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

07/2019

Sonderthema
Fenster, Türen und Tore

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!

Karsten Lingemann Immobilien
Verwaltung von Eigentumswohnungen
Verwaltung von Mietwohnungen
Hofaue 75 · 42103 Wuppertal
Tel. 02 02 - 4 30 39 86
Fax 02 02 - 4 37 64 47
www.lingemann-immobilien.de
info@lingemann-immobilien.de

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. 1-3-19, 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

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

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

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser!

Viele von Ihnen sind seit Jahren und Jahrzehnten Mitglied in unserem Verein. Unser Jubiläum nehme ich zum Anlass, mich bei Ihnen für Ihre Treue und Ihr Vertrauen in unseren Verein und unser Team zu bedanken.

Die Zeiten für Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer sind schwer. Die allermeisten von uns haben eine emotionale Bindung an ihre Liegenschaft, pflegen Haus und Grundstück, nehmen moderate Mieten und legen auf ein gutes Verhältnis zu unseren Mietern wert. Das unterscheidet uns von so manchen anonymen Wohnungsbaugesellschaften.

Unser Verein kümmert sich ausschließlich um die Interessen der privaten Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer. Dafür ist der Verein eingebettet in einem durchsetzungsstarken Landes- und Bundesverband. In beiden Gremien arbeiten wir aktiv mit.

Immer wieder können Erfolge zu Gunsten der Vereinsmitglieder erzielt werden. Das liegt daran, dass so viele Mitglieder dahinterstehen: Über 3.700 in Wuppertal, 100.000 in Rheinland/Westfalen und über 900.000 in Deutschland. Größe macht stark und Sie als Mitglied stärken diese Größe.

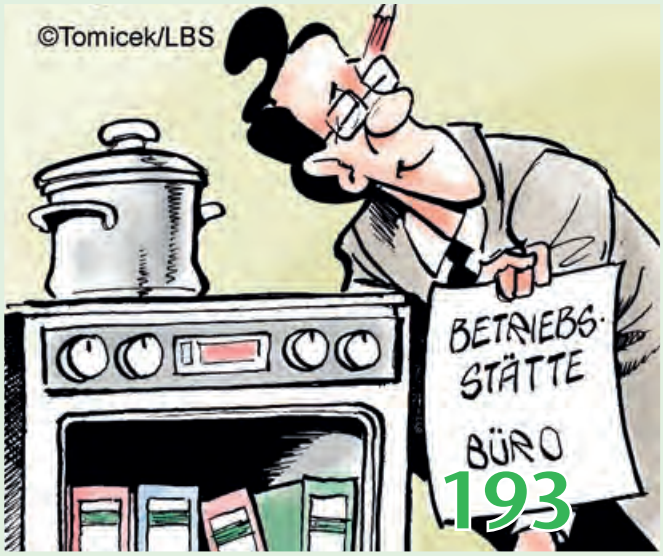
Nachdem wir im Rahmen unserer diesjährigen Jahreshauptversammlung bereits zu einem kleinen Empfang eingeladen haben und mit Herrn Innenminister Reul einen besonderen Gast begrüßen durften, möchten wir dieses feierliche Jahr, 140 Jahre Haus & Grund Wuppertal, mit Ihnen in unserem Gründungsmonat September feiern. Denn wir stehen seit 140 Jahren in Wuppertal für Sie und Ihre Interessen als Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer ein, wie Sie seit 140 Jahren als Mitglieder für uns einstehen und uns stärken. Grund genug gemeinsam als „Haus & Grund Familie" dieses Vereinsjubiläum zu begehen.

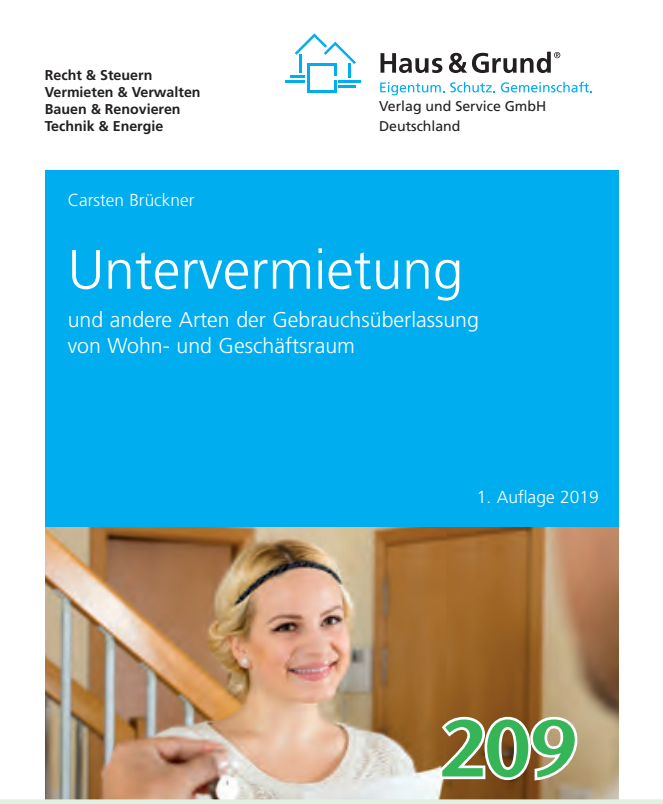
Ich lade Sie recht herzlich ein, am 13. September ab 19.30 Uhr, Einlass ab 19 Uhr, in den Barmer Bahnhof zu kommen. Bitte reservieren Sie rechtzeitig unter 0202 255950 Ihre Eintrittskarten. Für Mitglieder ist der Eintritt frei. Die Anzahl der freien Eintrittskarten ist auf 2 Karten pro Mitgliedschaft begrenzt. Gäste zahlen 14,00 € je Karte. Zu den Eintrittskarten erhalten Sie Gutscheine für ein Begrüßungsgetränk und Snacks.

Der Abend steht unter dem Motto „**Die Ü 140 Heimatparty**" mit vielen Mundartgeschichten, Mundartmusik, Oldies und Dönekes von und mit „Striekspöen", „Duo Talfahrt", „Atti & Otti" und Überraschungsgästen.

Ich freue mich auf einen gemeinsamen schönen Abend mit Ihnen.

Ihr





In dieser Ausgabe befinden sich eine Beilage der Firma:
Aktiva Wohnimmobilien GmbH & Co. KG

Inhaltsverzeichnis

Kommentar | Weiter so? 187

Politik & Wirtschaft | Politik und Prominenz 188

Brennpunkt Grundsteuer 188

Pläne zur Verschärfung der Mietpreisbremse 189

Betrachtungszeitraum soll verlängert werden 190

Reform von Wohngeld und Lastenzuschuss 190

Große Unterschiede bei Gebührenhöhe und Service 190

Recht & Steuern | Beschränkung der Steuerfreiheit bei Übertragung von Familienwohnheimen 192

Büro in der Küche? 193

Kooperationspartner 196

Vermieten & Verwalten | Rahmen für Gebäude- und Wohnungszählung steht 198

Mietspiegel contra Sachverständigengutachten 198

Was tun bei großer Mietpreisspanne? 198

BGH mahnt sorgfältige Härtefallprüfung an 199

Tageweise Unterbringung von Wohnungslosen ist keine Wohnnutzung 199

Zunächst müssen Wohnungseigentümer einspringen 199

Haustechnik | Dämmung schont Klima und Geldbeutel 200

Achtung Dachlawine! 200

Branchenexperten unterstützen Forderungen von Haus & Grund 201

Wärmedesign für moderne Wohnkultur 202

Sonderthema | Sonnenschutz und Nachtauskühlung 203

Hochwertige Haustürfüllungen vereinen Optik mit Schutz 205

Große Rabatte beim Kauf von Garagentoren & Haustüren 206

Effektive Einbruchprävention mit sicheren Schlössern und Beschlägen 207

Mitmachen und Online Mietvertrag gewinnen! 208

Rezensionen | Untervermietung 209

Verträge & sonstige Formulare | Literatur 182

Service bei Haus & Grund 211

Telefonauskünfte für Barmen und Elberfeld 211

Geschäftszeiten der Beratungsstellen 211

Impressum 212

Kommentar

Weiter so?

Von Dr. Kai H. Warnecke, Präsident

Die vergangenen Wochen haben gesetzgeberische Überraschungen hervorgebracht. Noch als Justizministerin hat Katarina Barley (SPD) innerhalb eines Jahres gleich drei Mietrechtsänderungsgesetze vorgeschlagen. Das erste, zur Änderung der Mietpreisbremse, war noch mit den Koalitionspartnern abgestimmt und wurde nach Zustimmung der Bundesregierung dem Bundestag zugeleitet. So der übliche Weg eines Gesetzes gemäß dem Grundgesetz.

Die beiden weiteren Gesetzesvorschläge waren nicht mit der Bundeskanzlerin abgestimmt und wurden nicht formell im Kabinett behandelt. Vielmehr stellte Barley die Gesetze einer Handvoll ausgewählter Journalisten vor – vermutlich um ihren Europawahlkampf in Bewegung zu bringen. Seither hängen die Gesetzentwürfe in der Luft.

Die mediale Aufmerksamkeit, die Barley erhielt, wurde trotzdem zum Vorbild für andere. Umweltministerin Schulze (SPD) stellte ihren Entwurf für ein Klimaschutzgesetz ohne Abstimmung mit der Bundeskanzlerin vor. Und Wirtschaftsminister Altmaier (CDU) wollte offensichtlich nicht hintenanstehen und hat seinen Entwurf für ein Gebäudeenergiegesetz ebenfalls auf diesem Wege veröffentlicht.

Das alles hat mit vernünftiger Regierungsarbeit nur wenig gemein. Und das alles bei Gesetzen, die massive Auswirkungen auf den Immobilien- und damit auch auf den Wirtschaftsstandort Deutschland haben. Ein „Weiter so!" darf es nicht geben. Denn weder der Wohnraummangel in den Ballungsräumen noch die Energiewende kann man so lösen. Wir brauchen dringend wieder eine funktionierende Regierung!

Ihr

POLITIK & WIRTSCHAFT

Zentralverbandstag
Politik und Prominenz

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

Der 133. Zentralverbandstag am 23. und 24. Mai 2019 in Berlin stand ganz im Zeichen der Bundespolitik. Als Ehrengäste begrüßte Haus & Grund die Vorsitzende der Bundestagsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen, Katrin Göring-Eckardt, Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD), den Parlamentarischen Staatssekretär beim Bundesbauminister, Marco Wanderwitz (CDU), sowie den baupolitischen Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Kai Wegner. Die rund 500 Vertreter der Haus & Grund-Landesverbände und -Vereine erlebten so die aktuellen Diskussionen zur Grundsteuer- und Mietrechtsreform und zum Klimaschutzgesetz hautnah.

Wie lässt sich der Wohnungsbau ankurbeln? Das war eine zentrale Frage in der ersten Runde der zweitägigen Veranstaltung. Auf dem Podium diskutierten Staatssekretär Wanderwitz, Fraktionsvorsitzende Göring-Eckardt, Haus & Grund-Präsident Warnecke und Moderatorin Annika de Buhr.

Wohnungsbau

„Wir müssen zwischen namenlosen Spekulanten und privaten Eigentümern unterscheiden", betonte Göring-Eckardt und forderte einen differenzierten Blick auf den Wohnungsmarkt. Ihre Partei strebe keine Grundgesetzänderung an, auch nicht in Bezug auf Eigentum. Staatssekretär Wanderwitz ergänzte: „Diese aufgeheizten Diskussionen unter anderem zu Enteignung vergiften das Klima, auch das Investitionsklima. Und das ist das Geringste, was wir gebrauchen können. Wir werden den Wohnungsmangel nicht beseitigen, indem wir die Eigentumsverhältnisse ändern."

