungen ermöglichen dann die problemlose Installation einer Ladevorrichtung: Bereits verlegte Elektroinstallationsleerrohre können die erforderlichen Zuleitungen aufnehmen, im Zählerkasten sollte Platz für einen zusätzlichen Zähler eingeplant werden.

Weitere Informationen bei ELEKTRO+

Weitere Informationen rund um die Ladeinfrastruktur in Wohngebäuden hält die Initiative ELEKTRO+ in einer Broschüre bereit, die Interessierte kostenlos herunterladen können. Sie beschreibt ausführlich die Anforderungen, die Elektroinstallationen erfüllen müssen, um Ladeeinrichtungen auf privaten Grundstücken sicher und zuverlässig zu betreiben: www.elektro-plus.com/elektromobilitaet

Streikt in der kalten Jahreszeit die Heizungsanlage, wird es in den eigenen vier Wänden schnell ungemütlich. Deshalb sollte die Heizung regelmäßig überprüft und gegebenenfalls optimiert werden – zum Beispiel durch den Austausch der alten Pumpe gegen eine moderne Umwälzpumpe. (Foto: epr/Grundfos)

Optimierung garantiert

Effiziente Heizungspumpe liefert Daten für den hydraulischen Abgleich

Mit der Heizung ist es wie mit vielen anderen Dingen im Leben: Man lernt sie erst dann besonders zu schätzen, wenn sie nicht mehr richtig funktionieren. Kränkelt die Heizungsanlage oder gibt sie ganz ihren Geist auf, geht in den eigenen vier Wänden gerade im Winter gar nichts mehr. Gemütlich auf dem Sofa liegen, Plätzchen backen, lesen – das alles macht keinen Spaß, wenn die Heizkörper bei klirrenden Außentemperaturen kalt bleiben.

Wer im Winter keine böse Überraschung erleben möchte, sollte die Heizung lieber früher als später überprüfen und gegebenenfalls optimieren lassen – das spart Unannehmlichkeiten und Kosten. Dabei muss nicht gleich die komplette Heizungsanlage erneuert werden: Schon der Austausch einer alten, ungeregelten Pumpe gegen eine moderne Umwälzpumpe sorgt dafür, dass sich die Wärme in Wohnzimmer, Küche und Co. gleichmäßig verteilt und störende Fließ- und Pfeifgeräusche endgültig der Vergangenheit angehören. So zeichnet sich die neue Alpha2 von Grundfos vor allem dadurch aus, dass sie hocheffizient ist und sich selbst auf die Heizungsanlage und die Bedürfnisse einstellen kann. Dank einer zusätzlichen Funktion ermöglicht sie darüber hinaus den unkomplizierten hydraulischen Abgleich. Dazu kommuniziert sie mit dem separat erhältlichen Grundfos Alpha Reader, der relevante Betriebsdaten in Echtzeit auf Smartphone oder Tablet überträgt. Die Grundfos-App GO Balance, die im App-Store oder auf Google Play kostenlos heruntergeladen werden kann, nimmt alle Berechnungen vor und führt Schritt für Schritt durch das Verfahren. So wird der hydraulische Abgleich, der bei einem typischen Einfamilienhaus weniger als zwei Stunden in Anspruch nimmt, zum Kinderspiel! Profitiert wird gleich doppelt: Zum einen lassen sich durch die Heizungsoptimierung bis zu 200 Euro pro Jahr einsparen. Zum anderen werden Maßnahmen wie Pumpentausch und hydraulischer Abgleich vom Bund mit einem Anteil von 30 Prozent auf den Netto-Rechnungsbetrag gefördert. Wer die neue Alpha2 aufgrund ihrer Funktionalität und ihres einfachen Handlings schätzt und die Zusatzfunktion nicht nutzen möchte – kein Problem! Die Pumpe ist auch jederzeit ohne den Reader einsetzbar.

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

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

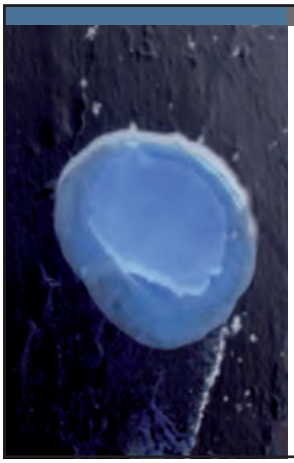
Telefon 0202 - 2701230 / Fax 0202 - 2701231
www.groba-online.de / info@groba-online.de

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 – Geländercenter
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

