140 Jahre Haus & Grund WUPPERTAL

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

Jahrgang 123

Haus & Grund-Magazin Wuppertal

www.hausundgrundwpt.de

02/2019

Einladung zur Jahreshauptversammlung am 07. Mai 2019

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!

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

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

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

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

BECKER & DÖRING GMBH
HAUSVERWALTUNGEN
Sicherheit • Kompetenz • Leistungsfähigkeit
Immobilienfachwirt Holger Döring
Ihr Spezialist für WEG-Verwaltungen in Wuppertal
Telefon 0202/ 260 460 - 0
Telefax 0202/ 260 460 - 50
E-Mail info@b-u-d.de
Internet www.WEG-Verwalter.de
Becker & Döring GmbH
Hausverwaltungen
Haßlinghauser Str. 163
42279 Wuppertal
BVI
Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.
QUALITÄTS-MANAGEMENT
Wir sind zertifiziert
Regelmäßige freiwillige Überwachung nach ISO 9001:2000
TÜV SÜD
Mitglied im Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V.

Ihre Immobilienverwaltung für Wuppertal
city IMMOBILIEN VERWALTUNG
0202 97 97 44 2-0
city.immo
City-Immobilien GmbH & Co KG
Eichstr. 17-19, 42349 Wuppertal, post@city.immo

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

Buscher
Mit Strom & Gas von Buscher sparen Sie Zeit und Geld!
Tel. +49 (0) 202 246 700 - buscher-energie.de

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

OERTEL IMMOBILIEN
AUF GUTEM GRUND
Unser Geheimnis? Liebe zum Beruf · Intensive Beratung
Individuelle Angebote · Privat- und Gewerbeobjekte
Miet- und Kaufobjekte · Hausverwaltung
Emilstr. 25 · 42289 Wuppertal · Tel. 0202 94 69 49 00 · Fax 0202 94 62 79 25
info@oertelimmobilien.de · www.oertelimmobilien.de

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

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser!

Zwischenzeitlich ist es Ende Februar und die Bundesregierung gerät immer mehr in Zugzwang: Die Übergangsregelung für die Bemessung der Grundsteuer endet am 31.12.2019. Insofern ist es nicht verwunderlich, dass sich dieser Tage die Meldungen zur Neuregelung dieser kommunalen – und von allen Vermietern und Mietern zu zahlende Steuer nahezu täglich überholen. Was hingegen verwundert, ist dass die beabsichtigte neue Berechnungsgrundlage, im Vergleich zur bisherigen Regelungen, deutlich komplizierter werden soll. In Anbetracht dessen, dass Länder und Kommunen bisher nicht in der Lage oder willens waren, die zu verwendenden Werte aktuell zu halten, ist es nicht nachvollziehbar aus welchem Grund die Länder statt einer einfachen immer kompliziertere Lösungen anstreben.

Nach den ersten Vorschlägen von Finanzminister Scholz (SPD), der ein wertabhängiges Modell zur Berechnung der Grundsteuer anstrebt, gilt mein Dank den Bayern, die das wertabhängige Modell in seiner Reinform abgelehnt haben. Nunmehr wurde zwar „nachgebessert", aber Finanzminister Scholz strebt nach wie vor ein wertabhängiges Modell an, in welches die Mieten und Bodenrichtwerte einfließen sollen, dabei soll die Möglichkeit bestehen, an dieser Stelle Pauschalwerte einfließen zu lassen. Es stellt sich mir jedoch die Frage, wie dies der von Finanzminister Scholz gewünschten Gerechtigkeit dienen soll, wenn in der einen Gemeinde bzw. Land Pauschalwerte einfließen und an anderer Stelle, die vorgegebenen Werte konkret erfasst und anhand dieser die Grundsteuern bemessen werden. Aus meiner Sicht kann so keine Gerechtigkeit entstehen, was jedoch das erstrebte Ziel von Finanzminister Scholz ist. Was bedeutet hier eigentlich „Gerechtigkeit"? Die Grundsteuer muss von allen – Mietern und Vermietern gezahlt werden. Vielmehr entsteht ein kaum beherrschbares Bürokratiemonster, das kaum umzusetzen sein dürfte. Nach ersten Schätzungen müssten für die Umsetzung bei den Finanzämtern 1.000-2.000 neue Stellen geschaffen werden. Statt eine Entlastung der Finanzverwaltung herbeizuführen, werden ohne Not – denn einfachere Modelle zur Berechnung der Grundsteuer wurden vorgeschlagen – zusätzliche Beschäftigungsfelder für die Finanzverwaltung geschaffen. Und noch eine Frage stellt sich: Wer soll diesen Aufwand bezahlen? Sollen hierfür die Einnahmen aus der Grundsteuer herangezogen werden? Diese werden zur Zeit für die Finanzierung von städtischen Aufgaben verwendet. Werden hier aufgrund der Mehrkosten in der Finanzverwaltung Gelder gekürzt, stehen die Kommunen vor neuen Haushaltsdefiziten, welche, wiederum durch Steuern und Gebühren, behoben werden müssen. Das von Minister Scholz vorgeschlagene Modell führt zwangsläufig zu einer deutlichen Erhöhung der Grundsteuer, um den zusätzlichen Personalaufwand zu decken.

Darüber hinaus werden viele Kommunen mit der Umsetzung eines wertabhängigen Modells schlichtweg überfordert sein. Neben zusätzlichen Mitarbeitern in der Finanzverwaltung müsste auch die technische Umsetzung gewährleistet sein. Da deutschlandweit jede Kommune mit anderer Hard- und Software arbeitet, ist eine vernünftige technische Umsetzung kaum vorstellbar. An dieser Stelle möchte ich nur an die Probleme bei der Zusammenlegung der Schmutz- und Frischwassergebühren in Wuppertal erinnern oder an die Einführung der elektronischen Akte in der Justiz. Dies muss nicht sein. Bei Einführung eines wertunabhängigen Modells könnten die Ressourcen der Kommunen und Länder deutlich sinnvoller eingesetzt werden.

Und hier wird einmal wieder mehr als deutlich wie wichtig eine starke Interessenvertretung der Immobilieneigentümer ist. Als Mitglied des Ausschusses für Steuern und Finanzen bei Haus & Grund in Berlin, setzte ich mich für die Einführung eines wertunabhängigen Modells ein. Wir von Haus & Grund Wuppertal setzen uns auch nach 140 Jahren noch für unsere Mitglieder ein und werden es auch die kommenden Jahre tun.

An dieser Stelle möchte ich noch einmal an unsere Jahreshauptversammlung am 07.05.2019 um 18 Uhr in den Räumlichkeiten der Concordia einladen. Ab 17 Uhr darf ich Sie aus Anlass unseres 140-jährigen Bestehens zu einem kleinen Empfang einladen. Als Referenten freue ich mich Herrn Innenminister Herbert Reul begrüßen zu dürfen. Er wird ein Referat zu den Themen „Innere Sicherheit" und die bevorstehende Europawahl halten. Ich bin überzeugt davon, dass dies ein für uns alle interessanter Abend wird.

Ihr

36

39

51

55

Bielefeld – Christ – Sommer
Der Wohnungs-eigentümer
Ratgeber zum Wohnungseigentum
mit Gesetzestext und Rechtsprechungsregister
10., neu bearbeitete Auflage
61

56

Inhaltsverzeichnis

Um-Steuern 35

Politik & Wirtschaft | Alter Wein in schlechten Schläuchen 36

Neuregelungen in Kraft getreten 37

Eigentümer profitieren von neuen Regelungen 38

NRW darf Vermieter nicht im Stich lassen! 38

Recht & Steuern | Bilanz nach drei Jahren Haus & Grund-Ranking 40

Keine Werbungskosten 41

Finanzen & Versicherung | So machen Sie Ihre Baustelle winterfest 45

Streit um Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag 45

Kooperationspartner 46

Vermieten & Verwalten | Abstrakte Schimmelgefahr rechtfertigt keine Mietminderung 48

Wer muss für Schäden an Fliesen aufkommen? 48

Einbauküchen und die ortsübliche Vergleichsmiete 49

Vermieter muss Funktionstüchtigkeit eines vorhandenen Anschlusses erhalten 50

Eigentümer müssen doppelte Rauchwarnmelder dulden 50

Haustechnik | Forschung an klimaneutraler Alternative zum Heizöl 51

Vorsicht bei der Farbauswahl 52

Alt raus, neu rein: Neues Förderprojekt für Austausch von Wäschetrocknern 53

Hier geht's hoch hinaus 54

Sonderthema: Sanieren & Modernisieren

Stubenhocker statt Sonnenanbeter 55

Jetzt den Keller klarmachen 56

Große Rabatte beim Kauf von Garagentoren & Haustüren 58

Verschiedenes | Jahreshauptversammlung zum 140-jährigen Jubiläum 59

Mitmachen und Online Mietvertrag gewinnen! 60

Rezensionen | Vorsorge, Testament und Erbfall 60

Der Wohnungseigentümer 61

Verträge & sonstige Formulare | Literatur 62

Service bei Haus & Grund 63

Telefonauskünfte für Barmen und Elberfeld 63

Geschäftszeiten der Beratungsstellen Barmen und Elberfeld 63

Impressum 64

Kommentar

Um-Steuern

Von Dr. Kai H. Warnecke, Präsident

Seit der Veröffentlichung der Vorschläge von Bundesfinanzminister Olaf Scholz für eine neue Grundsteuer wurde die politische Debatte über diese Reform kräftig angeheizt. Auslöser war, dass das Finanzministerium einen Vorschlag erarbeitet hat, der so komplex ist, dass bis zu 25 Prozent der Grundsteuereinnahmen von derzeit 12 Milliarden Euro allein für die Kosten der Finanzverwaltung verloren gingen. Angesichts von 740 Milliarden Euro Steuergesamteinnahmen von Bund, Ländern und Kommunen im vergangenen Jahr erscheint die Debatte langsam absurd. Muss man wirklich tausende neue Finanzbeamte einstellen, um weniger als zwei Prozent des Gesamtsteueraufkommens zu erheben?

Da der Vorschlag von Minister Scholz überdies zu Steigerungen der Grundsteuer gerade in städtischen Gebieten führen könnte, forderte die bereits im Europawahlkampf stehende Bundesjustizministerin Barley prompt ein Verbot der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieter. Mit einer gerechten Erhebung hätte diese einseitige Belastung der Eigentümer nichts mehr zu tun.

Wichtig ist vor allem, dass die Kommunen, welche die Grundsteuereinnahmen erhalten, handlungsfähig bleiben. Denn nur mit kommunaler Infrastruktur bleiben unsere Städte und Gemeinden für uns Eigentümer und unsere Mieter lebenswert. Das Grundsteueraufkommen der Kommunen könnte Olaf Scholz jedoch einfach direkt aus seiner Portokasse zahlen. Denn allein die überschüssigen Mehreinnahmen aus der Einkommensteuer betrugen 2017 mehr als zehn Milliarden Euro. Mit einem Um-steuern weg von der Grundsteuer hin zur Einkommensteuer wäre allen geholfen.

Ihr

POLITIK & WIRTSCHAFT

Grundsteuerreform à la Scholz

Alter Wein in schlechten Schläuchen

Ende November 2018 hat Bundesfinanzminister Olaf Scholz seinen Länderkollegen ein Eckpunktepapier für eine Reform der Grundsteuer vorgestellt. Darin hat er sowohl das von Haus & Grund favorisierte Modell einer wertunabhängigen, rein flächenbasierten Steuer als auch ein wertbasiertes Modell aufgenommen. Er ließ dabei klar seine grundsätzliche Präferenz für das wertbasierte Modell erkennen.

Weitere in der Vergangenheit diskutierte Modelle, wie das wertorientierte Kostenwertmodell, auf das sich 2016 bereits 14 der 16 Bundesländer verständigt hatten oder gar die in jüngster Zeit wieder aufgekommene Idee einer reinen Bodenwertsteuer, waren nicht in den Scholz-Vorschlägen enthalten. Ihre Umsetzung ist kaum wahrscheinlich, zumal es gegen das Bodenwertmodell massive rechtliche Bedenken im Hinblick auf eine völlige Gleichbehandlung von bebauten und unbebauten Grundstücken gibt.

Wertabhängiges Scholz-Modell

Die wertabhängige Variante, die der Bundesfinanzminister vorschlägt, bringt im Wesentlichen das bisherige vereinfachte Ertragswertverfahren auf der Grundlage aktualisierter und zum Teil weiter vereinfachter oder pauschalierter Berechnungsgrundlagen zur Anwendung. Bei Mehrfamilienhäusern erfolgt keine Einzelberechnung für jede Wohnung, sondern eine Berechnung auf Grundlage der Summe aller Nettokaltmieten. So wird aus der Summe der gezahlten jährlichen Nettokaltmieten (Rohertrag) durch Abzug von nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (wie Instandhaltungs- und Verwaltungskosten) ein Reinertrag ermittelt. Dieser wird mit einem gesetzlich bereits festgelegten Vervielfältiger multipliziert und ergibt den sogenannten Barwert. Die Grundstücksfläche wird mit dem Bodenrichtwert und dem gesetzlich festgelegten Abzinsungsfaktor multipliziert und ergibt den abgezinsten Bodenwert. Abgezinster Bodenwert und Reinertrag aus den Mieten bilden dann als Grundstückswert die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer. Eine bundesweit festgelegte Steuermesszahl von 0,319 Promille soll dafür sorgen, dass das Gesamtaufkommen der Grundsteuer bundesweit bei etwa 14 Milliarden bleibt.

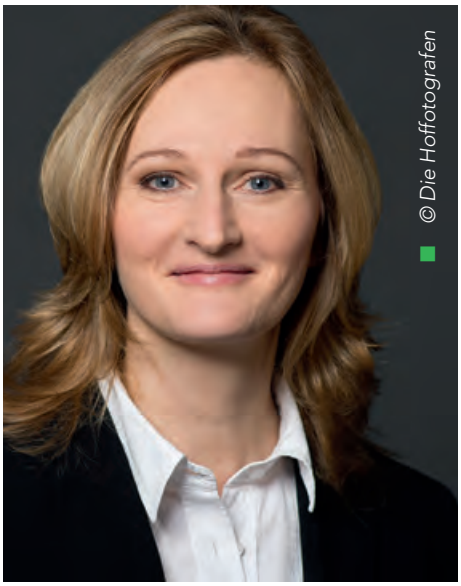
Das Scholz-Modell auf einen Blick:

Jährlicher Rohertrag (= Summe der jährlichen Nettokaltmieten)
- \- nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (wie Instandhaltungs- und Verwaltungskosten)
- \= jährlicher Reinertrag
- x Vervielfältiger
- \= Barwert des Reinertrages
- \+ abgezinster Bodenwert
- \= Grundstückswert

Kritik am Scholz-Modell

Das Scholz-Modell sieht grundsätzlich sowohl für selbstgenutzten als auch für vermieteten Wohnraum eine Orientierung an tatsächlich gezahlten oder ortsüblichen Mieten vor. Bei selbstgenutztem Wohnraum soll auf eine vom Finanzministerium erstellte Tabelle durchschnittlicher (fiktiver) Nettokaltmieten in Euro pro Quadratmeter zurückgegriffen werden. Auch die tatsächlichen Mieten dürfen für die Bemessung nicht mehr als 30 Prozent nach oben oder unten von diesen Durchschnittsmieten abweichen. Daraus ergibt sich eine ungleiche Behandlung ansonsten gleicher Wohnungen nur aufgrund unterschiedlicher Nutzung: Für vermietete Wohnungen kommt die tatsächliche Miete, für selbstgenutzte hingegen die „Listen-Miete" zum Tragen. Offen ist auch noch, ob zu erwartende starke Spreizungen oder Belastungsspitzen bei besonders hohen Mieten und Bodenrichtwerten innerhalb einer Kommune in diesem Modell abgefedert werden können.