Mietrecht

Wanderwitz positionierte sich auch in der aktuellen Mietrechtsdebatte: Es werde nur das kommen, was im Koalitionsvertrag steht, sowie eine Verlängerung des Bindungs - und Betrachtungszeitraums bei den Mietspiegeln. Haus & Grund-Präsident Warnecke begrüßte, dass damit alle weitergehenden Vorschläge aus dem Bundesjustizministerium – wie beispielsweise ein Mietendeckel – vom Tisch sind. Auf viel Beifall stieß der Vorschlag von Göring-Eckardt, einen Steuerbonus einzuführen für faire Vermieter, die fünf Jahre ihre Miete nicht erhöhen.

Klimaschutz

Dass ein Interessenskonflikt zwischen Klimaschutz auf der einen und bezahlbarem Wohnen auf der anderen Seite besteht, darin waren sich alle Podiumsteilnehmer einig. Staatssekretär Wanderwitz kündigte an, die steuerliche Förderung bei energetischer Modernisierung werde zeitnah eingeführt. Fraktionsvorsitzende Göring-Eckardt schlug einen Steuerbonus für selbstnutzende Eigentümer im Barwert des KfW-Fördervolumens vor.

Grundsteuer

Das Thema Grundsteuerreform wurde in diesem Veranstaltungsteil nur angerissen. Die wenigen Sätze, die an dieser Stelle dazu fielen, hatten es jedoch in sich: Staatssekretär Wanderwitz stellte klar, dass die Grundsteuer umlagefähig bleiben werde, egal wie die Reform gestaltet wird.

Zentralverbandstag
Brennpunkt Grundsteuer

Teil 2 des Zentralverbandstages war ein Magnet – nicht nur für die Gäste aus den Reihen der Haus & Grund-Familie, sondern auch für führende Medien wie dpa, Reuters und ZDF: Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD), der CDU-Bundestagsabgeordnete Kai Wegner, der Journalist Kai Wiese (BILD), Haus & Grund-Präsident Dr. Kai Warnecke und Moderator Dr. Christian Ramthun (Wirtschaftswoche) debattierten zur Reform der Grundsteuer. Dabei dominierten die Redeanteile des Vizekanzlers.

Eva Neumann von Haus & Grund Deutschland hat einige seiner zentralen Aussagen zusammengetragen. An diesen wird sich der Finanzminister eines Tages messen lassen müssen.

Alle meine Vorgänger – seit 1970 ungefähr – haben es verpasst, das Problem zu lösen.

Wenn wir am 1. Dezember im Bundesrat sind, ist es auch noch gut. 2024/25 wird erstmals die neue Grundsteuer erhoben werden.

Kein Bürgermeister wird es überleben, wenn er den Hebesatz nicht senkt, falls es zu einem Mehraufkommen in seiner Gemeinde kommt. […] Deshalb versichere ich Ihnen: Es wird zu keinem höheren Steueraufkommen kommen.

Die Grundsteuer ist immer nach einem Wert erhoben worden. Also ist es der Wunsch der Kommunen etc., möglichst daran festzuhalten.

Das Bodenwertmodell ist einer der Unfälle, der passiert, wenn man ein anerkanntes Modell auf Deutschland überträgt.

Ich bin ein demokratisch gewählter Politiker. Und ich finde, man darf sagen, dass man auf Aussagen von Politikern vertrauen kann.

Gesetzentwurf

Pläne zur Verschärfung der Mietpreisbremse

Das Bundesjustizministerium hat einen Referentenentwurf zur Verlängerung und Verschärfung der Mietpreisbremse in Umlauf gebracht.

Er sieht folgende Regelungen vor:

- Die Mietpreisbremse soll um weitere fünf Jahre, also bis zum 31. Dezember 2025, verlängert werden. Zugleich werden die Länder ermächtigt, die dafür notwendigen Verordnungen mehrfach und bis zum letzten Tag dieses Zeitraums zu erlassen. Damit wird die Mietpreisbremse de facto um zehn Jahre verlängert.
- Die Rügepflicht des Mieters bei Verstoß gegen die Mietpreisbremse soll abgeschafft werden. Der Mieter könnte damit eine eventuell zu viel gezahlte Miete für bis zu zehn Jahre zurückfordern. Damit würden Vermieter einseitig belastet. Sie müssten zudem für jedes Mietverhältnis Rücklagen bilden.
- Für Neuvertrags- und Bestandsmieten soll als weiteres unbefristetes Instrument zur Dämpfung der Mieten ein allgemeiner „Mietendeckel" eingeführt werden. Er soll die Miete grundsätzlich bei der ortsüblichen Vergleichsmiete plus zwanzig Prozent kappen, wenn „ein geringes Angebot" von vergleichbarem Wohnraum besteht. Diese Deckelung soll auch für die bisherigen Ausnahmefälle der Mietpreisbremse gelten, also etwa, wenn sich der Vermieter auf die Vormiete beruft. Nur für einen Teil der Neubauten sowie zur Deckung laufender Aufwendungen soll der Mietendeckel überschritten werden dürfen.
- Bereits das Anbieten von Immobilien zu angeblich überhöhten Preisen soll abmahnfähig sein.

So bewertet Julia Wagner, Referentin Recht bei Haus & Grund Deutschland den Entwurf:

Das Papier wurde zunächst vorbei am Koalitionspartner und den betroffenen Verbänden einer kleinen Gruppe von Journalisten vorgestellt. Damit wurde erneut mediale Meinungsmache gegen Vermieter betrieben. Der noch unabgestimmte Entwurf wird in dieser Form mit aller Wahrscheinlichkeit nicht in den Bundestag eingebracht werden. Er zeigt jedoch mit aller Deutlichkeit, in welche Richtung sich die Wohnungspolitik der SPD bewegt.

Hausbank

Von Haus aus der richtige Partner

Einfaches Anlegen und Verwalten von Kautionen

Kautions-Service

Schnell und gesetzeskonform: Der Kautions-Service ermöglicht es, Kautionen schnell und einfach anzulegen und zu verwalten. Auch die Auflösung einer Kaution erfolgt unkompliziert und ohne Zustimmung des Mieters.

Mit mehr als 100 Jahren Erfahrung und über 60.000 Kunden – die Hausbank München ist vertrauensvoller und erfahrener Partner für alle, die mehr wollen als Lösungen von der Stange. Als Spezialist für die Immobilienwirtschaft weiß sie um die Bedürfnisse der Branche.

Das Ergebnis sind Service und Produkte, die nur einen Anspruch haben: Ihren zu erfüllen. Und das tun sie bereits seit über drei Jahrzehnten.

Weitere Informationen unter:
Telefon: 089 55141-499
Mail: kautions-service@hausbank.de
www.hausbank.de

Hausbank München eG
Bank für Haus- und Grundbesitz
Sonnenstraße 13 · 80331 München

Ortsübliche Vergleichsmiete

Betrachtungszeitraum soll verlängert werden

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

In einem zweiten, zeitgleich in Umlauf gebrachten Referentenentwurf hat das Bundesjustizministerium Details zur geplanten Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete formuliert.

Derzeit wird die ortsübliche Vergleichsmiete aus den Mieten gebildet, die in der Gemeinde in den letzten vier Jahren für vergleichbaren Wohnraum vereinbart oder angepasst wurden. Der vierjährige Betrachtungszeitraum soll nach dem vorliegenden Entwurf auf sechs Jahre ausgeweitet werden. Damit würden dann auch ältere und vielerorts günstigere Mieten in die ortsübliche Vergleichsmiete einfließen. Für Mietspiegel, die derzeit gelten und einen vierjährigen Betrachtungszeitraum zugrunde legen oder die gerade in der Erstellung befindlich sind, sollen Übergangsfristen gelten: Mietspiegel mit einem vierjährigen Betrachtungszeitraum sollen längstens zwei Jahre ab der Veröffentlichung oder ihrer ersten Anpassung als Begründung einer Miethöhe heranziehbar sein. Sobald ein neuer Mietspiegel mit einem sechsjährigen Betrachtungszeitraum veröffentlicht ist, muss dieser zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden.

Dynamisierung kommt

Reform von Wohngeld und Lastenzuschuss

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

Die Bundesregierung hat die Reform des Wohngeldes und des Lastenzuschusses für selbstnutzende Eigentümer beschlossen. Damit sollen die Reichweite und das Leistungsniveau beider Leistungen angehoben werden.

Das Wohngeld ist eine der zentralen sozialen Leistungen der Wohnungspolitik, weil es treffsicher und unmittelbar wirkt.

Erhöhung der Reichweite des Wohngeldes

Mit der Wohngeldreform steigt die Zahl der Empfängerhaushalte wieder von rund 480.000 auf rund 660.000 Haushalte im Jahr 2020. Darunter sind auch 25.000 Haushalte, die mit dem erhöhten Wohngeld nicht länger auf Leistungen aus den Grundsicherungssystemen – wie Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe – angewiesen sind. Da zusätzliches Einkommen das Wohngeld künftig in geringerem Maße reduziert, werden die Arbeitsanreize verbessert.

Leistungsniveau soll steigen

Für einen 2-Personen-Haushalt, der bereits vor der Reform Wohngeld erhalten hat, wird das Wohngeld von bislang 145 Euro monatlich um etwa 30 Prozent auf 190 Euro monatlich steigen. Um das Wohngeld an die eingetretene Miet- und Einkommensentwicklung anzupassen, also zu dynamisieren, wird es zukünftig per Verordnung im Abstand von jeweils zwei Jahren aktualisiert und in Höhe der Inflation angepasst. So soll die Entlastungswirkung des Wohngeldes aufrechterhalten werden.

Aktualisierung der Mietenstufen

Ebenfalls geplant ist eine regional gestaffelte Anhebung der Höchstbeträge – der sogenannten Mietenstufen –, bis zu denen die Miete oder Belastung bei Eigentümern berücksichtigt wird. Mit der Einführung einer neuen Mietenstufe VII sollen höhere Mieten in angespannten Wohnungsmärkten berücksichtigt werden.

Wohngeld als Lastenzuschuss auch für Eigentümer

Auch Eigentümer einer Immobilie haben Anspruch auf Wohngeld in Form des Lastenzuschusses. Der Lastenzuschuss wird gewährt, wenn die Immobilie selbst zu Wohnzwecken genutzt wird. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich um eine Eigentumswohnung, ein Eigenheim oder sogar ein Mehrfamilienhaus handelt. Ausschlaggebend für den Lastenzuschuss ist die zuschussfähige Belastung. Folgende Kosten kommen in Betracht:

- Ausgaben für Zins und Tilgung bei Krediten, die dem Bau, dem Erwerb oder der Verbesserung des Wohneigentums dienen
- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (Bewirtschaftungskosten)
- Grundsteuer und sonstige Grundbesitzabgaben
- Versicherungsbeiträge für das Eigenheim
- bestimmte Heizkosten
- Verwaltungskosten

Für das zu bezuschussende Objekt, ganz gleich welcher Art, wird die Antragstellung nicht durch Faktoren wie öffentliche Förderungen, Steuerbegünstigungen oder Finanzierungsarten beeinflusst.

Der Gesetzentwurf soll nun im Deutschen Bundestag und im Bundesrat beraten werden und voraussichtlich am 1. Januar 2020 in Kraft treten. Insgesamt werden sich die Wohngeldausgaben von Bund und Ländern nach der Reform im Jahr 2020 auf rund 1,2 Milliarden Euro belaufen.

Abfallentsorgung

Große Unterschiede bei Gebührenhöhe und Service

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

In den 100 größten Städten Deutschlands gibt es erhebliche Unterschiede in der kommunalen Abfallentsorgung – sowohl bezüglich der Höhe der Gebühr als auch der Transparenz und Flexibilität des Gebührensystems und der Darstellung der jeweiligen Rechtsgrundlagen. Das ist das zentrale Ergebnis einer Studie, die das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) im Auftrag von Haus & Grund Deutschland erstellt hat.

Die Untersuchung bestätigt im Wesentlichen die Ergebnisse der Vorgängeruntersuchung aus dem Jahr 2016, die nach derselben Methode erstellt worden war. Darüber hinaus ist nun mittels der beiden Studien erstmals ein Vergleich der Entwicklung der einzelnen Städte möglich.

