Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

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

Jahrgang 124

Haus & Grund-Magazin Wuppertal

www.hausundgrundwpt.de

08/2020

Wohnraummietvertrag
jetzt auch online erhältlich.

a-ba-cus
Immobilien Management
Hofaue 75 · 42103 Wuppertal
Telefon: (0202) 283 16-0 · Fax: (0202) 283 16 16
e-mail: info@a-ba-cus.de · Internet: www.a-ba-cus.de
Die Hausverwaltung, wir verwalten gerne!

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

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

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

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

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

Ihre Immobilienverwaltung für Wuppertal
city IMMOBILIEN VERWALTUNG
0202 97 97 44 2-0
city.immo
City-Immobilien GmbH & Co KG
Eichstr. 14-18, 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
Wetten, dass unser Strom günstiger ist als Ihrer!
Schicken Sie uns jetzt eine Kopie Ihrer letzten Jahresabrechnung
per MAIL: info@buscher-energie.de
oder WHATSAPP: 0175 / 289 0 289

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

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

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

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser!

Die Kommunalwahlen, Wahl des Oberbürgermeisters, des Stadtrates und der Bezirksvertretungen finden am 13.09.2020 statt. Nach den politischen Änderungen, der Auflösung der Kooperation von SPD und CDU und die gemeinsame Ausrichtung von CDU und Bündnis 90/DIE GRÜNEN, wird diese Wahl, abhängig vom Wahlergebnis, für Wuppertal und seine zukünftige Ausrichtung in politischer Hinsicht – auch für uns als Wohnungs- und Hauseigentümer – entscheidend sein.

So wird sich im Fall einer Mehrheit von Grünen und CDU – diese Reihenfolge wird es wohl werden – herausstellen, ob es sich, nach der kontraproduktiven Entscheidung die Baumschutzsatzung wieder einzuführen, um eine konstruktive Zusammenarbeit handelt oder ob die beiden Parteien und ihre Vorstellungen im politischen Alltag zu weit auseinander liegen, um eine konstruktive und zukunftsorientierte Politik zu betreiben. Auch wird sich zeigen, ob sie unsere Interessen als Wohnungs- und Hauseigentümer unterstützt. Im Fall einer Mehrheit der SPD müsste sich zeigen, ob sie ihre Forderungen in Bezug auf eine soziale Stadtentwicklung umsetzen kann oder ob es sich lediglich um inhaltsleere und nicht umsetzbare Forderungen handelt.

Gerade weil diese Wahl aufgrund der Neupositionierungen der Parteien entscheidend ist, bitte ich Sie von Ihrem Wahlrecht Gebrauch zu machen. Schauen Sie sich die Aussagen der Parteien und der Oberbürgermeisterkandidaten genau an und hinterfragen Sie kritisch. Insbesondere dahingehend, ob und wie die Parteien und Kandidaten Wahlversprechen der Vergangenheit umgesetzt haben oder nicht. Denn Wahlversprechen sind leicht ausgesprochen, aber die hierauf folgenden Handlungen sind für uns Wuppertaler entscheidend. Diese treffen uns im Alltag. Für uns Immobilieneigentümer und die Entwicklung der Stadt Wuppertal sind folgende Themen besonders relevant: Wie stellt man sich die Reaktivierung von Gewerbeflächen vor? Wo und in welchem Maße soll Wohnbebauung stattfinden? Wie sieht es mit der Ausweisung von Flächen für den EFH und Eigentumswohnungsbau aus? Wir können den Schwachen in unserer Stadt nur helfen, wenn wir genügend steuerkräftige Einwohner und Firmen haben. Wie werden sich unsere teilweise extrem überhöhten Wohnnebenkosten – insbesondere die Abwassergebühren – entwickeln? Fragen und Aufgaben in Hülle und Fülle. Was sagen die OB Kandidaten und ihre Parteiprogramme dazu?

Für die Entwicklung Wuppertals – und uns Immobilieneigentümer – ist entscheidend, dass die Immobilien als Werte erhalten werden. Sie prägen das Stadtbild und geben den Bewohnern eine Heimat. Das bedeutet, sie sind ein großer Zukunftsbaustein im Rahmen einer modernen Stadtentwicklung und diese Bedeutung muss ihnen auch beigemessen werden. Was können wir an dieser Stelle von den Parteien und Kandidaten erwarten? Fortschritt oder weitestgehend Stillstand wie bisher? Werden Baugenehmigungsverfahren beschleunigt? Werden Bauflächen freigegeben? Werden Schrottimmobilien beseitigt und Baulücken nachhaltig geschlossen? Werden Stadtteile nachhaltig entwickelt und modernisiert? Diese Fragen sind für die Entwicklung Wuppertals von entscheidender Bedeutung. Daher bitte ich Sie bei Ihrer Wahlentscheidung auch auf diese Fragen ein besonderes Augenmerk zu legen.

