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

11/2019

Sonderthema
Altersgerechtes Wohnen

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
Mitglied im Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V.
WEG Verwaltung
Saarbrücker Str. 40
42289 Wuppertal
Tel.: 02 02 / 254 23 15
Fax: 02 02 / 254 23 16
www.baumeister-verwaltungen.de

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

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

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

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

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

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

MOTTE MALERBETRIEB
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!

Sie werden es bereits der Tagespresse entnommen haben. Der Rat der Stadt Wuppertal hat in geheimer Abstimmung am 23.09.2019 die Wiedereinführung der Baumschutzsatzung in Wuppertal beschlossen. Bis zum Schluss stritten die Beteiligten über das Für und Wider einer solchen Satzung und auch wir haben mehrfach unsere ablehnende Haltung geäußert, da eine Baumschutzsatzung lediglich zu unnötiger und teurer Bürokratie führt und hierdurch das Pflanzen neuer Bäume eher verhindert wird.

Laut Pressemitteilung der Stadt Wuppertal soll im entsprechenden Ressort eine neue Stelle geschaffen werden, d.h. lediglich eine einzige Person soll zukünftig darüber entscheiden, ob und in welchem Umfang geschützte Bäume gefällt oder gekappt werden dürfen. In Anbetracht dessen, dass auf Wuppertaler Stadtgebiet sehr viele Bäume einen Stammumfang von mindestens 100 cm gemessen in 1 m Höhe sowie Obstbäume mit mindestens 1,70 m Höhe und 100 cm Stammumfang haben und § 2 der Baumschutzsatzung weitere Bäume mit unterschiedlichen Stammumfängen unter absoluten Schutz stellt, dürfte allein die Anzahl der Anträge für das Kappen der Bäume, um deren Ausufern zu vermeiden, kaum zu bewältigen sein. Und hierbei sind die Thematiken Ersatzbepflanzung und deren Überwachung bzw. zwangsweise Umsetzung sowie viele andere Aufgaben ebenfalls noch zu bewältigen.

Auch die Verwaltung selbst hält die Wiedereinführung einer Baumschutzsatzung nicht für zielführend, zu aufwendig und zu bürokratisch. Vor allem vor dem Hintergrund, dass die weit überwiegende Mehrheit der privaten Eigentümer mit dem Baumbestand verantwortungsvoll umgegangen ist.

Gemäß § 12 der Baumschutzsatzung tritt diese am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Bis zum Verfassen des Editorials, Anfang Oktober, wurde sie noch nicht bekannt gegeben. Sollten Sie konkrete Fragen zu Einzelfällen haben, nutzen Sie bitte unsere persönlichen Beratungen und vereinbaren Sie einen Beratungstermin in einer unserer Beratungsstellen. Unsere Rechtsberater benötigen eine Vielzahl von Angaben zu dem konkreten Baum (Alter, Höhe, Stammumfang, Stammzahl, Ort im Garten uvm.), daher können Fragen hierzu nicht telefonisch beantwortet werden.

Die neusten Zahlen des Gutachterausschusses der Stadt Wuppertal zeigen, dass das Interesse an Immobilien in Wuppertal im ersten Halbjahr 2019 nach wie vor sehr hoch ist und die Nachfrage das Angebot übersteigt. Dabei zeigt sich auch, dass ca. 75 % der Käufer von Immobilien in Wuppertal aus Wuppertal oder der näheren Umgebung kommen. Dies freut mich außerordentlich, da bei dieser Käufergruppe aufgrund der örtlichen Nähe und der hiermit einhergehenden Verbundenheit zum Standort Wuppertal das Interesse der Käufer am Erhalt der Immobilie und einer guten Mietstruktur deutlich höher ist, als das Interesse anonymer Großinvestoren, die in der Regel lediglich an einem möglichst hohen Profit interessiert sind.

„Nach wie vor besonders hoch ist das Interesse am Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern. Bei den klassischen Reihenhäusern und Doppelhaushälften stiegen die durchschnittlichen Wiederverkaufspreise um 10.000 € auf 255.000 bzw. 295.000 €. Damit setzte sich die Preisentwicklung aus den Vorjahren verstärkt weiter fort", so der Gutachterausschuss. Die zeigt erneut eindeutig, dass hier ein dringender Handlungsbedarf seitens der Stadt Wuppertal besteht. Es wird für diese Art von Wohnraum dringend Bauland benötigt, zumal im ersten Halbjahr 2019 kein Verkauf von neugebauten Doppelhaushälften beurkundet wurde. Daher wiederhole ich erneut und mit Nachdruck meine Forderung an die Stadt Wuppertal entsprechendes Bauland freizugeben.

Ihr

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

Inhaltsverzeichnis

Kommentar | Die ich rief, die Geister 307

Politik & Wirtschaft | Kabinett besiegelt CO^2-Bepreisung und steuerliche Förderung 308

SPD-Bundestagsfraktion beschließt neues Positionspapier 308

Eine Bewertung von Alexander Wiech, Geschäftsführer Politik und Kommunikation von Haus & Grund Deutschland 310

Deutschland – eine verhinderte Eigentümernation? 311

Recht & Steuern | Kein Beseitigungsanspruch von Nachbars Bäumen 312

Wie hoch ist die Erbschaftsteuer? 312

Vermieten & Verwalten | Nur Zeitwert für abgerissene Tapete 313

Bezeichnung „Fräulein“ ist zulässig 313

Bei Klagerücknahme sofort den Verwalter und die Beklagtenseite informieren 314

Kein öffentlich-rechtlicher Klageweg möglich 314

Finanzen & Versicherungen | Welche Versicherung hilft? 315

Kooperationspartner 316

Sepa-Lastschriftmandat 317

Haustechnik | Schadstoffe und Gifte in Wohnräumen 319

Heizung warten, Wohlfühlen starten 320

Die goldene Lüftungsregel gibt es nicht 320

Effektiver Einbruchschutz mit wenig Aufwand 321

Sonderthema | Geht nicht, gibt's nicht! 322

Eine Teilsanierung macht´s möglich 324

Mit Sicherheit und Stil älter werden 326

Von der Barriere zur Komfortzone 327

Mitmachen und Online Mietvertrag gewinnen! 328

Rezensionen | Der Wohnungseigentümer 329

Verträge & sonstige Formulare | Literatur 330

Service bei Haus & Grund 331

Telefonauskünfte für Barmen und Elberfeld 331

Impressum 332

Kommentar

Die ich rief, die Geister …

Von Dr. Kai H. Warnecke, Präsident

Seit gut vier Jahren setzt die SPD nicht mehr auf eine umfassende Wohnungspolitik, sondern medienwirksam auf Mieten- und Mieterpolitik. Im Angesicht stetig sinkender Umfragewerte entwickelt sie dabei in immer kürzeren Abständen immer eigentümerfeindlichere Positionen, die sie in die Regierung einbringt.

Derzeit wird auf Wunsch der SPD durch die Große Koalition nicht nur die zweite Verschärfung der Mietpreisbremse sowie deren Verlängerung um fünf Jahre bearbeitet. Auch gleich zwei Gesetze zur Änderung des Mietspiegelrechts sind in Vorbereitung. Die SPD-Koalitionspartner – CDU und CSU – kommen der SPD bei diesen Wünschen regelmäßig entgegen. Sie beschränken sich darauf, das Schlimmste zu verhindern, geben jedoch immer wieder nach, um die Koalition zu erhalten.

Für die SPD ist dies Anlass, immer noch eine Forderung obendrauf zu setzen. Im Ergebnis müssen wir neben den beiden vorliegenden Mietrechtsänderungsgesetzen noch in diesem Jahr mit vier weiteren rechnen. Und mit ihrem neuesten Papier fordert die SPD-Bundestagsfraktion jetzt auch einen bundesweiten Mietendeckel.

Die Union muss sich fragen lassen, wie viele Schritte sie auf diesem Irrweg noch mit der SPD gehen will. Denn die SPD hat verstanden, dass sie die Union zum Erhalt der Koalition immer weiter drücken kann. Die Union wird die Geister, die sie mit dem Klammern an die Große Koalition rief, nicht wieder los. Bleibt nur zu hoffen, dass die neuen Vorsitzenden der SPD diesem Elend bald ein Ende setzen.

Ihr

POLITIK & WIRTSCHAFT

Klimapaket

Kabinett besiegelt CO^2-Bepreisung und steuerliche Förderung

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

Das Bundeskabinett hat die Weichen für die zukünftige Klimapolitik beschlossen. Zuvor einigten sich die Koalitionsspitzen von CDU, CSU und SPD innerhalb des Klimakabinetts auf Eckpunkte für das Klimaschutzprogramm 2030. Diese enthalten auch zahlreiche Maßnahmen für den Gebäudebereich.

Neben der steuerlichen Förderung der energetischen Gebäudemodernisierung und einer Prämie für den Austausch alter Heizkessel, wurde auch über die CO^2-Bepreisung entschieden.

Einstieg in den Zertifikatehandel mit fixem CO^2-Preis

Für die Bereiche Gebäude und Verkehr soll ab 2021 ein nationales Emissionshandelssystem (nEHS) eingeführt werden. Für die Emissionen aus der Verbrennung von fossilen Brenn- und Kraftstoffen (Heizöl, Erdgas, Kohle, Benzin, Diesel) gilt zunächst ein Festpreis von 10 Euro pro Tonne CO^2. Bis 2025 soll er auf 35 Euro ansteigen. Die Kosten trägt der Brenn- und Kraftstoffhandel, indem er für jede Tonne CO^2, die der jeweilige Energieträger im Verbrauch verursacht, ein Zertifikat erwerben muss. Bis 2026 soll eine Handelsplattform aufgebaut werden, welche die Auktion und den Handel mit den Zertifikaten wie beim europäischen Emissionshandel ermöglicht. Aber auch hier darf sich der Preis zunächst nur zwischen einem festgelegten Mindest- und Höchstpreis von 35 bis 60 Euro bewegen. Ob der Preiskorridor für die Zeit ab 2027 noch gelten soll, wird 2025 geprüft. Die Gesamtmenge der jährlich verfügbaren Zertifikate richtet sich nach den Klimazielen, für die sich Deutschland auf EU-Ebene verpflichtet hat. Sie wird von Jahr zu Jahr sinken.