Ergebnisse im Einzelnen

Um trotz unterschiedlicher Servicegrade und Abholrhythmen eine Vergleichbarkeit

der Daten aus den einzelnen Städten zu gewährleisten, wurden vier verschiedene Systemvarianten gebildet. Dementsprechend entstanden vier Rankings, innerhalb derer die Städte untereinander vergleichbar sind.

Der Abstand zwischen der günstigsten und der teuersten Stadt beträgt je nach Servicegrad und Abholrhythmus zum Teil deutlich über 600 Euro im Jahr. Für einen wöchentlichen Teilservice muss die Musterfamilie in Leverkusen 819,90 Euro im Jahr berappen, in Nürnberg nur 142,20 Euro. Der 14-tägige Vollservice kostet in Flensburg 130,20 Euro im Jahr, in Aachen hingegen 434,70 Euro.

Für das Gesamtranking aller 100 Städte wurde mithilfe eines Indexes ein hypothetisches Ranking erstellt. Auf Nummer eins im Gesamtranking findet sich – wie bereits 2016 – die Stadt Flensburg. Für den 14-tägigen Vollservice (Leerung der Tonne ohne Mitwirkung des Haushaltes) zahlt unsere Musterfamilie dort 130,20 Euro im Jahr – weniger als die Hälfte des Mittelwertes im Ranking dieser Systemvariante. Auch in der übrigen Spitzengruppe hat sich wenig getan: Günstig ist die Abfallentsorgung nach wie vor auch in Nürnberg, Magdeburg, Mainz und Chemnitz. Genauso wenig Bewegung gab es am anderen Ende des Rankings: In Lünen, Karlsruhe, Bergisch Gladbach, Moers und Leverkusen liegen die Gebühren nach wie vor weit über dem Durchschnitt.

Im Mittelfeld fielen einige Städte durch starke Veränderungen auf. Aufsteiger sind unter anderem Oldenburg (2019: 43 – 2016: 71), Düsseldorf (2019: 58 – 2016: 84), Potsdam (2019: 66 – 2016: 89) und Oberhausen (2019: 69 – 2016:90). Auf dem deutlich absteigenden Ast befinden sich beispielsweise Solingen (2019: 31 – 2016: 5) und Paderborn (2019: 42 – 2016: 22).

Bewertung durch Haus & Grund Deutschland

„Städte und Gemeinden können und sollten mit dafür Sorge tragen, dass Wohnen in Deutschland bezahlbar bleibt", betonte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke bei der Vorstellung der Studie im Haus der Bundespressekonferenz. Die Grundsteuer und die Energiekosten stehen dabei häufig im Fokus. Dagegen fallen Nebenkosten wie Müll und Abwasser schnell hinten runter. „Das liegt auch daran, dass Verbraucher oft nicht die Möglichkeit haben, sich über die Gebührenhöhe zu informieren und die eigenen Kosten mit denen anderer Städte zu vergleichen. An diesem Punkt setzt unsere Studie an", so Warnecke. Mit dem Müllgebührenranking wird den Verbrauchern, aber auch den kommunalen Verwaltungen und den politisch Verantwortlichen ein Instrument gegeben, um ihre aktuelle Positionierung im Wettbewerb der Städte um attraktive Standortbedingungen besser einschätzen zu können. „In diesem Wettbewerb sind die Kommunen gefordert, mehr Transparenz in den Gebührendschungel zu bringen und diese – im besten Falle – letztendlich bei gleicher Servicequalität auch zu senken. Dass das gelingen kann, beweisen nicht zuletzt die Aufsteiger unseres aktuellen Rankings."

Unsere Musterfamilie …

… besteht aus vier Personen (2 Erwachsene, 2 Kinder)
… lebt im Einfamilienhaus
… entsorgt Biomüll über eine Bio- oder eine Restmülltonne
… produziert im Schnitt 60 Liter Restmüll und 20 Liter Biomüll pro Woche

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

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

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

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

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

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

RECHT & STEUERN

Erbschaftsteuer

Beschränkung der Steuerfreiheit bei Übertragung von Familienwohnheimen

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

In welchem Umfang ist eine teilweise selbstgenutzte Immobilie bei der Übertragung auf die Kinder („Familienwohnheim") von der Erbschaftsteuer befreit? Über diese Dauerstreitfrage hat das Finanzgericht Köln in einem am 15. Mai 2019 veröffentlichten Urteil vom 30. Januar 2019 entschieden (7 K 1000/17).

Hintergrund der Entscheidung ist die Regelung des § 13 Absatz 1 Nummer 4c ErbStG zur erbschaftsteuerfreien Übertragbarkeit des sogenannten Familienwohnheims.

Sonderstatus Familienwohnheim

Danach kann eine Immobilie erbschaftsteuerfrei auf Kinder oder – falls diese verstorben sind – auf deren Kinder übergehen. Dies funktioniert allerdings nur dann, wenn der Erblasser die Immobilie bis zum Erbfall selbst genutzt hat oder aus zwingenden Gründen an der Selbstnutzung gehindert war. Solche zwingenden Gründe können zum Beispiel der erforderliche Umzug in eine Seniorenresidenz oder ein Pflegeheim sein. Im Gegensatz zur erbschaftsteuerbefreiten Übertragung zwischen Ehegatten gibt es beim Übergang der Immobilie auf Kinder oder Enkel eine Besonderheit: Die Steuerbefreiung greift nur bei einer Wohnfläche von bis zu 200 Quadratmetern. Liegt die Wohnfläche darüber, entfällt die Steuerbefreiung nicht ganz, muss aber anteilig gekürzt werden. Bei einer Wohnfläche von 300 Quadratmetern beispielsweise gilt die Befreiung also nicht in voller Höhe, sondern nur für zwei Drittel des Immobilienwertes.

Gelten diese Regeln auch, wenn mehr als eine Wohnung übertragen wird?

Im vorliegenden Fall ging es nun darum, ob die Steuerbefreiung gemäß § 13 Absatz 1 Nummer 4c ErbStG auch für eine weitere Wohnung in Anspruch genommen werden kann. In dem streitgegenständlichen Mehrfamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von 490 Quadratmetern hatte die Erblasserin bis zu ihrem Tode zwei Wohnungen für sich und ihren Sohn, den Kläger, inne. Die Wohnung im Erdgeschoss ist 115 Quadratmeter groß und räumlich nicht mit der Wohnung im Obergeschoss (125 Quadratmeter) verbunden. Beide Wohnungen wurden von der Erblasserin und dem Kläger gemeinsam genutzt. In der oberen Wohnung befanden sich die Schlafzimmer der Familienmitglieder (auch des Klägers), ein Badezimmer, die Küche und ein Wohnzimmer. Diese Wohnung wurde bereits vor dem Tod des Ehemanns der Erblasserin im Jahr 1995 ausschließlich privat genutzt. In der Wohnung im Erdgeschoss befanden sich zwei Arbeitszimmer sowie ein Wohnzimmer, ein Badezimmer und eine Küche. Nach dem Tod der Erblasserin hielt der Kläger an der räumlichen Aufteilung und Nutzungsweise der beiden Wohnungen unverändert fest.

Das Finanzamt berücksichtigte beim Erbfall die gesetzliche Steuerbefreiung nach § 13 Absatz 1 Nummer 4c ErbStG im streitgegenständlichen Objekt nur hinsichtlich der Wohnung im Obergeschoss, basierend auf deren Flächenverhältnis im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche von 490 Quadratmetern. Eine Steuerbefreiung für die Erdgeschosswohnung erfolgte nicht. Der Kläger begehrte hingegen die volle Steuerfreistellung für beide Wohnungen. Das Finanzamt vertrat demgegenüber die Ansicht, dass eine Steuerbefreiung nur für eine der beiden Wohnungen in Betracht kommen könne. § 13 Absatz 1 Nummer 4c ErbStG spräche in seinem Wortlaut nur davon, dass „eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken" genutzt werden würde. Das Wort „eine Wohnung" sei dabei nummerisch zu verstehen. Der Kläger argumentierte, dass der jeweilige Nutzungszweck entscheidend sei, und verwies auf die Gesetzesbegründung, welche nur von einer „an die Quadratmeterzahl gebundene Regelung" spreche.

Gericht beschränkt Befreiung auf eine Wohnung

Und so entschied das Gericht: Bei der Auslegung des Begriffs „eine Wohnung" im Sinne des § 13 Absatz 1 Nummer 4c ErbStG ist restriktiv von einem streng nummerischen Verständnis des Rechtsbegriffs auszugehen. „Wohnung" im Sinne des § 13 Absatz 1 Nummer 4c ErbStG meine die Zusammenfassung mehrerer Räume, die von anderen Wohnungen oder Wohnräumen baulich getrennt sind und die in ihrer Gesamtheit alle für die Führung eines Haushalts notwendigen Einrichtungen, Ausstattungen und Räumlichkeiten umfassen. Dies treffe sowohl auf die obere Wohnung als auch auf die Wohnung im Erdgeschoss zu, sodass zwei Wohnungen vorliegen. Beide Wohnungen verfügten jeweils über eine eigene Küche, Badezimmer und als Schlaf-, Wohn- oder Arbeitsräume nutzbare sonstige Räume. Auch seien beide Wohnungen ausschließlich separat über den von allen Bewohnern und sonstigen Besuchern des Hauses gemeinsam genutzten Hausflur zu erreichen; eine innere Verbindung der Wohneinheiten ähnlich einer „Maisonette-Wohnung" bestehe unstreitig nicht. Alle Wohnungen des streitgegenständlichen Mehrfamilienhauses – und eben auch die beiden Wohnungen des Klägers – bildeten selbstständige Wohneinheiten. Von der Steuerbefreiung des § 13 Absatz 1 Nummer 4c ErbStG ist jedoch nur eine einzelne Wohnung erfasst, so das Finanzgericht. Der Argumentation des Klägers, dass die quadratmetermäßige Begrenzung des Gesetzgebers die einzige Beschränkung sei, folgten die Richter nicht. Sie könne vor dem Hintergrund des eindeutigen Wortlauts der Vorschrift keinen Bestand haben.

So ordnet Sibylle Barent, Referentin Steuern und Recht bei Haus & Grund Deutschland, den Fall ein:

Die Entscheidung bewegt sich im Rahmen des zu Erwartenden. In ähnlich gelagerten Fällen wird aber eine steuerlich optimierte Gestaltung des Anteils des selbstgenutzten gegenüber fremd zu vermietenden Wohnraums möglich und interessant sein. So kann etwa Wohnraum oberhalb der 200 Quadratmeter steuerunschädlich abgetrennt und fremdvermietet werden.

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

HOVO - Polster
Susanne Vollberg
Raumausstattermeisterin
Farbmühle 11, 42285 Wuppertal
Telefon 0202 - 8 68 15
Eigene Polsterei, Polstermöbel
Gardinen, Dekorationen, Orient-Teppiche
Wohn- und Schlafmöbel, Matratzen
Gartenmöbel, Bett- und Tischwäsche

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

Da legte der Bundesfinanzhof sein höchstrichterliches Veto ein

Büro in der Küche?

Wenn ein Steuerzahler einen angeblich beruflich genutzten Raum unter anderem mit einer Küchenzeile ausstattet, dann steigt für ihn nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS die Gefahr, dass der Fiskus nichts mehr von einer Betriebsstätte wissen will und die steuerliche Anerkennung verweigert.

(Bundesfinanzhof, Aktenzeichen III R 62/11)

Der Fall: Ein selbstständiger Steuerfachwirt erklärte einen Raum zum Ort seiner Tätigkeit, der mit Büromöbeln (Schreibtische, Regalschränke etc.) und gleichzeitig mit einer Küchenzeile ausgestattet war. Für den Bürobereich machte er knapp 3.400 Euro steuerlich geltend. Doch damit war er weder gegenüber dem Finanzamt noch gegenüber dem Finanzgericht erfolgreich. Beide wollten hier angesichts der Kombination Büro/Küche und der daraus folgenden gemischten Nutzungsweise nicht von anerkennungsfähigen Betriebsausgaben ausgehen.