Am 02.09.2020 um 18 Uhr findet unsere Jahreshauptversammlung in den Räumlichkeiten der Concordia statt. Aufgrund der nach wie vor bestehenden Corona Pandemie möchte ich nochmals darauf hinweisen, dass es sich um eine reine Mitgliederversammlung, d.h. eine nicht öffentliche Versammlung, handelt. Es finden keine öffentlichen Vorträge, wie in der Vergangenheit üblich, statt. Aufgrund der bestehenden Beschränkungen können wir auch kein Büffet oder ähnliches anbieten. Abstandsregelungen müssen vor, während und nach der Versammlung eingehalten werden. Ebenso müssen wir die Daten aller Teilnehmer vor Ort erfassen (Name, Adresse, Telefonkontakt). Alle Teilnehmer müssen während der gesamten Jahreshauptversammlung einen Mund- und Nasenschutz (Maske oder sogenannte Alltagsmaske) tragen. Bezüglich der einzelnen Tagesordnungspunkte verweise ich auf S. 215 dieser Ausgabe.

Ihr

Einladung zur Jahreshauptversammlung

- Wir bitten, diese Einladung als offizielle Einladung zur Jahreshauptversammlung gem. § 10 der Satzung zu betrachten –

Mittwoch, 02.09.2020 um 18.00 Uhr
in der
Concordia
Werth 48 in Wuppertal-Barmen

Wichtiger Hinweis: Es besteht die Pflicht zum Tragen einer Maske!
Wegen der nach wie vor bestehenden Corona-Pandemie verzichten wir auf Vorträge und beschränken die Versammlung auf die notwendigen Regularien.

Tagesordnung:

1. Begrüßung durch den 1. Vorsitzenden: Hermann Josef Richter
2. Grußwort durch den Oberbürgermeister Andreas Mucke
3. Haus & Grund Wuppertal: Rückblick, Ausblick, Aufgabenstellung: Hermann Josef Richter
4. Diskussion
5. Geschäftsbericht 2019: Silke Kessel
6. Kassenbericht 2019: Mario Temmink
7. Bericht der Kassenprüfer
8. Aussprache
9. Entlastung des Vorstands
10. Wahlen zur Schatzmeisterin / zum Schatzmeister
    Turnusmäßig muss die Schatzmeisterin / der Schatzmeister gewählt werden
11. Wahlen zum Vorstand
    Turnusmäßig müssen in diesem Jahr ein Beisitzer/innen gewählt werden
    Ergänzungswahlen sind möglich
12. Wahlen zum Beirat
    Turnusmäßig muss eine Beirätin / ein Beirat gewählt werden
    Ergänzungswahlen sind möglich
13. Wahlen der Kassenprüfer
    Turnusmäßig müssen in diesem Jahr zwei Kassenprüfer/innen gewählt werden
14. Verschiedenes

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein in Wuppertal und Umgebung e.

Hermann Josef Richter
1. Vorsitzender

Silke Kessel
Geschäftsführerin

215

205

220

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

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

Hans Reinold Horst

Streit im Mehrfamilienhaus

2. Auflage 2020

225

222

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Inhaltsverzeichnis

Kommentar
Fairer Interessenausgleich 203

Politik & Wirtschaft
Worms günstig, Potsdam teuer 204

„Der Berliner Mietendeckel ist keine Lösung“ 205

Grundsteuerreform 206

Recht & Steuern
Baulärm 207

Kompromiss beim Renovieren 208

Was Bauherren wissen sollten 208

Wichtige Änderungen in NRW 209

Vermieten & Verwalten
Anwendungen von Mietspiegeln erweitert 210

Wer das Gemeinschaftseigentum ändert, muss auch die Folgekosten tragen 210

Finanzen & Versicherungen
Diese Versicherungen brauchen Vermieter und Hausverwalter 211

Kooperationspartner 212

Einladung zur Jahreshauptversammlung 215

Haustechnik
Zeitlos schön 216

Frische Luft im ganzen Haus 216

Hoch im Kurs 217

Oft wird von Idealbedingungen ausgegangen 218

Energieeinsparrecht im neuen Gewand 218

Klimapaket: 6 Tipps zur Dämmung von Altbauten 220

Heizkostenabrechnung 2.0 222

Reparieren statt teuer tauschen 223

Mitmachen und Online Mietvertrag gewinnen! 224

Rezensionen
Streit im Mehrfamilienhaus 225

Verträge & sonstige Formulare | Literatur 226

Service bei Haus & Grund 227

Geschäftszeiten der Beratungsstellen 227

Impressum 228

Kommentar

Fairer Interessenausgleich

Lärm kann störend sein. Insbesondere dann, wenn man ihm in der eigenen Wohnung dauerhaft ausgesetzt ist. Bisher gab es eine Gruppe Menschen, die zumindest finanzielle Vorteile hatte, wenn sie von Lärm beeinträchtigt war: Mieter. Und eine Gruppe, die für den Lärm anderer zahlen musste: Vermieter.