Entlastung der Verbraucher durch geringere Stromkosten

Die Mehrbelastungen aus der CO^2-Bepreisung sollen durch niedrigere Stromkosten ausgeglichen werden. Steigt der CO^2-Preis, werden die EEG-Umlage und gegebenenfalls andere staatliche Preisbestandteile, wie Netzentgelte, Umlagen und Abgaben, schrittweise gesenkt. Für 2021 ist bereits eine Senkung der EEG-Umlage um 0,25 Cent, für 2022 um 0,5 Cent und für 2023 um 0,625 Cent pro Kilowattstunde festgelegt. Um Wohngeldbezieher bei steigenden Energiekosten zu entlasten, wird das Wohngeld um zehn Prozent angehoben.

Steuerliche Förderung der Gebäudemodernisierung

Wer sein Gebäude energetisch modernisiert, soll ab 2020 steuerlich gefördert werden. Selbstnutzende Eigentümer können dann wählen, ob sie die Förderprogramme der KfW oder den Abzug von der Steuerschuld nutzen wollen. Steuerlich gefördert werden auch Einzelmaßnahmen, die von der KfW als förderwürdig eingestuft sind – wie etwa die Erneuerung der Heizung, der Fenstertausch oder die Dämmung von Dach und Fassade. Ebenso soll die bisherige Förderung der Einzelmaßnahmen über die KfW um zehn Prozent angehoben werden.

Einheitliche Bundesförderung und Investitionszuschuss

Die bestehenden Förderprogramme für Gebäude sollen zu einem einzigen Förderangebot – der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) – zusammengefasst werden. Zukünftig wird für Effizienzmaßnahmen und erneuerbare Energien nur noch ein Antrag nötig sein. Außerdem soll die Förderung um zehn Prozent erhöht und stärker auf das CO2-Klimaziel ausgerichtet werden. Gering veranlagte Steuerschuldner – wie Rentner und Vermieter – sollen von Investitionszuschüssen profitieren.

Austauschprämie und Verbot alter Ölheizungen ab 2026

Mit einer Austauschprämie soll die Umstellung alter Öl-Heizungen auf erneuerbare Wärme oder – wo dies nicht möglich ist – auf hybride Gasheizungen, die anteilig erneuerbare Energien einbinden, mit einem Anteil von 40 Prozent gefördert werden. Ab 2026 soll dann der Einbau von Ölheizungen nicht mehr gestattet werden, wenn eine klimafreundlichere Heizung möglich ist.

Energieberatung

Die Energieberatung soll zukünftig zu bestimmten Anlässen – wie etwa beim Eigentümerwechsel – obligatorisch werden. Die bisherige Förderung bleibt aber weiterhin möglich. Gleichzeitig sollen die Beratungsangebote verbessert werden, insbesondere durch einen individuellen Sanierungsfahrplan.

Wie geht es weiter?

Das Klimapaket muss nun noch Bundestag und Bundesrat passieren. Basierend auf dem Klimapaket will dann die Bundesregierung noch in diesem Jahr ein Klimaschutzgesetz auf den Weg bringen.

Weitere Verschärfungen des Mietrechts geplant

SPD-Bundestagsfraktion beschließt neues Positionspapier

Von Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin Haus & Grund Deutschland

Am 25. September hat die SPD-Bundestagsfraktion ihr Positionspapier mit dem Titel „Eine sozialverantwortliche Wohnpolitik für Menschen, nicht für Märkte" vorgestellt. Das Papier enthält zahlreiche Forderungen nach Verschärfungen des Mietrechts.

· Mietenstopp für Mieterhöhungen

Mieten in laufenden Mietverhältnissen sollen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nur noch entsprechend den allgemeinen Preissteigerungen angehoben werden können. Diese Änderung soll zunächst nur für fünf Jahre eingeführt werden. Index- und Staffelmietverträge sollen verboten werden. Zusätzlich soll die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen für den Fall, dass die Ausgangsmiete sehr weit unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, generell auf zehn Prozent abgesenkt werden.

· Modernisierungsmieterhöhung

Nach Durchführung einer Modernisierung sollen nur noch vier Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umgelegt werden können. Langfristig soll der Modernisierungsaufwand im Mietspiegel im Rahmen der ortsüblichen Vergleichs-

miete abgebildet werden. (**Anmerkung:** Das Ziel, den Modernisierungsaufwand im Mietspiegel abzubilden, ist nicht ganz eindeutig. Es steht aber zu befürchten, dass die SPD-Bundestagsfraktion die Modernisierungsmieterhöhung vollständig streichen will. Um die energetischen Modernisierungen voranzubringen, bleibt dann das Ordnungsrecht.)

Die bestehende Härtefallklausel soll verbessert werden, um Mieter davor zu schützen, große Teile ihres Einkommens für Miete ausgeben zu müssen. (**Anmerkung:** Die Formulierung ist nicht eindeutig. Es soll die bestehende Härtefallklausel insbesondere im Rahmen der Modernisierungsmieterhöhungen verbessert werden. Dies kann aber auch heißen, dass weitere Härtefälle zum Schutz der Mietereinkommen eingeführt werden sollen. So sieht der Gesetzentwurf zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin vor, dass Mieter einen Anspruch auf entsprechende Mietsenkung haben, wenn die vereinbarte Miete ihr Nettohaushaltseinkommen um mehr als 30 Prozent übersteigt.)

· Mietpreisbremse
Künftig soll die Mietpreisbremse für alle Neuvertragsabschlüsse im gesamten Bundesgebiet gelten und die Rügepflicht für Mieter abgeschafft werden. Sofern die Wohnung möbliert vermietet wurde, sollen Vermieter verpflichtet werden, den Möbelzuschlag im Mietvertrag gesondert auszuweisen. Für das Mobiliar soll regelmäßig ein Zuschlag in Höhe von zwei Prozent des Zeitwerts auf die Monatsmiete aufgeschlagen werden können. Der Vermieter soll verpflichtet werden, die Quittungen für die Möbel vorzulegen, sofern der Mieter dies verlangt.

· Eigenbedarfskündigung
Wegen Eigenbedarfs soll nur noch gekündigt werden dürfen, wenn der Eigentümer selbst oder enge Verwandte einziehen. Gleichzeitig sollen Instrumente eingeführt werden, womit rechtssicher sichergestellt wird, dass die Person, für die der Eigenbedarf geltend gemacht wurde, für einen längeren Zeitraum einzieht. Das Ganze soll mit hohem Bußgeld und Schadensersatzansprüchen für den gekündigten Mieter flankiert werden.

· Heilungswirkung für verspätete Zahlungen in der ordentlichen Kündigung verankern
Ist der Mieter mit der Zahlung von mehr als zwei Monatsmieten in Verzug, kann sowohl außerordentlich als auch ordentlich gekündigt werden. Die außerordentliche Kündigung wird jedoch unter anderem dann unwirksam, wenn der Mieter zahlt, bevor ihm die Kündigungs- und Räumungsklage seines Vermieters zugestellt wird. Dies soll nun auch für die ordentliche Kündigung gelten.

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

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

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

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

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

· Begrenzung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer
Die Grundsteuer soll höchstens zur Hälfte auf den Mieter im Rahmen der Betriebskosten umgelegt werden können.

· Ausweitung des Betrachtungszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete
Zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete sollen die Neuvertragsmieten und Miethöhenänderungen der letzten acht Jahre herangezogen werden. Derzeit werden nur die aus den letzten vier Jahren berücksichtigt. Zurzeit befindet sich im Deutschen Bundestag ein Gesetzentwurf, wonach zukünftig ein Zeitraum von sechs Jahren zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete festgelegt werden soll.

· Mietspiegel
Der Mietspiegel stellt die ortsübliche Vergleichsmiete dar. Derzeit wird der Mietspiegel in der Regel alle zwei Jahre an die Marktentwicklung angepasst. Dies soll nur noch alle drei Jahre geschehen.

· Mietpreisüberhöhungen
Mietpreisüberhöhungen stellen heute eine Ordnungswidrigkeit dar. Die Norm soll praxistauglicher ausgestaltet werden und die Bußgeldandrohung für Verstöße von derzeit 50.000 auf 100.000 Euro ausgeweitet werden.

· Gewerberaummietrecht
Für soziale und kulturelle Projekte sowie für Kleingewerbetreibende sollen unter anderem die Regelungen des Kündigungsschutzes und der Begrenzung von Mieterhöhungen aus dem Wohnraummietrecht gelten. Auch soll ein Gewerberaummietspiegel eingeführt werden.

Derzeit befinden sich mehrere Gesetzesentwürfe zur Verschärfung des Mietrechts im Bundestag. Dennoch hat die SPD-Bundestagsfraktion bereits weitere Forderungen beschlossen, die über die derzeitig im Bundestag diskutierten Entwürfe hinausgehen.

Warum einfach, wenn's auch kompliziert geht?

Eine Bewertung von Alexander Wiech, Geschäftsführer Politik und Kommunikation von Haus & Grund Deutschland

© Die Hoffotografen

Ein sanfter Anstieg in die CO^2-Bepreisung und eine spürbare Förderung klimafreundlicher Investitionen. Das ist die eine – positive – Seite des Klimapakets der Bundesregierung. Die andere Seite sieht so aus: wenig Vertrauen in marktwirtschaftliche Kräfte sowie Klimaschutz mit stark interventionistischen Zügen und ungewissem Ausgang.

Haus & Grund plädiert für einen sektorübergreifenden internationalen Handel mit CO^2-Emissionsrechten, eine vollständige Rückgabe der Staatseinnahmen an die Bürger in Form einer Kopfpauschale, eine wirksame Förderung klimaschützender Maßnahmen an Gebäuden sowie einen Verzicht auf ordnungsrechtliche Vorgaben an Gebäudeeigentümer. Damit würden die CO^2-Reduktionsziele für die Jahre 2030 und 2050 sicher erreicht. Und die Politik könnte sich wieder anderen Aufgaben zuwenden.

Aber Letzteres war wohl das Problem: Die Politik kann und will sich nicht zurückziehen. Nun werden für jedes Jahr und jeden Sektor CO^2-Minderungsziele gesetzlich festgeschrieben und ein Expertenrat gebildet, der zusammen mit der Bundesregierung über die Einhaltung wacht und bei Verfehlungen Gegenmaßnahmen entwickelt. Jedes Jahr bietet der Klimaschutz also eine politische Zankbühne, auf der sich jeder profilieren kann. Die Reduzierung der umweltschädigenden CO^2-Emissionen ist dann mit einem Mal zweitrangig.