Stärkster Kritikpunkt ist aber der letzte Schritt der Grundsteuerberechnung, den die Kommunen selbst in der Hand haben: der Hebesatz. Das Scholz-Modell kann nur dann in der Gesamtbelastung der Steuerpflichtigen moderat bleiben, wenn die Kommunen mitspielen und ihre Hebesätze bei extremen Wertsteigerungen, wie sie vor allem in Ballungsräumen und attraktiven Speckgürtel-Gemeinden zu verzeichnen sind, teilweise deutlich nach unten korrigieren. Der vom Bundesfinanzministerium für die Berechnungen verwendete durchschnittliche Hebesatz betrug 475 Prozent und spiegelt damit bei Weitem


© Die Hoffotografen

nicht die Realität: In Berlin liegt der aktuelle Hebesatz für die Grundsteuer B bereits seit vielen Jahren bei 810 Prozent, die Gemeinde Nauheim in Hessen belegt den derzeitigen deutschen Spitzenplatz mit 960 Prozent.

Auch ein ganz praktisches Argument spricht gegen dieses Modell: Der Verwaltungsaufwand für die Erhebung und regelmäßige Aktualisierung der Bemessungsgrundlagen einer wertabhängigen Steuer ist enorm und hat schon die aktuelle Grundsteuer an der Realität scheitern lassen. Den Steuerbürger mit Erklärungs-, Anzeige- und Mitteilungspflichten zu überfrachten und damit das Problem an ihn weiterzureichen, kann nicht die Lösung sein. Hinzu kommen die komplexen und höchst unterschiedlichen Auswirkungen auf den Länderfinanzausgleich, die zu der sehr unterschiedlichen Akzeptanz wertbasierter Modelle in den einzelnen Bundesländern beitragen.

Viele weitere Detailfragen der Berechnung sind noch nicht abschließend geklärt und bleiben, wenn sich dieses Modell durchsetzt, dem noch zu erarbeitenden Gesetzentwurf vorbehalten.

Während eine wertunabhängige Grundsteuerbemessung nach Meinung der meisten Fachleute eine Grundgesetzänderung erfordern würde, sind wertabhängige Modelle wie das Scholz-Modell ohne Grundgesetzänderung denkbar.

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

So kommentiert Sibylle Barent, Referentin Recht und Steuern bei Haus & Grund Deutschland, den aktuellen Stand der Reformüberlegungen:
Die Entscheidung für einen der beiden Scholz-Vorschläge muss schnell fallen: Das Bundesverfassungsgericht gibt dem Gesetzgeber nur bis Ende 2019 Zeit, neue, verfassungsfeste Bemessungsregeln zu erlassen. Nur bis Ende 2024 darf die Steuer noch nach den derzeitigen Regeln erhoben werden. Der von Minister Scholz vorgelegte Vorschlag legt nahe, auch in Anbetracht der fortgeschrittenen Zeit bis zum Auslaufen der Frist eine pragmatische Lösung zu finden. Diese kann nicht in einer wertbasierten Grundsteuer liegen. Am 14. Januar 2019 soll erneut eine Bund-Länder-Runde über das weitere Vorgehen beraten.

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

Ralf Zinzius
VBL
Böhler Weg 22c · 42285 Wuppertal
Versicherungsmakler Bergisch Land
Kooperationspartner Haus & Grund
Telefon 0202 / 260 65 60
Telefax 0202 / 260 65 61
info@makler-bergischland.de
Termine gerne nach Vereinbarung.
Für alle Mitglieder attraktive Sonderrabatte

Mietrecht

Neuregelungen in Kraft getreten

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

Nach dem Bundestag hat Mitte Dezember auch der Bundesrat das Mietrechtsanpassungsgesetz verabschiedet. Damit sind zum Jahreswechsel zahlreiche Neuregelungen im Mietrecht in Kraft getreten.

- Die Auskunftspflicht der Vermieter (§ 556g BGB) wurde verschärft: Vermieter, die sich auf eine der Ausnahmen der Mietpreisbremse berufen, müssen noch vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert Auskunft über die für die Ausnahme maßgeblichen Tatsachen geben.
- Die qualifizierte Rüge (§ 556g Abs. 2 S. 2 BGB) wurde abgeschafft, wenn der Mieter der Auffassung ist, dass die vereinbarte Miete gegen die Mietpreisbremse verstößt. In diesem Fall kann der Mieter „ins Blaue hinein" rügen. Der Vermieter muss nachweisen, dass kein Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt. Lediglich wenn der Vermieter sich auf eine der Ausnahmen beruft und darüber auch pflichtgemäß informiert hat, muss der Mieter sich auf die erhaltenen Informationen beziehen, also qualifiziert rügen.
- Bei der Modernisierungsmieterhöhung (§ 559 BGB) können Vermieter bundesweit nun nur noch maximal acht Prozent der investierten Modernisierungskosten berücksichtigen. Zusätzlich wurde eine weitere Kappungsgrenze eingezogen. Die bei einem Anstieg der Zinsen ohnehin nicht mehr rentablen Mieterhöhungen im Rahmen einer Modernisierung werden begrenzt auf höchstens drei Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren. Wenn die Miete sieben Euro pro Quadratmeter unterschreitet, liegt die Kappungsgrenze bei zwei Euro.
- Modernisierungsmieterhöhungen bis zu einer Investitionshöhe von 10.000 Euro können durch die Einführung der von Haus & Grund vorgeschlagenen „kleinen Modernisierung" einfacher durchgeführt werden. Auch die Ankündigung wurde erleichtert.
- Die Möglichkeit, Gewerberaummietverträge mit Sozialträgern abzuschließen, welche die Wohnungen wiederum Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zur Verfügung stellen (§ 578 BGB), wurde abgeschafft. Diese Mietverträge werden nunmehr auch als Wohnraummietverträge behandelt.

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
www.wegogmbh.de
Einbruchmeldeanlagen
Brandmeldeanlagen
RWA- und Feststellanlagen
Videoüberwachungstechnik
Funkalarmanlagen
Notleuchten / -schilder
Notdienst 02 12 - 88 07 30 48

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

Energiesammelgesetz

Eigentümer profitieren von neuen Regelungen

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

Das Energiesammelgesetz wurde vor allem wegen der Kürzung der Fördersätze für Solarstrom heftig kritisiert. Tatsächlich enthält das Ende 2018 von der Bundesregierung beschlossene Gesetz aber auch einige Regelungen, die eher Verbesserungen für private Eigentümer bringen.

Kurz notiert

Hinter dem Energiesammelgesetz verbergen sich Änderungen am Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) und Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG).

Kein nächtliches Dauerblinken der Windräder mehr

Das störende Blinken der Windräder während der Nacht hat nun ein Ende. Windanlagen dürfen nur noch dann leuchten, wenn ein Flugzeug naht. Betreiber von Windrädern sind dazu verpflichtet, bis 2021 eine sogenannte bedarfsgerechte Nachtkennzeichnung nachzurüsten. Anwohner können sich bei Verstößen an die zuständige Bauaufsichtsbehörde oder das Ordnungsamt wenden.

Fortsetzung der Förderung von KWK-Anlagen

Die bis Ende 2017 geltende EEG-Privilegierung von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK) wird fortgesetzt. Betreiber zahlen für neue und alle seit dem 1. August 2014 in Betrieb gegangenen KWK-Anlagen mit einer elektrischen Leistung bis ein oder ab zehn Megawatt nur 40 Prozent der EEG-Umlage auf den Eigenstrom. Die Regelung gilt rückwirkend zum 1. Januar 2018. Zudem wird die Förderung über das KWKG bis 2025 verlängert.

Kürzung der Solarstromvergütung entlastet Verbraucher

In den vergangenen Jahren sind die Kosten für den Bau von Solarstromanlagen weiter gesunken. Eine Reduzierung der Vergütungssätze war nötig, um die Überförderung von neuen Anlagen ab einer Leistung von 40 Kilowatt (kW) zu beenden. Für kleine Solarstromanlagen bis 40 kW, wie sie für die Mehrzahl der Ein- und Mehrfamilienhäuser infrage kommen, ändert sich nichts. Für sie gelten die bestehenden Vergütungsregelungen fort.

„Wir wollen vermieten!“

NRW darf Vermieter nicht im Stich lassen!

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

Mieterbund, Sozialverbände und Gewerkschaftsbund fordern die Landesregierung auf, Mietpreisbremse, Kappungsgrenzenverordnung und Zweckentfremdungsregelung nicht aufzuheben. Haus & Grund Rheinland Westfalen appelliert dagegen: Ein positives Klima für privates Vermieten schaffen!

Acht Organisationen, darunter der Deutsche Mieterbund, Wohlfahrts- und Sozialverbände sowie der Deutsche Gewerkschaftsbund, haben Mitte Januar das Bündnis „Wir wollen wohnen!“ unter dem Motto „NRW darf Mieter nicht im Stich lassen!“ gegründet und ein gemeinsames Forderungspapier vorgelegt. Außerdem ist eine Petition gestartet worden und örtliche Bündnis-Aktivitäten sind geplant. Kernforderung ist, dass alle Mieterschutz-Verordnungen in NRW nicht ersatzlos auslaufen bzw. aufgehoben werden sollen, so wie es der Koalitionsvertrag von CDU und FDP vorsieht. Haus & Grund Rheinland Westfalen appelliert hingegen an die NRW-Landesregierung, ein positives Klima für privates Vermieten zu schaffen.

Die Mietpreisbegrenzungsverordnung, die so genannte Mietpreisbremse (befristet bis 30. Juni 2020), gehört aufgehoben, gerade weil das Mietrechtsänderungsgesetz am 1. Januar 2019 die Mietpreisbremse verschärft hat. Nach dieser Regelung darf die Miete bei einer Wiedervermietung maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Profiteure sind aber nicht Geringverdiener, sondern gutverdienende Mieter, die nun weniger Miete zahlen müssen und sich so größere Wohnungen leisten können. Denn Vermieter wählen den solventesten Mieter aus. Die Mietpreisbremse schafft keine neue Wohnung, denn Wohnungen baut man mit Baggern und nicht mit Bremsen.

Bei der Kappungsgrenzenverordnung (befristet bis 31. Mai 2019) dürfen Mieten in bestehenden Mietverhältnissen innerhalb von drei Jahren maximal um 15 Prozent bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete angepasst werden. Bestraft werden vor allem private Vermieter, die Mieten nicht regelmäßig anpassen, um ein gutes Verhältnis zu ihren Mietern zu pflegen. Verschärfungen von Gesetzen, Verordnungen und Satzungen zwingen Vermieter aber dazu, zum Beispiel Instandsetzungen durchzuführen. Diese können allerdings nicht als Modernisierungsmieterhöhungen an die Mieter weitergegeben werden. Davon abgesehen wird ohnehin eine Miete verlangt, die nicht marktüblich ist, da sie weniger als die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt.

Die Kündigungssperrfristverordnung läuft am 31. Dezember 2021 aus. Bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen beträgt die Frist für eine Eigenbedarfskündigung drei Jahre. Die Verordnung sieht aber vor, dass diese Frist auf bis zu acht Jahre verlängert ist. Dabei sind drei Jahre völlig ausreichend, eine neue Wohnung zu finden.

Dass ein Neueigentümer acht Jahre lang warten soll, bis er in seine eigenen vier Wände einziehen darf, ist unzumutbar. Gemäß der Umwandlungsverordnung (befristet bis 27. März 2020) dürfen Mietwohnungen nur dann in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, wenn die Gemeinde die Genehmigung erteilt hat. Diese Verordnung greift in die Eigentumsfreiheit ein.

Die Zweckentfremdungsregelung, im Wohnungsaufsichtsgesetz geregelt, sollte ursprünglich die Umwandlung von Wohn- in Gewerberaum verhindern. Mittlerweile werden aber aus ehemaligen Bürogebäuden Wohnkomplexe. Heute dient diese Regelung dazu, eine Handlungsgrundlage gegen Kurzeitvermietungen wie zum Beispiel AirBnB zu haben. Dabei machen unzulässige Kurzzeitvermietungen weniger als 0,1 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes aus. Außerdem bieten viele Mieter Kurzzeitvermietungen an. Dabei fehlt oft die Zustimmung des Vermieters für diese Art der Untervermietung und die Einnahmen werden nicht versteuert.

Diese Regelung ist ein echter Ladenhüter und gilt nur in Bonn, Dortmund, Köln und Münster.

Das Bündnis fordert keine Eigentumsförderung zu Lasten des Mietwohnungsbaus. Davon kann absolut keine Rede sein. SPD und Grüne haben in ihrer Regierungszeit die Eigentumsförderung von 500 Millionen Euro auf 80 Millionen Euro radikal gekürzt. Im Gegensatz zur Mietwohnraumförderung waren keine Tilgungsnachlässe von bis zu 25 Prozent vorgesehen. Die Eigentumsförderung wird nun bis 2022 auf 150 Millionen Euro bedarfsgerecht angepasst. Die Förderung ist heute überall in NRW abrufbar und auch für den Bestandserwerb möglich. Vor allem in Mittelzentren und ländlichen Regionen wurde Wohneigentumsbildung für junge Familien ermöglicht und damit die angespannten Wohnungsmärkte in den Universitätsstädten entlastet.

Der NRW-Wohnkostenbericht 2018 hat deutlich ergeben, dass die Nebenkosten stärker als die Kaltmieten gestiegen sind. Die Forderungen des Bündnisses sind daher abzulehnen. Das Motto muss nämlich vielmehr lauten: „NRW darf Vermieter nicht im Stich lassen! Wir wollen vermieten!"

RECHT & STEUERN

Wohnnebenkosten

Bilanz nach drei Jahren Haus & Grund-Ranking

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

Drei Jahre in Folge hat Haus & Grund Deutschland das Institut der deutschen Wirtschaft Köln damit beauftragt, die Wohnnebenkosten einer vierköpfigen Musterfamilie in den nach Einwohnern 100 größten deutschen Städten unter die Lupe zu nehmen und zu vergleichen. 2016 ging es um die Müllentsorgungsgebühren, 2017 um die Abwassergebühren und 2018 um die Belastung mit der Grundsteuer B. Die Studien kommen zu dem Ergebnis, dass die Preise, die Verbraucher für die Entsorgung von Abwasser und Müll zahlen müssen, je nach Wohnort um mehrere Hundert Euro jährlich variieren. Auch die Steuerlast der Mieter und Eigentümer weicht je nach Region jährlich stark voneinander ab.