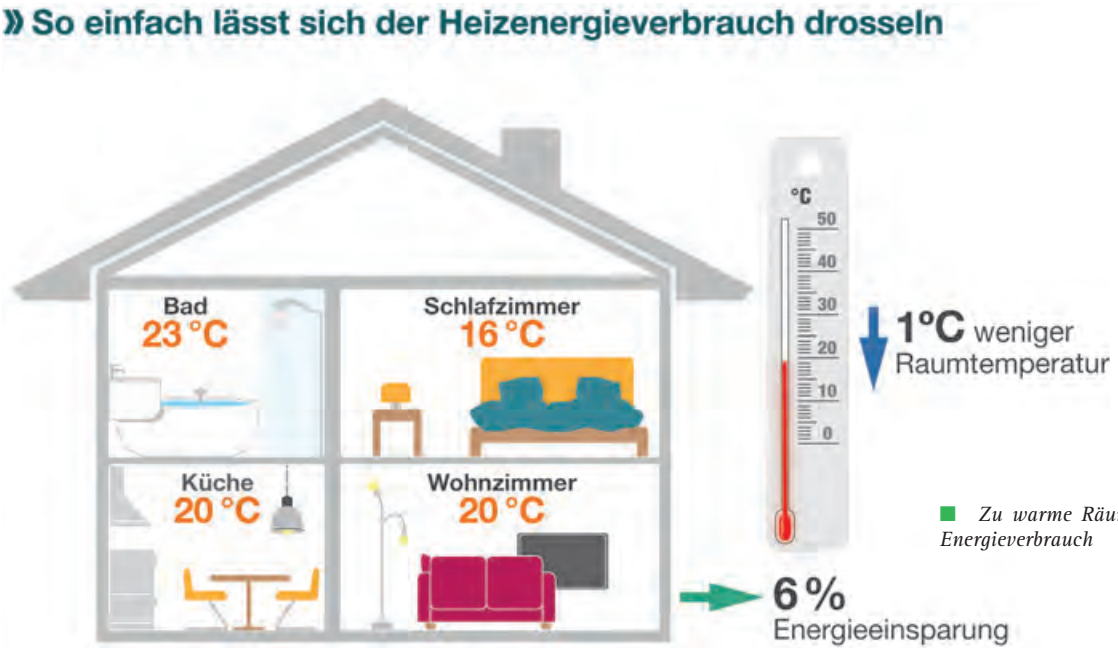


TÜV-zertifiziertes Ingenieurbüro für Schimmelbeseitigung und Schimmelhygiene
Dipl. Ing. Markus Wunsch & Horst Kunzelmann GbR
Talstrasse 25
42115 Wuppertal
Fon: 0202 - 269 232 32
Fax: 0202 - 248 630 9
info@schimmelpilzagentur.de
www.schimmelpilzagentur.de

Energieeffizient durch den Winter

Sechs Tipps, wie richtiges Heizen Geld spart

IWO, 2018



Zu warme Räume erhöhen unnötig den Energieverbrauch *Foto: IWO*

Die meisten Energiekosten in deutschen Haushalten entfallen auf die Heizung und Warmwasserbereitung: Mit mehr als drei Vierteln des Gesamtverbrauchs der Privathaushalte ist der Anteil sehr hoch. Besonders im Winter steigt der Verbrauch an Wärmeenergie wieder.

Wer Kosten einsparen möchte, ohne auf den gewohnten Komfort zu verzichten, der sollte ein paar Dinge beachten. Das Institut für Wärme und Oeltechnik (IWO) hat dafür wertvolle Tipps zusammengestellt.

Nicht zum Fenster hinaus heizen

Richtiges Lüften ist besonders dann wichtig, wenn es draußen kalt ist. Stehen Fenster dauerhaft „auf Kipp“, wird nur wenig Luft ausgetauscht, dafür kühlen aber die Wände aus. Dies erhöht den Wärmebedarf in angrenzenden Räumen sowie den Energiebedarf und die Dauer der Wiederaufheizung des betroffenen Zimmers. Besser ist es, die Fenster mehrmals täglich für ein paar Minuten weit zu öffnen und – wenn möglich – für eine Querlüftung des gesamten Raumes zu sorgen. So wird die Luft im Raum schnell ausgetauscht, aber die Wände bleiben warm. Das Risiko der Schimmelbildung sinkt, denn die Luftfeuchtigkeit wird dabei effektiver gesenkt als bei einem nur kurzen Luftaustausch durch einzelne gekippte Fenster.

Energieverluste vermeiden

Wer seine Türen geschlossen hält, verhindert große Wärmeverluste. Das gilt auch für Keller- und Dachbodenfenster, die im Winter ebenfalls durchgehend geschlossen bleiben sollten. Wer über Nacht die Rollläden schließt, hält mehr Wärme im Gebäude – vor allem bei älteren und energetisch weniger guten Fenstern. Gardinen sollten nicht vor den Heizkörpern hängen, da sich sonst die warme Luft nicht im Raum verteilen kann. Noch etwas mehr lässt sich laut IWO einsparen, wenn die Heizung über Nacht abgesenkt wird. Um die Gefahr der Schimmelbildung durch Kondensation von Feuchtigkeit aus der Raumluft an kälteren Außenbauteilen zu vermeiden, sollte die Raumtemperatur dabei in der Regel aber nicht auf Werte unter 16 Grad sinken. In Heizkörpernischen verringert eine wärmereflektierende Thermofolie übermäßige Energieverluste. Sie wird auf die Wand hinter dem Heizkörper geklebt.

Richtig temperieren

Zu warme Räume erhöhen den Energieverbrauch unnötig. Jedes Grad Raumtemperatur, das die Heizung nicht erzeugen muss, spart etwa sechs Prozent Energie und damit auch Kosten ein. Daher sollten Nutzer der jeweiligen Räume testen, bei welcher Raumtemperatur sie sich wohlfühlen.