Mieternation Deutschland

Deutschland – eine verhinderte Eigentümernation?

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

Gerne wird in der Debatte um Wohneigentum in Deutschland das Bild einer verhinderten Eigentümernation gezeichnet. Und tatsächlich stagniert die Wohneigentumsquote hierzulande seit 2010 bei etwa 45 Prozent. Damit ist Deutschland Schlusslicht im europäischen Vergleich. Die Vorteile von Wohneigentum liegen auf der Hand. Aber es lohnt sich, die Bedeutung eines funktionierenden Mietwohnungsmarktes in den Blick zu nehmen – ohne Wohneigentum infrage zu stellen.

Mieternation ist historisch gewachsen

Als eine der wichtigsten Ursachen für die Entwicklung eines so breiten Mietwohnungsmarktes gelten die Zerstörungen von Wohnraum in den Städten während des Zweiten Weltkriegs. In der jungen Bundesrepublik wurden daraufhin massenhaft Mietwohnungen gebaut – auch von privaten Bauherren. Von den bundesweit knapp 21,2 Millionen Mietwohnungen gehören heute etwa zwei Drittel Privatpersonen oder einer Eigentümergemeinschaft. Bei den Mitgliedern von Eigentümergemeinschaften dürfte es sich überwiegend ebenfalls um Privatpersonen handeln.

Fairer Interessenausgleich ermöglicht Mietwohnungsmarkt

Vor allem ein ständig neu verhandelter rechtlicher Ausgleich zwischen Vermietern und Mietern hat dazu beigetragen, dass städtische Geschosswohnungen lange als Mietwohnungen erhalten blieben. Die Eigentümervereine haben ihren Anteil an diesem Aushandlungsprozess. Die Institution des Stockwerkeigentums blieb in Deutschland lange wenig verbreitet. Aus der Balance zwischen staatlicher Intervention und privatem Gewinnstreben ist ein Mietwohnungsmarkt entstanden, der hinsichtlich Vermieter, Stadtquartieren und Wohnqualitäten vielfältig und ausdifferenziert ist.

Mieten ist normal

Mieter sein ist in Deutschland kein soziales Stigma. Das Wohnen zur Miete ist in allen gesellschaftlichen Gruppen verbreitet. Mietwohnungen bieten sich für den Mieter als geeignete Alternative zum Eigentumserwerb an und werden von Eigentümern zu attraktiven Bedingungen angeboten. Das Wohnen zur Miete entspricht bis heute durch seine Flexibilität und Anpassbarkeit den Lebens- und Mobilitätsanforderungen vieler Menschen. Diese Eigenschaften sind jedoch nicht in Stein gemeißelt.

Verdrängung von Mietern durch Preisregulierung

Forscher vom Deutschen Institut für Wirtschaft warnen: Wenn Mieten reguliert werden, bieten Vermieter zunehmend ihre Wohnungen zum Verkauf an, weil sich das Vermieten nicht mehr lohnt. Regulierte Wohnungen bleiben billig. Mieter halten an diesen Wohnungen fest, und sie sind sehr begehrt. Die Mieten der unregulierten Wohnungen schießen gleichzeitig in die Höhe. Im Ergebnis geraten Mietwohnungsmärkte ins Ungleichgewicht, der Eigentumserwerb wird zwangsweise noch attraktiver.

Wohnungspolitik stellt Mieternation infrage

Bei weiteren Eingriffen in den Wohnungsmarkt, wie sie derzeit angedacht werden, ist zu berücksichtigen, dass diese Politik zu einem anderen Gleichgewicht im Bestand an Miet- und Eigentumswohnungen führt. Je intensiver der Markteingriff, desto schlechter kann langfristig das Angebot an Mietwohnungen sein. Die Balance zwischen den Interessen von Mietern und Eigentümern zu wahren, entscheidet, ob wir Mieternation bleiben oder Eigentümernation werden.

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

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

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.

RECHT & STEUERN

Nachbarrecht

Kein Beseitigungsanspruch von Nachbars Bäumen

Von Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin Haus & Grund Deutschland

Hat der Nachbar Bäume unter Einhaltung der landesnachbarrechtlichen Grenzabstände angepflanzt, so kann der Eigentümer des angrenzenden Grundstücks keine Beseitigung der Bäume verlangen. Auch wenn von den Bäumen vermehrt Laub und Pollen ausgehen und auf dem angrenzenden Grundstück landen, steht dem Eigentümer kein Ausgleichsanspruch für die Beseitigung zu. Dies hat der Bundesgerichtshof mit seinem Urteil vom 20. September 2019 (V ZR 218/18) entschieden.

Vor Gericht stritten sich zwei Nachbarn über den Laub- und Fruchtabwurf dreier gesunder Birken. Diese stehen im Abstand von mindestens zwei Metern zur Grundstücksgrenze auf dem Grundstück des beklagten Nachbarn. Weil die Pollen, Zapfen, Samen und Blätter den Eigentümer des angrenzenden Grundstücks sehr störten, verlangte er von seinem Nachbarn, die Bäume zu fällen, mindestens forderte er aber eine monatliche Entschädigung in Höhe von 230 Euro in den Monaten des störenden Abwurfs Juni bis November.

Der BGH entschied, dass der Eigentümer der Bäume nicht verantwortlich für das Geschehen sei. Vielmehr handele es sich um ein Naturereignis, für das der Eigentümer nur dann die Verantwortung trage, wenn sich die Nutzung nicht „im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung" halte. Weil die Bäume unter Beachtung der landesrechtlichen Abstandsgrenzen angepflanzt wurden, könne regelmäßig von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgegangen werden. Da der Baumeigentümer nicht verantwortlich sei, könne von ihm auch kein Ausgleich für die Beseitigung von Laub und Früchten verlangt werden.

Immobilienübertragung gegen Pflegeleistung

Wie hoch ist die Erbschaftsteuer?

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

Wird die Übertragung einer Immobilie als sogenannte „gemischte Schenkung" mit Pflichten und Gegenleistungen verknüpft, wirkt sich das auf die zu zahlende Erbschaftsteuer aus. Mit Beschluss vom 5. Juli 2019 (II B 122/17) hat sich der Bundesfinanzhof dazu geäußert, wann eine gemischte Schenkung vorliegt und wie sie im Erbfall zu versteuern ist.

Folgender Fall war zu entscheiden: Einem Neffen wurde von seinem Onkel im Juli 2014 ein Mehrfamilienhaus übertragen. Als Gegenleistung wurde eine monatlich zu zahlende Rente vereinbart, die ab dem 1. August 2014 monatlich im Voraus zu zahlen war. Zudem verpflichtete sich der Neffe, den Übergeber zu pflegen, zu verköstigen und erforderliche Gänge zum Arzt und/oder zur Apotheke vorzunehmen. Der Übergeber behielt sich ein lebenslängliches unentgeltliches Wohnrecht an einer Wohnung in dem Mehrfamilienhaus vor. Die Mieten aus einer vermieteten Wohnung im Erdgeschoss sollten dem Übergeber bis zu seinem Tod oder bis zum Auszug der 94-jährigen Mieterin weiterhin zustehen. Der Onkel verstarb bereits im Dezember 2014.

Das Finanzamt vertrat nun die Auffassung, bei der Grundstücksübertragung handele es sich um eine gemischte Schenkung. Den steuerpflichtigen Erwerb ermittelte das Finanzamt, indem es vom festgestellten Steuerwert des Grundstücks den Kapitalwert der vom Neffen übernommenen Verpflichtungen, die Erwerbsnebenkosten und den Freibetrag abzog. Es bezog monatliche Beträge von 300 Euro für die vertraglich festgelegte Rente ein sowie 458 Euro für die vereinbarte Pflege jeweils für die tatsächliche Dauer von fünf Monaten. Den Kapitalwert des Wohnrechts und des Nießbrauchsrechts setzte es in Höhe von insgesamt 2.500 Euro an und berücksichtigte monatliche Beträge von jeweils 250 Euro für jede Wohnung, also insgesamt 500 Euro pro Monat. Darüber hinaus korrigierte das Finanzamt den Kapitalwert ebenfalls nach § 14 Absatz 2 Bewertungsgesetz für die tatsächliche Dauer von fünf Monaten. Schließlich zog es Erwerbsnebenkosten in Höhe von insgesamt 1.568 Euro und den Freibetrag in Höhe von 20.000 Euro ab.

Dieser Berechnungsmethode widersprach der Neffe. Die gemischte Schenkung müsse seiner Meinung nach im Wege einer Verhältnismäßigkeitsrechnung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufgeteilt werden. Die Bereicherung habe unter Berücksichtigung der vereinbarten Gegenleistungen rund 78 Prozent betragen. Bei der Übertragung handele es sich um einen voll entgeltlichen Vertrag, für den keine Schenkungsteuer festzusetzen sei. Dieser Auffassung folgte der Bundesfinanzhof nicht und sah – wie das Finanzamt auch – in der Übertragung der Immobilie auf den Neffen eine gemischte Schenkung, weil der Anteil der Gegenleistung in Form von Leistungs- und Nutzungsauflagen bei weniger als 30 Prozent des festgestellten Grundstückswerts lag. Dabei wirkte sich vor allem aus, dass nach Auffassung des Bundesfinanzhofs die mit dem Vertrag eingegangenen Risiken einer erhöhten Pflegebedürftigkeit des Übergebers und des daraus folgenden erhöhten Pflegeaufwands nicht in den Wert der Gegenleistungen einzubeziehen waren. Diese Risiken wären erst dann erwerbsmindernd zu berücksichtigen gewesen, wenn sie sich realisiert hätten, wozu es aufgrund des frühen Todes des Übertragenden nicht mehr gekommen war.

Das Finanzamt durfte dem Bundesfinanzhof zufolge den Wert der Bereicherung unter Berücksichtigung des Grundstückswerts unter Abzug des Kapitalwerts der Nutzungs- und Leistungsauflagen ermitteln. Anders als früher ist laut Bundesfinanzhof bei einer gemischten Schenkung keine gesonderte Berechnung des Verhältnisses zwischen dem Verkehrswert des zugewendeten Gegenstands und dem Wert der Gegenleistung mehr erforderlich. Der Wert der Bereicherung bei einer gemischten Schenkung wird durch bloßen Abzug der – gegebenenfalls kapitalisierten – Gegenleistung vom Steuerwert des zugewandten Grundstücks ermittelt. Das gilt auch dann, wenn im Einzelfall der nach dem Bewertungsgesetz ermittelte steuerliche Wert niedriger ist als der Marktwert der Immobilie.