Gesamtbild der drei Rankings

Zahlreiche Kommunen waren in zwei oder gar drei der Rankings im Spitzenfeld oder auch ganz am Ende zu finden. Es gab jedoch auch Fälle, die in einem Jahr durch besonders niedrige Gebühren und in einem anderen durch besonders hohe Gebühren auffielen.

Platzierung im Ranking	Müllgebühren (2016)	Abwassergebühren (2017)	Grundsteuer (2018)
1	Flensburg	Ludwigsburg	Gütersloh
2	Chemnitz	Heidelberg	Regensburg
3	Nürnberg	Freiburg im Breisgau	Ratingen
4	Magdeburg	Kaiserslautern	Reutlingen
5	Solingen	Karlsruhe	Ludwigsburg
96	Lünen	Krefeld	Marl
97	Bergisch Gladbach	Wuppertal	Leverkusen
98	Karlsruhe	Mönchengladbach	Berlin
99	Moers	Cottbus	Duisburg
100	Leverkusen	Potsdam	Witten

Die Stadt Regensburg beispielsweise war in allen drei Rankings unter den zehn Städten mit den geringsten Gebühren, die Stadt Moers hingegen dreimal unter den zehn teuersten Kommunen. Im sachsen-anhaltinischen Halle dagegen sind die Gebühren breit gestreut: Es belegte beim Müll Platz 9, beim Abwasser Platz 95 und bei der Grundsteuer Platz 38. Ähnlich stellt sich das Bild in Kaiserslautern dar: Platz 91 beim Müll, Platz 4 beim Abwasser und Platz 21 bei der Grundsteuer. Oder auch in Karlsruhe: Platz 98 beim Müll, Platz 5 beim Abwasser und Platz 22 bei der Grundsteuer.

Gesamtbild durch Indexwertvergleich

Das Institut der deutschen Wirtschaft hat die Ergebnisse der drei Untersuchungen in einer vergleichenden Studie zusammengetragen. Dazu wurden für die einzelnen Preise der drei Erhebungen Indexwerte eingeführt. Das Ergebnis ist frappierend: Die Musterfamilie muss in Leverkusen und in Moers mehr als doppelt so tief in die Tasche greifen als in Regensburg, Mainz, Trier und Ludwigsburg.

Platzierung im Ranking	Stadt	Gesamtpreis in allen drei Rankings	Index
1	Regensburg	857 €	63,4
2	Mainz	949 €	60,4
3	Trier	940 €	60,4
4	Ludwigsburg	920 €	59,6
5	Ratingen	1.016 €	59,3
96	Witten	1.707 €	36,7
97	Potsdam	1.763 €	36,6
98	Mönchengladbach	1.754 €	36,0
99	Moers	1.919 €	28,5
100	Leverkusen	1.981 €	24,9

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

Möglicherweise seit 2016 erfolgte Veränderungen bei den Müllentsorgungsgebühren wurden in diesem Vergleich allerdings genauso wenig berücksichtigt wie eventuelle Anpassungen bei den Abwassergebühren. Insofern kann der Vergleich nur zur ungefähren Orientierung dienen.

Fazit

„Die Gebührenordnungen der einzelnen Kommunen sind uneinheitlich, intransparent und häufig auch mit einer Vielzahl von individuellen Ausnahmeregelungen versehen. Der Verbraucher hat kaum eine Möglichkeit, diese Nebenkosten zu beeinflussen. Er kann den Anbieter nicht wechseln", kommentierte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke die Ergebnisse. Er forderte die Verantwortlichen auf zu analysieren, warum die Kostenbelastung zwischen den Städten um mehrere Hundert Euro voneinander abweicht. Mit dem Nebenkostenranking wird den Verbrauchern, aber auch den kommunalen Verwaltungen und den politisch Verantwortlichen ein Instrument gegeben, mit dessen Hilfe sie ihre aktuelle Positionierung im Wettbewerb der Städte um attraktive Standortbedingungen besser einschätzen und Änderungen anstoßen können. „Mit dem Ranking haben wir ein Instrument geschaffen, mit dem die Belastungen vergleichbar sind und das wir aus diesem Grund fortführen werden."

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

Studentin an ausländischer Uni hatte keinen inländischen Hausstand

Keine Werbungskosten

Eine Studentin, die bei den Eltern lebt und an einer ausländischen Universität als Gast einige Studiensemester absolviert, hat keinen Anspruch auf die steuerliche Gewährung der doppelten Haushaltsführung. Das entschied nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS die Fachgerichtsbarkeit.

Der Fall: Der unbestrittene Lebensmittelpunkt einer Studentin befand sich in der Wohnung ihrer Eltern. Doch im Rahmen ihrer Fachhochschulausbildung musste die junge Frau zwei Auslandssemester und ein Auslandspraxissemester absolvieren, was sie auch tat. Anschließend wollte sie die Kosten für doppelte Haushaltsführung als Werbungskosten geltend machen. Insgesamt ging es um Beträge zwischen 15.000 und 18.000 Euro pro Jahr. Das zuständige Finanzamt verweigerte die Anerkennung mit der Begründung, die Betroffene sei als Studentin nicht als Arbeitnehmerin zu betrachten und deswegen seien keine Mehraufwendungen für eine doppelte Haushaltsführung möglich.

Das Urteil: Das Gericht schloss sich der Meinung des Fiskus an. Die Klägerin habe im Zusammenhang mit ihrem Auslandsaufenthalt keine doppelte Haushaltsführung im Sinne des Gesetzes unterhalten. Diese liege nur vor, „wenn der Arbeitnehmer außerhalb des Ortes seiner ersten Tätigkeitsstätte einen eigenen Hausstand unterhält und auch am Ort der ersten Tätigkeitsstätte wohnt". Die erste Tätigkeitsstätte der Studentin im Auslandssemester sei aber der dortige Universitätsort gewesen.

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

SEIT 19 51
Immobilienfachbüro
SCHÖNIAN & HEYMANN OHG
Ihre Partner bei:
– Kauf und Verkauf von Immobilien
– Hausverwaltung
– Vermietung von Wohnungen und gewerblichen Räumen
– Begutachtung und Wertschätzung
– Hilfestellung und Begleitung beim notariellen Kaufvertrag
ivd
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

Mitglieder werben Mitglieder

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund empfehlen und Prämie sichern

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

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

Ihr Prämienantrag

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

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

Ihre Prämie

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

01 **Haus & Grund-Ratgeber**

- ☐ Betriebskosten
- ☐ Einbruchschutz für Haus- und Grundeigentümer
- ☐ Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers
- ☐ Immobilienübergabe zu Lebzeiten
- ☐ Die Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs
- ☐ Der Verwaltungsbeirat

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

☐ 03 **Grillset**

☐ 04 **Küchenwaage**

PRÄMIENCOUPON

Angaben werbendes Mitglied

Vorname/Name

Straße/Hausnummer

Unterschrift

PLZ

Ort

Mitgliedsnummer (sofern bekannt)

Diese Daten werden ausschließlich zum Zweck des Prämienversandes an den Versender Haus & Grund Deutschland übermittelt. Dort werden diese Daten nach dem Versand gelöscht.

Ich habe folgendes Mitglied geworben

Vorname/Name

Straße/PLZ/Ort

37. Wuppertaler Immobilientag

Samstag, 2. März 2019
von 10:00 bis 16:00 Uhr

Wenn's um Geld geht – Sparkasse.

sparkasse-wuppertal.de/baufinanzierung

Wenn Sie die Sparkasse an Ihrer Seite haben.

Egal ob Sie ein Haus oder eine Wohnung kaufen, ob Sie selbst darin wohnen oder vermieten: Die Experten der Sparkasse erarbeiten mit Ihnen gemeinsam die Lösung für Ihre Wünsche.

Wenn's um Geld geht.
Stadtsparkasse Wuppertal

Vorträge	Forum Islandufer	Raum 37, 1. OG Johannisberg	Raum 38, EG Johannisberg	Raum 39, EG Johannisberg	19. OG, Islandufer
11:00 Uhr	**Finanzieren ist einfach** *Referenten: Michael Feuerstein und Tim Rupiella* *Teamleiter der Abteilung Bauen und Wohnen der Stadtsparkasse Wuppertal*	**Tipps beim Wohnungskauf aus zweiter Hand – Basiswissen WEG** *Referent:* *Dr. Ralph Robert Dahlmanns* *Rechtsanwalt*	**Kostengünstiges Bauen: Planungsgrundlagen** *Referent:* *Dipl.-Ing. Michael Koch-Kohlstadt* *Architekt*	**Erfolgreicher Immobilienverkauf – Schritt für Schritt** *Referentinnen: Kathrin Schmidt und Susan Rau* *Homestaging Rau & Schmidt*	**Vom Brennwertkessel bis zum Pelletkessel – Mit der neuen Heizung Kohle sparen** *Ref.: Dipl.-Ing. Günter Kesselmann* *Energieberater*
12:00 Uhr	**Jetzt Immobilien kaufen? Jüngste Entwicklungen auf dem Wuppertaler Immobilienmarkt** *Referentin: Dipl.-Ing. Ricarda Baltz* *Vorsitzende des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal*	**Informationen zur Solarenergie (WSW Sonnenenergie)** *Referent: Stefan Joeger* *Wuppertaler Stadtwerke*	**„Wohnen auf Zeit" für Vermieter** *Referentin: Sonja Hagedorn* *Immobilienmaklerin*	**Die eigene Immobilie** *Referent: Harald Meyer* *LBS*	**Was man beim Kauf von Häusern und Wohnungen beachten sollte, aus technischer Sicht** *Ref.: Dipl.-Ing. Günter Kesselmann* *Energieberater*
13:00 Uhr	**Preis okay? Infos zu Immobilienpreisen im Internet** *Referent: Dipl.-Ing. Holger Wanzke* *stellv. Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal*	**Überblick über die wohnwirtschaftlichen Förderprogramme der KfW** *Referentin: Christine Kreßmann* *Stadtsparkasse Wuppertal*	**Einbruchsrisiko – wie sichere ich mein Eigentum?** *Referent: Marco Fechner* *Kriminalprävention der Polizei Wuppertal*	**Wasserschäden und Undichtigkeiten auf ein Minimum senken – das GROHE Wassersicherheitssystem** *Referentinnen: Linda Berndt, ALBAG* *Christian Liebig, Provinzial Rheinland*	**Wärmepumpen, Blockheizkraftwerke und Brennstoffzellen, Heizen mit Umweltwärme oder Strom mit der Heizung erzeugen?** *Ref.: Dipl.-Ing. Günter Kesselmann* *Energieberater*
14:00 Uhr	**Solarstrom vom eigenen Dach** *Referent: Stefan Bürk* *Verbraucherzentrale NRW / Energieberatung Wuppertal*	**Woran erkenne ich seriöse Handwerker?** *Referent: Herr Zimmerbeutel* *Rohr-frei Zimmerbeutel*	**Die Baubeschreibung/Leistungsbeschreibung – das „Herzstück" des Bauvertrages** *Ref.: Dr. Ralph Robert Dahlmanns* *Architektin und Freie Sachverständige für Schäden an Gebäuden*	**Bauherrn contra (?) Handwerker – Praktische Tipps, um Konflikte im Vorfeld zu vermeiden** *Ref.: Dipl.-Ing. Christiane Winagassen* *Architektin und Freie Sachverständige für Schäden an Gebäuden*	**Typische Modernisierungen mit Praxisbeispielen Dach, Wand, Fenster, Heizung** *Ref.: Dipl.-Ing. Günter Kesselmann* *Energieberater*

Nähere Infos und Anmeldemöglichkeit zum Vortragsprogramm finden Sie im Internet unter **sparkasse-wuppertal.de/immobilientag** oder telefonisch unter 0202 488-2424, montags bis freitags von 8:00 bis 22:00 Uhr.

Im Rahmen unserer Veranstaltung werden Bildaufnahmen erstellt. Mit der Teilnahme an der Veranstaltung erklären Sie sich mit der Nutzung der Bilder einverstanden. Zu Zwecken der Nutzung, Ihren Widerrufs- und Widerspruchsrechten siehe unsere Datenschutzhinweise: sparkasse-wuppertal.de/datenschutz.

Kommen Sie vorbei!

Liebe Wuppertalerinnen und Wuppertaler,

hiermit lade ich Sie herzlich ein zum 37. Wuppertaler Immobilientag, der größten Messe im Bergischen Land rund um das Thema „Bauen und Wohnen".

Der Immobilientag findet am 2. März 2019 von 10:00 bis 16:00 Uhr in den Räumlichkeiten unserer Sparkasse am Islandufer sowie am Johannisberg statt – und ist für Sie kostenfrei.

Es erwarten Sie etwa 70 Aussteller aus der Region sowie interessante Fachvorträge von Branchen-Experten. Informieren Sie sich an den Ständen zum Beispiel über aktuelle Immobilienangebote oder Ausbaumöglichkeiten Ihres Zuhauses und erfahren Sie in Fachvorträgen Wissenswertes zu Solarstrom, Mehr-Generationen-Haushalten oder der richtigen Handwerker-Wahl.

Zudem haben Sie die Möglichkeit, beim 37. Wuppertaler Immobilientag mit unseren Immobilien-Experten ins Gespräch zu kommen. Meine Kolleginnen und Kollegen helfen Ihnen gerne an unserem Messe-Stand individuell auf Sie abgestimmt weiter. Wir freuen uns auf Sie!