In ständiger Rechtsprechung haben die Gerichte den Lärm anderer als Grund für eine Mietminderung anerkannt. Dies galt auch für Fälle, in denen der Vermieter selbst nichts gegen die Beeinträchtigung unternehmen konnte, sondern diese akzeptieren musste. Und so konnten Mieter die Miete mindern, wenn in der Ferne eine Straße neu asphaltiert oder ein Haus saniert wurde oder aus einem Café die Gespräche der Gäste herüberschallten.

Mit dieser Rechtsprechung ist jetzt Schluss. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Vermieter nicht mit einer Mietminderung dafür haftet, wenn es irgendwo in der Nachbarschaft lauter wird und er selbst dies weder verursacht hat noch etwas dagegen unternehmen kann. Dies klingt fair und es ist fair.

Ihr

POLITIK & WIRTSCHAFT

Worms günstig, Potsdam teuer

Von Dr. Manuela Krause, Institut der Deutschen Wirtschaft (IW Consult GmbH)

Das Abwasserranking 2020 zeigt erneut große Unterschiede bei den Abwasserkosten für einen Musterhaushalt. Während in der Siegerstadt Worms nur 240 Euro jährlich überwiesen werden müssen, fordert Potsdam als rote Laterne des Rankings 940 Euro – und damit fast das Vierfache.

Kernergebnis des großen Abwasserrankings von Haus & Grund, das 2020 zum zweiten Mal nach 2017 aufgelegt wurde und die Abwassergebühren in den 100 größten deutschen Städten analysiert, ist neben der großen Spannweite das Nord-Süd-Gefälle der Gebühren. Alle Städte in den Top 10 liegen im Süden Deutschlands und verteilen sich auf die vier Bundesländer Hessen, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg und Bayern. Düsseldorf ist die einzige Stadt unter 400 Euro, die nicht in diesen vier Bundesländern liegt. Insbesondere das Ruhrgebiet fällt als teure Region auf. Neben Potsdam belegen Mönchengladbach, Wuppertal, Cottbus und Lübeck die letzten Plätze mit mehr als 800 Euro Abwasserkosten.

4,7 Prozent mehr als 2017

Im Vergleich zu 2017 sind die durchschnittlichen Gebühren um 4,7 Prozent gestiegen unter der Annahme einer Musterfamilie, die aus vier Personen besteht und in einem Musterhaus wohnt. Für die vierköpfige Musterfamilie wird dabei mit einem Jahresverbrauch von 185,42 m³ Wasser kalkuliert, was zur Ermittlung der Schmutzwassergebühren relevant ist. Das Mustergrundstück hat eine versiegelte Fläche von 100 m², was für die Niederschlagswassergebühren wichtig ist.

Worms ist neu ins Abwasserranking aufgenommen worden. Dessau-Roßlau wird im aktuellen Ranking nicht mehr berücksichtigt, da die Stadt in den letzten Jahren kontinuierlich Einwohner verloren hat, während Worms stetig Einwohner hinzugewonnen hat. Platz 1 für Worms liegt nicht zuletzt in der hohen Kläranlagenauslastung begründet, die für niedrigere Preise sorgt. Ludwigsburg steht als Sieger von 2017 nunmehr auf Platz 2 mit knapp 290 Euro Gebühren. Das liegt an mehreren Punkten: topographische Vorteile, einwandfreie Anlagen ohne hohen Sanierungsaufwand, eine steigende Einwohnerzahl und eine günstige Zinssituation.

Bei den Großstädten führt München

Das Ranking der Millionenstädte führt München auf Platz 23 mit Gebühren in Höhe von rund 404 Euro an; Köln (413 Euro) rangiert auf Platz 26, gefolgt von Hamburg (597 Euro) auf Rang 66 und Berlin (630 Euro), das sich mit Platz 73 im hinteren Drittel des Rankings befindet. Die Gebührenspanne zwischen München und Berlin beträgt immerhin 226 Euro.

Potsdam mit Abstand am teuersten

Die mit Abstand höchsten Gebühren werden in Potsdam erhoben. Gegen diese hohen Gebühren wurden in Potsdam bereits Klagen von Bürgern eingereicht. Die Kläger beanstandeten die aus ihrer Sicht unangemessenen und nicht nachvollziehbar begründeten Gebührenerhöhungen. Das Verwaltungsgericht Potsdam hat den Klägern im letzten Jahr Recht gegeben. Kritisiert wird vor allem die Quersubventionierung einzelner Stadtwerke-Unternehmen untereinander, was zu hohen Gebühren für Trink- und Abwasser führt. Auch 2017 war Potsdam schon die teuerste Stadt – die Gebühren haben sich seitdem nochmals um knapp 30 Euro verteuert.