VERMIETEN & VERWALTEN

Schadensersatz

Nur Zeitwert für abgerissene Tapete

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

Wer als Vermieter von seinem Mieter eine Wohnung mit teilweise abgerissenen Tapeten zurückerhält, ist zu Recht verärgert. Denn ihm bleibt nun nichts anderes übrig, als die Tapete zu erneuern, ganz entfernen zu lassen oder den Nachmieter für diese Arbeiten zu bezahlen. Denn anderenfalls können Schönheitsreparaturen nicht wirksam auf den Nachmieter übertragen werden. Von dem ausziehenden Mieter kann der Vermieter jedoch grundsätzlich Schadensersatz verlangen.

In seinem Urteil vom 21. August 2019 (VIII ZR 263/17) hat der BGH entschieden, dass es für die Höhe des Schadensersatzes allein auf das Alter und den Zustand der Tapete ankommt, bevor sie abgerissen wurde. Dieser Geldbetrag wird aber in der Regel nicht ausreichen, um die Kosten für eine neue Tapezierung zu decken.

Im konkreten Fall hatte die Vermieterin dem Mieter erlaubt, die vermietete und in einem unrenovierten Zustand übergebene Doppelhaushälfte „so zu renovieren, wie er es möchte". Der Mieter begann mit den Renovierungsarbeiten, indem er zunächst die alte Tapete in Teilen entfernte. Nachdem er später erfuhr, dass die Vermieterin das Haus verkaufen wollte, stellte er die Renovierungsarbeiten ein und übergab das Haus bei seinem Auszug in diesem Zustand wieder an die Vermieterin. Diese verlangte nun Schadensersatz, um die abgerissene Tapete ersetzen zu können.

Die BGH-Richter entschieden, dass Mieter eine Tapete nicht ganz oder teilweise entfernen dürfen, ohne diese zu erneuern. Wenn sie dies aber dennoch tun, müssen sie für den verursachten Schaden nach § 280 Absatz 1 BGB aufkommen. Die Höhe des Schadens bemesse sich aber allein an dem Alter und dem Zustand der Tapete, bevor diese abgerissen wurde. Der Vermieter könne also nur den Zeitwert der Tapete geltend machen. Bei älteren Tapeten könne dieser auch gegen null tendieren. Dass der Vermieter durch das Abreißen der Tapete gezwungen sei, diese zu erneuern, habe hingegen keinen Einfluss auf die Höhe des Schadens. Diesen Eingriff in die Entscheidungsfreiheit des Vermieters, wie er mit der vorhandenen Tapete vor deren Abriss umgehen wollte, müsse er ersatzlos hinnehmen.

Tipp

Wenn Mieter anfragen, ob sie die vorhandene Tapete entfernen dürfen, sollten Sie als Vermieter immer eine Vereinbarung schließen, in der sich der Mieter auch verpflichtet, im Anschluss neu zu tapezieren. So können Sie im Zweifel später darauf bestehen, dass der Mieter seine vereinbarte Verpflichtung einhält oder zumindest auch für das unterlassene Tapezieren Schadensersatz leisten muss.

BGB § 280 Schadensersatz wegen Pflichtverletzung

(1) Verletzt der Schuldner eine Pflicht aus dem Schuldverhältnis, so kann der Gläubiger Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens verlangen. Dies gilt nicht, wenn der Schuldner die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat.

Putzplan

Bezeichnung „Fräulein" ist zulässig

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

Der eine streicht sich die Füße beim Betreten des Treppenhauses ab, der andere nicht. Die Sauberkeit des Treppenhauses kann auch aus anderen Gründen zum Zankapfel werden. So hatte das Amtsgericht Frankfurt über einen im Treppenhaus aushängenden Putzplan zu entscheiden, der die klagende Mieterin als „Fräulein" bezeichnete.

Das 92 und 89 Jahre alte Vermieter-Ehepaar hatte den Turnus der Treppenhausreinigung handschriftlich in einem Plan erfasst und die Klägerin mit dem – veralteten – Familienstand sowie ihrer Etage bezeichnet. Nachdem die Mieterin vergeblich darum gebeten hatte, diese öffentliche Bezeichnung zu unterlassen, reichte sie Klage ein. Sie fühle sich durch den Begriff „Fräulein" beleidigt und in ihrem allgemeinen Persönlichkeitsrecht verletzt. Zudem verstoße der öffentliche Aushang gegen das Datenschutzrecht.

Das AG Frankfurt/Main gab in seinem Urteil vom 27. Juni 2019 (29 C 1220/19) den Vermietern Recht. Weder sei die Mieterin in ihrer Ehre verletzt noch würde das Datenschutzrecht entgegenstehen.

Dabei berücksichtigte das Amtsgericht zum einen das hohe Alter der Vermieter, die den 1972 in Deutschland offiziell abgeschafften Begriff „Fräulein" noch als regulären und korrekten Namenszusatz erlernt haben. Auch habe die Mieterin ihren Mietvertrag mit dieser Anrede unterzeichnet. Zwar sei es unfreundlich, trotz Aufforderung auf die Verwendung heute noch zu beharren und so die Mieterin zu verärgern. Dies verletze aber nicht die Erheblichkeitsschwelle. Ebenso äußerte sich das Amtsgericht zu den datenschutzrechtlichen Einwänden: Ein handschriftlich erstellter und wöchentlich wechselnder Treppenhausputzplan sei weder eine automatisierte Verarbeitung personenbezogener Daten noch liege darin eine Speicherung in einem strukturierten Dateisystem.

Beschlussanfechtung

Bei Klagerücknahme sofort den Verwalter und die Beklagtenseite informieren

Ein Wohnungseigentümer ficht einen Beschluss an. Er nimmt seine Klage vor Einschaltung des Beklagtenanwalts zurück, setzt den Verwalter und die Beklagtenseite jedoch darüber nicht rechtzeitig in Kenntnis. Dann muss der Anfechtungskläger ausnahmsweise die den beklagten Wohnungseigentümern entstandenen Rechtsanwaltsgebühren erstatten. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden (Beschluss vom 23. Mai 2019, V ZB 196/17).

Im konkreten Fall hatte der Anfechtungskläger seine Klage gegen die Beschlussfassung einer Eigentümerversammlung am 3. Juni 2016 bei Gericht eingereicht, mit Schriftsatz vom 8. Juli 2016 dann aber zurückgenommen. Zu diesem Zeitpunkt hatte das Gericht die Zustellung der Klage nebst Fristsetzung und Terminverfügung an den Verwalter veranlasst. Dieser hatte am ersten Werktag nach der Zustellung – am 11. Juli – einen Rechtsanwalt mit der Beschlussverteidigung beauftragt. Der Klagerücknahmeschriftsatz erreichte den Verwalter am 14. Juli. In der Folge legte das Amtsgericht dem Kläger die Kosten des Rechtsstreits auf. Dem Kostenfestsetzungsantrag wurde stattgegeben; in letzter Instanz bestätigte der BGH die Festsetzung der Anwaltsgebühren auf Beklagtenseite.

Streit innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft

Kein öffentlich-rechtlicher Klageweg möglich

Von Julia Wagner, Referentin Recht Haus & Grund Deutschland

Das Verwaltungsgericht Berlin hat mit seinem Urteil vom 28. Mai 2019 (VG 19 K 12.16) klargestellt, dass in Wohnungseigentümergemeinschaften bei innergemeinschaftlichen Streitigkeiten der Rechtsschutz einzig auf zivilrechtlichem und nicht auf öffentlich-rechtlichem Wege durchgesetzt werden kann.

Der Fall: In einer Wohnungseigentümergemeinschaft befinden sich im Vorderhaus im Erdgeschoss zwei Gewerbeeinheiten. In einer dieser Einheiten wird durch einen Mieter eine Bäckerei betrieben. Zu dieser Bäckerei gehört neben dem Verkaufsraum auch ein Ladencafé. 2015 wurde dem Mieter der Einheit und Geschäftsführer der Bäckerei durch das zuständige Amt erlaubt, die Betriebszeiten auszuweiten. Gegen diese erteilte Baugenehmigung erhoben zwei Eigentümer der Gemeinschaft Widerspruch, den das zuständige Amt wegen fehlender Widerspruchsbefugnis zurückwies. Dies wurde damit begründet, dass öffentlich-rechtliche Schutzansprüche nur gegen außerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft stehende Dritte geltend gemacht werden können. Dies liege nicht schon deswegen vor, weil der Begünstigte ein Mieter und kein Eigentümer ist. Vielmehr bilde er diesbezüglich eine Einheit mit dem Eigentümer. Die unzufriedenen Wohnungseigentümer sowie die Eigentümergemeinschaft selbst wendeten sich sodann im Klagewege gegen die Baugenehmigung.

Das Verwaltungsgericht: Die Verwaltungsrichter gaben den Klägern nicht Recht und bestätigten damit die Entscheidung des Amtes. Die Kläger sind schon nicht befugt, Klage zu erheben. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind Sondereigentümer zwar auch mittels einer öffentlich-rechtlichen Nachbarklage klagebefugt. Dies soll jedoch nur dann der Fall sein, wenn sie Beeinträchtigungen abwehren, die außerhalb der Eigentümergemeinschaft durch behördliche Entscheidung entstanden sind. Wird nur eine Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums geltend gemacht oder ist eine Rechtsverletzung des Sondereigentums offensichtlich ausgeschlossen, soll dieser Grundsatz nicht gelten.

In dem hier entschiedenen Fall sind die Kläger jedoch nicht in eigenen Rechten verletzt, weshalb sie nicht klagen können. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind öffentlich-rechtliche Nachbarschutzansprüche (das Sondereigentum betreffend) innerhalb der Gemeinschaft ausgeschlossen. Läge dies anders, müssten sich Miteigentümer, die sich durch grundstücksinterne Störungen belästigt fühlen, gegen eine Baugenehmigung wehren, die für ein Grundstück erteilt wurde, an welchem sie ebenfalls Miteigentum haben.