Herzliche Grüße

Ihr Karl-Heinz Schattschneider
Leiter Abteilung „Bauen und Wohnen"

Ausstellerplan Halle 1 Islandufer

40+41 Versicherungen und Bausparen bei der Sparkasse
42 Haus und Grund – Wuppertal und Umgebung e.V. / ibs Immobiliengruppe
43 Stadt Wuppertal / Verbraucherzentrale NRW
44+45 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH
46 Haus + Grund – Wuppertal und Umland
47 Bauen und Wohnen – Stadtsparkasse Wuppertal
48+49 Ante Fenster + Türen
50 Raumfabrik
51+52 Adolf Enge jun. E.K.
53+54 Baubedarf Berg und Mark eG
55 HomeStaging Rau & Schmidt
56 Provinzial Rheinland / GROHE / ALBAG
57 Agil Immobilien Service GmbH & Co. KG
58 a-ba-cus Immobilien-Management GmbH & Co. KG
59 Concepta Sicherheitstechnik GmbH
60 Raumdesign Dohmen
61 Kreishandwerkerschaft
62 Boda Weinhaus
63 Home Company
64+65 MBI die Steinmeister
66 parkett naturnah
67 Behling GmbH
68 Tischlerinnung Wuppertal
69 EAD
70 fliesennobik
71 Oxenfahrt
72 Infrarotheizung
73 Inventer
74 Vorwerk
75 ALPHA MESS Bergisch Land
76 Axel Kollock Jun.
77 Architektennetzwerk-NRW
78 Vortragsraum Forum Islandufer, EG

Ausstellerplan Halle 2 Glashalle Johannisberg

Glashalle

1 TreueWelt der Sparkasse
2 Stadt Wuppertal
3 Wirtschaftsförderung Wuppertal
4 Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Wuppertal
5 Berg Immobilien GmbH & Co. KG
6+7 BEMA Comfortbau GmbH
8+9 Alfred Vollmer Immobilien KG / Möbius Immobilien GmbH & Co. KG
10+11 Pro Objekt Bauträger GmbH & Co. KG
12 Finanzierungsberatung der Sparkasse
13 CASA NOVA – Die Immobilienzeitschrift / epd enterprise design UG
14+15 Bauen und Wohnen – Stadtsparkasse Wuppertal
16 fmi Frank Müller Immobilien
17 Ernst & Weinrath GmbH & Co. KG & Country Lizenz-Partner
18 Haut & Jordan Immobilien GmbH
19+20 LBS Immobilien GmbH
21 Engel & Völkers
22 Schwäbenhaus GmbH & Co. KG
23 colemus PROJEKTENTWICKLUNG GmbH
24 IDEE Projektentwicklungs- und Investitionsges. mbH
25 Baugruppe im Quartier Sonnborn
26 Streif GmbH
27 Vogel Baupartner GmbH
28 Petra Ueberlacker Immobilien / Ueberlacker Bauconsult
29 grotebrune immobilien
30 Schönian & Heymann OHG
31 Mehr-Generationen-Genossenschaft Alte Dorfstr. eG
32 Ausbildung bei der Sparkasse
33 Schornsteinfeger-Innung

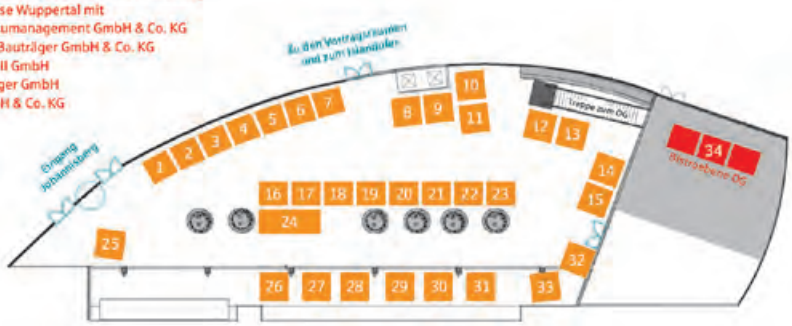
Bistroebene OG

34 Ausstellungsfläche der Immobilienvermittlung Stadtsparkasse Wuppertal mit
- Friedrich Baumanagement GmbH & Co. KG
- Pro Objekt Bauträger GmbH & Co. KG
- Vero Invest II GmbH
- DSK Bauträger GmbH
- Bautal GmbH & Co. KG

35 Infostand
36 Ausstellung: Wohncube der LBS

Vortragsräume Johannisberg

37 Vortragsraum 1, Johannisberg, 1. OG
38 Vortragsraum 2, Johannisberg, EG
39 Vortragsraum 3, Johannisberg, EG



FINANZEN & VERSICHERUNG

Kälte und Feuchtigkeit

So machen Sie Ihre Baustelle winterfest

Quelle: GEV – Grundeigentümer-Versicherung

Auf vielen Baustellen wird durch die milden Temperaturen auch in den Wintermonaten gearbeitet. Doch worauf sollten Bauherren achten?

Die meisten Bauherren möchten möglichst schnell in ihr Eigenheim ziehen. Fällt eine Bauperiode in den Winter, muss dies nicht unbedingt zu einem Baustopp führen.

Die Temperaturen sind ausschlaggebend

Allerdings ist die Außentemperatur entscheidend. Das Thermometer sollte nicht unter fünf Grad plus fallen. Dann fängt der Boden an zu frieren, und es ist natürlich deutlich schwerer, eine Baugrube auszuheben. Ein weiteres Problem: Schneefall oder tauender Schnee. Nässe sorgt für matschigen und sehr weichen Boden. So lässt sich dieser kaum abtransportieren. Ebenfalls problematisch ist es, wenn der Bau bereits vorangeschritten ist und dann die Temperaturen in den Minusbereich sinken. Baumaterialien – wie beispielsweise Montageschaum – können sehr empfindlich reagieren und unter Umständen sogar unbrauchbar werden. Beton besteht aus Wasser, Kies und Zement. Friert das Wasser, kann der Beton nicht aushärten und der Putz kann durch Feuchtigkeit rissanfällig werden.

Schimmelgefahr durch Feuchtigkeit

Auch im Innenausbau kann Kälte unangenehme Folgen verursachen. Farben binden beispielsweise nicht mehr richtig ab und halten nicht dauerhaft. Wird Estrich vor Frosteinbruch verlegt, muss dafür gesorgt werden, dass die Feuchtigkeit entweichen kann. Es muss also bereits geheizt und regelmäßig gelüftet werden. Geschieht dies nicht im richtigen Maße, kann Schimmel entstehen. Wichtig: Ist die Heizung noch nicht eingebaut und funktionsfähig, werden in der Regel spezielle Baustellenbeheizer aufgestellt. Diese laufen über Strom und die Extra-Kosten muss der Bauherr tragen.

Räum- und Streupflicht auch auf Baustellen

Auch auf Baustellen besteht eine Verkehrssicherungspflicht. Deshalb muss hier Schnee geräumt werden. Dies dient der Arbeitssicherheit für die beteiligten Handwerker. Zuständig ist der Baubetrieb, er kann aber einen Winterdienst beauftragen. Für die Gehwege um das Grundstück herum ist der Grundstückseigentümer verantwortlich. Er hat Sorge zu tragen, dass sich niemand verletzt. Eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht kommt für berechtigte Ansprüche von Dritten auf und wehrt unberechtigte Ansprüche ab. Für Bauherren sind folgende Policen wichtig: Bauherren-Haftpflicht-Versicherung, die Bauleistungsversicherung und die Feuerrohbau-Versicherung, die meistens in der neu abzuschließenden Wohngebäudeversicherung kostenfrei enthalten ist.

Sie möchten sich über den richtigen Versicherungsschutz informieren? Die Mitarbeiter der GEV beraten Sie gern telefonisch unter 040 3766 3367.

www.gev-versicherung.de

Darlehenswiderruf

Streit um Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag

Von Eva Neumann, Referentin Presse und KommunikationHaus & Grund Deutschland

Bei dem Widerruf eines Darlehensvertrages muss die Bank häufig Geld an den Darlehensnehmer erstatten. Gemäß einem Rundschreiben des Bundesfinanzministeriums vom 12. April 2018 ist der Nutzungsersatz im Zuge der Rückabwicklung widerrufener Kreditverträge als Kapitalertrag zu behandeln. Entsprechend zahlen die Banken nicht den vollen Erstattungsbetrag aus. Vielmehr führen sie die Kapitalertragsteuer und den Solidaritätszuschlag direkt an das Finanzamt ab.

An dieser von Fachanwälten und Verbraucherschützern seit Monaten kritisierten Praxis könnte sich nun etwas ändern: Das Finanzamt Köln hat nun einer Darlehensnehmerin diese Beträge zurückerstattet.

Finanzamt zahlt Abgeltungsteuer zurück

Im konkreten Fall hatte eine Kreditnehmerin ihre Immobilienfinanzierung widerrufen, weil die Bank ihrer Einschätzung nach nicht korrekt über das Widerrufsrecht aufgeklärt hatte. Vor dem Landgericht Köln einigten sich die Bank und die Kreditnehmerin auf einen Vergleich: Die Kreditnehmerin sollte 13.000 Euro erhalten. Tatsächlich zahlte die Bank jedoch rund ein Viertel weniger aus. 3.250 Euro überwies sie als Abgeltungsteuer an das Finanzamt. Die Behörde wies den Antrag der Kreditnehmerin auf Rückerstattung ab. Die Kreditnehmerin erhob Einspruch, diesen lehnte das Finanzamt ebenfalls ab. Erst als sie mit ihrem Rechtsanwalt Kay Hübner Klage beim Finanzgericht Köln einreichte (15 K 2408/18), änderte das Finanzamt den Bescheid. Damit erhielt erstmals ein Steuerzahler nach einem erfolgreichen Darlehenswiderruf seine Kapitalertragsteuer zurück, so der Fachanwalt.

Zum Nachahmen geeignet

Eigentümern, die eine Baufinanzierung widerrufen und dann Kapitalertragsteuer ans Finanzamt abgeführt haben, kann das Mut machen. Das konkrete Vorgehen ist abhängig vom Stand der Bearbeitung.

Sie können versuchen, einen Bescheid des Finanzamts über die Rückerstattung der Steuern zu erwirken. Wird er abgelehnt, so muss dagegen Einspruch erhoben werden. Wenn auch dieser abgelehnt wird, muss Klage erhoben werden.

Sofern der Einkommensteuerbescheid noch unter dem Vorbehalt der Nachprüfung steht, sollten sie formlos eine Änderung des Bescheids verlangen. Sie sollten allerdings damit rechnen, dass dann die Finanzämter dies ablehnen werden, so dass letztlich der Klageweg unausweichlich ist.

Nach Einschätzung des Fachanwalts bestehen auch gute Chancen, das Geld zurückzuerhalten, selbst wenn der Steuerbescheid schon da ist, die Einspruchsfrist abgelaufen und der Bescheid nicht unter dem Vorbehalt der Nachprüfung ergangen ist.

Hilfe im Streitfall

Der Gladbecker Rechtsanwalt Kay Hübner, Fachanwalt für Steuerrecht und Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht, bietet eine kostenlose Erstberatung zu diesem Thema an. Informationen dazu finden Sie hier: **http://www.huebner.pro**

Haus & Grund - Information

Kooperationspartner

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

10 %

Behrens GmbH Haustechnik
Alle Handwerkerleistungen aus einer Hand

HASCHI

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

OBI WUPPERTAL

B&E BAUELEMENTE GmbH

Das Lagerhaus
Transporte & Lagerung

Rundumschutz zu Sonderkonditionen

VBL
Ralf Zinzius
Versicherungsmakler Bergisch Land

Rechtsschutz zu Sonderkonditionen

ROLAND
DER RECHTSSCHUTZ-VERSICHERER.

Versicherungsschutz zu Sonderkonditionen

financial PARTNER
Versicherungsmakler GmbH

Händeler Str. 49
42349 Wuppertal
0202 47 32 43

Dachdecker- u.
Zimmerer Meisterbetrieb
Dachfenster-Systeme
in unserer Ausstellung
Fassadenbekleidung
Energetische Sanierung
Flachdachtechnik
Wärmedämmung

WWW.MAGERDACH.DE

Irmgard Presia
Sanitär · Heizung
Reparaturen · Wartungen

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

Planung und Bau individueller Kachelöfen und Kamine
Kaminöfen – Pelletöfen – Edelstahlschornsteine
Unsere Stärke: Gas-Kaminanlagen

Mein Platz am Kaminfeuer
Kachelofen & Kaminstudio
Riesenberg oHG
Wittensteinstraße 161-163 · Wuppertal
Tel. 0202-81 08 10
www.kamine-riesenberg.de

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

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

Anlieferung möglich!

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

VERMIETEN & VERWALTEN

BGH bestätigt Rechte der Vermieter

Abstrakte Schimmelgefahr rechtfertigt keine Mietminderung

Allein die Gefahr, dass sich Schimmel bilden könnte, rechtfertigt keinen Anspruch auf Minderung der Miete. Das hat der Bundesgerichtshof mit zwei Urteilen vom 5. Dezember 2018 entschieden (VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18) und damit die Rechte von Vermietern deutlich gestärkt.

Den Urteilen liegen zwei landgerichtliche Urteile aus Lübeck zugrunde (Urteil vom 17. November 2017, 14 S 107/17 und Urteil vom 15. Februar 2018, 14 S 14/17).

Landgericht: Mieter dürfen Mindeststandard nach heutigen Maßstäben erwarten

In beiden Fällen hatten die Richter eine Minderung aufgrund von Wärmebrücken an den Außenwänden in den jeweiligen Wohnungen bestätigt. Aufgrund dieser Wärmebrücken bestehe in den Monaten Oktober bis März jedes Jahres eine „Gefahr der Schimmelpilzbildung", die bereits vor Eintritt des eigentlichen Mangels eine Minderung rechtfertige, so die Lübecker Richter.

Allein die abstrakte Gefahr stelle bei ordnungsgemäßer Beheizung und Belüftung einen Mangel dar, wobei mehr als ein tägliches zweimaliges Stoßlüften von jeweils fünf bis zehn Minuten sowie das Abrücken von Möbeln von den Außenwänden für die Mieter unzumutbar sei. Zwar seien die Häuser aus den Baujahren 1968 und 1971 entsprechend dem damaligen Standard und damit nicht mangelhaft errichtet worden, doch dürften die Mieter darüber hinaus einen gewissen Mindeststandard nach heutigen Maßstäben erwarten.

BGH: Bewertung richtet sich nach den im Baujahr geltenden Normen

Die Richter des Bundesgerichtshofs bewerten die Sachlage anders. Erst der konkrete Schimmelbefall soll eine Mietminderung ermöglichen. Dies soll selbst dann gelten, wenn zuvor bereits Schimmel aufgetreten sei und sich erneut bilden könne. Anknüpfungspunkt seien nämlich – entgegen der Argumentation des Landgerichts – allein die zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften. Die Argumentation des Landgerichts würde dazu führen, dass grundsätzlich auch für unsanierte Altbauwohnungen unabhängig von konkreten Vereinbarungen ein Neubaustandard geschaffen werden müsste. Dies sei, so die Bundesrichter, ersichtlich rechtsfehlerhaft.

Keine Pauschalregel für zumutbares Lüftungsverhalten

Der Bundesgerichtshof stellt zudem klar, dass das dem Mieter zumutbare Lüftungsverhalten jeweils nach den Umständen im Einzelfall zu bestimmen ist. Eine andere Entscheidung wäre dem Sinn des Lüftens auch nicht gerecht geworden. So muss beispielsweise in einem Haushalt mit vielen Personen und täglichem mehrmaligen Duschen naturgemäß mehr gelüftet werden als in einem solchen, in dem lediglich eine Person wohnt, die morgens die Wohnung verlässt und erst spät abends nach Hause kommt. Solche Diskrepanzen im Rahmen einer pauschalen Lüftungsregelung auszugleichen, sei quasi unmöglich.