Das Urteil: Nur wenn ein Raum „ausschließlich oder nahezu ausschließlich zur Erzielung von Einkünften genutzt wird", so der Bundesfinanzhof, könne man von einer Betriebsstätte sprechen. Es gehe darum, dass solch eine Örtlichkeit „vorwiegend der Erledigung gedanklicher, schriftlicher, verwaltungstechnischer oder -organisatorischer Arbeiten" diene. Doch hier habe man den Raum zudem nur durch das Durchqueren eindeutig privater Räumlichkeiten erreicht. Es fehle an einer „nach außen erkennbaren Widmung" dieses Zimmers für den Publikumsverkehr.?

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Mitglieder werben Mitglieder

Haus & Grund empfehlen und Prämie sichern

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

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

Ihr Prämienantrag

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

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

Ihre Prämie

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

01 **Haus & Grund-Ratgeber**

- ☐ Betriebskosten
- ☐ 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

Ü140 Die HeimatParty

zum 140. Geburtstag von Haus & Grund Wuppertal:
Mundartgeschichten, Mundartmusik, beliebte Oldies und Dönekes von und mit
„Striekspöen“ · „Talfahrt Ensemble“ · „Otti & Atti“ und Überraschungsgästen

13. Sept.
2019 · Freitag
im Barmer Bahnhof
19.30 Uhr · Einlaß ab 19.00 Uhr

Jedem Mitglied stehen zwei kostenlose Eintrittskarten zur Verfügung
Eintrittskarten für Gäste kosten nur 14,00 Euro
Alle Eintrittskarten sind zugleich Gutscheine für je ein Begrüßungsgetränk und Snacks

Eintrittskarten-Reservierungen unter
0202 255950

Sichern Sie sich Ihre Eintrittskarten schon jetzt

140 Jahre Haus & Grund WUPPERTAL

Der Barmer Bahnhof
Die wohl schönste Party-Location in Wuppertal

Wuppertal-Barmen, An der Clefbrücke 2a,
Wuppertal-Elberfeld, Laurentiusstraße 9

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**.

Behrens GmbH Haustechnik
Alle Handwerkerleistungen aus einer Hand
10 %

FASSADEN MELZER
Maler- und Fassaden-Fachbetrieb GMBH
Meisterbetrieb in der Innung seit 1968
10 %

HASCHI
10 %

STRÄTER
kostenlose Lieferung

B&E BAUELEMENTE GmbH
10 %

ROLAND
DER RECHTSSCHUTZ-VERSICHERER.
Sonder-konditionen

Kachelofen & Kaminstudio
Riesenberg oHG
5 %

WUPPERTALER BÜHNEN
10 %

OBI WUPPERTAL
10 %

financial PARTNER
Versicherungsmakler GmbH
Sonder-konditionen

ibs IMMOBILIENGRUPPE
Sonder-konditionen

VBL
Ralf Zinzius
Versicherungsmakler Bergisch Land
Sonder-konditionen

Das Lagerhaus Scholz
Haushaltsauflösungen & Entsorgungen
10 %

Liebe Mitglieder,

möchten Sie an einen Mieter vermieten, der eine solche Bonitätsauskunft hat? Sicherlich nicht! Dies können Sie vermeiden, wenn Sie vor Vermietung die Bonität des Mietinteressenten überprüfen lassen. Wir bieten Ihnen diesen Service über die Creditreform Wuppertal an. Pro überprüften Mietinteressenten fallen Kosten in Höhe von 20,00 € an. Nähere Informationen und die entsprechenden Formulare erhalten Sie in unseren Beratungsstellen, telefonisch unter 0202 / 255950 oder über unsere Homepage www.hausundgrundwpt.de/service/solvenzcheck

Creditreform
CONSUMER PLUS
Consumer Plus mit Geo und Nachtrag

Datum / Uhrzeit:	12.03.2014 / 17:34 Uhr
Mitgliedsnummer:	527-123456-894
Ihr Zeichen:	0123456789012345678 9
Auftragsnummer:	P 181 000012345678
Seite:	1 von 4

Huber, Andrea **Geburtsdatum: 05.07.1967**

Ihre Anfragedaten

Anrede:	Frau	Geburtsdatum:	05.07.1967
Vornamen:	Andrea Erika		
Name:	Huber	Geburtsname:	Meier
Adresse:	Taurenstraße 6 41835 Hückelhoven	Zweite Adresse:	Hellersbergstraße 12 41460 Neuss

Bonität

Risikoklasse	1	2	3	4	5	6
	bester Wert					schlechtester Wert
Erklärung	Die Person ist bekannt, gute Bonität bzw. keine Beanstandungen.	Keine aktuellen Beanstandungen bzw. Haushalt bekannt.	Die Person ist bekannt, leichter Zahlungsverzug.	Die Person ist bekannt, Zahlungsverzug.	Die Person ist bekannt, Forderungsausfall oder deutlicher Zahlungsverzug.	**Die Person ist bekannt, harte Negativmerkmale**

Kredite oder Geschäftsverbindung werden abgelehnt. Negativmerkmale

Zahlungsinformationen (Zusammenfassung)

Erfahrungen unserer Kunden		Creditreform		Amtsgericht
Pünktliche Zahlungen	Zahlungen mit Rückstand	Inkasso vorgerichtlich/gerichtlich	Inkasso Langzeitüberwachung	Harte Negativmerkmale
Informationen hierzu nur bei Consumer Premium	1	2	1	2

Adressprüfung

Schreibweise der angefragten Adresse

Straße	Tauernstr.
Postleitzahl / Ort	41836 Hückelhoven
Hinweis	Die angegebene Adresse wurde postalisch korrigiert und validiert.

Geprüft und gegebenenfalls korrigiert wurde die postalisch richtige Schreibweise der Adresse (Postleitzahl, Ortsname, Straßenname). Eine Bestätigung der angefragten Person an dieser Adresse ist damit nicht verbunden.

Für den Inhalt der Auskunft wird jede Haftung für leichte Fahrlässigkeit abgelehnt. Das gilt auch für Erfüllungsgehilfen. Wer die Auskunft zur Kenntnis nimmt, unterwirft sich diesen Bedingungen. Diese Daten dürfen von Ihnen gemäß §28 Abs. 5 BDSG nur für den Zweck verarbeitet oder genutzt werden, zu dessen Erfüllung sie Ihnen übermittelt wurden. Eine Verarbeitung oder Nutzung für andere Zwecke ist nur unter der Voraussetzung des §28 Abs. 2 und 3 BDSG zulässig.

Creditreform
CONSUMER PLUS
Consumer Plus mit Geo und Nachtrag

Datum / Uhrzeit:	12.03.2014 / 17:34 Uhr
Mitgliedsnummer:	527-123456-894
Ihr Zeichen:	0123456789012345678 9
Auftragsnummer:	P 181 000012345678
Seite:	3 von 4

Huber, Andrea **Geburtsdatum: 05.07.1967**

Zahlungsinformationen

Negativmerkmale

Datum	Art	
	Amtsgericht	**Aktenzeichen**
03.11.2013	Nichtabgabe der Vermögensauskunft	
	41460 Neuss	DR II 1235/13
07.11.2013	Gläubigerbefriedigung ausgegschlossen	
	41460 Neuss	DR II 40/13

Beteiligungen und Funktionen

Beteiligungen an Firmen

Crefonummer	Name / Adresse
Creditreform Gesellschaft	**Beteiligungseigenschaft**
527.1174533	Huber & Partner GmbH, Hellersbergstr. 12, DE 41460 Neuss
Creditreform Neuss	Geschäftsführer

Eine kostenpflichtige Creditreform-Wirtschaftsauskunft erhalten Sie über den oben enthaltenen Link (Crefonummer) über das Creditreform-Online-System oder unter Angabe der genannten Nummer(n) bei der Creditreform Geschäftsstelle vor Ort.

Anfragen

Bekannte Anträge oder Bestellungen

Datum	Branche / Art
	Angefragte Adresse
13.08.2013	Bank / Kreditkarte
	Tauernstr. 6, DE 41836 Hückelhoven
26.07.2013	Telekommunikation / Mobilfunkkarte
	Hellersbergstr. 12, DE 41460 Neuss

Geodaten

Umfeld

In der Geodatenbank sind die ca. 40 Millionen Haushalte der Bundesrepublik Deutschland in Einheiten von mindestens fünf Haushalten sozidodemografisch beschrieben.

Familienstruktur	Überdurchschnittlicher Anteil von Singlehaushalten
Altersstruktur	60% bis unter 70% Haushaltsvorstände unter 30 Jahre 10% bis unter 20% Haushaltsvorstände über 60 Jahre
Bebauung	Wohnblocks mit 10 - 19 Haushalten

Für den Inhalt der Auskunft wird jede Haftung für leichte Fahrlässigkeit abgelehnt. Das gilt auch für Erfüllungsgehilfen. Wer die Auskunft zur Kenntnis nimmt, unterwirft sich diesen Bedingungen. Diese Daten dürfen von Ihnen gemäß §28 Abs. 5 BDSG nur für den Zweck verarbeitet oder genutzt werden, zu dessen Erfüllung sie Ihnen übermittelt wurden. Eine Verarbeitung oder Nutzung für andere Zwecke ist nur unter der Voraussetzung des §28 Abs. 2 und 3 BDSG zulässig.

Creditreform
CONSUMER PLUS
Consumer Plus mit Geo und Nachtrag

Datum / Uhrzeit:	12.03.2014 / 17:34 Uhr
Mitgliedsnummer:	527-123456-894
Ihr Zeichen:	0123456789012345678 9
Auftragsnummer:	P 181 000012345678
Seite:	2 von 4

Huber, Andrea **Geburtsdatum: 05.07.1967**

Adressprüfung

Telefon

Telefonnummer	02433-123456
Name	Huber, Andrea
Adresse	Tauernstr. 6 , 41836 Hückelhoven

Die angefragte Person bzw. ein Haushalt mit dem angefragten Nachnamen konnte an der angefragten Adresse gegen eine Datei aller im Telefonverzeichnis veröffentlichten Telefoneinträge bestätigt werden.

Bekannte Adressen

Art der Adresse	Straße	Postleitzahl / Ort
Privatanschrift	Tauernstr. 6	41836 Hückelhoven
Gewerbliche Adresse bzw. Adresse mit einer Firmenbeteiligung	Hellersbergstr. 12	41460 Neuss

Adressen können mehrfach genannt werden, falls die angefragte Person dort mehrfach oder zu verschiedenen Zeiten bekannt ist oder war.

Zahlungsinformationen

Negative Zahlungserfahrungen unserer Kunden

Branche / Art	Von	Bis	Saldo
Aktueller Status	**Historischer Status**		
Versandhandel / Onlinebestellung	01.07.2013	01.02.2014	- 1.324,00
Konto 90 Tage im Rückstand	Konto 90 Tage im Rückstand		

Inkasso (vorgerichtlich/gerichtlich)

Datum	Status
Hauptforderung	
17.10.2013	Gerichtlich bezahlt
120,00 EUR	
26.11.2013	Nicht bezahlt, mittellos
11.879,00 EUR	

Inkasso (Langzeitüberwachung)

Datum	Status
Hauptforderung	
20.08.2013	Alles bezahlt nach Mahnungen
479,00 EUR	

Für den Inhalt der Auskunft wird jede Haftung für leichte Fahrlässigkeit abgelehnt. Das gilt auch für Erfüllungsgehilfen. Wer die Auskunft zur Kenntnis nimmt, unterwirft sich diesen Bedingungen. Diese Daten dürfen von Ihnen gemäß §28 Abs. 5 BDSG nur für den Zweck verarbeitet oder genutzt werden, zu dessen Erfüllung sie Ihnen übermittelt wurden. Eine Verarbeitung oder Nutzung für andere Zwecke ist nur unter der Voraussetzung des §28 Abs. 2 und 3 BDSG zulässig.

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

VERMIETEN & VERWALTEN

Zensusgesetz
Rahmen für Gebäude- und Wohnungszählung steht

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

Der Bundestag hat das „Gesetz zur Durchführung des Zensus im Jahr 2021" verabschiedet. Es schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Vorbereitung des Zensus 2021. Das Gesetz definiert eine Reihe von Erhebungsmerkmalen für Wohngebäude. Sie entsprechen in vielen Punkten den Vorgaben der Europäischen Union, gehen jedoch auch darüber hinaus. Vor allem auf vermietende Eigentümer kommt damit mehr Aufwand zu als bei früheren Zählungen.