Zudem können negative Folgen erst durch die Verwirklichung der Baugenehmigung und nicht durch die Baugenehmigung selbst auftreten. Aus diesem Grund richten sich Rechtsverhältnisse in WEGs ausschließlich nach dem Bürgerlichen Recht. Nichts anderes gelte laut Gericht, wenn die Störung nicht durch den Eigentümer selbst, sondern durch einen Dritten verursacht werde, weil der Ausschluss öffentlich-rechtlicher Schutzansprüche nicht personen-, sondern grundstücksbezogen sei. Es ist nach Ansicht der Richter auch unerheblich, dass der Eigentümer nichts von den Plänen des Mieters wusste und diese auch nicht billigte. Auch die Eigentümergemeinschaft ist nicht klagebefugt, da ansonsten die skizzierten Grundsätze durch einen Mehrheitsbeschluss umgangen werden könnten.

Die Haus & Grund Beratungsstellen sind am

23.12.2019 und 27.12.2019

geschlossen.

FINANZEN & VERSICHERUNG

Sturm, Starkregen & Co.
Welche Versicherung hilft?

Quelle: GEV – Grundeigentümer-Versicherung

Früher sprach man meist von Sommergewittern und Herbststürmen. Doch mittlerweile treten extreme Wettersituationen das ganze Jahr über auf. Riesige Hagelkörner, Sturmböen, Blitze und Starkregen verursachen dann viele Schäden an Haus und Hof. Spätestens im Schadensfall stellen sich Hauseigentümer die Frage: Ist der Versicherungsschutz überhaupt ausreichend?

Die Wohngebäudeversicherung ist für Hauseigentümer die wichtigste Versicherung. Sie erstattet Schäden, die durch Sturm, Hagel und Blitzeinschläge entstehen. Ein Sturm kann ein Dach ganz oder teilweise abdecken. Ein Blitzschlag kann ein Feuer verursachen. Das sind die häufigsten natürlichen Schadensursachen in unseren Breitengraden. Auch Folgeschäden sind häufig mit dem Schaden verbunden. Wichtig: Ein Sturm im versicherungstechnischen Sinne liegt erst ab einer Windstärke 8 vor.

Treten beispielsweise durch Starkregen Überschwemmungs- und Erdrutschschäden auf, reicht die Wohngebäudeversicherung allein nicht aus. Um diese Schäden vom Versicherer ersetzt zu bekommen, muss eine Elementarschadenversicherung als ergänzender Schutz vorliegen. Von Starkregen spricht man, wenn innerhalb einer kurzen Zeitspanne hohe Niederschlagsmengen auftreten. In einer solchen Situation ist die Kanalisation hoffnungslos überfordert oder der Boden kann die Wassermassen nicht mehr aufnehmen. Die Folge: Ansteigende Wasserpegel, die Überschwemmungen oder sogar Sturzfluten oder Erdrutsche verursachen. Im schlimmsten Fall können die Wassermassen sogar Gebäudeteile wegspülen. Durch eindringendes Wasser kommt übel riechender Schlamm oder sogar Schadstoffe ins Gebäude, die teuer beseitigt werden müssen. Manche Gebäude sind dann nicht nur renovierungsbedürftig, sondern vielleicht sogar einsturzgefährdet.

Bei der GEV Grundeigentümer-Versicherung kann die Elementarschadenversicherung zusätzlich zur bestehenden Wohngebäudeversicherung mit abgeschlossen werden. Sie deckt Schäden ab, die durch Naturereignisse, wie Überschwemmung, Erdbeben, Erdsenkung, Erdrutsch, Schneedruck, Lawinen oder Starkregen, verursacht werden.

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

Sie haben Fragen zum richtigen Versicherungsschutz?

Wir beraten Sie gern zu unserer Hausrat-, Elementar- und zu unserer Wohngebäudeversicherung, die individuell an Ihre Bedürfnisse angepasst werden kann. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stehen Ihnen telefonisch unter 040 3766 3367 mit Rat und Tat zur Seite.

www.gev-versicherung.de

Haus & Grund - Information

Kooperationspartner

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

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

VBL
Ralf Zinzius
Versicherungsmakler Bergisch Land
Sonder-konditionen

ibs IMMOBILIENGRUPPE
Sonder-konditionen

Lifta
500-1000 € Nachlass

Das Lagerhaus Scholz
Haushaltsauflösungen & Entsorgungen
10 %

Liebe Mitglieder,

wir werden den Jahresbeitrag 2020 in Höhe von 89,00 € für Mitglieder und 100,00 € für Verwalter Mitgliedschaften aufgrund der von Ihnen erteilten Einzugsermächtigung zum 01.01.2020 von Ihrem Konto einziehen.

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

Mit freundlichen Grüßen
Hermann-Josef Richter
Vorstandsvorsitzender

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

Für Mitglieder, die uns den jährlichen Mitgliedsbeitrag überweisen:

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

Sepa-Lastschriftmandat

Mitglieds-Nr.: .....

Name: .....

Straße: .....

Ort: .....

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

☐ nur Jahresbeitrag ☐ alle Gebühren

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

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE48ZZZ00000374301

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

Kreditinstitut: ..... Ort: .....

IBAN.: ..... BIC: .....

Wuppertal, den .....

....
Unterschrift Unterschrift

Mitglieder werben Mitglieder

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund empfehlen und Prämie sichern

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

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

Ihr Prämienantrag

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

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

Ihre Prämie

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

01 **Haus & Grund-Ratgeber**

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

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

☐ 03 **Grillset**

☐ 04 **Küchenwaage**

PRÄMIENCOUPON

Angaben werbendes Mitglied

Vorname/Name

Straße/Hausnummer

Unterschrift

PLZ

Ort

Mitgliedsnummer (sofern bekannt)

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

Ich habe folgendes Mitglied geworben

Vorname/Name

Straße/PLZ/Ort

HAUSTECHNIK

Dicke Luft

Schadstoffe und Gifte in Wohnräumen

Von Bettina Iduna Kieke, Freie Journalistin

Der Wohlfühlfaktor schwindet – eventuell drastisch – wenn Schadstoffe, die man meistens nicht wahrnimmt, den Wohnraum belasten. Man nimmt sie auf über Atmung, Hautkontakt oder Nahrung. Kopf- oder Muskelschmerzen, Übelkeit, Konzentrations- und Schlafstörungen, Augen- und Schleimhautreizungen und andere Beeinträchtigungen können die Folge sein. Manche Substanzen können Krebs erzeugen oder Unfruchtbarkeit. Die Weltgesundheitsorganisation fasste solche Krankheitsindikatoren 1983 unter dem Begriff Sick-Building-Syndrom („Gebäudekrankheit", SBS) zusammen.

Die Rede ist von Hunderten chemischen Einzelelementen, die unter anderem aus Bau- und Dekormaterialien, Möbeln und Textilien entweichen. Schadstoffe in der Raumluft sammeln sich auch durch das Benutzen von bestimmten Reinigungsmitteln sowie Körperpflege- und Kosmetikprodukten, durch Rauchen, falsches Heizen und unzureichendes Lüften an.

Schadstoffe nachweisen und bekämpfen

Beim Hauskauf, Renovieren oder bei gesundheitlichen Problemen, die nur zu Hause auftreten, kommt man um das Thema Wohngifte nicht herum. Einige von ihnen kann man riechen, wie stark ausgasende Substanzen oder Schimmel, und sich auf Spurensuche begeben. Um sicherzugehen, sollte man sich an eine baubiologische Beratungsstelle des unabhängigen Instituts für Baubiologie und Nachhaltigkeit – IBN wenden (https://www.baubiologie.de/baubiologische-dienstleistungen/baubiologische-beratung/). Dort werden für Untersuchungen und Messungen auf Schadstoffe/Wohngifte zertifizierte Fachleute empfohlen.

Hier können Sie sich informieren:

- Umweltmedizinische Beratungsstellen www.umweltbundesamt.de/themen/gesundheit/umweltmedizin/umweltmedizinische-beratungsstellen
- Publikationen des Umweltbundesamtes, besonders UMB-Jahrespublikation 2017 (aktualisiert 2018), Seite 18: „Innenraum und Gesundheit" www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/479/publikationen/schwerpunkte_2017_web.pdf
- Produkttest der Stiftung Warentest www.test.de
- Gütezeichen/Umweltzeichen wie „Blauer Engel", „Goldenes M" oder „Öko-Control" https://label-online.de/

Kleines Lexikon der Wohngifte

VOC (Volatile Organic Compounds) – flüchtige organische Verbindungen

Diese Schadstoffklasse ist immer präsent, auch in der Außenluft. Dazu gehören beispielsweise Kohlenwasserstoffe, Alkohole, Aldehyde und organische Säuren. Sie sind in Materialien für Hausbau und Innenausstattung, wie Fußböden, Wänden, Decken, enthalten. Man findet sie in Farben, Lacken, Klebstoffen, Möbeln und Dekor, aber auch in Pflege-, Reinigungs- und Hobbyprodukten. VOC gelangen unter anderem durch Lösungsmittel, Weichmacher, Flüssigbrennstoffe, Flammschutzmittel, Duftstoffe, Kunststoffe und Biozide, wie Holzschutz-, Schädlingsbekämpfungs- und Desinfektionsmittel in die Raumluft. Sogar dem Naturmaterial Vollholz entströmen VOC wie Terpene – ein natürliches Lösungsmittel.

Dabei wird unterschieden zwischen:

- VVOC (Very Volatile Organic Compounds), sehr flüchtig und stark riechend, zum Beispiel Formaldehyd
- SVOC (Semivolatil Organic Compounds, schwer flüchtig), zum Beispiel Weichmacher

Alle VOC-Arten insgesamt bezeichnet man als TVOC (Total Volatile Organic Compounds).

Formaldehyd

Das giftige farblose, stechend riechende Gas zählt zu den VOC, ist ein Allergen und krebserzeugend (Definition WHO 2014). Es entströmt hauptsächlich aus Spanplatten und anderen Holzwerkstoffen, aus etlichen Dämmstoffen, Farben, Reinigungs-, Konservierungs- und Putzmitteln. Alte Spanplatten aus den 70er- und 80er-Jahren können bis zu 30 Prozent aus formaldehydhaltigen Leimen bestehen.

Weichmacher (Phthalate)

Weichmacher (VOC) gasen unter anderem aus Bodenbelägen, Tapeten, kunststoffbeschichteten Verpackungen, Kinderspielzeug, Lacken, Anstrichen, Beschichtungen aus und sind Teil des Hausstaubs. Nach einer Renovierung können Weichmacher in erhöhter Konzentration auftreten. Sie verbinden sich mit Schwebstaubpartikeln und lagern sich als dunkler schmieriger Film an Wänden, Heizungen, Vorhängen, Kunststoffoberflächen, Geräten ab – der „Fogging-Effekt". Das passiert zumeist in der Heizperiode, wenn weniger gelüftet wird.