Mönchengladbach zählt weiterhin zu einer der teuersten Städte bei der Entsorgung von Abwasser. Die Gebühren stiegen seit 2017 gar um 102 Euro und damit um 12,2 Prozent für die Musterfamilie. Zum einen wird dies von der Stadt mit der geografischen Lage als „Flächenstadt" begründet, wodurch ein großes Kanalnetz unterhalten werden muss. Häufig treibt aber auch eine überzogene Kalkulation der Kapitalkosten die Gebührensätze nach oben, wie der Bund der Steuerzahler NRW kritisiert.

Auf- und Absteiger

Von den 99 Städten, deren Gebühren auch bereits 2017 erhoben wurden, haben 18 Städte die Gebühren senken können, während 81 Städte die Gebühren erhöht haben. In Nürnberg konnten die Gebühren um 72 Euro gesenkt werden, wodurch die Stadt sich um 20 Plätze auf Rang 18 verbessern konnte. Offenbach am Main hingegen ist die Stadt mit der größten Verschlechterung seit 2017. Hier muss ein Musterhaushalt im Vergleich zu 2017 knapp 156 Euro mehr bezahlen. Offenbach ist dementsprechend um 32 Plätze auf Rang 62 gefallen. Hauptgrund für diese Verschlechterung ist eine deutliche Anhebung des Kanalbaubeitragssatzes. Während der Beitragssatz im Jahr 2017 noch bei 7,45 Euro lag, erhöhte er sich auf derzeit 21,05 Euro.

Fazit

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass sowohl hohe Abwasserkosten als auch hohe Kostensteigerungen nicht notwendigerweise anfallen müssen. Die großen Unterschiede zwischen den aktuellen Gebühren, aber auch zwischen den Entwicklungen seit 2017 zeigen Handlungsspielräume, die genutzt werden sollten, um die Bürger zu entlasten. Davon unabhängig bleibt weiterhin anzumerken, dass die Abwassersatzungen weder standardisiert noch in ihrer Systematik einfach zu verstehen sind. Eine Harmonisierung und Vereinfachung mit transparenten Berechnungsverfahren würden zu einem besseren Verständnis seitens der Bürger führen.

Hanno Kempermann

Das gesamte Ranking der 100 größten Städte finden Sie unter: https://t1p.de/abwasser

Zitat Warnecke

© Anna Hufnagl

„Die Abwassergebühren in vielen Städten sind zu hoch. Damit zahlen viele Bürger Jahr für Jahr zu viel an Gebühren. Die häufig vorgetragenen Strukturunterschiede allein sind keine ausreichende Erklärung für die enormen Preisdifferenzen. Die Städte sind jetzt gefordert, die Ursachen für die hohen Kosten zu ermitteln und im Anschluss Maßnahmen zur Kostensenkung umzusetzen."

Kai H. Warnecke
Präsident Haus & Grund Deutschland

Interview

„Der Berliner Mietendeckel ist keine Lösung“

Von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

© Dr. Marco Buschmann, Portrait-1457

Im Interview erklärt Dr. Marco Buschmann, Erster Parlamentarischer Geschäftsführer der FDP-Bundestagsfraktion, die negativen wirtschaftlichen Folgen des Mietendeckels, warum das Gesetz Mietern nicht hilft und warum er es für verfassungswidrig hält.

Welche Auswirkungen beobachten Sie aktuell?

Kaum ein Gesetz hat schon vor seinem Inkrafttreten derart katastrophale Folgen nach sich gezogen wie der sogenannte Mietendeckel. Investitions- und Baustopps wurden angekündigt, Kürzungen für Modernisierungen und Sanierungen bekannt gegeben und auch der Baubranche drohen herbe Auftragsverluste – damit wird in Berlin die Wohnungsnot weiter zunehmen und die Wohnqualität leiden. Doch damit nicht genug: Das Land Berlin verletzt mit der Einführung des Mietendeckels die Verfassung. Genau aus diesem Grund haben wir als Freie Demokraten beim Bundesverfassungsgericht eine Normenkontrollklage eingereicht.

Warum halten Sie das Gesetz für verfassungswidrig?

Dem Berliner Landesgesetzgeber fehlt schon die Gesetzgebungskompetenz. Denn Mietrecht ist Sache des Bundesgesetzgebers. Dieser hat bereits umfassend und abschließend von seiner Gesetzgebungskompetenz im Bereich der Mietenregulierung Gebrauch gemacht. Selbst wenn das Land Berlin eine Gesetzgebungskompetenz hätte, darf es diese nicht nutzen, indem es ein Verhalten verbietet, das nach Bundesrecht erlaubt ist. Bundesrecht bricht hier Landesrecht.