Zensusstichtag ist der 16. Mai 2021. Bis dahin müssen alle Daten vorliegen. Im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung werden Grunddaten zu Gebäuden erhoben. Bei den Erhebungsmerkmalen werden auf Intervention des Bundesrates erstmals auch Daten zum Energieträger sowie zum Leerstand und der Miethöhe abgefragt. Auskunftspflichtig sind laut Gesetzentwurf neben den Eigentümern auch die Verwaltungen und die sonstigen Verfügungs- und Nutzungsberechtigten der Gebäude oder Wohnungen.

Nach der Verordnung (EG) Nummer 763/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. Juli 2008 über Volks- und Wohnungszählungen müssen die EU-Mitgliedsstaaten regelmäßig statistische Daten über ihre Bevölkerung und deren Wohnungssituation ermitteln und der EU-Kommission mitteilen.

(1) Erhebungsmerkmale im Überblick

1. für Gebäude mit Wohnraum und bewohnte Unterkünfte:

a) Gemeinde, Postleitzahl und amtlicher Gemeindeschlüssel
b) Art des Gebäudes
c) Eigentumsverhältnisse
d) Gebäudetyp
e) Baujahr
f) Heizungsart und Energieträger
g) Zahl der Wohnungen

2. für Wohnungen:

a) Art der Nutzung
b) Leerstandsgründe
c) Leerstandsdauer
d) Fläche der Wohnung
e) Zahl der Räume
f) Nettokaltmiete

(2) Hilfsmerkmale sind:

1. Familienname, frühere Namen, Vornamen und Anschrift der Auskunftspflichtigen
2. Kontaktdaten der Auskunftspflichtigen oder einer anderen Person, die für Rückfragen zur Verfügung steht
3. Namen und Vornamen von bis zu zwei Personen, die die Wohnung nutzen
4. Zahl der Personen, die in der Wohnung wohnen
5. Straße, Hausnummer und Anschriftenzusätze der Wohnung

(Quellen: BT-Drucksachen 19/8693 und 19/9766)

Den Aufwand für die Bearbeitung der Auskünfte von vermietenden Eigentümern im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung schätzt die Bundesregierung auf 5,33 Millionen Stunden.

(Quelle: BT-Drucksache 19/8693, Seite 27)

Ortsübliche Vergleichsmiete
Mietspiegel contra Sachverständigengutachten

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

Zwei aktuelle Urteile des Berliner Landgerichts bezüglich der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sorgen für Verwirrung: Am 26. März 2019 (63 S 230/16) urteilte die 63. Kammer, der Mietspiegel 2015 sei im konkreten Einzelfall nicht als Schätzungsgrundlage geeignet. Genau die gegenteilige Auffassung vertrat am 11. April 2019 (67 S 21/19) die 67. Kammer: Eine Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Heranziehung des Berliner Mietspiegels 2017 sei gegenüber einer solchen auf der Grundlage eines Sachverständigengutachtens vorzuziehen, so die dortigen Richter. Im konkreten Fall existiert ein gerichtliches Sachverständigengutachten aus einem vorinstanzlichen Verfahren. In beiden Fällen stritten Mieter und die Deutsche Wohnen über Mieterhöhungsverlangen nach den §§ 558 ff. BGB, wonach der Vermieter unter den dort genannten Voraussetzungen die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann.

Ortsübliche Vergleichsmiete
Was tun bei großer Mietpreisspanne?

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

Wenn ein Sachverständiger in einem Mieterhöhungsprozess eine große Bandbreite der Miethöhe von Vergleichswohnungen festgestellt hat, kann das Gericht nicht ohne Weiteres den obersten Wert als ortsübliche Vergleichsmiete ansetzen. Das hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 24.04.2019 (VIII ZR 82/18) festgestellt.

Der BGH argumentierte, bei der ortsüblichen, durch ein Sachverständigengutachten ermittelten Vergleichsmiete müsse es sich nicht zwingend um einen punktgenauen Wert handeln. Wenn sich die Vergleichsmiete innerhalb einer kleinen Bandbreite bewege, könne eine Mieterhöhung anhand des oberen Wertes der Bandbreite gerechtfertigt sein. Im Falle einer großen Streubreite hingegen könne nicht ohne Weiteres der obere Wert der Bandbreite als ortsübliche Vergleichsmiete zugrunde gelegt werden. Es sei nicht sachgerecht, eine breite Marktstreuung, die nicht auf den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen beruht, einseitig dem Vermieter zugutekommen zu lassen.

Eigenbedarf

BGH mahnt sorgfältige Härtefallprüfung an

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

Der Bundesgerichtshof hat am 22. Mai 2019 zwei Berufungsurteile zu Eigenbedarfskündigungen aufgehoben und zur weiteren Sachaufklärung zurückverwiesen (VIII ZR 180/18 und VIII ZR 167/17). In beiden Fällen hatten die Mieter eine Härte im Sinne von § 574 Absatz 1 Satz 1 BGB geltend gemacht.

Da sowohl auf Seiten des Vermieters wie auf Seiten des Mieters grundrechtlich geschützte Belange (Eigentum, Gesundheit) betroffen sind, seien eine umfassende Sachverhaltsaufklärung und eine sorgfältige Interessenabwägung erforderlich, so die BGH-Richter. Allgemeine Fallgruppen wie etwa ein bestimmtes Alter des Mieters oder eine bestimmte Mietdauer, in denen generell die Interessen einer Partei überwiegen, lassen sich – entgegen einer teilweise bei den Instanzgerichten anzutreffenden Tendenz – dem BGH zufolge nicht bilden. Beide Faktoren könnten sich in Abhängigkeit von der Persönlichkeit des Mieters und dessen körperlicher sowie psychischer Verfassung individuell unterschiedlich auf die Gesundheit des Mieters auswirken. Zur Klärung dieses Sachverhaltes reiche ein ärztliches Attest nicht aus, vielmehr sei ein gerichtliches Sachverständigengutachten zur Konkretisierung erforderlich.

WEG-Recht

Tageweise Unterbringung von Wohnungslosen ist keine Wohnnutzung

Von Julia Wagner, Referentin Recht Haus & Grund Deutschland

Mit seinem Urteil vom 8. März 2019 (V ZR 330/17) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass die gemeinschaftliche Unterbringung von Wohnungslosen auch in einer Teileigentumseinheit erlaubt ist. Die Unterbringung stelle keine Wohnnutzung dar. Auch ein entgegenstehender Charakter der Anlage könne an dieser Bewertung nichts ändern.

Prozesskostenhilfe für WEGs

Zunächst müssen Wohnungseigentümer einspringen

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

Auch finanzschwache Wohnungseigentümergemeinschaften können zwar grundsätzlich Prozesskostenhilfe beantragen. Der Bundesgerichtshof hat mit Beschluss vom 21. März 2019 (V ZB 111/18) jedoch entschieden, dass diese nur dann einen Anspruch auf die staatliche Unterstützung haben, wenn die Kosten des Rechtsstreits weder von der Wohnungseigentümergemeinschaft noch von den Wohnungseigentümern aufgebracht werden können.

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

Architektur- und Sachverständigenbüro
Windgassen
Wir bieten Ihnen eine persönliche und individuelle Beratung; natürlich unabhängig und produktneutral
- Hilfe bei Immobilienkauf
- Feststellung des Sanierungsbedarfs
- Koordination von An- und Umbauten
- Sachverständigen - Gutachten
- Schadensbeurteilung
- Energieberatung
- Bauanträge
- Kostenermittlung
- Planung von Neubauten
- Bauleitung
Dipl.-Ing. Architektin Christiane Windgassen Tel.: 0202 - 76 94 78 45 Fax: 0202 - 76 94 78 46
Hordenbachstraße 95 42369 Wuppertal info@as-windgassen.de www.as-windgassen.de
Mitglied der Architektenkammer NRW Vereinigung freischaffender Architekten

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

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

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

HAUSTECHNIK

Oberste Geschossdecke

Dämmung schont Klima und Geldbeutel

Von Karin Birk, Freie Journalistin

Über das Dach kann je nach Beschaffenheit der Immobilie viel Heizenergie verloren gehen. Wer den Dachraum nicht als Wohnraum nutzt, sollte deshalb die Dämmung der obersten Geschossdecke prüfen. „Dies gilt umso mehr, da mit vergleichsweise geringem Aufwand ein guter Wärmeschutz erreicht wird", sagt Martin Brandis, Experte der Energieberatung der Verbraucherzentralen. Einsparungen von zehn bis 20 Prozent seien möglich.

Dabei sind die Eigentümer nach der Energieeinsparverordnung zur Dämmung verpflichtet, wenn die obere Geschossdecke oder das Dach nicht oder schlecht gedämmt sind und der Dachraum unbeheizt ist. „Nach der Sanierung darf die Decke einen Wärmedurchgangskoeffizienten oder U-Wert von höchstens 0,24 W/(m²K) aufweisen", sagt Brandis. Im Normalfall werde das mit Dämmschichten von rund 15 Zentimetern erreicht. Um KfW-Fördermittel zu erhalten, müsse die Dämmung aber dicker sein.

Verschont von der Dämmpflicht sind nur Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die schon vor Februar 2002 dort gewohnt haben. Und gibt es einen Eigentümerwechsel, dann haben die neuen Eigentümer zwei Jahre Zeit zu dämmen. Ausgenommen von der Regelung sind auch Häuser, die schon einen bestimmten „Mindestwärmeschutz" haben.

Wer Fragen zur Dämmpflicht, zu Vorgehen und zu Förder-Voraussetzungen hat, kann sich von Energieberatern unterstützen lassen. „Eine kostengünstige und unabhängige Beratung bieten die Energieberater der Verbraucherzentralen", sagt Brandis. Fachkundigen Rat bieten auch Bauphysiker oder Handwerker. Sie wissen, wann und wie man sich sinnvollerweise im Laufe einer Sanierung um die oberste Geschossdecke kümmert.

Mit dem Experten gilt es auch zu besprechen, welche Materialien sich am besten eignen. Infrage kommen etwa Dämmstoffe aus Mineralwolle, Holzfasern, Polystyrol, Polyurethan oder Zellulose. Ein Kriterium für die Materialwahl kann die künftige Nutzung sein. Zuallererst muss der Eigentümer sich darüber im Klaren sein, ob der Dachboden begehbar oder unbegehbar und ob er als Lagerraum genutzt werden oder für Wartungsarbeiten zugänglich sein soll. Wichtig ist auch zu wissen, dass man das Geschoss nicht auf absehbare Zeit zu Wohnzwecken nutzen wird.

Entscheidend für die Dämmung ist auch die Deckenkonstruktion. „Bei Stahlbetondecken ist es relativ einfach", sagt Christian Anders, Fachtechnik-Experte beim Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks in Köln. Bei den Holzbalkendecken sei es schon komplizierter. „Hier sollte man sich einen Experten dazuholen", betont er. Der sollte sich dann anschauen, wie es zwischen den Holzbalken aussieht.

Fachleute müssen auch entscheiden, wie und wo „Dampfsperren" oder „Dampfbremsen" angebracht werden müssen. Dies sind Spezial-Folien, die das Eindringen der warmen Luft in das Dämmmaterial verhindern oder begrenzen. Ansonsten kann sich durch Tauwasserausfall Schimmel bilden oder die Holzkonstruktion langfristig beschädigt werden.

Für eine effektive Dämmung sollten auch Wärmebrücken verhindert werden. „Zum einen müssen die Folien untereinander und an den Wänden gut verklebt sein", sagt Anders. Zum anderen sollten auch Türen und Treppen gut gedämmt sein. „Sonst bringt der ganze Aufwand wenig", sagt er und rät zur Zusammenarbeit mit Fachhandwerkern.

Hier finden Sie die Energieberatung der Verbraucherzentrale:
https://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de/index.html
Kurzlink: https://t1p.de/energie01

Schneefanggitter und Co.