Smarte Thermostate

Nachts oder tagsüber, wenn alle Bewohner außer Haus sind, lohnt es sich, die Temperatur um ein paar Grad abzusenken. Um Feuchteschäden zu vermeiden allerdings nicht unter 14 bis 16 Grad. Wer nun per Hand abends oder vor der Arbeit die Thermostate herunterregelt, kommt morgens oder nach der Arbeit in kalte Räume. Dagegen helfen smarte oder automatische Thermostate, die ganz einfach an die Heizkörper angebracht werden können. Smarte Geräte „merken“ sich den Tagesablauf und stellen so die Temperatur immer optimal ein. Zusätzlich lassen sie sich vom Smartphone aus steuern.

Heizkörper entlüften

Wenn Heizkörper gluckernde Geräusche abgeben und nicht mehr richtig warm werden, besteht Handlungsbedarf. Denn bei Luftblasen im Heizsystem kann das Wasser nicht mehr ausreichend zirkulieren und für eine effektive Wärmeverteilung sorgen. Daher sollten die Heizkörper von Zeit zu Zeit entlüftet werden.

Rechtzeitig Modernisierung planen

Wenn ein Heizkessel älter als 20 Jahre ist, sollten Eigentümer über einen Austausch nachdenken. Denn seither ist die Heiztechnik deutlich effizienter geworden. So spart zum Beispiel ein Öl-Brennwertkessel im Vergleich zu einem alten Standardkessel bis zu 30 Prozent Brennstoff ein, im Vergleich zu einem Niedertemperaturkessel bis zu 15 Prozent. Noch größere Einsparungen ermöglicht die zusätzliche Einbindung erneuerbarer Energie, etwa durch eine Solarthermie-Anlage. Hausbesitzer, die sich für eine neue, effiziente Öl-Brennwertheizung entscheiden, können jetzt mit minimalem Aufwand maximale Zuschüsse erhalten. Das ermöglicht die Aktion „Besser flüssig bleiben“, die das IWO gemeinsam mit zahlreichen Heizgeräteherstellern initiiert hat. Eins ist dabei besonders wichtig: Die Gelder müssen beantragt werden, bevor die Modernisierungsmaßnahme startet.

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

WUPPERTALER BÜHNEN

Die Weihnachtspäckchen der Wuppertaler Bühnen

Wer träumt nicht davon, stressfrei durch die Vorweihnachtszeit zu kommen? Verschenken Sie die Vielfalt der Wuppertaler Bühnen mit je drei hochkarätigen Kulturerlebnissen aus Oper, Schauspiel und Sinfoniekonzert. Die attraktiven Weihnachtspäckchen sind geschnürt und werden in der KulturKarte für Sie bereitgehalten! Alle Päckchen sind auch online buchbar!

JEDES PÄCKCHEN

Preisgruppe 1 nur 66,00 € Preisgruppe 2 nur 54,00 €

MÄRCHENPÄCKCHEN

Mi. 26. Dezember 2018
HÄNSEL UND GRETEL
Märchenspiel von E. Humperdinck

Sa. 12. Januar 2019
DAS LAND DES LÄCHELNS
Operette von F. Lehár

Do. 7. Februar 2019
DREI HASELNÜSSE FÜR ASCHENBRÖDEL
nach dem Märchenfilm von V. Vorlíček und F. Pavlíček
Musik von K. Svoboda live gespielt vom Sinfonieorchester Wuppertal

WINTERPÄCKCHEN

Mi. 26. Dezember 2018
HÄNSEL UND GRETEL
Märchenspiel von E. Humperdinck

So. 13. Januar 2019
DREI HASELNÜSSE FÜR ASCHENBRÖDEL
nach dem Märchenfilm von V. Vorlíček und F. Pavlíček
Musik von K. Svoboda live gespielt vom Sinfonieorchester Wuppertal

So. 17. Februar 2019
6. SINFONIEKONZERT
L. van Beethoven & W. Walton

NEUES-JAHR-PÄCKCHEN

Fr. 11. Januar 2019
DER ZERBROCHENE KRUG
Komödie von H. von Kleist

Sa. 16. Februar 2019
DAS LAND DES LÄCHELNS
Operette von F. Lehár

So. 17. März 2019
7. SINFONIEKONZERT
A. Dvořák, G. de Frumerie & A. von Zemlinsky

KULTURKARTE

Kirchplatz 1, 42103 Wuppertal
Tickethotline: (0202) 563 76 66

Weitere Infos unter
www.wuppertaler-buehnen.de

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

Bundesmittel für 2018 endlich bereitgestellt:

Im KfW-Programm 455 „Altersgerecht Umbauen“ werden nun auch wieder Zuschüsse für die Barriere-reduzierung vergeben

Ab sofort hat der Bund 75 Millionen Euro freigegeben. „Natürlich hätten wir uns gefreut, wenn die Bereitstellung eher erfolgt wäre. Nach der langen Wartezeit sind wir aber froh, dass es in diesem Jahr noch weitergeht“, sagt Jens J. Wischmann, Sprecher der Aktion Barrierefreies Bad.

KfW-Zuschuss steht im Finanzplan bis 2022

Erfreulich ist weiterhin, dass die Bundesregierung die Mittel für das KfW-Programm 455 „Altersgerecht Umbauen“ erstmalig auch im Finanzplan bis 2022 verankert hat. Damit ist davon auszugehen, dass auch in den nächsten Jahren dieser wichtige Zuschuss weiter zur Verfügung stehen wird. Wischmann führt diesen Erfolg nicht zuletzt darauf zurück, dass die Aktion Barrierefreies Bad unermüdlich auf die Bedeutsamkeit dieses Förderinstruments hingewiesen hat. Denn letztendlich ist die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum mit Blick auf die demografische Entwicklung eine der dringlichsten gesellschaftspolitischen Aufgaben.