Was bedeutet der Mietendeckel für Vermieter?

Der Mietendeckel verletzt das Eigentumsrecht der Vermieter. Er verstößt zudem gegen den Gleichheitssatz, indem er weder nach Art, Ausstattung noch nach Lage differenziert. Zudem unterscheidet er nicht zwischen privaten Vermietern, die mit den Mieteinnahmen ihren Lebensunterhalt bestreiten, und gewerblichen Vermietern. Vor allem private Kleinvermieter, die mit einer Immobilie für das Alter vorsorgen wollen, kann das in Bedrängnis bringen.

Dadurch erhoffen wir uns nicht nur ein Ende des verfassungswidrigen Mietenstopps, sondern möglichst schnell Rechtssicherheit für Vermieter und Mieter. Die Mieter der Hauptstadt haben echte Lösungen verdient. Der Mietendeckel ist keine Lösung – er verschärft nur die Wohnungsnot. Die Wohnkosten werden erst wieder sinken, wenn wir mehr, schneller und günstiger bauen.

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

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

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

Bauunternehmen
für Hoch- und Tiefbau
Trockenausbau
in Gipskarton
Bauunternehmen
H. Puley GmbH
42327 Wuppertal
Erntegrund 20
Telefon 02 02 / 2 74 13 66
Telefax 02 02 / 2 74 13 68

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

Haus & Grund Solvenz-Check mit der Creditreform

Bonitätsabfrage des Mietinteressenten. Abfrage nur vor Abschluss des Mietverhältnisses mit Einverständniserklärung des Mieters (Unterlagen hierfür in der Geschäftsstelle) gegen 20,– Euro Gebühren möglich.

Für welches Modell entscheidet sich die Landesregierung in Nordrhein-Westfalen?

Grundsteuerreform

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

Grundsteuerreform: Mit welchem Modell die Bundesländer planen Quelle: Satzbaustein / Stand Juli 2020

Lediglich in zwei Bundesländern wissen Mieter und Eigentümer noch nicht, wonach sich die Grundsteuer zukünftig bemessen dürfte. Nordrhein-Westfalen gehört dazu. Zur Auswahl stehen das wertabhängige Bundesmodell oder eine an der Fläche orientierte Regelung, wenn die Länder von der Öffnungsklausel Gebrauch machen. Haus & Grund befürwortet das flächenbasierte Modell.

Während der Corona-Situation ist es verdächtig still geworden um die Reform der Grundsteuer. Dabei hat das Bundesverfassungsgericht mit seinem Urteil vom 10. April 2018 zeitliche Vorgaben gemacht. Auf den 1. Januar 2025 findet eine Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge anhand der Grundsteuerwerte statt. Bis dahin müssen zumindest die Bundesländer, die von der Öffnungsklausel Gebrauch machen und vom Bundesmodell abweichen möchten, eine Regelung getroffen haben.

Nur zwei Bundesländer lassen noch keine Tendenz erkennen Nach derzeitigem Stand wollen Berlin, Brandenburg, Bremen, Rheinland-Pfalz, das Saarland, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen das Bundesmodell umsetzen. Die übrigen Länder planen eigene Regelungen, die sich überwiegend an der Fläche orientieren. Lediglich Mecklenburg-Vorpommern und Nordrhein-Westfalen lassen noch keine Tendenz erkennen.

In der damaligen parlamentarischen Anhörung zur Reform der Grundsteuer hat sich Haus & Grund Deutschland ganz klar gegen das Bundesmodell ausgesprochen. Das Bundesmodell ist eine wertabhängige Besteuerung für Infrastrukturleistungen, obwohl sowohl Selbstnutzer als auch Mieter gleichermaßen profitieren. Es ist eine extrem komplizierte und bürokratische Ermittlung der Bemessungsgrundlagen, die eine regelmäßige Neubewertung erforderlich macht. Die periodische Ermittlung von Verkehrswerten für sämtliche der insgesamt rund 35 Millionen Grundstücke in Deutschland wäre mit erheblichen administrativen Kosten für Steuerzahler und Finanzverwaltung verbunden, die angesichts des im Vergleich zu anderen Steuern relativ geringen Aufkommens aus der Grundsteuer kaum zu rechtfertigen wären. Weil das schon bisher nicht funktionierte, hat das Bundesverfassungsgericht schließlich die bisherige Regelung gekippt.