Achtung Dachlawine!

Von Bettina Iduna Kieke, Freie Journalistin

Der nächste Winter kommt garantiert. Ein guter Zeitpunkt also, um sich darauf vorzubereiten und nach dem Rechten auf dem Dach zu schauen. Thema: Schneeschutzsystem durch Schneefanggitter.

Schnee auf dem Dach kann ein Haus schmücken, aber beim Absturz für beträchtlichen Schaden sorgen. Mit einem Schneeschutzsystem, das Dachlawinen verhindert, kann man vorbeugen. Normativ geht man davon aus, dass Schnee ab einer Dachneigung von 30 Grad abrutscht. Schneefanggitter werden auch zum Schutz von Solaranlagen eingebaut.

Wer braucht ein Schneefangsystem?

Einheitliche Vorschriften, spezielle Vorsorge gegen Dachlawinen zu treffen, gibt es nicht. Kommunen in Regionen mit viel Schneefall schreiben jedoch häufig Schneefangsysteme vor. Einige Gemeinden fordern solche Schutzmaßnahmen auch dann, wenn das Dach einen Neigungswinkel von über 38 Grad hat oder das Gebäude an einer belebten Straße liegt, wo eine Dachlawine besonders schlimme Schäden verursachen kann. Doch auch andernorts sind Eigentümer oft gut beraten, den Bereich rund um ihre Immobilie durch ein Schneefangsystem zu schützen. Denn sie tragen die Verkehrssicherungspflicht und müssen gemäß § 823 Absatz 1 BGB naheliegende, für sie erkennbare Gefahren vermeiden. Verstößt ein Eigentümer gegen die Verkehrssicherungspflicht, kann er haftbar gemacht werden, wenn vom Dach herabstürzende Schnee- oder Eismassen Personen oder Sachen beschädigen.

Welche Materialien stehen zur Wahl?

Schneegitter gibt es aus verschiedenen Werkstoffen, erläutert Technikberater Manfred Gunkel vom Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks e. V. (ZVDH): „Oft sind sie aus Eisen, kombiniert mit einem Korrosionsschutz, zum Beispiel einem Überzug aus Zink oder Aluminium-Zink oder Farbe. Es gibt auch Gitter aus reinem Aluminium und aus Edelstahl." Ein sehr langlebiger, aber preisintensiver Werkstoff für Schneefanggitter ist Kupfer.

Durch eine farbige Pulverbeschichtung können die Gitter an die Farbe des Daches angepasst werden. Vor einem Materialmix aus unterschiedlichen Metallen auf dem und am Dach warnt Gunkel: „Trifft Kupfer auf verzinktes Material, entsteht Korrosion. So können Bauteile aus Kupfer oberhalb von Zink- oder Aluminiumrinnen Metallteile aus Zink, verzinktem Eisen oder Aluminium, die tiefer liegen und sich in Fließrichtung des Wassers befinden, zerstören."

Wie werden Schneefanggitter montiert?

Schneefanggitter werden parallel zur Dachtraufe angebracht. Manfred Gunkel rät dazu, die Gitter auf der Dachfläche über der Hauswand zu positionieren. Ausschlaggebend für die Dimensionierung und Montage des Systems – auch bei einer Nachrüstung – ist die ermittelte Schneelast, die je nach Region und Gebiet unterschiedlich ist. Die Schneelastzone der Region erfährt man im Internet oder bei den zuständigen Baubehörden. Für die anzusetzenden Schneelasten gilt die Norm „DIN EN 1991-1-3 Eurocode 1: Einwirkungen auf Tragwerke – Teil 1 – 3: Allgemeine Einwirkungen, Schneelasten". Im Regelwerk des Dachdeckerhandwerks (Merkblatt „Einbauteile bei Dachdeckungen") sind Planungs- und Ausführungshinweise beschrieben.

In schneereichen Gebieten kann man eine zweite oder dritte Schneegitterreihe platzieren. Auch zusätzliche Reihen in Teilbereichen wie Gauben, Kehlen und an Mansarddächern erhöhen den Schutz vor Schneeabgängen. Auf jeden Fall sollten Beratung und Montage durch Fachfirmen erfolgen.

Das passende Schneefanggittersystem gibt es für jede Dachdeckungsvariante. Zu einem System aus dem Fachhandel gehören neben den Gittern Verbindungsmuffen, Schneefanggitterstützen sowie speziell geformte Metalldachpfannen.

Schneefanggitter nachrüsten

Vor der Nachrüstung muss der Dachdecker auf jeden Fall das Dachtragwerk prüfen. Manfred Gunkel: „Es ist sinnvoll, Schneefangpfannen in der Form des Ziegels oder Dachsteins einzusetzen. Darauf werden die Schneefanggitter einfach aufgesteckt. So bleibt die Regensicherheit des Daches erhalten."

Der Gesamtverband der deutschen Versicherungswirtschaft e. V. (GDV) rät:

- Anbringen von Schneefangsystemen auf dem Dach und über Hauseingängen; bei starker Lawinengefahr zusätzlich Warnschild und Absperrungen
- Elementarschadenversicherung abschließen

Energiewende in Gebäuden

Branchenexperten unterstützen Forderungen von Haus & Grund

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

Durch umfangreiche staatliche Förderung, mehr Beratung und Kommunikation sowie Verbesserungen im Ordnungsrecht lassen sich bis 2030 in Gebäuden zusätzlich rund 13 Millionen Tonnen CO2 einsparen. Das belegt ein aktuelles Papier der Allianz für Gebäude-Energie-Effizienz (geaa). Der branchenübergreifende Zusammenschluss aus Industrie, Forschung, Handwerk, Planung, Handel und Energieversorgung zeigt darin einen Katalog an konkreten, mit Wirkannahmen untermauerten Instrumenten und Handlungsempfehlungen auf. Das Maßnahmenpaket unterstützt in weiten Teilen die Forderungen von Haus & Grund.

Förderung

Anreize sind der wichtigste Schlüssel zu mehr energetischer Sanierung, so die Branchenexperten. Sie fordern, die Förderkulisse massiv auszubauen:

1. Steuerliche Sanierungsförderung einführen – steuerlicher Anreiz von mindestens 20 Prozent; einfache, technologieoffene und eigenständige Förderkomponenten
2. Abschreibung für Abnutzung (AfA) verbessern – beispielsweise fünf Prozent über 20 Jahre
3. Förderung von Einzelmaßnahmen ausweiten – von derzeit 10 auf 20 Prozent der Maßnahmenkosten
4. Förderung von Effizienzhäusern verbessern – um zehn Prozentpunkte anheben
5. Förderung von Nichtwohngebäuden verbessern – ebenfalls um zehn Prozentpunkte anheben
6. Innovationen stark fördern – neue Technologien, Produkte oder Pilotprojekte mit weiteren CO2-Einsparpotenzialen zusätzlich fördern

Beratung und Kommunikation

Investoren, Hauseigentümer und Mieter müssen verstärkt über die Vorteile steigender Energieeffizienz im Gebäudebereich aufgeklärt werden, um die Ziele nachhaltig zu erreichen. Dafür bedarf es Beratung, Information und Kommunikation durch gut qualifizierte Experten. Die geaa schlägt daher Beratungsoffensiven für Wohngebäude, für Nichtwohngebäude und für Energiespar-Contracting vor. Eine neu aufzubauende qualifizierende, serviceorientierte Informations- und Austauschplattform soll der Vernetzung der Experten dienen.

Ordnungsrecht

Das Ordnungsrecht im Gebäudebereich ist aus Sicht der geaa aufgrund seiner tiefen Eingriffe in das Eigentum nicht das zentrale Mittel. Es soll jedoch verbessert werden, etwa durch Festlegung der anlassbezogenen Durchführung des hydraulischen Abgleichs oder durch die Einführung der Sanierungsverpflichtung der öffentlichen Hand.

Perspektive

Den Kostenaufwand für die politischen Instrumente schätzen die Autoren in den kommenden Jahren auf etwa 2,1 Milliarden Euro pro Jahr. Grundlage der Berechnungen von Wirkannahmen und Kostenaufwand waren die Ergebnisse der dena-Leitstudie Integrierte Energie aus dem Jahr 2018. Das politische Maßnahmenpaket im

Wortlaut finden Sie hier:

https://www.dena.de/newsroom/meldungen/2019/energiewende-in-gebaeuden-geea-massnahmenpaket-bringt-klimaziele-in-reichweite/

Kurzlink: https://t1p.de/geaa

Für Bestandssanierungen sollten weiterhin die Grundsätze der Freiwilligkeit und Technologieoffenheit gelten. Anreizmechanismen gehen vor Verpflichtungen. (Quelle: geaa, 5/2019)

Individuelle Holzfeuerstätten erhöhen die Wohn- und Lebensqualität

Wärmedesign für moderne Wohnkultur

djd-Text 64444

Moderne Feuerstätten wie Kachelöfen und Heizkamine werden regelmäßig für ihr Design ausgezeichnet.
Foto: djd/AdK/www.kachelofenwelt.de/Gutbrod

Gutes Design spielt in der Gestaltung des privaten Wohnumfelds eine immer größere Rolle - etwa bei der Ausstattung mit einer echten Design-Holzfeuerstätte. Ein Kachelofen, Heizkamin oder Kaminofen kann maßgeblich zur Steigerung der Wohn- und Lebensqualität beitragen. Die Faszination des echten Feuers steht bei zeitgemäßer Architektur im Mittelpunkt: Wärmedesign wird zum Ruhepol in einem hektischen Alltag.

Feuerdesign: Ästhetisch, funktional und nachhaltig

Moderne Feuerstätten wie Kachelöfen und Heizkamine werden regelmäßig für ihr Design ausgezeichnet. Der Designpreis "Ofenflamme" etwa wurde im März 2019 auf der Messe ISH an europäische Ofen- und Kaminbauer für ihre herausragenden kreativen handwerklichen Leistungen verliehen. Unter den Gewinnern war ein Ofen in Bauhaus-Tradition, geradlinig, exakt und sehr reduziert: Ein minimalistischer Kaminblock als Speicherkamin mit Eckfeuerstelle im Schnittpunkt zweier ineinander laufender Räume. Als integraler Bestandteil der Architektur spiegelt er die Gestaltungselemente des Hauses wider. Prämiert wurde aber auch ein Landhaus-Kachelofen mit Kacheln in traditionellem Flaschengrün, er steht für die Gemütlichkeit wärmender Feuerstätten.

Handgearbeitete Unikate

Ob die Feuerstätte eigenständiges Highlight oder integraler Bestandteil der Wohnlandschaft sein soll, lässt sich durch individuelle Kombination umweltfreundlicher Heiztechnik mit Formen, Farben, Materialien und Designs erreichen: von traditionell und klassisch bis modern und minimalistisch. Naturmaterialien aus Deutschland wie etwa Schamottesteine und die Keramik für die Ofenkacheln machen den handgearbeiteten Kachelofen so besonders. Glasierte Ofenkacheln zeigen sich dauerhaft schön und sind dank ihrer glatten Oberfläche leicht zu reinigen. Echte Ofenkeramik gibt die gespeicherte Wärmeenergie gleichmäßig über viele Stunden überwiegend als milde, langwellige Strahlungswärme ab.

Feuer-Schönheit vom Fachmann

Für moderne Wohnkonzepte mit energiesparender Bauweise gibt es in Größe und Heizleistung bedarfsgerecht abgestimmte Holzfeuerungen. Ihre umweltfreundliche Hightech-Feuerungstechnik entspricht den neuesten gesetzlichen Anforderungen und lässt sich auch mit konventionellen und regenerativen Energieerzeugern kombinieren. Damit Design, Form und Funktion optimal auf die Bedürfnisse der Nutzer zugeschnitten sind, sollte man einen Ofen- und Luftheizungsbauer mit der Planung, Ausführung und Installation beauftragen.

Adressen qualifizierter Fachbetriebe und weitere Infos rund um den Kachelofen, Heizkamin und Kaminofen gibt es bei der AdK, der Arbeitsgemeinschaft der deutschen Kachelofenwirtschaft e.V., unter www.kachelofenwelt.de.