Schwermetalle

Die organischen Verbindungen von zum Beispiel Quecksilber, Arsen, Blei und Zinn werden als Abrieb von Farben, Gegenständen und Innenausstattung, aber auch durch zerbrochene Energiesparlampen freigesetzt. Der menschliche Körper kann Schwermetalle nicht abbauen.

Schimmelpilze

Die Klassiker unter den Wohngiften benötigen ausreichend Feuchtigkeit und Sauerstoff und können sich auf vielen Oberflächen, aber auch im Verborgenen, wie unter Schutzleisten und hinter Abdeckungen, ablagern.

wigge immobilien. mietverwaltung.
fon 0202. 51 55 67 87.
www.wigge.immobilien
luisenstr. 102a.
fax 0202. 51 55 60 51.
sw@wigge.immobilien
42103 wuppertal.
Mitglied im Verband der Nordrhein-Westfälischen Immobilienverwalter e.V.

Effizient, kostengünstig und emissionsarm durch die Heizsaison

Heizung warten, Wohlfühlen starten

IWO, 2019

Wer jetzt schon ab und an mal an die kühle Jahreszeit denkt, der tut Gutes – zumindest für seine Heizung. Denn wenn man sich rechtzeitig um die Wartung der Anlage kümmert, kann man Herbst und Winter in der Regel sorgenfrei und unbeschwert genießen.

„Aus diesem Grund empfiehlt es sich, die Heizanlage bereits vor Beginn der eigentlichen Heizsaison auf Herz und Nieren prüfen zu lassen", weiß Christian Halper vom Institut für Wärme und Oeltechnik (IWO). Besonders wichtig ist die Kontrolle und Optimierung der Brennereinstellungen. Typischerweise werden kleinere Bauteile, sowohl die Öldüse des Brenners als auch der Ölvorfilter, im Zuge der Wartung erneuert. Dies sorgt für einen zuverlässigen Betrieb und schafft eine wichtige Voraussetzung für die optimale Nutzung der im Brennstoff enthaltenen Energie.

Gleiches gilt für die Einstellung der Heizungsregelung für die Vorlauf- und Kesseltemperatur: Optimale Einstellungen sorgen für einen emissionsarmen und kostengünstigen Heizungsbetrieb. Grundlegend ist zudem, dass die Funktion der Druckhaltung des Heizsystems überprüft wird. Dazu gehört auch, dass gegebenenfalls im Heizsystem enthaltene Luft entfernt und bei Bedarf Wasser nachgefüllt wird. Denn Luftblasen in Heizkörpern oder Leitungen können den Energieverbrauch erhöhen und die Funktion beeinträchtigen. Fallen Mängel oder Verschleißerscheinungen ins Auge, werden diese im Zuge der Heizungswartung behoben.

Wann ist eine neue Heizungsanlage fällig?

Doch auch bei aller Pflege lohnt sich bei Modellen, die älter als 20 Jahre sind, meist ein Austausch. Setzt man auf ein modernes Brennwertgerät, lassen sich im Vergleich zum alten Kessel bis zu 30 Prozent Heizöl einsparen. Kräftige Zuschüsse vom Staat ermöglicht dabei die Aktion „Besser flüssig bleiben", die das IWO gemeinsam mit Heizgeräteherstellern initiiert hat: Unter www.besser-fluessig-bleiben.de kümmern sich Experten kostenlos um Fördermöglichkeiten und Antragstellung für Eigenheimbesitzer. Mehr auch unter www.zukunftsheizen.de.

Raumklima

Die goldene Lüftungsregel gibt es nicht

Von Karin Birk, Freie Journalistin

Für einen erholsamen Schlaf und eine dauerhaft gesunde Umgebung im Schlafzimmer ist das Raumklima entscheidend. „Am besten schläft man bei einer Raumtemperatur zwischen 16 und 18 Grad und einer Luftfeuchtigkeit zwischen 40 und 60 Prozent", sagt Dr. Alfred Wiater von der Deutschen Gesellschaft für Schlafforschung und Schlafmedizin.

Bei dauerhaft zu niedriger oder zu hoher Luftfeuchtigkeit kann es dagegen zu Beeinträchtigungen für die Gesundheit kommen. „Ist die Luftfeuchtigkeit zu gering, trocknen die Schleimhäute aus. Ist die Luft zu feucht, kann sich Schimmel bilden", warnt der Mediziner. Dies könne zu Erkrankungen der Atemwege führen und Allergien hervorrufen. Gerade deshalb sollte für einen ausreichenden Luftaustausch im Schlafzimmer gesorgt werden.

Um zu prüfen, ob das Schlafzimmer ausreichend gelüftet ist, sollten die Bewohner regelmäßig die Luftfeuchte messen. „Zur Messung eignen sich elektronische Feuchtigkeitsmesser – Hygrometer – mit einer digitalen Anzeige", rät Uwe Münzenberg, Vorstand beim Berufsverband Deutscher Baubiologen – VDB e.V. Dabei sollte der Feuchtesensor weder zu nah an einer Außenwand noch in der Nähe eines Fensters oder der Tür aufgestellt werden, heißt es beim Verband.

Da sich die Luftfeuchtigkeit durch die Atemluft und das nächtliche Schwitzen während der Nacht erhöht, sollte die Luftfeuchte beim Zubettgehen eher bei 50 Prozent oder darunter liegen. Am Morgen kann es auch etwas mehr sein. Vor dem Zubettgehen sollte man deshalb durch ausreichendes Lüften dafür sorgen, dass feuchte Raumluft durch trockenere Außenluft ersetzt wird. Und noch einen Ratschlag hat der Baubiologe: „Ein typisches Warnzeichen, dass in den Wintermonaten Lüftungsbedarf besteht, ist ein schmaler Kondensstreifen auf dem Fenster am Morgen."

Der Grund: Die Luft kann immer nur eine der Temperatur entsprechende Feuchtigkeit in Form von Wasserdampf aufnehmen. Dabei kann wärmere Luft mehr Wasserdampf aufnehmen als kalte. Kühlt die Luft an einer kalten Außenwand oder einem Fenster ab, schlägt sich Kondenswasser nieder. „Je schlechter eine Wand oder ein Fenster isoliert ist, desto niedriger sollte zum Schutz vor Kondensatbildung die Luftfeuchtigkeit im Schlafzimmer sein", betont Münzenberg. „Manchmal reicht schon ein unsichtbarer Feuchtigkeitsfilm, welcher sich auf einer kalten Oberfläche bildet, damit Schimmelpilze wachsen können", fügt der Baubiologe hinzu.

Wie oft gelüftet werden muss, verrät das Hygrometer. „Allgemeine Lüftungsempfehlungen, wie „Lüften Sie zweimal am Tag!", sind daher ein weit verbreiteter Unsinn", sagt Münzenberg. Eine „goldene Lüftungsregel" gebe es angesichts ganz unterschiedlicher Wohnungen und Lebensgewohnheiten nicht.

Folgendes sollte aber immer beachtet werden. Die Raumtemperatur sollte möglichst nicht unter 17 Grad sinken und die relative Feuchte in den Wintermonaten in schlecht gedämmten Gebäuden 45 Prozent nicht übersteigen. Und: Wo Feuchtigkeit – wie etwa beim Duschen oder Kochen – entsteht, sollte sofort gelüftet werden, bevor sich die Feuchtigkeit an den Wänden der Wohnung niederschlägt. Wer dies zu jeder Jahreszeit beachtet, dürfte weder Gesundheit noch Bausubstanz gefährden.

Kompakte Alarmanlagen lassen sich komfortabel installieren

Effektiver Einbruchschutz mit wenig Aufwand

djd-Text 59012

Rückläufig, aber weiterhin auf einem sehr hohen Niveau: So lässt sich die aktuelle deutsche Einbruchstatistik charakterisieren. Erstmals seit zehn Jahren ist die Zahl der angezeigten Wohnungseinbrüche laut polizeilicher Kriminalstatistik 2016 zwar zurückgegangen, es wurden aber noch immer 151.000 Fälle registriert. Betroffene haben nicht nur unter den materiellen Schäden zu leiden, auch psychische Belastungen können die Folge sein, viele Menschen ziehen dann sogar aus ihrer Immobilie aus. Um nicht zum Opfer zu werden, ist es wichtiger denn je, das Zuhause gut abzusichern.

Alarmanlage ganz ohne Montage

Gewöhnliche Schließanlagen stellen dabei für Einbrecher oftmals kein Hindernis dar. Daher empfehlen Experten die zusätzliche Sicherung des Hauses mittels einer Alarmanlage. Sie bietet zu jeder Tages- und Nachtzeit sowohl bei An- als auch Abwesenheit der Bewohner den nötigen Schutz. Wer sich für die Installation eines Alarmsystems entscheidet, dem können unter Umständen allerdings aufwändige Arbeiten ins Haus stehen, um Türen und Fenster zu verkabeln. Die Alarmanlage "B2" des deutschen Familienunternehmens Bublitz Sicherheitstechnik dagegen ist ein Kästchens von der Größe eines Buches und kann deshalb frei platziert werden. Voraussetzung ist lediglich ein Stromanschluss. Weder Kabel, Bewegungsmelder, Magnetkontakte noch Glasbruchsensoren sind erforderlich, Montagearbeiten und Wartungsaufwand entfallen. Optisch lässt sich die Anlage kaum von einem Internetrouter oder einer Haustechnikstation unterscheiden. Mehr Informationen gibt es unter www.bublitz-alarm.de oder unter Telefon 0800-60090011.

Leistungsstarke Sensoren schlagen Alarm

Die Alarmanlage überprüft mit leistungsstarken Sensoren kontinuierlich den Luftdruck im Hausinneren und die Raumresonanzfrequenz. Wird eine Tür aufgehebelt oder eine Scheibe eingeschlagen, verändern sich diese beiden Parameter impulsartig – der Alarm wird zuverlässig ausgelöst. Die kombinierte Zwei-Wege-Technik reagiert weder auf alltägliches Lüften noch auf Gewitter, Vogelflug, Überschallknall oder ähnliche Umweltereignisse, Fehlalarme sind deshalb nahezu ausgeschlossen. Auch Bewohner und Haustiere können sich bei aktivierter Alarmanlage frei bewegen. Das System sendet zudem keine Strahlen aus und kann deshalb von außerhalb nicht geortet oder sabotiert werden. Sollte einmal der Strom ausfallen, sichert ein Akku für bis zu 48 Stunden den Betrieb.

Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing

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

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

Zuverlässig seit 1919
Schnell
Preiswert
Kompetent

Auch im Notdienst
Reinigung
Entsorgung
Dichtheitsprüfung
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

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

SONDERTHEMA

Geht nicht, gibt's nicht!

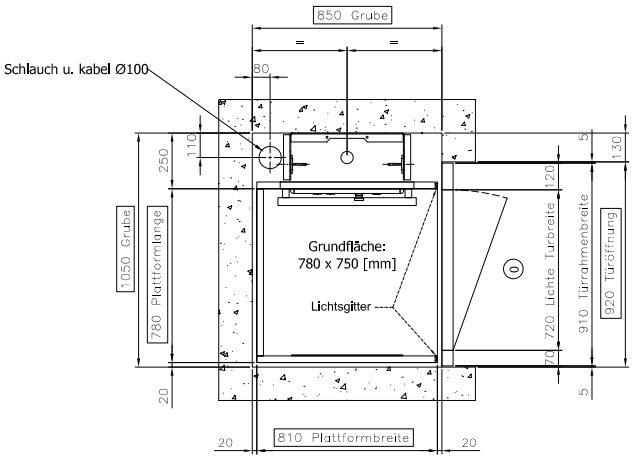
Es ist fast so wie in dem altbekannten Spruch, wenn man sich vor Augen führt, was im Bereich der Aufzüge nach Maschinenrichtlinie mittlerweile alles angeboten wird:

Sie haben keinen Platz für einen zusätzlichen Lift neben der kurzen Treppe? Dann machen Sie doch die Treppe zum Lift! Jedenfalls macht das die Firma Liftup aus Dänemark. Mit dem Produkt FlexStep bietet diese ein einzigartiges Gerät, das beide Funktionen vereint und dabei auch noch mit einem ausgesprochen hohen Anspruch an Ästhetik daherkommt. Solange nur Fußgänger den Höhenunterschied überwinden müssen, bleibt die Treppe einfach eine Treppe. Kommt dann der Rollifahrer, legt sich die Treppe zur Hebebühne zusammen und transportiert den Rolli rauf wie runter.

Einbau eines Aufzugs ohne Unterfahrt unter die Bodenplatte des untersten Stockwerks? Insofern noch ein Bodenaufbau mit Estrich und Fließen von mindestens 5 cm vorhanden ist, kein Problem! Bis zu 6 Etagen schaffen die gängigen Homelifte, wie der Barduva SB 200 bei einer nach DIN barrierefreien Plattformgröße von 1,4 m x 1,1 m und einem Fördergewicht von 400 kg allemal. Dazu sind sie auch in der Größe flexibel und erlauben – im Rahmen der minimalen und maximalen Maße – eine beliebige Anpassung auf den Zentimeter.

Ohne Schacht 12 m Förderhöhe realisieren und das sicher? Nicht nur das, sondern wenn nötig auch mit gedämmten Türen zum Eintritt direkt in bewohnte Räume! Der GHB 20 der Firma Ganser ermöglicht eine ungeheure Flexibilität bei einer gleichzeitig hohen Zuverlässigkeit. Und wenn die Einbausituation auch noch die Anforderungen des Brandschutzes erfordert, dann kann auch das realisiert werden.

12 m Förderhöhe in einem Mauerschacht von 1 m x 1 m realisieren? Beispielsweise mit dem Extrema Sirio können minimale Baugrößen realisiert werden. Dabei bestimmt die Anforderung an die Nutzung welche Größe noch sinnvoll ist. Aber wenn es mal nicht größer geht, dann geht es auch klein. Standard ist mittlerweile auch das Telefon mit GSM Modul in der Kabine. Auch Schiebetüren zum Abschluss der Kabine sind ab einer gewissen Kabinengröße möglich, sodass der Aufzug mit einem Tastendruck automatisch fahren darf:



Diese kleine Auswahl zeigt die enorme Gestaltungsmöglichkeit von Aufzügen nach Maschinenrichtlinie. Anhand einer individuellen unverbindlichen Beratung lässt sich meist eine Lösung für die Frage finden, wie ich mein Haus mit einem Aufzug ausrüsten kann.

Weitere Informationen:
TNK Hebetechnik - Thomas Nick
Eupener Straße 124
50933 Köln
Tel.: +49(0)221/42325761
Mobil: +49(0)174/1015250

quickmaxx
Elektromobile
Uellendahler Str.452
42109 Wuppertal
www.quickmaxx.de

Mobilität erhöht die Lebenqualität im Alter.
Gratis Probefahrt bei Ihnen zuhause.
0800 33 666 55

Wir machen (E) mobil
quickmaxx

In wenigen Tagen zum neuen Look fürs Bad

Eine Teilsanierung macht´s möglich

Vorher: Wenn Fliesen und Armaturen im Badezimmer nicht mehr den persönlichen Vorstellungen entsprechen und der Wunsch nach einer optischen Veränderung besteht, weiß der bad&heizung-Betrieb zu helfen.
Foto: epr/bad&heizung/HSK Duschkabinenbau KG

In Zeitschriften und im Internet sieht man oft Bilder von Traumbädern. Die barrierefreien Konzepte und großzügigen Raumdesigns wecken dann den Wunsch, auch das eigene Bad umzugestalten. Dennoch scheut man häufig den Aufwand. Dabei ist es gar nicht nötig, gleich alles herauszureißen, denn nicht immer muss es eine komplette Generalüberholung sein. Stattdessen können beispielsweise bestehende Fliesen oder Böden in eine neue Einrichtung integriert werden. Somit entsteht aus der Kombination von alten und neuen Elementen eine frische und besondere Optik – und das mit einer nur drei oder vier Tage dauernden Teilsanierung zum Festpreis.

Schon der Umbau der sperrigen, alten Badewanne zu einer ebenerdigen, komfortablen Dusche kann den Wohlfühlfaktor enorm steigern. Der Badexperte HSK bietet mit RenoConcept eine Lösung, die eine schnelle, saubere und kostengünstige Teilsanierung möglich macht. Die aus Hartschaum gefertigten Trägerplatten können individuell aneinandergereiht, an die räumlichen Gegebenheiten angepasst und fugenlos sowie sicher auf den alten Fliesen angebracht werden. Genauso ist es möglich, dass fehlende Fliesenbereiche dahinter verschwinden. Der Wasseranschluss wird einfach an die gewünschte Stelle verlegt. So lässt sich anstelle einer Wannen- ganz leicht eine Duscharmatur anbringen, ohne dass Wände aufgestemmt oder Fliesen abgetragen werden müssen. Das bedeutet zum einen eine Reduktion von Kosten, Staub und Dreck und zum anderen muss man nicht wochenlang auf das eigene Bad verzichten, was eine große Erleichterung ist. Für die optimale Farbgebung werden die Trägerplatten anschließend mit den RenoDeco-Dekorplatten verkleidet. Diese sind in vielfältigen Varianten erhältlich, die sich an den neuesten Badtrends orientieren. Dazu gehören klassische Stein- und Holzstrukturen, ein kühler Metalllook oder auch eine natürlich anmutende Leinenoptik. So verwandelt

Nachher: RenoConcept bietet mit einer schnellen, sauberen sowie kostengünstigen Teilsanierung die Lösung und lässt das Bad in neuem und modernem Glanz erstrahlen.
Foto: epr/bad&heizung/HSK Duschkabinenbau KG

man einen in die Jahre gekommenen Raum einfacher und günstiger als gedacht in ein modernes Traumbad. Die bundesweit über 80 bad&heizung-Fachbetriebe, die das Bad in eine Wohlfühloase verwandeln können, findet man online unter www.badundheizung.de.

Von der Handwerkskammer Düsseldorf öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Dachdecker - Handwerk und für das Klempner - Handwerk.

Thomas Sobireg
Dachdecker- und Klempnermeister

Uellendahler Str. 200A
42109 Wuppertal
Tel. 0202 - 66 23 30
Fax 0202 - 64 36 43
www.gutachter-sobireg.de

TNK Hebetechnik

Ihr Partner für Lifte und Aufzüge nach Maschinenrichtlinie

Beratung, Verkauf, Montage und Service aus einer Hand

TNK Hebetechnik – Eupener Straße 1, 50933 Köln
0221/42325761 – www.lift-haus.de

Versicherungsfachbüro **Paul Heinz Münch**

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

kompetent • fachkundig • zuverlässig

Hauptstraße 161
42349 Wuppertal
Telefon 0202 - 4 05 77
Telefax 0202 - 47 67 47
info@muench-versicherungen.de
www.muench-versicherungen.de

Rutschhemmende Fliesen im Bad verringern die Unfallgefahr

Mit Sicherheit und Stil älter werden

Rutschhemmende Keramikfliesen leisten einen wichtigen Beitrag zum längeren, selbstbestimmten Leben in den eigenen vier Wänden. Foto: epr/cero-epr.de

Diagnose „Oberschenkelhalsbruch": Sie ist so etwas wie der Klassiker unter den Verletzungen und trifft am häufigsten ältere Menschen. Gerade für diese Gruppe hat sie aber auch fatale Folgen. Viele kommen nicht mehr auf die Beine und können nicht länger selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben. Dies ist für die Betroffenen auch seelisch oft eine schmerzhafte Erfahrung. Man kann dem jedoch mit einem rutschhemmenden Fliesenboden, vor allem im Bad, wo die meisten derartigen Unfälle passieren, vorbeugen.