Antrag möglichst schnell stellen

Wer im Rahmen einer Badmodernisierung auf Fördermittel zugreifen will, sollte nichts desto trotz den Antrag im KfW-Zuschussportal möglichst umgehend stellen. Denn erfahrungsgemäß gehen die Gelder, die immer nur für das jeweilige Haushaltsjahr zur Verfügung stehen, sehr schnell zur Neige. Anspruchsberechtigt sind neben privaten Eigentümern von Wohnimmobilien auch Mieter. Zuvor sollten sie jedoch eine Zustimmung des Vermieters zu den geplanten Vorhaben einholen. Alter oder Handicap spielen in diesem Programm übrigens keine Rolle.

10 % Zuschuss – maximal 5.000 Euro

Wie im Vorjahr beträgt der Zuschuss z.B. für den Umbau des Bades 10 Prozent der förderfähigen Baukosten, maximal jedoch 5.000 Euro. Falls das gesamte Haus bzw. die gesamte Wohnung altersgerecht umgebaut wird, können bis zu 6.250 Euro Förderung ausgezahlt werden. An dessen Bewilligung werden allerdings von der staatlichen Förderbank u. a. folgende Bedingungen geknüpft: Die Maßnahmen müssen den technischen Mindestanforderungen entsprechen, vorab von der KfW genehmigt sowie von Fachbetrieben durchgeführt und in Rechnung gestellt werden.

Private Eigentümer von Wohnimmobilien und Mieter können den Zuschuss beantragen

Neben privaten Eigentümern von Wohnimmobilien erhalten auch Mieter einen staatlichen Investitionszuschuss für den Umbau ihres Bades. Alter oder Handicap spielen in diesem Programm keine Rolle.

Video-Leitfaden zeigt den Weg zum Badumbau-Zuschuss auf

Wie man im Internet bei der staatlichen Förderbank mit den richtigen Angaben zu den entsprechenden Antragsunterlagen kommt, lässt sich Schritt für Schritt in einem rund fünfminütigen Video-Leitfaden „Altersgerecht umbauen – Ihr Onlineweg zum Investitionszuschuss“ nachvollziehen. Die Unterlage dient Endverbrauchern und Badprofis zugleich als wichtige Orientierungshilfe und eignet sich gut als Grundlage für die Beratung.

Wischmann wies ausdrücklich darauf hin, dass alle Altersgruppen von weniger Barrieren gepaart mit mehr Wohnkomfort und höherer Sicherheit profitierten. Rutschfeste bodengleiche Duschen, Waschbecken mit Kniefreiraum, Klappsitze und Haltegriffe gewährleisteten älteren und in ihrer Mobilität eingeschränkten Menschen einen möglichst langen Verbleib in der gewohnten Umgebung. Sie kämen aber auch Familien mit Kindern zugute.

Bodengleiche Dusche als Synonym für Barrierefreiheit

Dass diese Botschaft in den Köpfen vieler Bauherren bereits verankert ist, zeigt das Beispiel der bodengleichen Dusche. Die von der Vereinigung Deutsche Sanitärwirtschaft (VDS) in Auftrag gegebene Studie „Die Deutschen und ihre Bäder“ identifizierte sie als „absoluten Aufsteiger“ bei Sanitärprodukten. Danach sind 2017 bereits 17 Prozent der Bäder mit der sowohl ästhetischen als auch nutzerfreundlichen Lösung ausgestattet. 2011 waren es gerade einmal 7 Prozent. Die Entwicklung beruhe auf der starken Nachfrage nach altersgerechten, barrierefreien Bädern. Nicht zuletzt, so glaubt der Verband, sei sie der umfassenden Online-Aufklärung der Brancheninitiative Aktion Barrierefreies Bad geschuldet.

Bodenebene Dusche auf dem Vormarsch

17 Prozent der Bäder waren laut Studie mit einer bodenebenen Dusche ausgestattet. Altersgerechte Bäder sind in Deutschland Mangelware.

Wie hoch der Bedarf nach barrierereduzierten Badlösungen ist, verdeutlicht die von forsa durchgeführte und für ca. 62 Millionen Deutsche ab 18 Jahren repräsentative Erhebung ebenfalls. Danach sind lediglich 17 Prozent der Bäder derzeit „voll und ganz“ für ältere Menschen bequem nutzbar. Demzufolge wäre nur in etwa 6 Millionen. der insgesamt 36 Millionen bewohnten Wohnungen in Deutschland ein Bad vorhanden, das die Bezeichnung „altersgerecht“ ohne Abstriche verdient.

Von den Befragten, die über kein altersgerechtes Bad verfügen, gaben 11 Prozent an, einen entsprechenden Umbau definitiv oder vielleicht zu planen. Allein das entspricht einem mehr oder minder realen Bedarf an etwa 1,8 Millionen (neuen) Bädern, konkretisiert die VDS. Weitere 51 Prozent ohne altersgerechtes Bad dachten zumindest über einen Umbau schon einmal nach.