In den Ländern fehlt die Datengrundlage und es besteht die Gefahr, dass die neuen Daten nicht fristgerecht vorliegen. Das würde bedeuten, dass in der Konsequenz auch keine Grundsteuer verlangt werden dürfte. Davor haben die Städte und Gemeinden große Sorgen, denn die Steuer ist mit rund 14 Milliarden Euro im Jahr ihre wichtigste Einnahmequelle. Eine extreme Steigerung von Wohnkosten ist zu erwarten, weil zwar eine aufkommensneutrale Umsetzung versprochen worden ist, die aber nicht für jeden Einzelnen aufkommensneutral sein muss. So steht zu befürchten, dass es zu Ungerechtigkeiten durch pauschalierte Bewertungen und zu fehlender Berücksichtigung von Sonderfällen wie z.B. Denkmalschutzauflagen kommt.

Des Weiteren fehlt die Bereitschaft vieler Kommunen, sich für eine notwendige Hebesatz-Anpassung bereit zu erklären. Nach einer Befragung von Haus & Grund Deutschland haben lediglich 22 Prozent der Bürgermeister erklärt, dass ihre Kommunen die Hebesätze anpassen werden. Vor allem durch die einbrechenden Einnahmen auf Grund der Corona-bedingten Maßnahmen dürften einige Kommunen geneigt sein, die eigenen Haushalte zu sanieren. Sollten die Hebesätze nicht angepasst werden, werden sich die Wohnkosten erhöhen. Dabei zahlen die Grundsteuer nicht nur selbstnutzende Eigentümer, sondern über die Nebenkosten auch die Mieter, weil es sich um eine umlagefähige Betriebskostenart handelt.

Haus & Grund Rheinland-Westfalen plädiert in NRW für die Einführung eines marktunabhängigen, rein flächenorientierten Berechnungsverfahrens, bei dem als Bemessungsgrundlage ausschließlich die Grundstücks- und Gebäudeflächen herangezogen werden. Dieses Flächenmodell wird vor allem von Bayern und Hessen sowie von Niedersachsen und Hamburg als Flächen-Lage-Modell favorisiert. Bereits beim Antrittsbesuch der neuen Verbandsspitze von Haus & Grund Rheinland-Westfalen bei NRW-Finanzminister Lutz Lienenkämper im Juni letzten Jahres hat Konrad Adenauer für das Flächenmodell geworben. Hoffen wir, dass sich NRW richtig entscheidet.

RECHT & STEUERN

Kein Grund zur Mietminderung
Baulärm

Bislang war durch den Bundesgerichtshof (BGH) nur für Kinderlärm ausdrücklich geklärt, dass dieser kein Grund für eine Mietminderung ist. Nun geht das oberste Gericht noch einen Schritt weiter und erteilt auch Mietminderungen wegen Baulärms in der Umgebung eine Absage.

Mit seinem Urteil vom 29. April 2020 (VIII ZR 31/18) haben die Richter entschieden, dass Baulärm zumindest dann keinen Grund zur Mietminderung darstellt, wenn er nach Abschluss des Mietvertrages auftritt, keine anderslautende Beschaffenheitsvereinbarung vorliegt und der Vermieter selbst auch keinen Abwehr- oder Ersatzanspruch hat.

Wann sind Mietminderungen generell möglich?

Grundsätzlich ist die Miete immer dann gemindert, wenn die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben oder reduziert ist. Das liegt in der Regel immer dann vor, wenn der tatsächliche Zustand der Mietwohnung vom vertraglich vorausgesetzten Zustand für den Mieter nachteilig abweicht.

Baulärm oder generell die Umgebungslautstärke ist in der Regel kein Bestandteil der mietvertraglichen Vereinbarungen. Auch werde nicht unausgesprochen vereinbart, dass die Wohnung frei von Umgebungslärm sei, so der BGH. Solange keine anderslautende Beschaffenheitserklärung existiert, stellt nachträglich auftretender Baulärm von einem Nachbargrundstück keinen Mangel dar. Die Miete ist nicht gemindert.

Vermieter kann nicht für Lärm verantwortlich gemacht werden

Ohne Beschaffenheitserklärung ist nach den gesamten Umständen des Mietverhältnisses zu bewerten, ob durch den Baulärm vom vertraglich vereinbarten Zustand abgewichen wird. Hierbei darf dem Vermieter das Risiko von lärmintensiven Arbeiten auf einem Nachbargrundstück nicht einseitig zugewiesen werden. Kann der Vermieter den Lärm nicht abwehren, kann es auch der Mieter nicht, denn seine Abwehrbefugnisse können nicht weiter reichen als diejenigen des Eigentümers der Immobilie. Das Risiko liegt also jetzt auch auf Seite des Mieters.