Es ist ganz natürlich, dass auch bei gesunden älteren Menschen die motorischen Fähigkeiten und die Beweglichkeit nachlassen. Barrierefreie Wohnkonzepte machen jedoch ein länger währendes, selbstbestimmtes Leben möglich. Wichtiger Bestandteil sind rutschhemmende Fliesen. Sie sind aufgrund ihrer Materialeigenschaften und ihres praktischen Nutzens überall dort, wo es nass zugeht, unschlagbar. Auch eine nachträgliche Verlegung ist sinnvoll, denn vor allem im Badezimmer können sie dank ihrer rauen Oberfläche die Sicherheit auf feuchten Bodenverhältnissen beträchtlich erhöhen. Dabei kommen ästhetische Aspekte keineswegs zu kurz, wie man anhand der designstarken Serie CERO®NECKAR von Keramik Orion sehen kann. Sie ist in den Formaten 30x60 Zentimeter und 60x60 Zentimeter sowie in einem 5x5-Zentimeter-Mosaik erhältlich. Damit sind der Vielfalt, Kreativität und Kombinierbarkeit im Boden- und Wandbereich keine Grenzen gesetzt. Dank ihrer zeitlos-eleganten Farbgebung in den Tönen Grau, Creme und Silber passt sie perfekt in jedes Badambiente. Als ausgewiesen rutschhemmende Fliese bietet sie zudem sicheren Halt, auch beim Ein- und Aussteigen aus Badewanne oder Dusche, und selbst wenn mal Wasser oder Seife auf den Boden getropft ist. Darüber hinaus ist der keramische Fliesenbelag besonders hygienisch und pflegeleicht. Er lässt sich mit handelsüblichen Reinigungsutensilien schnell und einfach putzen. So ist es ein Leichtes, mit Sicherheit und Stil das Alter zu meistern.

Weitere Informationen sind unter www.cero-epr.de und www.homeplaza.de erhältlich.

Treppen bequem hinaufgleiten: Lifte nach Maß für mehr Unabhängigkeit

Von der Barriere zur Komfortzone

Bei den kompetenten Technikern sitzt jeder Handgriff, sodass die Montage des Lifts schnell und sauber über die Bühne geht. *Foto: epr/Lifta*

Das Eingeständnis fällt nicht leicht, aber es ist einfach eine Tatsache, dass mit zunehmendem Alter die Beweglichkeit nachlässt. Worüber man in jungen Jahren gar nicht nachdenkt – zwei Treppenstufen auf einmal nehmen oder mit einer Einkaufstasche an jeder Hand flott die Besorgungen in den Keller bringen –, wird wahrscheinlich irgendwann zur Herausforderung.

Um trotzdem komfortabel in den eigenen vier Wänden zu leben und sich den Alltag zu erleichtern, gibt es viele Möglichkeiten: eine Reinigungskraft, den Lebensmittel-Lieferservice sowie die Hilfe für den Garten. Doch die wenigsten wollen im häuslichen Bewegungsradius stets auf Unterstützung angewiesen sein. Um jedoch so oft wie nötig und so sicher wie möglich etwa den Weg in die obere Etage zu bestreiten, bietet sich ein Treppenlift an. Wer dabei auf Lifta setzt, profitiert von mehr als vier Jahrzehnten Erfahrung. Das Sortiment umfasst verschiedene Modelle, deren Sitze in bis zu zwölf Farbtönen erhältlich sind. Von der Luxusversion Avantgarde bis zum klassischen Modell ist für jedes Bedürfnis der passende Lift vorhanden. Alle Varianten sind sowohl für gerade als auch für kurvige Treppen geeignet und ermöglichen einen sicheren und komfortablen Aufstieg. Die Schienen werden jeweils maßgefertigt, sodass ein optimaler Nutzen der vorhandenen baulichen Gegebenheiten gewiss ist. Komplettiert wird das Angebot durch leistungsstarke Außenlifte, die den Weg in den Garten oder zur Straße hinaus erleichtern. Sie sind eine gute Alternative zu einem Umbau, da sie sich an einem vorhandenen Aufgang installieren lassen. Neben den Treppenliften selbst ist Lifta auch bei der Beratung führend: Die Kontaktaufnahme ist über viele Kanäle möglich – telefonisch, über ein Formular auf der Webseite, via E-Mail sowie einer Unterhaltung per Chat. Ebenfalls möglich ist eine Live-Beratung per Video. Mit der bequemen Variante kann man sich unverbindlich, aber trotzdem maßgeschneidert über das Leistungsportfolio von Lifta informieren. Selbstverständlich kommen die geschulten Berater auch nach Hause und klären vor Ort alle notwendigen Fragen zum Einbau und zur Auswahl des passenden Modells. Zudem unterstützen sie bei der Sondierung von Fördermöglichkeiten sowie bei der entsprechenden Antragstellung.

Kooperationspartner von Haus & Grund

Mehr unter www.lifta.de und www.homeplaza.de.

runkel Heizung · Sanitär · Solar
Große Flurstraße 69 · 42275 Wuppertal
Telefon 02 02 - 25 55 40 · Telefax 02 02 - 57 13 80
Mobil 0151 - 12 00 91 76 · e-Mail info@hans-runkel.de

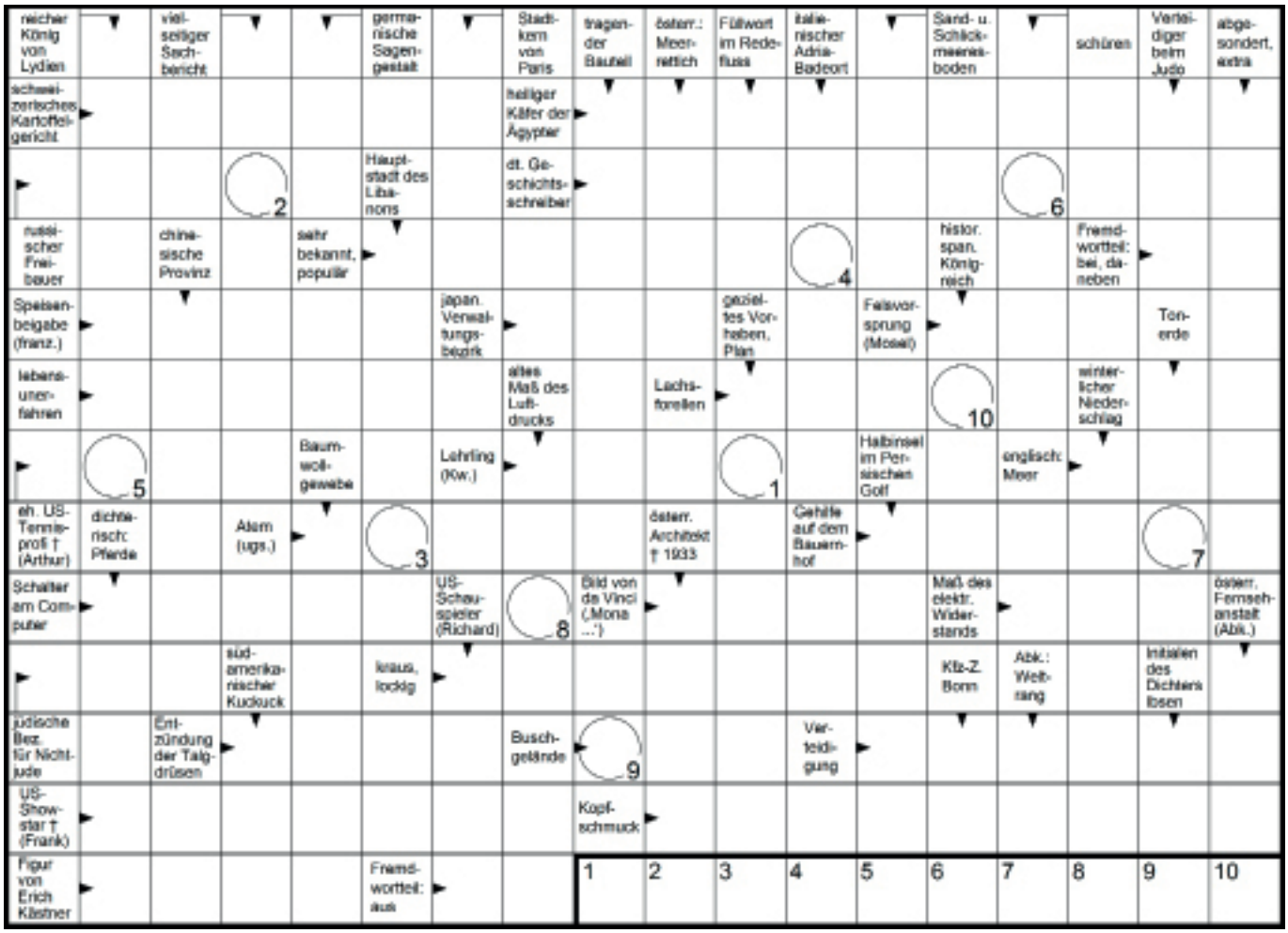
Haben Sie Schimmel im Keller?
Wir beheben nasse Keller, nasse Wände, Schimmel.
Ein für alle Mal !
Dirk Hünninghaus® GmbH
mehr als 45 Jahre Erfahrung
Horather Schanze 4
42281 Wuppertal
Telefon 0202 . 78 55 20
Telefax 0202 . 78 90 21
info@huenninghaus.com
www.huenninghaus.com

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
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
Abdichtungen

Mitmachen und Online Mietvertrag gewinnen!

Wir verlosen 3 x 2 Online Mietverträge! Sie möchten teilnehmen? Dann schicken Sie uns die richtige Lösung zum Kreuzworträtsel per E-Mail an **info@hausundgrundwpt.de**. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Einsendeschluss ist der **10. Dezember 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

Die Autoren

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

Ratgeber zum Wohnungseigentum
Der Wohnungseigentümer

Autoren: Dipl.-Volksw. Volker Bielefeld, Thomas Christ, Michael Sommer

43,50 €

inklusive MwSt., zzgl. 2,50 Euro Versandkosten

ISBN: 978-3-939787-86-0

10., neu bearbeitete Auflage 2017

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

Zu beziehen über Ihre Haus und Grund-Geschäftsstellen Wuppertal.

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

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

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 un 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 – Energisches 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:
Fachwerkhaus an der Zanellastraße. **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

HAUT & JORDAN
IMMOBILIEN GMBH
SEIT ÜBER 30 JAHREN KOMPETENZ IN IMMOBILIEN...

HAUSVERWALTUNG
- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Industrieverwaltung
- Gewerbeverwaltung

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

HAUSMEISTERSERVICE
- Gartenservice
- Reinigungsservice, auch Großobjekte
- Winterdienst

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

Wolfgang Todzy
Immobilien ivd
Seit 1964
Grumberg 31
42389 Wuppertal
Mit uns finden Sie nicht nur das Beste - sondern das für Sie Richtige!
Tel. 02 02 / 60 30 93
www.todzy-immobilien.de

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

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

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

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

Hier könnte Ihre Anzeige stehen.

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

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

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

Seit über 50 Jahren!

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

Meisterfachbetrieb Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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