So bewertet Julia Wagner, Referentin Recht bei Haus & Grund Deutschland, die BGH-Urteile:

Alles in allem hat der Bundesgerichtshof hier also die Rechte der Vermieter bestätigt – indem er etwas Selbstverständliches geklärt hat: Die Gefahr eines Mangels ist noch kein Mangel. Mieter, die in Häuser mit älterer Bausubstanz einziehen, wissen, dass sie in kein neu gebautes oder topsaniertes Gebäude ziehen. Sie können und müssen sich diesen Umständen anpassen, die sich in der Regel auch in der geringeren Höhe der Miete widerspiegeln.

Flecken, Absandungen und Löcher

Wer muss für Schäden an Fliesen aufkommen?

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

Ein gleichmäßig glänzender Fliesenspiegel an der Badezimmerwand ist ein wichtiger Baustein im Wohlfühlbad, hochwertiger Naturstein auf dem Fußboden ebenfalls. Doch die Bewohner hinterlassen im Laufe der Zeit sichtbare Spuren, Flecken oder auch Schäden. Schließlich gehört das Bad zu den am meisten genutzten Räumen der Wohnung. Im selbstgenutzten Eigentum ist das vor allem ärgerlich, denn oft lässt sich eine einzelne Fliese nur schwer ersetzen. Im Mietverhältnis wird die Fliesenfrage daher spätestens beim Auszug oft zur Streitfrage.

Sind die Veränderungen durch „vertragsgemäßen Gebrauch" entstanden, dann muss der Mieter diese gemäß § 538 BGB nicht verantworten. Das gilt jedoch nicht für Schäden, welche der Mieter grob fahrlässig oder mutwillig herbeigeführt hat. In welche Kategorie die Beschädigung gehört, muss im Einzelfall ein Gericht entscheiden.

Verfärbungen an nicht imprägnierten Fliesen sind Gebrauchsspuren

Hochwertige Natursteinfliesen sind empfindlich und werden deshalb gerne imprägniert. Wenn ein Vermieter eine solche Imprägnierung nicht vornimmt und sich an den Badezimmerfliesen durch den Einsatz von Duschgel, Shampoo oder auch Allzweckreinigern Absandungen und Abblätterungen bilden, muss der Mieter den Schaden nicht ersetzen. Vielmehr handelt es sich gemäß § 538 BGB um Abnutzungen, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache herbeigeführt werden (Amtsgericht Brandenburg, Urteil vom 24. Februar 2017, 31 C 179/14). Insbesondere bei nicht imprägnierten Fliesen seien gewisse Verfärbungen und Kalkablagerungen auch bei einem sorgfältigen Gebrauch nicht zu verhindern, so das Gericht.

Überstreichen der Fliesen mit Farbe

Wenn ein Mieter Wandfliesen mit Farbe übergestrichen hat, kann der Vermieter nach Vertragsende die Verfliesung erneuern und die Kosten als Schadensersatz vom Mieter einfordern. Dies gilt zumindest, wenn der Mieter nicht nachweist, dass die Farbe von den Fliesen hätte entfernt werden können. Handelt es sich um eine dreißig Jahre alte Verfliesung, so ist ein Abzug „neu für alt" in Höhe von fünfzig Prozent der Kosten der Erneuerung angemessen (Landgericht Köln, Urteil vom 26. März 1996, 12 S 312/95).

Wo und wie viele Dübellöcher sind erlaubt?

Vorweg: Ein generelles Bohr- und Dübelverbot im Mietvertrag ist unwirksam (BGH, Urteil vom 20. Januar 1993, VIII ZR 10/92). Und eine pauschale Bohrklausel, die festlegt, wie viele Löcher ein Vermieter dulden muss, gibt es nicht. Jedes Loch ist damit ein Einzelfall.

Handelt es sich um einen besonders hochwertigen Fliesenbelag und ist von vornherein erkennbar, dass Bohrlöcher ohne Austausch von Fliesen nicht mehr beseitigt werden können, ist das Setzen von Bohrlöchern als nicht mehr vertragsgemäß anzusehen. Vom Vermieter ist vorher eine Erlaubnis einzuholen.

Das Durchbohren von Wandfliesen stellt eine schuldhafte Verletzung mietvertraglicher Pflichten dar. Insoweit hat der Vermieter einen Schadensersatzanspruch gemäß § 280 Abs. 1 BGB gegen den Mieter. Diesen kann er mit der Kaution aufrechnen (Amtsgericht Münster, Urteil vom 29. Januar 2001, 28 C 3053/07; Amtsgericht Köpenick, Urteil vom 5. Oktober 2012, 4 C 64/12). Nach Auffassung beider Gerichte hat der Mieter den Mietgebrauch schonend auszuüben und darf daher ausschließlich die Fliesenfugen anbohren, die später wieder verschlossen werden können, ohne dass die Fliesen selbst beschädigt werden.

Das Amtsgericht Kassel beurteilt das anders: Mieter dürfen Wandfliesen im Badezimmer durchbohren, selbst wenn das Bohrloch als Sachbeschädigung zu bewerten sei. Allerdings dürfe das verkehrsübliche Maß an Bohrlöchern nicht überschritten werden. Im konkreten Fall ging es um 14 Löcher (Urteil vom 15. März 1996, 451 C 7217/95).

Ähnlich entschieden das Landgericht Göttingen (Urteil vom 12. Oktober 1988, 5 S 106/88) und das Landgericht Hamburg (Urteil vom 17. Mai 2001, 307 S 50/01): Mieter dürfen im Badezimmer Wandfliesen durchbohren, um zur vertragsgemäßen Nutzung notwendige Ausstattungsgegenstände zu befestigen.

Im Hamburger Fall hatte der Vermieter das Bad nur mit Toilette, Bidet, Waschbecken und Badewanne ausgestattet. Der Mieter hatte daraufhin insgesamt 32 Dübellöcher gebohrt, um Halter für Spiegel, Spiegelkonsole und Spiegellampen, Handtücher, Zahnputzgläser, Seifenschale, Klopapierrolle, Klobürste sowie eine Duschstange und einen Haltegriff an der Badewanne anzubringen. Das Gericht führte aus, dass die Anzahl 32 abstrakt gesehen zwar sehr hoch sei, doch dürfe die Frage, wie viele Dübellöcher noch dem vertragsgemäßen Gebrauch entsprechen, nicht schematisch nach der Anzahl beantwortet werden. Vielmehr sei immer eine Einzelfallbetrachtung notwendig.

Alle Löcher, die nicht für die üblichen Installationen benötigt werden, sind jedoch unzulässig (Landgericht Göttingen, Urteil vom 12. Oktober 1988, 5 S 106/88).

Schadensersatz durch den Mieter

Wenn der Mieter verpflichtet ist, beschädigte Badfliesen auszutauschen, jedoch identische Fliesen nicht mehr erhältlich sind, muss er nicht zwingend das gesamte Bad neu fliesen. Er kann die beschädigten Fliesen durch ähnlich aussehende Ersatzfliesen austauschen. Dann hat der Vermieter allerdings einen Schadensersatzanspruch wegen der mit der unterschiedlichen Verfliesung einhergehenden Wertminderung (Landgericht München I, Beschluss vom 14. Februar 2005, 1 T 14345/04).

Fliesenschäden rechtfertigen Mietminderung

Fliesenschäden sollten in jedem Fall repariert sein, bevor die Wohnung neu vermietet wird. Sonst droht nämlich der nächste Streit mit dem nächsten Mieter. So hat das Landgericht Berlin entschieden, dass sechs defekte Badfliesen eine Mietminderung von zwei Prozent rechtfertigen (Urteil vom 28. August 2001, 64 S 108/01). Nach einem Urteil des Landgerichts Kleve kann ein Mieter die Miete wegen eines optischen Mangels um fünf Prozent mindern, wenn der Vermieter nicht optisch passende Wandfliesen anbringen lässt (Urteil vom 5. Februar 1991, 6 S 285/90).

Mieterhöhung

Einbauküchen und die ortsübliche Vergleichsmiete

Von Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht Haus & Grund Deutschland

Wenn der Mieter die Einbauküche des Vermieters mit dessen Zustimmung dauerhaft aus der Wohnung entfernt, darf sie bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht mehr berücksichtigt werden. Dies entschied der BGH mit Urteil vom 24. Oktober 2018 (VIII ZR 52/18).

Der Fall: In einer Berliner Wohnung hatte der Mieter kurz nach Einzug die vom Vermieter gestellte gebrauchte Einbauküche mit Zustimmung des Vermieters aus der Wohnung entfernt und durch eine eigene Küche ersetzt. Der Vermieter verkaufte im Anschluss die ausgebaute Einbauküche. Zu einem späteren Zeitpunkt verlangte der Vermieter eine Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Er nahm hierbei auf den Berliner Mietspiegel und den darin vorgesehenen Zuschlag für Wohnungen mit einer Einbauküche Bezug. Der Mieter verweigerte seine Zustimmung, woraufhin der Vermieter diese einklagte.

Die BGH-Richter entschieden nun, dass im konkreten Fall der Einbauküchen-Bonus bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht berücksichtigt werden darf. Denn hierbei komme es allein auf den objektiven Wohnwert der Wohnung an. Die vom Mieter auf eigene Kosten angeschaffte Einbauküche wird jedoch nicht von der Gebrauchsgewährungs- und Instandhaltungspflicht des Vermieters umfasst. Daher ist sie auch nicht Teil der vom Vermieter zur Verfügung gestellten Einrichtung. Die neue Einbauküche muss somit dauerhaft bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete unberücksichtigt bleiben.

Telefonanschluss in der Mietwohnung

Vermieter muss Funktionstüchtigkeit eines vorhandenen Anschlusses erhalten

Von Dr. Helena Klinger, Referentin Recht

Wenn eine Mietwohnung mit einer sichtbaren Telefonsteckdose ausgestattet ist, gehört die Funktionstüchtigkeit der Telefonleitung zum vertragsgemäßen Zustand der Wohnung. Der Vermieter muss diese sicherstellen und auch für die Reparatur von nicht ausdrücklich mitvermieteten Hausteilen, wie etwa außerhalb der Wohnung befindliche Kabel, einstehen. Das hat der Bundesgerichtshof in seinem Revisionsurteil vom 5. Dezember 2018 (VIII ZR 17/18) entschieden.

Im zugrunde liegenden Fall ging es um den Defekt einer Telefonleitung zwischen dem Hausanschlusspunkt im Keller eines Mehrfamilienhauses und der Telefondose in der Wohnung der Mieterin.

Seit ihrem Einzug im Jahr 2011 waren Telefongespräche sowie die Nutzung des Internets über diese Telefonleitung möglich. Im Jahr 2015 kam es zu einem Defekt. Die Mieterin zeigte diesen dem Vermieter an und forderte ihn erfolglos auf, die Leitung instand zu setzen. Eine Überprüfung durch den Telekommunikationsanbieter ergab, dass es sich um einen Defekt in dem Abschnitt der Leitung handelte, der außerhalb der Mietwohnung verläuft, nämlich zwischen dem Hausanschlusspunkt und der Telefondose. Die Mieterin behalf sich mit einem Kabel, welches vom Hausanschluss über ein gekipptes Fenster von außen in ihr Schlafzimmer verläuft, und zog mit ihrem Instandsetzungsbegehr vor Gericht. Hilfsweise beanspruchte sie die Duldung notwendiger Reparaturarbeiten an der Leitung durch eine von ihr zu beauftragende Fachfirma.

Die Kosten dafür beliefen sich nach einem von der Klägerin eingeholten Kostenvoranschlag auf 262,10 Euro.

Das zuständige Amtsgericht Oldenburg verurteilte den beklagten Vermieter zunächst antragsgemäß zur Instandsetzung der Telefonzuleitung. Im Berufungsverfahren wies das Landgericht Oldenburg die Klage mit dem Hauptantrag ab und verurteilte den Beklagten auf den Hilfsantrag zur Duldung der notwendigen Reparaturarbeiten an der Telefonleitung. Mit der zugelassenen Revision begehrte die Klägerin die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

Der BGH gab der Mieterin Recht. Aus § 535 Abs. 1 S. 2 BGB folge die Pflicht des Vermieters, dem Mieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und diesen während der Mietzeit zu erhalten. Der vertragsgemäß geschuldete Zustand richte sich vorrangig nach den vertraglichen Bestimmungen. Enthalte der Mietvertrag hierzu keine Regelung, sei eine Auslegung anhand der Umstände des Mietverhältnisses unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung sowie Treu und Glauben vorzunehmen.

Der BGH ließ offen, ob zu dem Mindeststandard einer zeitgemäßen Wohnnutzung neben einer Stromversorgung, die den gleichzeitigen Betrieb einer Waschmaschine und eines weiteren elektrischen Geräts ermöglicht, auch ein funktionierender Telefonanschluss gehöre. Sei die Wohnung aber mit einer sichtbaren Telefonsteckdose ausgestattet, gehöre im Wege ergänzender Vertragsauslegung zum vertragsgemäßen Zustand auch die Funktionstüchtigkeit der Telefonleitung, da sie zumindest mittelbar dem Mietgebrauch unterliege.

WEG-Urteil

Eigentümer müssen doppelte Rauchwarnmelder dulden

Von Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht Haus & Grund Deutschland

Wohnungseigentümer können selbst dann den einheitlichen Einbau von Rauchwarnmeldern beschließen, wenn einzelne Wohnungseigentümer ihre Wohnungen bereits mit eigenen Rauchwarnmeldern ausgestattet haben. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass eine entsprechende landesrechtliche Pflicht besteht. Das hat der BGH mit Urteil vom 7. Dezember 2018 (V ZR 273/17) entschieden.

Von der Beschlusskompetenz ist danach auch eine einheitliche regelmäßige Kontrolle und Wartung umfasst, selbst wenn das Landesrecht vorsieht, dass hierfür grundsätzlich der Bewohner der Wohnung zuständig ist.

BGH: Mehr Sicherheit durch einheitliche Lösung

Im konkreten Fall beschloss eine Eigentümergemeinschaft in Nordrhein-Westfalen, entsprechend den baurechtlichen Vorschriften alle Wohnungen mit Rauchwarnmeldern auszustatten und diese durch eine Fachfirma warten zu lassen. Die Installation sollte aus der Instandhaltungsrücklage finanziert und die Kosten der Wartung über die Jahresabrechnung auf alle Eigentümer umgelegt werden. Doch mehrere Eigentümer hatten bereits eigene Rauchwarnmelder installiert, welche sie selber warteten. Sie wehrten sich nun gerichtlich dagegen, dass sie nach dem Beschluss der Gemeinschaft für die doppelten Geräte samt Installation und Wartung zahlen sollten.

Der BGH lehnte deren Klage jedoch ab. Die Richter begründeten ihre Entscheidung damit, dass durch den einheitlichen Einbau und die einheitliche Kontrolle und Wartung ein solch hohes Maß an Sicherheit gewährleistet wird, das bei individuellen Lösungen nicht erreicht werden könne. Demgegenüber treten die Interessen der Eigentümer, die bereits eigene Rauchwarnmelder eingebaut hätten, zurück – zumal deren finanzielle Mehrbelastung gering ausfalle. Mit der Entscheidung knüpften die Richter an ein Urteil aus dem Jahr 2013 an (Urteil vom 8. Februar 2013, V ZR 238/11). Dort hatten sie bereits die grundsätzliche Befugnis der Wohnungseigentümer geklärt, einen einheitlichen Einbau zu beschließen. Allerdings wurde damals offengelassen, ob dies auch dann gilt, wenn einzelne Eigentümer bereits eigene Rauchwarnmelder installiert haben.