Darlegungs- und Beweislast auf beiden Seiten

Der BGH entschied außerdem, dass die Darlegungs- und Beweislast sowohl Mieter als auch Vermieter gleichermaßen trifft. Der Mieter muss darlegen, dass er wesentlich beeinträchtigt wird, indem er den Mangel sowie die Häufigkeit und Länge des Auftretens beschreibt. Der Vermieter muss dann nachweisen, dass er selbst den Mangel nicht abwehren kann und ihm auch keine Ersatzansprüche zustehen.

Kommentar von Julia Wagner, Referentin Recht:

„Der BGH bestätigt damit seine Bolzplatzentscheidung vom 29. April 2015 (VIII ZR 197/14). In diesem Kontext stellt er endlich klar, dass die damalige Entscheidung nicht nur auf Kinderlärm anwendbar ist. In der Vergangenheit hatten die Instanzgerichte immer wieder abweichend geurteilt, mit der Begründung, dass die Fälle nicht vergleichbar wären. Dies dürfte nun ein Ende haben. Die Vermieterrechte wurden damit deutlich gestärkt."

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

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

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

Zu Ihrer eigenen Sicherheit!!! e-masters
DIN VdS 24h Gefahrenmeldetechnik
WEGO GmbH
0212 / 88 07 30-0
www.wegogmbh.de
→ Einbruchmeldeanlagen VdS
→ Brandmeldeanlagen VdS
→ RWA- und Feststellanlagen
→ Videoüberwachungstechnik
→ Funkalarmanlagen
→ Batterierauchmelder
→ Notleuchten / -schilder
Notdienst 0212 / 88 07 30-48

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

Schönheitsreparaturen

Kompromiss beim Renovieren

Von Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin

Vermieter sind zur Durchführung der Schönheitsreparaturen bei unrenoviert vermieteten Wohnungen verpflichtet, Mieter müssen sich aber an den Renovierungskosten beteiligen.

Hat der Mieter eine unrenovierte Wohnung angemietet, ohne dafür einen angemessenen finanziellen Ausgleich erhalten zu haben, kann er vom Vermieter verlangen, die Schönheitsreparaturen während des laufenden Mietverhältnisses auszuführen, vorausgesetzt der anfängliche Wohnungszustand hat sich im Laufe der Mietdauer wesentlich verschlechtert. Der Mieter muss sich dann aber an den Renovierungskosten regelmäßig zur Hälfte beteiligen. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) am 8. Juli 2019 in zwei Fällen entschieden (VIII ZR 163/18 und VIII ZR 270/18).

Die Fälle

Im ersten Fall klagten Mieter gegen ihre Vermieterin auf Ausführung von Tapezier- und Anstricharbeiten. Sie hatten die Wohnung im Jahr 2002 unrenoviert übernommen und verlangten von der Vermieterin vergeblich, die Arbeiten gemäß Kostenvoranschlag über rund 7.000 Euro ausführen zu lassen. Die Vorinstanz lehnte die Klage der Mieter ab. Zwar sei der Vermieter aufgrund der unwirksamen Schönheitsreparaturklauseln zur Instandhaltung und damit auch zur Ausführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet. Er schulde aber nur die Wiederherstellung des anfänglichen Zustands. Eine Renovierung führe aber zur Verbesserung des Wohnungszustandes, die der Vermieter gerade nicht schulde.

Im zweiten Fall verlangte der Mieter per Widerklage von seiner Vermieterin die Ausführung konkret benannter Schönheitsreparaturen. Auch diese Wohnung war dem Mieter 1992 unrenoviert überlassen worden. Das Landgericht gab dem Mieter recht und begründete seine Entscheidung insbesondere damit, dass sich der Vermieter an den Vertrag halten müsse. Sind Schönheitsreparaturen – wenn auch unwirksam – vertraglich vereinbart, muss der Vermieter diese durchführen.

Entscheidung des Bundesgerichtshofs

Der Bundesgerichtshof entschied sich für den Mittelweg. Haben Vermieter und Mieter keine oder unwirksame Schönheitsreparaturvereinbarungen vorgenommen, schuldet der Vermieter bei deutlicher Verschlechterung die Wiederherstellung des anfänglichen Wohnungszustands. Da sich dieser aber nicht wiederherstellen lasse und dies auch gar nicht im Interesse der Parteien sei, könne der Mieter eine Renovierung verlangen. Da der Vermieter so mehr leisten müsse als vertraglich verpflichtet, habe sich der Mieter an den Kosten zu beteiligen – grundsätzlich in Höhe von 50 Prozent.

Was bedeutet die Rechtsprechung für die Praxis?

Vermieter, die vor einem Mietvertragsabschluss stehen, haben grundsätzlich zwei Optionen:

1. Vermieten sie eine renovierte Wohnung (oder gewähren ihren Mietern einen angemessenen finanziellen Ausgleich für die von ihnen nicht verursachten Abnutzungen), können sie die Durchführung der Schönheitsreparaturen vertraglich auf ihre Mieter übertragen. Ist die Schönheitsreparaturklausel auch inhaltlich wirksam, sind die Mieter auch weiterhin verpflichtet, die Schönheitsreparaturen auszuführen.