Weitere Informationen zu den Fördermöglichkeiten sind unter www.kfw.de oder über das KfW-Infocenter unter der kostenfreien Telefonnummer 0800 / 539 9002 erhältlich.

Entspannt und eigenständig innerhalb der eigenen vier Wände fortbewegen – ein Treppenlift macht es möglich. *Foto: epr/Handicare*

Auf dem neuesten Stand der Technik

Moderne Treppenlifte überzeugen durch attraktive Extras

Unsere Welt wird immer technischer: Ob Auto, Zuhause oder Telefon, eine Vielzahl an Produkten ist heutzutage standardmäßig mit dem Prädikat „smart“ versehen. Auch wenn Nostalgiker gern an die „gute alte Zeit“ zurückdenken, der Fortschritt bringt in vielen Bereichen immense Erleichterungen mit sich, etwa bei der Barrierefreiheit.

Älteren und körperlich eingeschränkten Personen fällt es schwer, sich eigenständig in ihren vier Wänden fortzubewegen – insbesondere Treppen werden zum echten Hindernis. Ein Treppenlift ist eine einfache und platzsparende Möglichkeit, dieses Problem zu lösen, doch bei der Vielzahl an Angeboten fällt die Auswahl schwer. Der Treppenlifthersteller Handicare ist seit 130 Jahren Experte auf dem Gebiet barrierefreier Lösungen und setzt neben Praktikabilität besonders auf den Faktor Komfort. Der einzigartige, patentierte Active Sitz erleichtert dem Benutzer beispielsweise das Platznehmen und Aufstehen. Er funktioniert dabei ähnlich wie die Aufstehhilfe bei einem Sessel: Durch Ziehen eines Hebels wird der Sitz sanft nach hinten beziehungsweise vorne geschoben. Auf diese Weise gestaltet sich nicht nur die Fahrt von einer Etage in die nächste sehr viel sicherer und komfortabler, es muss auch weniger Kraft aufgewendet werden. Eine automatische, beleuchtete Fußstütze, die per Knopfdruck hoch und runter fährt, sorgt weiterhin für eine bequeme Fahrt. Dabei bietet die LED-Leuchte auch bei Dunkelheit Sicherheit, sodass niemand Gefahr läuft über das heruntergeklappte Fußbrett zu stürzen. Abgerundet wird das Produktportfolio von Handicare durch eine ganze Reihe elektrischer Zusatzoptionen, die sicherstellen, dass sich für jedes vorhandene Ambiente ein passendes Modell findet. Bei wenig Platz am unteren Ende der Treppe besteht etwa die Möglichkeit, eine Klappschiene einzusetzen, die sich nach der Fahrt automatisch hochklappt, um den Durchgang wieder frei zu machen. Auch das Einbauen eines elektrischen Drehsitzes, der ebenfalls den Ein- und Ausstieg erleichtert, stellt die Treppenlift-Profis vor kein Problem. Übrigens: In vielen Fällen werden Wohnumfeld verbessernde Maßnahmen von der Pflegekasse gefördert.

Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter der kostenfreien Servicenummer 0180 222444777.

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

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

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

Die Halte- und Stützgriffe erleichtern uns nicht nur den Alltag im Bad, sondern fügen sich durch ihr zeitloses, puristisches Design perfekt ins moderne Ambiente ein. *Foto: HLC/Erlau AG*

Das Alter zu Hause genießen

Stilvolle, praktische Helfer erleichtern uns den Alltag im Bad

Endlich ist er da, der wohlverdiente Ruhestand! Jetzt können wir unseren Lebensabend in vollen Zügen genießen. Und wo geht das besser, als in den eigenen vier Wänden? Mit dem Eintritt in die Rente müssen wir uns aber auch eingestehen, dass wir körperlich nicht mehr die Fittesten sind. Damit wir ohne fremde Hilfe so lange wie möglich unsere Zeit zu Hause verbringen können, sollten wir rechtzeitig anfangen, unseren Wohnraum altersgerecht umzubauen. Zum Glück gibt es dafür praktische Helfer, die uns nicht nur das Gefühl von Sicherheit vermitteln, sondern auch in einem stilvollen Design gestaltet sind.

Der erste Schritt zum altersgerechten Wohnen ist das Zugeständnis, dass wir im Alltag Unterstützung brauchen. Ist das geschafft, geht es auf die Suche nach der richtigen Ausstattung. Nur, weil wir nun im Bad einen Haltegriff oder einen Duschsitz brauchen, heißt das nicht, dass wir in einem sterilen Krankenhausambiente wohnen möchten. Moderne Bäder verlangen eine Einrichtung mit modernen Designs. Von Halte- und Stützgriffen über Duschsitze bis hin zu formschönen Badaccessoires: Alles ist hochglanzpoliert und eloxiert sowie zeitlos-puristisch gestaltet und wird dadurch in der modernen Badezimmerlandschaft quasi unsichtbar. So bleiben sie diskret im Hintergrund und helfen dann, wenn sie gebraucht werden. Dank ihres modularen Aufbaus sind die Haltesysteme so flexibel, dass sie überall hineinpassen. Denn sie sind so konstruiert, dass sie sich je nach Bedarf mittels Rohr, Verbinder und Anschlussstück verlängern oder auch verkürzen lassen. Da vor allem Bäder häufig als kleine, funktionale Räume ausgelegt sind und zum Beispiel die Größen der Duschnischen variieren, kommt das gerade recht.