Ungeklärt: Sachlage in vermieteter Eigentumswohnung

Auch bei der neuen Entscheidung blieb die Frage offen, wie es sich bei vermieteten Wohnungen verhält. Denn wenn der vermietende Wohnungseigentümer mit seinem Mieter im Mietvertrag vereinbart hat, dass dieser die regelmäßige Wartung der Rauchwarnmelder übernimmt, kann er diese Vereinbarung nicht ohne weiteres einseitig abändern. Allerdings werden sich die meisten Mieter dazu bereit erklären, auf ihr Recht zur eigenen Wartung zu verzichten, solange sie nicht mit zusätzlichen Kosten belastet werden. Dann blieben die Wartungskosten jedoch beim Eigentümer hängen.

HAUSTECHNIK

Energiewende

Forschung an klimaneutraler Alternative zum Heizöl

IWO, 2018

Öl steckt fast überall drin: im Straßenbelag, in Kunststoff, vor allem jedoch in Fahrzeug- und Heizöltanks. Mineralölprodukte sind hierzulande Energieträger Nummer eins. Die Energiedichte flüssiger Kraft- und Brennstoffe ist über zwanzigmal höher als in einer Lithium-Ionen-Batterie, sie sind leicht zu transportieren und schnell verfügbar. Doch der Platzhirsch ist umstritten.

Verträgt sich der Einsatz von Benzin, Heizöl & Co. noch mit den Klimazielen? Könnten flüssige Kraft- und Brennstoffe nicht durch Ökostrom ersetzt werden? So einfach ist es nicht: Denn auch nach Effizienzsteigerungen und dem Ausbau der Ökostrom-Erzeugung wird eine Lücke in der Versorgung mit erneuerbarer Energie bleiben. Die könnte durch neue, flüssige Kraft- und Brennstoffe geschlossen werden, die zunehmend „grün" werden. Rund 5,6 Millionen Ölheizungen stehen in deutschen Heizungskellern, 20 Millionen Menschen bekommen durch sie im Winter keine kalten Füße und freuen sich über warmes Wasser aus der Leitung. Viele von ihnen setzen bereits auf effiziente Öl-Brennwerttechnik, die gegenüber alten Geräten bis zu 30 Prozent Heizöl und CO_2-Emissionen einspart. Eine klimaneutrale Zukunft erhalten diese Heizungen durch neue flüssige Energieträger, die vielerorts entwickelt werden.

Verschiedene Optionen

„Zur Herstellung alternativer Brenn- und Kraftstoffe gibt es verschiedene „Pfade". Derzeit sind biomassebasierte Produkte auf dem Markt erhältlich, die bereits heute Treibhausgasminderungen aufweisen", erklärt Adrian Willig, Geschäftsführer des Instituts für Wärme und Oeltechnik (IWO). „Für die Zukunft geht es um die Herstellung alternativer flüssiger Kohlenwasserstoffe aus unterschiedlichen regenerativen Quellen. Bei der Auswahl der Rohstoffe wird eine Nutzungskonkurrenz zu Agrarflächen oder Nahrungsmitteln bewusst vermieden." Aufgrund des absehbar großen Bedarfs würden langfristig auch synthetische Energieträger aus regenerativ erzeugtem Wasserstoff und CO_2 als Kohlenstoffquelle, auch Power-to-X oder E-Fuels genannt, benötigt.

Ein wichtiges Kriterium bei der Entwicklung dieser neuen Brennstoffe ist die Drop-in-Fähigkeit: Der Energieträger kann dem Heizöl im Tank beigemischt werden – und ist in der modernen Brennwerttechnik ohne große Umrüstungen einsetzbar. Das IWO begleitet mehrere Modellhäuser, in deren Tanks sich bereits heute neue flüssige Energieträger gemeinsam mit dem klassischen Heizöl befinden. Dieser Praxistest verläuft bislang reibungslos. Erste Heizungen wurden nach einem Jahr Laufzeit jetzt gewartet und sind in einem tadellosen Zustand.

In bestehenden Heizungen einsetzbar

Für die Energiewende sind das gute Zeichen: Die neuen Kraft- und Brennstoffe sind nämlich im Wärme- und im Verkehrssektor in der bestehenden Infrastruktur einsetzbar. Heizgeräte, Tankstellen sowie Fahrzeuge könnten so weiter genutzt werden. Darauf verweist auch die aktuelle Prognos-Studie „Status und Perspektiven flüssiger Energieträger in der Energiewende", die unter anderem im Auftrag des IWO erstellt wurde. „Mit alternativen flüssigen Energieträgern könnten Hausbesitzer und Autofahrer in Zukunft ihre CO_2-Bilanz verbessern – ohne auf teure Wärmepumpen oder E-Mobile setzen zu müssen", sagt Willig. Perspektivisch könnten laut der Prognos-Studie E-Fuels zu wettbewerbsfähigen Preisen hergestellt und so zu einer zusätzlichen Option für mehr Klimaschutz werden. Die Herstellung setzt allerdings hohe Investitionen voraus. Deshalb werden von Seiten der Politik langfristig verlässliche Rahmenbedingungen benötigt. Diese sollten jetzt geschaffen werden.

Alternative Brennstoffe könnten dem Heizöl zukünftig beigemischt werden
Foto: IWO

Mehr Informationen unter www.zukunftsheizen.de.

Versicherungsfachbüro **Paul Heinz Münch**

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

kompetent • fachkundig • zuverlässig

Hauptstraße 161
42349 Wuppertal

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

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

Gebäudegestaltung

Vorsicht bei der Farbauswahl

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

Zeitlose Sandtöne und Offwhite, Schlamm-, Ocker- und Graunuancen haben bei den Herstellern von Fassadenfarben zwar die größten Marktanteile, doch dazwischen setzen in den vergangenen Jahren knallige Töne nicht nur an den Außenwänden von Neubauten verstärkt Akzente. Nach der aktuellsten Umfrage des Deutschen Lackinstituts wünschen sich 14 Prozent der Befragten eine gelbe Fassade, 12 Prozent eine rote und je zehn Prozent eine blaue oder eine grüne Hülle für ihr Haus. Sie stehen für Individualität und Lebendigkeit. Was für den Fassadenanstrich gilt, das gilt in ähnlicher Form auch für die Dacheindeckung. Doch nicht überall sind leuchtende oder glänzende Farben gerne gesehen.

Bevor der Maler oder der Dachdecker beauftragt wird, sollten sich Eigentümer unbedingt vor Ort über möglicherweise geltende Einschränkungen erkundigen, damit sie nicht später im schlimmsten Fall die strahlende neue Fassade überstreichen müssen.

Vorgaben für die Gestaltung von Fassade und Dach

Den Rahmen stecken zahlreiche Gesetze und Verordnungen. Da ist zunächst das Baugesetzbuch. Das schreibt vor, dass sich Bauvorhaben in innerstädtischen Gebieten, für die kein Bebauungsplan existiert, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. In den Landesbauordnungen wird dieser Gedanke präzisiert. Zwar unterscheiden sich die Formulierungen in den 16 Ländern leicht, doch orientieren sich alle mehr oder weniger nahe an der Musterbauordnung. Dort heißt es in Paragraf 9 zur Gestaltung „1 Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. 2 Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten." Ziel dieser gesetzlichen Vorgaben ist, ein bestimmtes Stadt- oder Ortsbild zu erhalten. Üblicherweise sind Einzelheiten dazu auch im örtlichen Bebauungsplan und/oder in einer kommunalen Gestaltungssatzung geregelt.

Für Eigentümer können diese erhebliche Einschränkungen mit sich bringen. So können beispielsweise eine bestimmte Farbe oder ein Farbfeld sowie Baumaterialien und sogar Oberflächenstrukturen vorgeschrieben oder auch ausgeschlossen sein – für die Fassade, für die Dacheindeckung, aber auch für Details wie beispielsweise die Fensterrahmen. Mancherorts wird auch die Gliederung der Fassaden- und Dachfläche oder die Gestaltung des Gebäudesockels reglementiert. In vielen kommunalen Satzungen finden sich Klassifizierungen wie „zugelassen", „empfohlen" und „nicht zugelassen". Eigentümer von Bestandsimmobilien müssen darüber hinaus vielfach noch den Denkmalschutz im Blick haben.

Drei Gerichtsurteile dreimal anders

Trotz aller Gesetze und Satzungen – wenn's hart auf hart kommt, enden Streitigkeiten über die Farbgestaltung einer Fassade oder eines Daches immer wieder vor Gericht. Und dort wird dann im Einzelfall entschieden, mal zugunsten des Eigentümers und mal zugunsten der Kommune.

So entschied das Bayerische Verwaltungsgericht Regensburg gegen die Stadt Landshut (Urteil vom 30. Mai 2017, RN 6 K 16.1111). Sie sah im grell-grünen Anstrich eines 70er-Jahre-Hauses eine Verunstaltung des Ortsbildes und wollte erreichen, dass der Eigentümer die Fassade überstreicht.

In einem Verfahren vor dem Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz unterlag die Kommune Winningen (Urteil vom 1. Oktober 2008, 1 A 10362/08.OVG). Die gestalterische Festsetzung ihres Bebauungsplans schreibt eine graufarbene Dacheindeckung vor, verbietet aber glänzende Materialien. Aus Sicht der Richter muss jedoch – mit Blick auf den grundgesetzlichen Schutz des Eigentums – das private Interesse der Eigentümer mit dem allgemeinen Interesse an einer einheitlichen Gestaltung des Gebietes abgewogen werden. Im konkreten Fall war aus Sicht der Richter die Farbbeschränkung für Dacheindeckungen auf „grau" in dem an den historischen Ortskern der Moselgemeinde angrenzenden Gebiet sachgerecht begründet. Jedoch können glänzende Dachbedeckungen nicht von vornherein ausgeschlossen werden, wenn gleichzeitig andere reflektierende Dacheindeckungen wie Sonnenkollektoren und Dachflächenfenster zulässig seien.

Das Verwaltungsgericht Hannover wiederum bestimmte, dass ein Eigentümer sein anthrazitfarbenes Dach überstreichen oder neu eindecken muss. Die örtliche Bauvorschrift sieht rote bis rotbraune Pfannen vor (Urteil vom 29. Oktober 2013, 4 A 3611/12). Ähnlich entschied das Verwaltungsgericht Augsburg (Urteil vom 15. November 2017, Au 4 K 17.708): Wird in einem Neubaugebiet das Dach mit dunklen statt den vorgegebenen roten Dachziegeln gedeckt, kann die Gemeinde deren Entfernung verlangen. Das gilt auch, wenn – wie im vorliegenden Fall – eine dunkle Fotovoltaikanlage auf dem Dach installiert ist.

Sonderfall Eigentümergemeinschaft

Richtig schwierig gestaltet sich der Neuanstrich einer Fassade in einer Wohnungseigentümergemeinschaft. Die erste Frage ist dabei: Handelt es sich um eine Instandsetzung (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG) oder um eine bauliche Veränderung (§ 21 Abs. 1 WEG)? Das Landgericht München I hat dazu am 20. September 2012 (36 S 1982/12) entschieden: Ein neuer Anstrich mit einer neuen Farbe ist eine bauliche Veränderung. Ihr müssen also sämtliche möglicherweise nachteilig betroffenen Eigentümer zustimmen. Bei der Beurteilung, wann die bauliche Veränderung geringfügig und wann wesentlich ist, legen die Gerichte oft strenge Maßstäbe an. Ganz praktisch heißt das: Je extremer die Farbauswahl, umso eher kann ein Eigentümer argumentieren, dass die Veränderung wesentlich sei und sich nachteilig auswirke.

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

Kunden über die Vorteile von Wärmepumpentrocknern aufklären

Alt raus, neu rein: Neues Förderprojekt für Austausch von Wäschetrocknern

Ab sofort wird der Austausch eines alten Wäschetrockners gegen einen modernen Wärmepumpentrockner der Energieeffizienzklasse A+++ mit bis zu 125 Euro bezuschusst. Gewährt wird dieser Zuschuss von der Gesellschaft für Energiedienstleistungen (GED) aus Berlin. Das Projekt ist Teil des Förderprogramms „STEP up! – Stromeffizienzpotentiale nutzen" des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie. „Damit lohnt sich ein Austausch für Endkunden gleich doppelt, denn die hohe Effizienzklasse steht für eine Stromeinsparung von bis 65 Prozent im Vergleich zu Altgeräten", stellt Claudia Oberascher von der Initiative HAUSGERÄTE+ fest. „Das senkt nicht nur die Energiekosten, sondern schont auch die Umwelt."

Die beste Energieeffizienzklasse A+++ erreichen nur Geräte mit einer Wärmepumpe. Sie sind deshalb so sparsam, weil sie die Trocknungswärme immer wieder für den weiteren Trocknungsprozess nutzen und sie nicht an den Raum abgeben. Da die Prozesstemperatur geringer ist, schonen Wärmepumpentrockner zudem die Wäsche. Einige Modelle können selbst empfindliche Textilien wie Wolle schonend trocknen – ohne separaten Wollekorb. Claudia Oberascher erklärt: „Im Kundengespräch gilt es, die Effizienz- und Komfortvorteile von Wärmepumpentrocknern deutlich zu machen. Die Geräte sind zwar in der Anschaffung etwas teurer, verbrauchen dafür aber deutlich weniger Energie als herkömmliche Kondensationstrockner. Für alle Haushalte, die keinen Trockenplatz im Freien haben, sind diese Geräte die sparsamste Trockenmethode." Die Investitionskosten lassen sich dank der Förderung jetzt deutlich reduzieren.

Erst registrieren – dann Gerät kaufen und Förderung sichern

Kunden, die sich den Zuschuss für den Austausch eines Altgerätes sichern möchten, müssen sich vor dem Kauf auf der Förderwebsite www.foerderung-waeschetrockner.de registrieren. Förderfähig sind Geräte mit der Energieeffizienzklasse A+++ und einem Mindestkaufpreis von 850 Euro. Die Höhe der Förderpauschale hängt von der maximalen Füllmenge des neu gekauften Gerätes ab. 125 Euro Zuschuss gibt es für einen Wäschetrockner mit neun Kilogramm Füllmenge und mehr, bei maximal acht Kilogramm sind es 100 Euro und Geräte mit sieben Kilogramm Füllmenge werden mit 75 Euro gefördert.

Nähere Informationen zu den Förderkonditionen und Flyer für die Kundenberatung finden Interessierte unter www.foerderung-waeschetrockner.de.