SONDERTHEMA

Ein cooles Duo in heißen Zeiten

Sonnenschutz und Nachtauskühlung

Die Kombination aus den bewährten Screens und der Nachtauskühlung von Renson bringt tagsüber optimalen Sonnenschutz und nachts eine intensive Lüftung – für ein stets angenehmes Raumklima auch im Sommer. *Foto: epr/Renson*

2018 hielt für uns einen sogenannten „Jahrhundertsommer" bereit. Es war der zweitheißeste seit Beginn der Wetteraufzeichnung und der mit Abstand trockenste. Was uns viele schöne Momente bescherte, hatte aber auch seine „Schattenseiten". Denn innerhalb der eigenen vier Wände konnte man es oftmals kaum aushalten. Gerade in modernen Bauten, die sich durch große Fensterfronten auszeichnen, stieg der Hitzepegel nochmals deutlich an. Höchste Zeit also, hier Abhilfe zu schaffen und durch einen effektiven Sonnenschutz – kombiniert mit einer intensiven Nachtauskühlung – auch bei hohen Temperaturen einen kühlen Kopf zu bewahren.

Der Trendsetter in Sachen Sonnenschutz- und natürlichen Lüftungssysteme Renson präsentiert uns die optimale Lösung – und kombiniert dafür durch geschickten Einsatz die Elemente Licht und Luft miteinander. Einerseits wird dabei der Sonne durch die hochwertigen Screens tagsüber der Weg in den Wohnraum verwehrt, um eine Überhitzung zu vermeiden. Andererseits sorgt die intensive Nachtauskühlung dafür, dass die Wohnung während des Schlafens abkühlt. Mit den Screens als Außensonnenschutz lassen sich bis zu 100 Prozent der Sonnenstrahlen stoppen, bevor sie das Fensterglas erreichen. Das können Dachüberstände nicht leisten, da sie nicht vor tiefstehender Sonne schützen. Bei dem System von Renson gelangt genug Tageslicht hinein, sodass die Räume – im Gegensatz zum Einsatz von Rollläden – nicht gänzlich abgedunkelt sind und dennoch vergleichsweise angenehm kühl bleiben. Und: Der Blick in den Garten ist weiterhin möglich. Weiterer Vorteil der robust gewebten Tücher sind ihre Luftdurchlässigkeit und dass sie zugleich als Mückenschutz fungieren. Der zweite Part des innovativen Systems übernimmt die intensive Nachtauskühlung. Die Wohnräume, die sich über Tag dank der Screens ohnehin nicht zu stark aufwärmen, werden mit dem Öffnen der Kühlklappen wieder ausgekühlt. Diese sind einbruchhemmend und dank Netzen versperren auch sie Mücken und Co den Weg ins Innere. So können die Bewohner die Nacht unbeschwert und bei angenehmem Raumklima genießen. Bevor der nächste heiße Sommertag ansteht, starten sie nämlich mit einer um fünf Grad Celsius kühleren Wohnung.

Mehr gibt es unter www.renson.eu und www.homeplaza.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

Corten-Stahl überzeugt mit seiner natürlichen Rost-Patina. Auch als Haustürfüllung aus Keramik in der charakterstarken Optik ist er äußerst attraktiv.

Funktion und Design gehen Hand in Hand

Hochwertige Haustürfüllungen vereinen Optik mit Schutz

Fenster, Türen und Treppen werden als bedeutendes Element im, beziehungsweise am Haus oftmals unterschätzt. Dabei sind zum Beispiel Außentüren und Fenster die größten Schwachstellen in puncto Wärmesicherheit und Einbruchschutz. Hierauf sollte man beim Kauf also besonders achten. Doch auch die Optik spielt eine wichtige Rolle. Alle Zimmertüren zusammen machen innerhalb der Wohnung eine bedeutende Fläche aus und sind somit auch gestalterisch wichtig. Auch bei der Eingangstür ist es ein Unterschied, ob man sich für eine Ganzglas-, Aluminium-, Holz-Aluminium- oder Kunststoffhaustürfüllung entscheidet. Zum Glück ist insbesondere bei Haustüren und ihren Füllungen die Auswahl an Ausführungen und Modellen groß.

Ein breites Spektrum an Haustürfüllungen für jeden Geschmack bietet das Unternehmen Rodenberg. Anhänger der fernöstlichen Feng Shui-Lehre finden nach den traditionellen Prinzipien angefertigte Eingangstüren. Die formschönen Modelle bringen die vitalisierende Kraft der jahrtausendealten Lehre in deutsche Haushalte: Yin und Yang sind sowohl in Form und Farbe als auch im hochwertigen Material optimal ausbalanciert. Wer es etwas extravaganter mag, kann mit geschliffenen Kristallelementen im Türblatt einen strahlenden Empfang bereiten. Für die Kristall-Kollektion von Rodenberg sind exklusiv Swarovski Elements in den Haustürfüllungen verarbeitet. Auch Haustürfüllungen aus Keramik in Optiken moderner Baustoffe wie Corten-Stahl und Stein – durch die Verwendung von natürlichem Porzellan als Basis umweltfreundlich und nachhaltig – sind erhältlich. Stein wird schon seit Jahrtausenden für den Bau von Häusern genutzt; durch die Art-Stone Serie wird es nun möglich, die Optik als Gestaltungselement für den Eingangsbereich zu nutzen. Corten-Stahl überzeugt durch seine charakteristische Rost-Optik. Selbstverständlich erhält man bei Rodenberg schon in der Standardausstattung eine Haustürfüllung, die sich durch optimale Wärmedämmung auszeichnet und die Standardwerte, auch im Renovierungsfall, deutlich unterschreitet. Zum Einbruchschutz stehen Haustürfüllungen in drei Sicherheitspaketen bereit. So gehen Funktion und Design Hand in Hand. Erhältlich sind die Haustürfüllungen im Fachhandel.

Weitere Information und einen Online-Katalog zum Blättern gibt es unter www.rodenberg.ag.

Harmonie schon beim Betreten des Zuhauses verbreitet eine Haustürfüllung, die nach den traditionellen Prinzipien der fernöstlichen Feng Shui-Lehre angefertigt ist. *Fotos: epr/Rodenberg*

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

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

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
* Alle Informationen unter www.inovator.de
www.inovator.de

Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing

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

seit 1919
Poschen & Giebel
Rohr- & Kanalreinigung | Kanal TV | Entsorgung

Poschen & Giebel GmbH · Postfach 110427 · 42304 Wuppertal
www.poschen-giebel.de
Telefon *: 02 02 / 25 00 25 · E-Mail: info@poschen-giebel.de
* Anrufweiterschaltung zum Firmensitz in Haan

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.r.n.l. Ulrich Hermes, Jessica Schmitz, Christiane Weidner, Mark Klein Sebastian Wagner)

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

Rund ums Haus gibt es immer etwas zu tun. 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.

INOVATOR bietet auch in diesem Jahr wieder Garagentore & Haustüren 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 Aktionsdekoren ab € 949,- erhältlich.

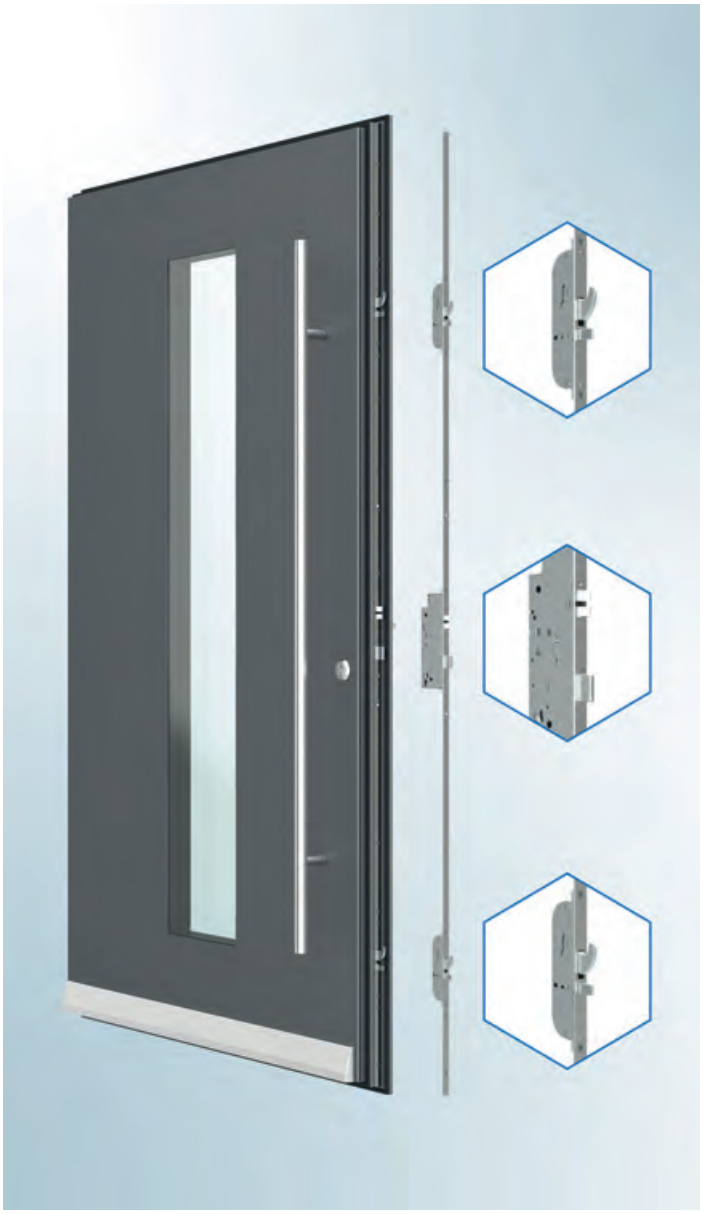
Haustüren gehören ebenfalls zur diesjährigen Aktion. Die Stahl-/ Alu-Haustür Thermo65 mit serienmäßiger RC 2 Sicherheitsausstattung wird zum Aktionspreis ab € 1.698,- angeboten. Für noch mehr Sicherheit bietet INOVATOR im Haustürenbereich die ThermoSafe an. Diese Aluminium-Haustür ist mit einer serienmäßig 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.

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.

Dieses Exklusivangebot gilt vom 01.03. bis 31.12.2019. Lassen Sie sich in der INOVATOR Ausstellung kostenlos beraten oder vereinbaren Sie einen Termin bei Ihnen vor Ort. Es lohnt sich!

Langfinger haben keine Chance

Effektive Einbruchprävention mit sicheren Schlössern und Beschlägen



Die Mehrpunktverriegelung der MACO-PROTECT-Türschlösser sorgt für mehr Sicherheit an der Haustür. Foto: epr/MACO

Urlaubszeit ist Einbruchzeit! Mit soliden Fenstern und Türen samt hochwertigen Beschlägen kann man potentiellen Langfingern etwas entgegensetzen. Der Beschlägehersteller MACO bietet hierfür Lösungen mit mechanischen Sicherheitsbeschlägen an. Einzigartig am Markt ist das „selbsthemmende Getriebe", das einer Belastung von 300 Kilogramm standhält und verhindert, dass die Verschlusszapfen verschoben werden können – ein Aufhebeln des Fensters wird dadurch unmöglich. Für die Schwachstelle Haustür raten die Experten zu dem Sicherheitsschloss MACO-PROTECT, das auch als einziges im aktuellen KPK-Verzeichnis der deutschen Landeskriminalämter gelistet ist.

Alle Informationen zu den Sicherheitslösungen gibt es unter www.maco.eu.