Ob der Griff dabei rechts, links oder durchgehend montiert werden soll, spielt keine Rolle. Auch die Stützgriffe am WC haben ein zusätzliches Plus: Sie lassen sich jederzeit nach oben wegklappen, sodass sie besonders platzsparend sind. Zudem können wir sie, wie auch alle anderen geraden Haltegriffe, als Handtuchhalter verwenden. Auch der patentierte Konsolgriff ist multifunktional.

Digitaler Service für mehr Lebensqualität

Individuelle Live-Beratung hilft bei der Wahl des passenden Treppenlifts

Barrierefrei wohnen: Innovative Treppenlifte von Lifta ermöglichen ein selbstbestimmtes Leben im eigenen Zuhause. Fotos: epr/Lifta

Der direkte Kontakt zum Fachberater ermöglicht Rückfragen und bietet die Chance, dem Experten via freigegebener Kamera die eigene Treppe zu zeigen und so eine individuelle Beratung zu erhalten.

Mal schnell etwas von der oberen Etage herunterholen oder im Keller nach der Waschmaschine sehen – im Alltag denken wir kaum darüber nach, wie viele Treppenstufen wir zu Hause ganz selbstverständlich bewältigen. Erst wenn tägliche Handlungen zur körperlichen Herausforderung werden, wird eines schnell klar: Wer sein ganzes Leben lang selbstständig war, möchte auch im Alter nicht auf Eigenständigkeit verzichten.

Das gilt vor allem für die eigenen vier Wände: Wird die Treppe zur Barriere, ist eine komfortable Lösung gefragt, die langfristig für Mobilität im Eigenheim sorgt. Zum Beispiel ein Treppenlift von Lifta. Der deutsche Marktführer bietet neben einer großen Modellvielfalt und über 40 Jahren Erfahrung auch außergewöhnliche Serviceangebote. Besonders im Bereich Beratung setzt das Unternehmen Maßstäbe. Die Kontaktaufnahme ist über viele Kanäle möglich – telefonisch, über ein Formular auf der Webseite, via E-Mail sowie einer Unterhaltung per Chat. Neu dazugekommen ist nun auch die Live-Beratung per Video. Mit der bequemen und direkten Variante kann man sich unverbindlich, aber trotzdem maßgeschneidert über das Leistungsportfolio von Lifta informieren. Dieser einzigartige und innovative Service ist von zu Hause aus nutzbar – benötigt wird lediglich ein Smartphone, Tablet oder Computer mit Webcam und Mikrofon. Fünf versierte Treppenlift-Spezialisten stehen wochentags von 8 bis 18 Uhr sowie samstags von 8 bis 16 Uhr für eine persönliche Beratung zur Verfügung. Und so funktioniert es: Auf der Webseite www.lifta.de über den Menüpunkt „Kontakt“ den Button „Live-Beratung“ anklicken und mit einem Lifta-Experten Verbindung aufnehmen. Dieser befindet sich in einem Studio und führt dort verschiedene Modelle an unterschiedlichen Treppenformen vor, zeigt Details und beantwortet Rückfragen. Zudem gibt er Auskunft zu Förderungen und Zuschüssen. Wer ganz gezielt bei der Auswahl des für ihn und seine Wohnsituation optimalen Treppenlifts unterstützt werden möchte, hat nach der Freigabe der Webcam die Möglichkeit, dem Fachmann seine Treppe zu zeigen. So kann dieser eine umfassende persönliche Beratung durchführen, welche die individuellen Bedürfnisse und die baulichen Gegebenheiten miteinbezieht. Besteht anschließend Interesse, kann ein Termin vor Ort vereinbart werden, bei dem ein geschulter Berater ein konkretes Angebot erstellt.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.lifta.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