Über Hausgeräte+

Die Initiative Hausgeräte+ informiert umfassend über Energieeffizienz im Haushalt und möchte Verbraucher zum Austausch technisch veralteter Haushaltsgeräte durch energieeffiziente und komfortable Neugeräte motivieren. Getragen wird die Initiative von namhaften Herstellern der Hausgeräteindustrie sowie der Energiewirtschaft. Unter www.hausgeraete-plus.de bietet die Initiative herstellerneutrale Informationen zur bedarfsgerechten Ausstattung und zur effizienten Nutzung von Kühlschrank und Co.

Clevere Steighilfen machen Heimwerkerarbeiten rund ums Haus komfortabel und sicher

Hier geht's hoch hinaus

Die rutschfesten Kunststoff-Füße sowie die robusten Stufen- und Holmverbindungen sorgen zusammen mit der großzügigen Standplattform für einen sicheren Stand auf der ML Stufenleiter.

Für Arbeiten in luftigen Höhen benötigt man einen zuverlässigen Partner wie die Mehrzweckleitern der Günzburger Steigtechnik an seiner Seite.
Fotos: epr/Günzburger Steigtechnik

Statistiken belegen, was uns oft als lockere Phrase über die Lippen kommt: Die meisten Unfälle passieren im Haushalt. Dabei sind vor allem Stürze – zum Beispiel von Leitern oder Gerüsten – für Verletzungen verantwortlich. Mit der richtigen Nutzung von Steighilfen, bei denen Sicherheit großgeschrieben wird, lassen sich Unfälle vermeiden.

Ein guter Partner ist das Familienunternehmen Günzburger Steigtechnik, dessen „made in Germany"-Produkte sich durch hochwertige Verarbeitung, eine stabile Bauweise und eine vielfältige Verwendbarkeit auszeichnen. Die Leitern, Kleingerüste und Arbeitsdielen warten mit innovativen Eigenschaften auf, die nicht nur Hobbyhandwerker, sondern auch Profis überzeugen. Die flexibel einsetzbaren Mehrzweckleitern oder die Stufensteheitern der ML-Serie verbinden dabei auf gekonnte Weise Effizienz und Komfort. Sie verfügen über robuste Stufen- oder Sprossen-Holm-Verbindungen und rutschfeste Kunststoff-Füße, die Mehrzweckleiter sogar über die nivello-Traverse mit nivello-Leiterschuhen für das Plus an Arbeitssicherheit. Die ML-Serie zeichnet sich durch einen ergonomisch geformten Leiterholm aus und bietet in der einseitig begehbaren Version eine großzügige Standplattform für einen besonders sicheren Stand. Für großflächigere Arbeiten empfehlen sich die neuen FlexxWork-Arbeitsdielen sowie die mobilen Roll- und Kleingerüste des bayerischen Herstellers. Dank der clever konzipierten Standplattformen profitieren die Handwerker von einem großzügigen Bewegungsfreiraum und können die benötigten Werkzeuge in Griffweite bereithalten. Die verschiedenen Komponenten des Arbeitsdielen-Systems lassen sich nach Belieben neu kombinieren und somit stets an die individuelle Aufgabe anpassen – auch Arbeitsdielen mit Auffahrrampen oder treppenförmig angeordnete Aufbauvarianten sind möglich. Das kompakte und fahrbare ML-Gerüst ist außerdem ohne große Anstrengung von A nach B transportiert und lässt sich besonders platzsparend verstauen. Der Aufbau geht denkbar einfach von der Hand: Klapprahmen aufklappen, Standplattform einhängen, fertig! Nicht zuletzt belegen die positiven Bewertungen von führenden „Do-it-yourself"-Magazinen und eine Garantie von 15 Jahren die hohen Qualitätseigenschaften der Serienprodukte.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.steigtechnik.de.

SONDERTHEMA: SANIEREN & MODERNISIEREN

Lichtlösungen für die heutige „Indoor Generation“

Stubenhocker statt Sonnenanbeter

Mit großen Lichtlösungen können sich Bewohner Helligkeit ins Haus holen und so von den positiven Effekten profitieren. *Foto: epr/Velux*

Aufstehen, der erste Kaffee, ab ins Büro, mittags kurz ins Restaurant oder die Kantine, Training im Fitnessstudio, danach noch zum Supermarkt und dann auf die Couch. Dass in einem solchen Alltag der Aufenthalt im Freien zu kurz kommt, ist eigentlich kein Wunder.

Eine aktuelle YouGov-Studie im Auftrag der Velux Gruppe legt jedoch offen, dass der heutigen Gesellschaft gar nicht bewusst ist, dass sie insgesamt durchschnittlich sogar 90 Prozent ihrer Zeit in geschlossenen Räumen verbringt und so zur „Indoor Generation“ wird. Dabei ist natürliches Licht wichtig für die eigene Gesundheit. Es hat direkte Auswirkungen auf die Stimmung, Produktivität und Schlafqualität. Das Problem ist jedoch, dass ein Mangel an Tageslicht vom Körper nicht direkt wahrgenommen wird. Das liegt daran, dass das visuelle System des Menschen deutlich kleinere Lichtmengen benötigt als die körpereigene, sogenannte zirkadiane Rhythmik – die sich beispielsweise im Schlaf-Wach-Rhythmus äußert. So reicht für die meisten Sehaufgaben die übliche Beleuchtung in Räumen mit einer Lichtstärke von 300 bis 500 Lux aus. Die innere Uhr benötigt jedoch deutlich höhere Lichtstärken, idealerweise Tageslicht, welches draußen eine Stärke von 10.000 bis 100.000 Lux hat, um diesen Rhythmus gut einhalten zu können.

Damit auch bei einem „Indoor“-Alltag von den positiven Auswirkungen des Tageslichts profitiert werden kann, sind große Fensterflächen zwingend notwendig. Im Dachgeschoss kann durch die schräge Position der Dachfenster von Herstellern wie beispielweise Velux bei gleicher Fensterfläche sogar noch mehr Tageslicht in die Räume fallen. Und falls das viele Sonnenlicht doch einmal blenden sollte oder Überhitzung droht, bietet Velux diverse Sonnen- und Hitzeschutzlösungen an. Für eine besonders einfache Handhabung lassen sich elektrisch betriebene Sonnenschutzprodukte zudem mit dem Smart-Home-System Velux Active bequem per App oder Sprachsteuerung über das Smartphone bedienen. Auch die automatische Steuerung von Sonnenschutz und Fenstern zur Herstellung eines optimalen Raumklimas auf Basis von Sensorwerten ist damit möglich.

Weitere Informationen erhält man unter www.velux.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

Eine Kellersanierung erhöht Schutz und Komfort

Jetzt den Keller klarmachen

In trockenen, sicher abgedichteten Kellern lassen sich Wohnträume von Hobbyraum bis Sauna verwirklichen.

Im Frühjahr hat man häufig das Bedürfnis, Wohnung und Keller einmal gründlich auszuräumen und sich von altem Plunder zu trennen. Diesen Schwung sollte man nutzen und beim Aufräumen direkt prüfen, ob es an der Zeit für eine Kellersanierung ist. Feuchter, bröckelnder Putz, Ausblühungen auf dem Boden, ein muffiger Geruch sowie Schimmelflecken sind deutliche Warnsignale, dass Feuchtigkeit eindringt. Die Ursache und den Grad der Durchfeuchtung kann ein Fachmann mit entsprechenden Messgeräten ermitteln.

Michael Bertels, Bautenschutz-Experte beim Baustoffhersteller Saint-Gobain Weber, erläutert: „Feuchte Keller sollten saniert werden, da die Feuchtigkeit ein ungesundes Wohnklima bewirkt und die Bausubstanz schädigen kann. Aber es ist nicht zwingend erforderlich, die Fundamente von außen freizulegen und wochenlang auf einer Baustelle zu leben, um das Gebäude sicher abzudichten." Keller können auch von innen einfach und sicher im System abgedichtet werden, unter anderem mithilfe einer sogenannten Horizontalsperre gegen aufsteigende Mauerfeuchte. Dazu wird eine gel-artige Creme wie die Injektionscreme weber.tec 946 mit einer Handdruckspritze in die Mauerfugen injiziert.

Dieses Material füllt die feinen Poren im Mauerwerk aus und verhindert so die Ausbreitung von Feuchtigkeit. Zur Abdichtung der Kellerwände werden diese zunächst mit einem Wassersperrputz versehen, danach wird ein Kalkputz oder ein spezieller Sanierputz aufgetragen. Bertels: „Wichtig ist, dass alle Produkte vom selben Hersteller stammen, da sie nur dann optimal aufeinander abgestimmt sind." Sanierte, trockene Keller lassen sich nicht nur als Stauraum nutzen. Hier eröffnen sich unter Umständen Möglichkeiten, lang gehegte Wohnträume zu verwirklichen: Werkstatt, Sauna, Gästezimmer oder Hobbyraum. Voraussetzung ist ein zeitgemäßer Wärmeschutz auch im erdberührten Bereich. Hierfür bietet sich ein leistungsfähiges Innendämmsystem, beispielsweise aus Mineralschaumplatten an.

Weitere Informationen gibt es unter www.de.weber/mauerwerksanierung.

Feuchte Wände im Keller lassen sich auch von innen sanieren: Einfach weber.tec 946 ins Mauerwerk injizieren, die gel-artige Creme stoppt aufsteigende Feuchtigkeit.

Trocken und warm: Eine hochwertige Nutzung von Kellerräumen setzt neben einer sicheren Abdichtung zum Feuchteschutz auch eine Wärmedämmung voraus. Fotos: epr/Saint-Gobain Weber

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

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

Modernste Ausstellung für Garagentore und Haustüren in NRW
INOVATOR Innovative Torsysteme ®
INOVATOR Schnellauftore GmbH
Garagentor- und Haustürausstellung
Hans-Böckler-Str. 42 • 40764 Langenfeld
Telefon: 02173/9763-0
E-Mail: info@inovator.de
Öffnungszeiten:
Mo–Fr: 09:00–18:00 Uhr
Sa: 10:00–14:00 Uhr
www.inovator.de

Durch uns munter rauf und runter!
GLÄSER Aufzugtechnik GmbH & Co.KG
Ihr zuverlässiger Partner, wenn es um Ihren Aufzug geht!
⇒ Beratung, Planung, Verkauf
⇒ Aufzüge jeder Art, Hebebühnen
⇒ Umbau & Modernisierung
⇒ Service, Wartung, Störungsdienst
⇒ Begleitende ZÜS (TÜV)-Prüfung
⇒ Aufzugnotrufsystem
⇒ 24/7 Notdienst
Schwelmer Str. 141
42389 Wuppertal
Tel.:(0202)625071
Fax:(0202)620805
Email: aufzug@glaesergmbh.de
URL: www.glaesergmbh.de

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

HÖRMANN EuropaPromotion 2019 bei INOVATOR in Langenfeld

Große Rabatte beim Kauf von Garagentoren & Haustüren

Das INOVATOR-Ausstellungsteam freut sich über Ihren Besuch in unserer Ausstellung. (v.l.n.r. Ulrich Hermes, Jessica Schmitz, Christiane Weidner, Mark Klein und Sebastian Wagner)

Auch in diesem Jahr bietet Inovator aus Langenfeld zusammen mit dem Marktführer Hörmann exklusive Rabatte beim Kauf von Garagen-toren und Haustüren. Als Bauherr und Modernisierer können Sie ab dem 01.03. wieder bis zu 30% sparen.

Rund ums Haus gibt es immer etwas zu tun. Oftmals steht das äußere Erscheinungsbild dabei im Vordergrund, aber das ist nicht immer das Wichtigste. Nur weil ein altes Garagentor oder eine alte Haustür noch gut aussieht, heißt es noch lange nicht, dass diese auch noch den aktuellen Sicherheitsstandards entsprechen. Hinzu kommt, dass moderne Systeme die smarte und komfortable Bedienung einzelner Komponenten in den eigenen vier Wänden ermöglichen und Ihr Garagentor- und Ihre Haustür absolut aufwerten. INOVATOR zeigt dazu viele Beispiele in ihrer modernen Garagentor- & Haustür-Ausstellung in Langenfeld. Auch die neue Hörmann Planar Oberfläche wird INOVATOR als erster Händler in NRW in Kürze exklusiv präsentieren.

INOVATOR bietet Garagentore, Haustüren sowie smarte Lösungen von Hörmann zu Aktionspreisen an. So ist das RenoMatic-Garagentor inklusive Antrieb mit M-Sicke und der besonders unempfindlichen Oberfläche Woodgrain in sechs Aktionsfarben und drei Akti-onsdekoren ab € 949,- erhältlich. Modern und elegant sind die RenoMatic Tore mit L-Sicke mit der neuen, glatten Planar Oberfläche. Auch diese sind in sechs Hörmann Farbtönen matt deluxe und drei Aktionsdekoren ab € 1.149,- verfügbar. Das RenoMatic 2019 wird in vier Aktionsgrößen inklusive einem Designhandsender mit der besonders sicheren Bi-Secur-Funktechnik angeboten. Bei wärmegedämmten Garagentoren, die in schlecht isolierten Garagen eingebaut sind, ist eine regelmäßige Belüftung der Garage notwendig, um Schimmelbildung vorzubeugen. Die Lösung dafür ist der Klimasensor HKSI für € 119,. Er überwacht die Luftfeuchtigkeit in der Garage und regelt automatisch in Verbindung mit dem Garagentor-Antrieb SupraMatic 3 die Belüftung.

Haustüren gehören ebenfalls zur diesjährigen Aktion. Die Stahl-/Alu-Haustür Thermo65 mit serienmäßiger RC 2 Sicherheitsausstattung wird zum Aktionspreis ab € 1.698,- angeboten. Für noch mehr Sicherheit bietet INOVATOR im Haustürenbereich die ThermoSafe an. Diese Aluminium-Haustür ist mit einer serienmäßig einbruchhemmenden RC 3 Sicherheitsausstattung mit fünffach Sicherheitsschloss und mit einer sehr guten Wärmedämmung mit einem U-Wert von bis zu 0,87 W/(m²·K) ab € 2.798,– erhältlich. Je nach Designwünschen kann zwischen zwölf Motiven und sieben Aktionsfarben gewählt werden. Für ein komfortables Öffnen der Haustür kann sie mit dem Hörmann SmartKey (ab € 242), einem Funk-Türschlossantrieb, ausgestattet werden. Dabei lässt sich die Tür einfach per Knopfdruck am Handsender, Funkinnentaster oder direkt am SmartKey bedienen, ohne zum Beispiel die Einkaufstasche absetzen zu müssen. Wem seine Nebentür für die Garage oder Kellereingangstür noch nicht ausreichend gegen Einbrecher abgesichert ist, kann bei INOVATOR die Stahl-Sicherheitstür KSI 40 mit RC 2 Ausstattung und guter Wärmedämmung ab € 649,- erhalten. Besonders bei beheizten Kellern, sollte auf eine gute Wärmedämmung der Tür geachtet werden. Für diesen Fall hält die Aktion die Stahl-Sicherheitstür KSI Thermo46 ab € 998,- bereit, die zusätzlich zur hohen Sicherheitsausstattung eine bis zu 30% bessere Wärmedämmung ermöglicht.