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

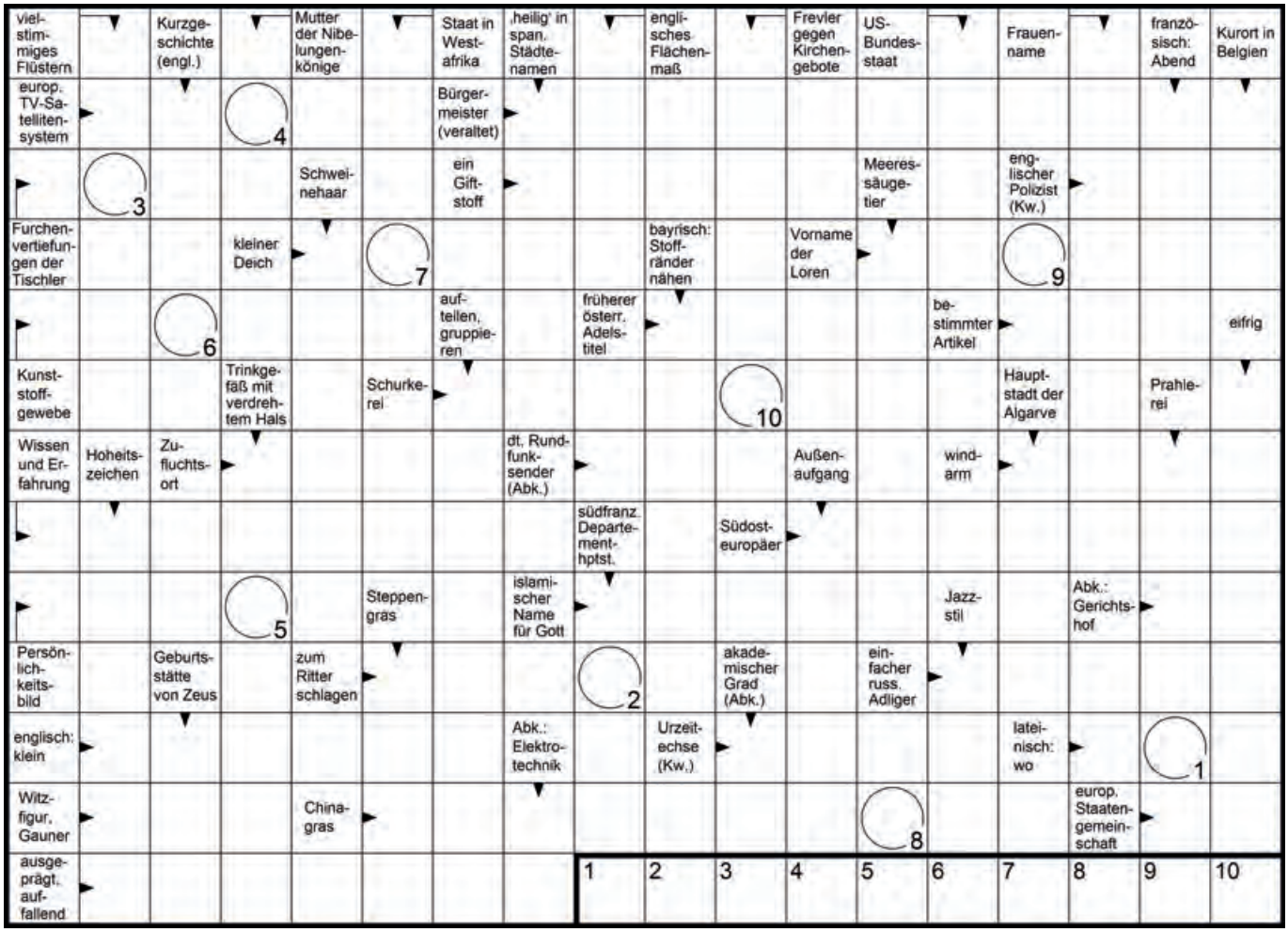
Haben Sie Schimmel im Keller?
Wir beheben nasse Keller, nasse Wände, Schimmel.
Ein für alle Mal !
Dirk Hünninghaus® GmbH
mehr als 45 Jahre Erfahrung
Horather Schanze 4
42281 Wuppertal
Telefon 0202 . 78 55 20
Telefax 0202 . 78 90 21
info@huenninghaus.com
www.huenninghaus.com

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

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. August 2019**. 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

Der Autor

RA Dr. Carsten Brückner
Verbandsvorsitzender, Haus & Grund Berlin

RA Dr. Carsten Brückner
Untervermietung

21,95 €

inklusive MwSt., zzgl. 2,50 Euro Versandkosten

ISBN: 978-3-96434-001-6

1. Auflage 2019

Die Nachfrage nach Wohnraum in Ballungsgebieten ist hoch und wird angesichts der ungebrochenen Entwicklung des Zuzugs der Bevölkerung in die Städte in Zukunft noch weiter zunehmen. Der Bedarf der Zurverfügungstellung von Wohnraum wird längst nicht mehr allein durch den Eigentümer als Vermieter von Wohnungen gedeckt, sondern inzwischen auch von Mietern in Form einer sowohl unentgeltlichen als auch entgeltlichen Gebrauchsüberlassung, letzteres als sogenannte Untervermietung. Die zunehmende Überlassung von Wohnraum durch den Mieter an andere Personen und der großzügige Umgang der Rechtsprechung mit solchen Umständen erfordern eine Analyse und Lösungsvorschläge zum Umgang mit der Gebrauchsüberlassung der Mietsache. Das vorgelegte Buch soll dem mit der Materie befassten Eigentümer, Vermieter, Verwalter, Berater und Vertreter die Möglichkeit geben, sich mit den gegebenen Problematiken schnell und sicher zurecht zu finden. Berücksichtigung finden auch der mit dem seit Inkrafttreten der Europäischen Datenschutzgrundverordnung bestehende Konflikt des Interesses des Datenschutzes und des Informationsinteresses des Vermieters zur Ermöglichung einer alle Aspekte der Untervermietung berücksichtigenden Entscheidung sowie die Auswirkungen des für einige Bereiche des Wohnungsmarktes ausgesprochenen Zweckentfremdungsverbots für den Fall der sogenannten Ferienwohnungsvermietung.

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

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

Verträge & sonstige Formulare:

	Preis €
· Wohnungsmietvertrag (Auflage 11/17)	3,00
· Garagen/Stellplatz-Mietvertrag (Auflage 10/17)	1,20
· Gewerblicher Mietvertrag (02/19)	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 1. Auflage 2016	14,90
· Vermieter Lexikon 16. Auflage 2019	34,95
· Mietpreisbremse 1. Auflage 2015	14,95
· Mietverträge professionell ausfüllen 3. Auflage 2019	12,95
· Untervermietung 1. Auflage 2019	14,95
· Die Schadenersatzpflicht d. Mieters wg. verursachter Vermögensschäden 1. Auflage 2012	7,95
· Die Schadenersatzpflicht d. Mieters wg. Beschädigung der Mietsache 1. Auflage 2012	9,95
· Schadenersatzansprüche d. Mieters und deren Abwehr durch den Vermieter 1. Auflage 2012	12,95
· Sicherung u. Beitreibung v. Mietforderungen 5. Auflage 2018	14,95
· Mietminderung 3. Auflage 2009	12,95
· Betriebskosten 9. Auflage 2019	12,95
· Mieterhöhung freifinanziert 4. Auflage 2015	12,95
· Die Mietfibel 4. Auflage 2018	12,95
· Kaution 2. Auflage 2018	11,95
· Streit im Mehrfamilienhaus 1. Auflage 2009	14,95
· Nachbars Garten 5. Auflage 2016	15,95
· Kündigung d. Vermieters wg. Eigenbedarfs 2. Auflage 2017	12,95

Literatur:

	Preis €
· Kündigung d. Vermieters wg. Zahlungsverzug 1. Auflage 2017	12,95
· Geld u. Mietende 5. Auflage 2019	21,95
· Schönheitsreparaturen 4. Auflage 2016	14,95
· Beauftragung eines Handwerkers 4. Auflage	12,95
· 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
· Einbruchschutz für Haus & Grund Eigentümer 1. Auflage 2016	10,95
· Gesundes Wohnen – Energetisches Sanieren 1. Auflage 2018	16,95
· Streit mit dem WEG-Verwalter 3 Auflage	12,95
· Der Kauf einer Eigentumswohnung 3. Auflage 2007	9,95
· Der Wohnungseigentümer 10. Auflage 2017	43,50
· Wohnflächenberechnung 4. Auflage	9,95
· Nachbarstreit im Wohnungseigentum 1. Auflage 2014	14,95
· Nachbars Grenzbewuchs 1. Auflage 2018	12,95
· Die neue Trinkwasserverordnung 3. Auflage 2018	10,95
· Die neue Heizkostenverordnung 4. Auflage 2010	19,95
· Die EnEV 2014	9,95
· Die Zweitwohnungsteuer 3. Auflage 2015	9,95
· Übertragung u. Vererbung v. Grundbesitz 3. Auflage 2017	24,95
· 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 für Literatur:

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 €

Versandkosten für Literatur:

bis 0,90 kg	2,50 €	0,91 bis 1,90 kg	5,71 €	1,91 bis 2,90 kg	5,96 €
2,91 bis 3,90 kg	6,33 €	3,91 bis 4,90 kg	6,60 €	4,91 bis 6,90 kg	7,47 €
6,91 bis 9,90 kg	8,63 €	9,91 bis 11,90 kg	9,37 €	11,91 bis 15,90 kg	10,01 €
15,91 bis 19,90 kg	10,79 €	19,91 bis 31,50 kg	12,54 €	über 31,50 kg	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 8-13
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:
Haus der Jugend — **Foto: Frank Heßler**

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

STOP CLIMATE CHANGE klimafreundlich
printed by OFFSET COMPANY SCC-13

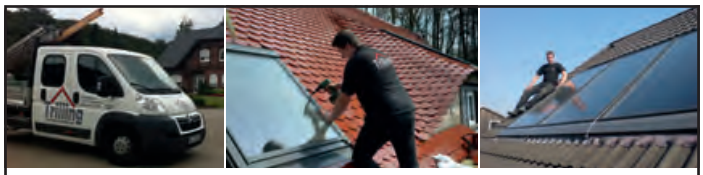
Erscheinungsweise:
monatlich

Auflage:
4.600 Exemplare

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

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.

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



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

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

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
TÜV ISO 9001 · ivd · BVI

noltedach|de
Dächer, Fassaden und mehr...
Peter Nolte | eMail@noltedach.de | Telefon 0202 300041
Wiesenstraße 115 - 121 | 42105 Wuppertal

Doppelstabmattenzäune · Schutznetze
Stabgitterzäune · Drahtgeflechte
Toranlagen · Schranken · Barrieren
Lärmschutzwände · Sichtschutz
A-Z TOR & ZAUN GmbH

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

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

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

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

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

B|I|K
Bergisches Immobilien Kontor GmbH
Lüntenbeck 1
Tel. 0202 / 695 23 24
awater@bik-immo.de
42327 Wuppertal
Christiane Awater
www.bik-immo.de

FRIEDRICHS BAUELEMENTE

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

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

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

Dirk Münter
Schreinermeister

Innenausbau
Möbel-Türen-Fenster
Altbausanierung
Clausenstr. 39 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

Ulf Schuchhardt
BAUGESCHÄFT

Sämtliche Reparaturarbeiten
Umbau · Modernisierung
Maurer- und Putzarbeiten
Wärmedämmung · Kellersanierung
Fliesenarbeiten · Natursteinverlegung
Trockenbau · Eigener Gerüstbau

Freymannstr. 20 · 42369 Wuppertal
Tel. 02 02 / 4 67 03 30
Fax 02 02 / 4 67 03 03

FASSADEN MELZEL
MEISTERBETRIEB DER INNUNG GMBH

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

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

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

Elflein Isolierbau GmbH

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

Beschichtungen für
Treppen
vielfältig • schnell nutzbar • innovativ

www.elflein-isolierbau.de Tel. 02331-55021

TÜREN Heldmann
Ihr Partner seit **1865**

Stormstr. 11-17 · 42327 Wuppertal · Tel. 02 02 / 2 78 78-0
www.tueren-heldmann.de · info@tueren-heldmann.de

Sanitär- und Wärmetechnik
BRAUN
Wasser · Gas · Heizung
Exclusive Bäder · Regenwassernutzung
Altbausanierung · Abdichtung · von Gasleitungen

Ihr zuverlässiger Partner auch in den Bereichen:

Seit über 50 Jahren!

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

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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