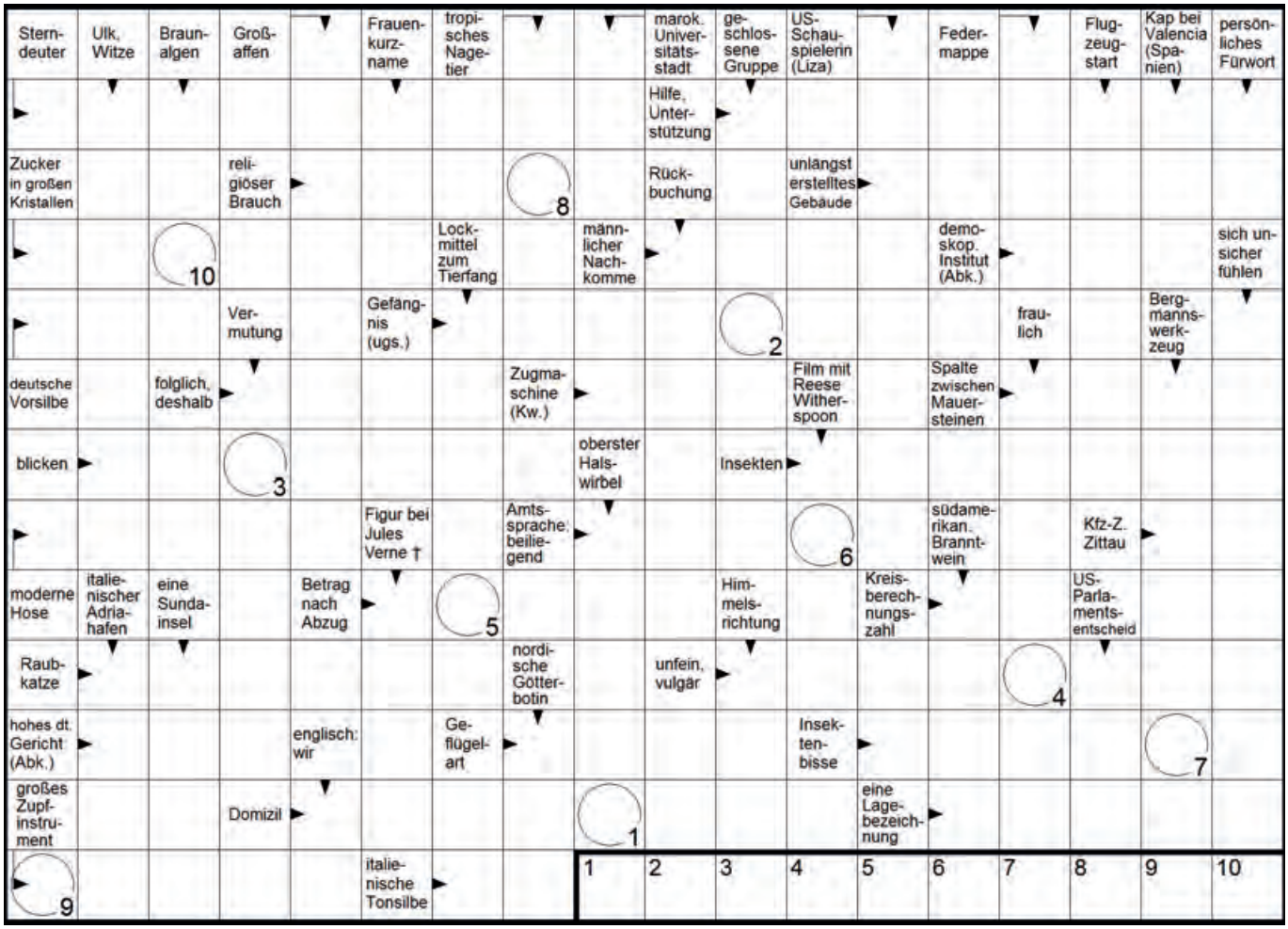
TAMM GmbH
Schrott Metalle Containerdienst
Telefon: 0202.469 83 72
Telefax: 0202.466 03 93
E-Mail: Info@tamm-gmbh.com
Internet: www.tamm-gmbh.com
Gasstr. 11 · 42369 Wuppertal
- Containerdienst
- Schrott
- Metalle
- Gewerbeabfälle
- Sonderabfälle
- Bauschutt
- Baustellenabfälle usw.

Anlieferung möglich!

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

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. Dezember 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

Frank-Georg Pfeifer, Rechtsanwalt, war 20 Jahre für den Zentralverband Haus & Grund Deutschland tätig, danach acht Jahre Verbandsgeschäftsführer bei Haus & Grund Westfalen.

Die wichtigsten Praxisfragen

Die neue Trinkwasserverordnung

10,95 €

inklusive MwSt., zzgl. 2,50 Euro Versandkosten

ISBN: 978-3-939787-98-3

3. Auflage 2018

Die Trinkwasserverordnung ist im Januar 2018 mit umfangreichen Änderungen neu in Kraft getreten. Die Verordnung, welche die Qualität des Trinkwassers regelt, gilt für nahezu alle Gebäude: Ob Mietwohnungen, Gewerberäume, die allein genutzte Eigentumswohnung oder das selbst bewohnte Einfamilienhaus. Die Behörden haben weitgehende Eingriffsrechte. Bis auf seltene Ausnahmen hat der Haus- und Wohnungseigentümer ebenso wie der Verwalter zahlreiche Überwachungs-, Mitteilungs- sowie Überprüfungspflichten zu beachten. In der vorliegenden Broschüre wird das komplexe und ineinander verschachtelte Gesetzeswerk Schritt für Schritt erläutert. Abgerundet wird das Ganze durch diverse Praxistipps sowie Musterformulierungen. Für Vermieter, Verwalter, Haus- und Wohnungseigentümer, Anwälte und Rechtsberater in der Immobilienbranche ist dieses Werk unentbehrlich.

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

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

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

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

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

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

Verträge & sonstige Formulare:

	Preis €
· Wohnungsmietvertrag (Aufl. 11/17)	3,00
· Garagen/Stellplatz-Mietvertrag	1,20
· Gewerblicher Mietvertrag (11/15)	3,00
· Mieterhöhungserklärung	1,50
· Hausbuch (Buchführungsheft)	5,50
Miet- und Pachtvertrag für Gartenland	1,00
· Winterdienstkarte	0,50
· Wohnungsübergabeprotokoll	1,00
· Selbstauskunft	0,50
· Mietaufhebungsvereinbarung	1,00
(In der Geschäftsstelle erhältlich)	

Literatur (Nur auf Bestellung)

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

Literatur:

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

(Die Broschüren können über die Geschäftsstelle bestellt werden)

Versandkosten:

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

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

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

Service bei Haus & Grund

Unsere Kooperationspartner Behrens GmbH und ibs Immobiliengruppe bieten die nachstehenden Dienstleistungen für Haus und Grund Mitglieder zu Sonderkonditionen an:

Energieberatung

· Erstellung eines Verbrauchsausweises bei Vorlage der Verbrauchsdaten durch den Auftraggeber	46,41 €
· Erstellung eines Bedarfsausweises bei Vorlage der Verbrauchsdaten durch den Auftraggeber bis 4 Fam. –Haus	307,02 €
Für jede weitere Etage	89,25 €
· Beantragung von KfW Förderprogrammen	3,0 %
von der Beantragungssumme	
· Energieberatung bei Haus und Grund	kostenfrei
· Energieberatung vor Ort	pauschal 101,15 €

Serviceleistungen Handwerk

· Handwerkerberatung bei Haus und Grund	kostenfrei
· Handwerkerberatung vor Ort	65,45 €

Serviceleistungen Immobilien

· Vermietung von Wohnungen bis 20 Mietinteressenten	1 Monatsmiete zzgl. gesetzl. Umsatzsteuer
ab 21 Mietinteressenten	2 Monatsmieten zzgl. gesetzl. Umsatzsteuer
Mietinteressent = Bonitätsabfrage eingeholt und Besichtigungstermin vereinbart	
· Verkauf	kostenfrei
· Wertermittlung Immobilie	
· Nach Ertragswertverfahren	101,15 €
· Nach Sachwertverfahren inkl. Kurzgutachten	291,55 €
· Wohnungsab- und -übergaben inkl. Protokoll und Fotodokumentation	220,15 €

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

Kontaktaufnahme unter

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

Telefonauskünfte für Barmen und Elberfeld

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

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

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

Außerhalb der genannten Zeiten sind Auskünfte und Beratungen nicht möglich

Geschäftszeiten der Beratungsstellen Barmen und Elberfeld

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

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

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

e-mail: info@hausundgrundwpt.de

Mittags von 13.00 - 14.00 Uhr geschlossen

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Suchen Sie einen Tagungsort?

Seminarraum in unseren Räumlichkeiten

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

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

Sie möchten bei der nächsten Ausgabe dabei sein?

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

BORN Verlag

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.

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

HAUT & JORDAN
IMMOBILIEN GMBH

Mitglied im BVI ivd

HAUSVERWALTUNGEN
– MIETVERWALTUNG
– WEG-VERWALTUNG
– INDUSTRIE UND GEWERBEVERWALTUNG

IMMOBILIEN
– IMMOBILIENMAKLER
– AN + VERKAUF
– PROJEKTIERUNG
– BEWERTUNG

HAUSMEISTERSERVICE
– GARTENSERVICE – REINIGUNGSSERVICE
– REPARATURARBEITEN RUND UM IHRE IMMOBILIE

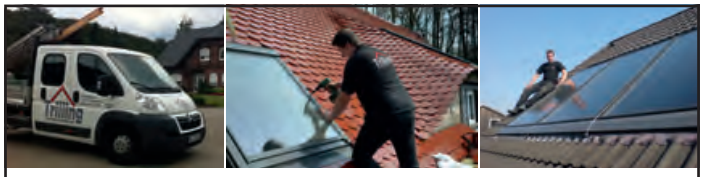
Zertifiziert gemäß TÜV SÜD

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

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

A-Z TOR & ZAUN GmbH

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



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

Trilling Dachdeckermeister

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

noltedach|de
Dächer, Fassaden und mehr...

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

Schmersal Dienstleistungen Wir an Ihrer Seite.

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

Schmersal Dienstleistungen

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

Heizöl

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

Wiemann GmbH
Mineralöle · 42103 Wuppertal

RG Qualifizierter Fachverwalter von Mietwohnungen u. Gewerbeflächen
Krautstr. 27a · 42289 Wuppertal
Tel. 0202 3 70 21 80 · Fax 0202 3 70 21 81
www.rg-hausverwaltungen.de · info@rg-hausverwaltungen.de

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

Dirk Münter
Schreinermeister

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

Internet: www.schreinerei-münter.de
E-Mail: schreinerei-muenter@t-online.de

Mitglied der
Tischler-Innung Wuppertal

Hier könnte Ihre Anzeige stehen.

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

FRIEDRICHS BAUELEMENTE

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

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

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

TÜREN Heldmann

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

Unsere Türenausstellung ist eine der größten in NRW

öffnen Räume...

OLIVER NOGLY
INSTALLATEUR & HEIZUNGSBAUERMEISTER
Inh. Oliver Nogly

SANITÄR · HEIZUNG · WARTUNG · SERVICE · NOTDIENST

Ruhrstr. 7
42117 Wuppertal
www.shk-nogly.de

☎ 02 02/94 62 37 87
02 02/94 62 37 88
info@shk-nogly.de

Sanitär- und Wärmetechnik
BRAUN
Wasser · Gas · Heizung

Ihr zuverlässiger Partner auch in den Bereichen:
Exclusive Bäder · Regenwassernutzung
Altbausanierung · Abdichtung · von Gasleitungen

Seit über 50 Jahren!

Schwarzbach 123 · 42277 Wuppertal
Tel. 02 02 / 66 28 27 · Fax 02 20 / 6 48 15 87
Info@baeder-braun.de · www.baeder-braun.de

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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