Dieses Exklusivangebot gilt vom 01.03. bis 31.12.2019. Lassen Sie sich beraten und vereinbaren Sie schon bald einen Termin. Es lohnt sich!

VERSCHIEDENES

Immobilien

Dringend Mehrfamilienhaus gesucht!

Für einen Investor mit Sofortentscheidung ohne Kosten.

Alle Größen. Auch Mieterschutz.

Sprechen Sie uns einfach an:
Gabriele Fischer Immobilien
Tel. 0202 / 9 76 59 99
www.gfischer-immo.de

Jahreshauptversammlung zum 140-jährigen Jubiläum

Liebe Mitglieder,

aus Anlass unseres 140-jährigen Jubiläums dürfen wir Sie zu einer besonderen Jahreshauptversammlung einladen. Diese findet am Dienstag, den 07.05.2019, in der Concordia, Werth 48 in Wuppertal-Barmen, statt.

Wir beginnen um 17.00 Uhr mit einem Empfang – für Ihr leibliches Wohl ist gesorgt.

Um 18 Uhr dürfen wir den Innenminister von NRW, Herbert Reul, als Referenten begrüßen. Er wird einen Vortrag zu den anstehenden Europawahlen sowie der inneren Sicherheit in NRW, Deutschland und Europa halten.

Ich freue mich auf einen spannenden Abend mit Ihnen und Herrn Minister Reul.

Ihr Hermann Josef Richter

© 2018 Ministerium des Innern des Landes Nordrhein-Westfalen

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

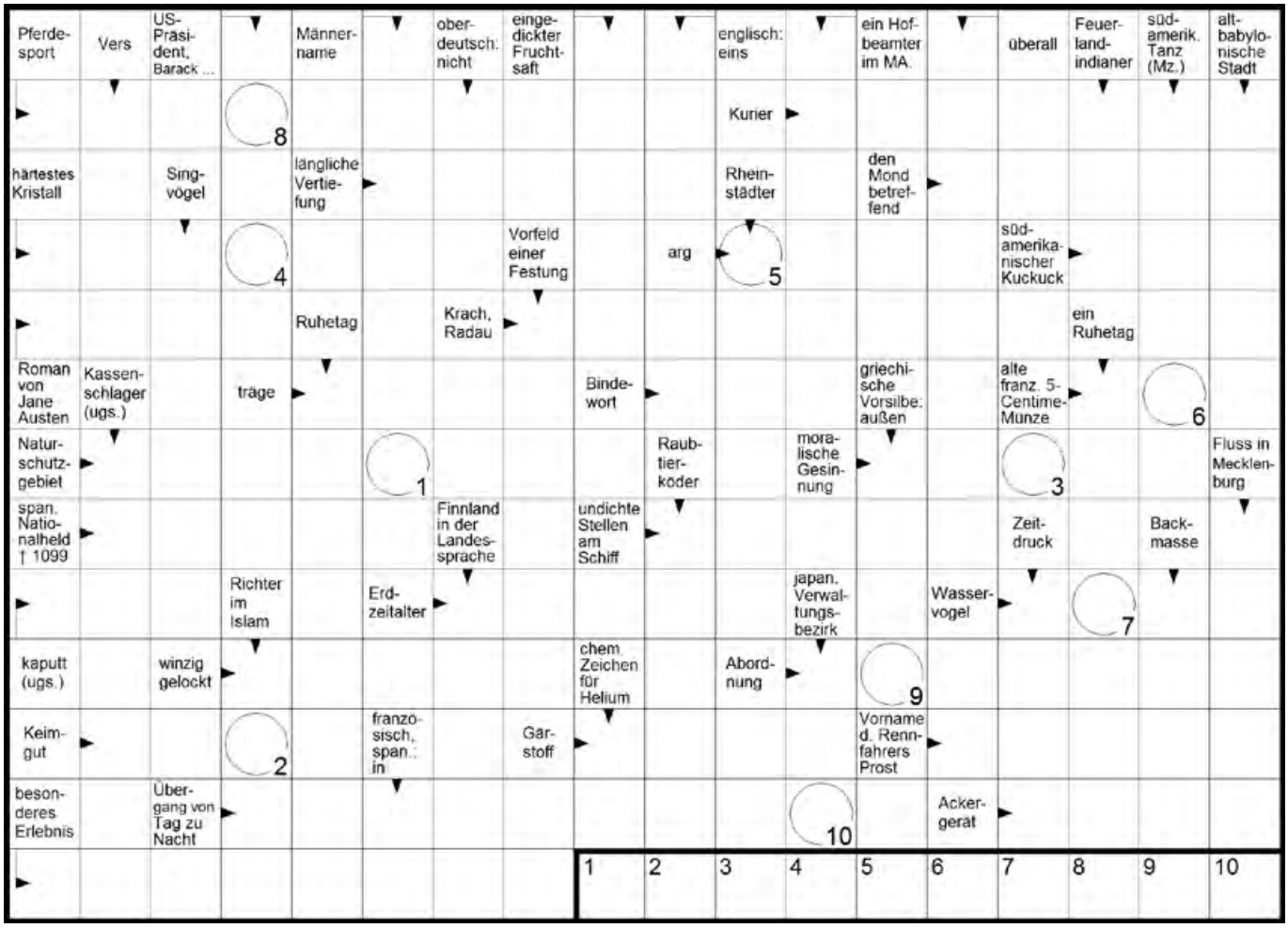
ING. HANS QUEL
ELEKTROTECHNIK
Deweerthstr. 111 - 42107 Wuppertal - Tel. 44 39 33 - Fax 44 84 68
Wir planen, montieren und reparieren
Ihre elektrischen Anlagen.

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

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. März 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.



REZENSIONEN

C.H.BECK, 3. Auflage, 2017
426 S., Kartoniert 29,80 €
ISBN 978-3-406-71487-0

Ludger Bornewasser / Bernhard. F. Klinger,
Vorsorge, Testament und Erbfall

Alles, was das Erbrecht zu bieten hat, verständlich aufbereitet und übersichtlich dargestellt.

Inhalt
· Die Vorsorge · Die gesetzliche Erbfolge · Das Testament · Individuelle Testamente · Der Erbvertrag · Die Anfechtung einer letztwilligen Verfügung · Der Erbfall · Rechte und Pflichten der Nachlassbeteiligten · Kosten und Gebühren · Die Schenkung- und Erbschaftsteuer
Ein ausführliches Sachverzeichnis ermöglicht den schnellen, gezielten Zugriff.

Dieser Ratgeber wurde von erfahrenen Beratern verfasst. Die Thematik ist besonders gut strukturiert und verständlich dargestellt. Zahlreiche Experten-Tipps helfen, Fallstricke erkennen und vermeiden und die beste Lösung zu finden. Ergänzt wird der Ratgeber durch viele Mustertexte für die eigene Regelung. Für die neue 3. Auflage wurden nicht nur die gesetzlichen Änderungen bei der Erbschaftsteuer berücksichtigt, sondern auch die praktischen Konsequenzen zahlreicher wichtiger höchstrichterlicher Urteile – etwa zu Vorsorgeverfügungen. Viele neue Tipps, Muster und Berater-Hinweise machen die Ausführungen noch anschaulicher.
Zielgruppe: Für Steuerberater, Bankberater sowie alle, die Vorsorge und Testament sicher und professionell gestalten wollen.

Zu beziehen über Ihre Haus und Grund-Geschäftsstellen Wuppertal.

Die Autoren

Dipl.-Volksw. Volker Bielefeld, Experte für WEG-Recht
Thomas Christ, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Michael Sommer, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Ratgeber zum Wohnungseigentum

Der Wohnungseigentümer

43,50 €

inklusive MwSt., zzgl. 2,50 Euro Versandkosten

ISBN: 978-3-939787-86-0

10. neu bearbeitet Auflage 2017

Zehn Jahre sind seit dem Inkrafttreten der zweiten umfassenden Reform des Wohnungseigentumsgesetzes vergangen. Der Gesetzgeber beabsichtigte mit dieser Reform, das rechtliche Instrumentarium des Wohnungseigentumsgesetzes „praktikabler als bisher handhaben zu können." Allerdings haben sich die mit diesen Gesetzesänderungen verbundenen Erwartungen der Wohnungseigentümer, der Verwalter, der Rechtsanwälte, aber auch der Richterschaft nicht erfüllt. Die Einführung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft, die Erweiterung der Beschlusskompetenzen der Eigentümer, insbesondere zur erleichterten Änderung der Kostenverteilung, die neu geschaffenen Regelungen zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen und zur Einführung der zwingend anzulegenden Beschluss-Sammlung wie auch die Regelungen zu den richterlichen Gestaltungsmöglichkeiten zur Beschlussersetzung haben eher mehr offene Fragen geschaffen als zur praktikableren Handhabung der bestehenden bzw. neu geschaffenen rechtlichen Grundlagen beigetragen. Wie schon in der Vergangenheit soll die hier in überarbeiteter und aktualisierter Fassung vorliegende 10. Auflage des „Ratgeber zum Wohnungseigentum" als bewährter Wegweiser und Helfer bei der Klärung der neuen, aber auch der immer noch bestehenden alten Fragen beitragen.

Zu beziehen über Ihre Haus und Grund-Geschäftsstellen Wuppertal.

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

INGENIEURBÜRO VOSS
| Schadenanalyse
| Bauwerksanierung
| Bauwerkabdichtung
Brahmsstraße 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 (Auflage 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 (In der Geschäftsstelle erhältlich)	1,00

Literatur (Nur auf Bestellung)

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

Literatur:

	Preis €
· Beendigung von Mietverhältnissen 2. Auflage 2010	10,95
· Geld u. Mietende 4. Auflage 2010	14,95
· Schönheitsreparaturen 4. Auflage 2016	14,95
· Wohnungsmodernisierung 7. Auflage 2013	19,95
· Instandhaltung u. Instandsetzung im Mietverhältnis 1. Auflage 2015	14,95
· Sanierung u. Modernisierung im Wohnungseigentum 1. Auflage 2014	11,95
· Wohnflächenberechnung 3. Auflage 2009	8,95
· Einbruchschutz für Haus & Grund Eigentümer 1. Auflage 2016	10,95
· Lüften-Heizen-Möblieren 2. Auflage 2011	17,95
· Streit mit dem WEG-Verwalter 1 Auflage	12,95
· Der Kauf einer Eigentumswohnung 3. Auflage 2007	9,95
· Der Verwaltungsbeirat 4. Auflage 2016	11,95
· Nachbarstreit im Wohnungseigentum 1. Auflage 2014	14,95
· Eigenheimer-Lexikon 1. Auflage 2010	12,95
· Die neue Trinkwasserverordnung 2. Auflage 2013	9,95
· Die neue Heizkostenverordnung 4. Auflage 2010	19,95
· Die EnEV 2014	9,95
· Die Zweitwohnungsteuer 3. Auflage 2015	9,95
· Erbschaft/Schenkungssteuerrecht 3.Auflage 2009	14,95
Übertragung u. Vererbung v. Grundbesitz 2. Auflage 2011	19,95
· Immobilienübergabe zu Lebzeiten 2. Auflage2013	9,95
· Patientenverfügung u. Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers 3. Auflage 2016	10,95
· Das Testament d. Immobilieneigentümers 2. Auflage 2011	9,95
· Der Ehevertrag d. Immobilieneigentümers 2. Auflage 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	2 Monatsmieten zzgl. gesetzl. Umsatzsteuer
· Verkauf	kostenfrei
· Wertermittlung Immobilie	
· Nach Ertragswertverfahren	101,15 €
· Nach Sachwertverfahren inkl. Kurzgutachten	291,55 €
· Wohnungsab- und -übergaben inkl. Protokoll und Fotodokumentation	220,15 €

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

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

Telefonauskünfte für Barmen und Elberfeld

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

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

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

Außerhalb der genannten Zeiten sind Auskünfte und Beratungen nicht möglich

Geschäftszeiten der Beratungsstellen Barmen und Elberfeld

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

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

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

e-mail: info@hausundgrundwpt.de

Mittags von 13.00 - 14.00 Uhr geschlossen

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Suchen Sie einen Tagungsort?

Seminarraum in unseren Räumlichkeiten

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

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

Sie möchten bei der nächsten Ausgabe dabei sein?

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

Impressum

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

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

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

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

Anzeigenakquise:
Melanie Böse
Tel. (02 02) 2 43 08-13
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:
Ein frostiger Tag am Elisenturm. **Foto: Dominic Spranger**

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

STOP CLIMATE CHANGE Klimafreundlich
printed by OFFSET COMPANY SCC-13

Erscheinungsweise:
monatlich

Auflage:
4.600 Exemplare

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

Copyright:
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.

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

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

HAUT & JORDAN
IMMOBILIEN GMBH

SEIT ÜBER 30 JAHREN KOMPETENZ IN IMMOBILIEN...

HAUSVERWALTUNG
- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Industrieverwaltung
- Gewerbeverwaltung

IMMOBILIENMANAGEMENT
- Immobilienmakler
- Immobilienoptimierung
- An- und Verkauf
- Vermietung

HAUSMEISTERSERVICE
- Gartenservice
- Reinigungsservice, auch Großobjekte
- Winterdienst

Oberdörnen 7 • 42283 Wuppertal
Tel. 0202 / 2 55 50-0 • Fax 0202 / 2 55 50-25
info@haut-jordan.de • www.haut-jordan.de

ivd BVI

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

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

Ein warmes Hinterteil und endlich wieder Ruhe im Haus. Alfred war schnell angetan von der neuen Heizung.

Dass die effiziente Anlage auch bares Geld einspart, interessierte ihn jedoch nicht die Bohne.

Tal.Kessel – mieten, kaufen, heizen

Nachhaltig heizen und sparen: Wuppen wir's

Holen Sie sich Ihr maßgeschneidertes Wärme-Angebot jetzt online.

Mehr Infos: www.tal-kessel.de

WSW

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

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

TÜREN Heldmann

öffnen Räume...

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

Unsere Türenausstellung ist eine der größten in NRW

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
Rolläden + Markisen
Wintergärten
Garagentore

Dirk Münter
Schreinermeister

Innenausbau
Möbel-Türen-Fenster
Altbausanierung
Clausenstr. 35 d
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

FASSADEN MELZEL GMBH
MEISTERBETRIEB DER INNUNG
50 Jahre

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

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

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

Elflein Isolierbau GmbH

Vielfältig (z.B. Farbe, Oberfläche und Anwendung)

Gussasphalt und Beschichtungen für
Terrassen & Balkone
vielfältig • schnell nutzbar • innovativ
www.elflein-isolierbau.de Tel. 02331-55021

Glas- u. Fensterbau Willi Krüger
MEISTERBETRIEB

Fenster · Türen
Tore · Glas ·
Rolläden

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

UNSER TEAM WENN ES UM IHRE IMMOBILIE GEHT!

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

ENGEL&VÖLKERS

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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