2. Vermieten sie eine unrenovierte Wohnung, ohne angemessenen finanziellen Ausgleich an die Mieter zu leisten, müssen sie unter Umständen die Wohnräume renovieren lassen. Der Anspruch des Mieters setzt aber voraus, dass sich der anfängliche Zustand erheblich verschlechtert hat und dass sich der Mieter an den Kosten für die Renovierung beteiligt.

Tipp

Die Rechtsprechung gilt auch für laufende Mietverhältnisse. Vermieter könnten sich daher künftig mit Anfragen ihrer Mieter konfrontiert sehen, wer wann und zu welchem Preis die Schönheitsreparaturen durchführen soll. Wichtig ist hier Vertrag und Übergabeprotokoll zu prüfen, um festzustellen, wer tatsächlich für die Schönheitsreparaturen verantwortlich ist.

Mehrwertsteuersenkung

Was Bauherren wissen sollten

Von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Wer ein Bauvorhaben noch vor Ende des Jahres abschließt, kann drei Prozent Mehrwertsteuer sparen. Das gilt auch für Teilleistungen, die bis dahin abgenommen wurden.

Das Gleiche gilt auch für Angebote, die ein Handwerker vor dem 1. Juli 2020 erstellt hat und die er zwischen dem 1. Juli und dem 31. Dezember 2020 ausführen wird. Sind dort die einzelnen Positionen und jeweils der Nettobetrag plus Umsatzsteuer aufgeführt, gilt, dass der Handwerker den gesenkten Mehrwertsteuersatz berechnen muss. Wurden vor dem 1. Juli 2020 Anzahlungen für Bauleistungen gemacht, die zwischen dem 1. Juli 2020 und dem 31. Dezember 2020 erbracht werden, gilt für diese zunächst der bisherige Steuersatz von 19 (oder sieben) Prozent. Die Steuer ist in der Schlussrechnung sowie in der Umsatzsteuer-Voranmeldung für den Zeitraum, in dem die Leistung erbracht wird, zu korrigieren. Erstreckt sich bei einem bereits laufenden Bauvorhaben die Bauleistung über einen Zeitraum mit unterschiedlichen Steuersätzen, kommt der Steuersatz zur Anwendung, in dem die (Teil-)Leistung als erbracht gilt. In der Regel ist dies der Zeitpunkt der Abnahme eines Bauprojekts.

Werden also Bauleistungen in der Zeit ab dem 1. Juli 2020 bis 31. Dezember 2020 ausgeführt, unterliegt die gesamte Leistung dem Regelsteuersatz von dann 16 Prozent, unabhängig davon, in welchem Umfang schon mit 19 Prozent besteuerte Anzahlungen geleistet wurden. Entsprechend ist die gesamte Leistung dann wieder dem Regelsteuersatz von 19 Prozent zu unterwerfen, wenn die Leistung nach dem 31. Dezember 2020 ausgeführt wird.

Tipp

Nicht-Unternehmer und Privatpersonen sollten den Abschluss der Arbeiten einschließlich des Abnahmetermins nach Möglichkeit in die Zeit bis zum 31. Dezember 2020 legen, um von dem geminderten Steuersatz zu profitieren. Auch eine Vereinbarung über die Ausführung von Teilleistungen zum Ende des Jahres ist sinnvoll. Dann unterliegen zumindest diese nur dem Steuersatz von 16 Prozent.

Kanal-TÜV abgeschafft, Mieterschutzverordnung eingeführt

Wichtige Änderungen in NRW

Von Fabian Licher, M.A., Assistent für Presse, Öffentlichkeit und Politik

NEUE VERORDNUNGEN. NRW hat die landesrechtlichen Verordnungen zum Mieterschutz zusammengefasst und eine einheitliche, reduzierte Gebietskulisse dafür eingeführt. Zugleich wurde die anlasslose Dichtheitsprüfung am privaten Abwasserkanal („Kanal-TÜV") abgeschafft.

Seit dem 1. Juli gilt in 18 Kommunen in NRW die neue Mieterschutzverordnung. Sie umfasst wie berichtet die sogenannte Mietpreisbremse, die abgesenkte Kappungsgrenze und die bisherige Kündigungssperrfristverordnung. Die betroffenen Städte sind: Alfter, Bad Honnef, Bergisch Gladbach, Bonn, Bornheim, Düsseldorf, Hennef (Sieg), Köln, Königswinter, Leichlingen, Münster, Niederkassel, Pulheim, Rösrath, Siegburg, Telgte, Wachtberg und Wesseling. Dadurch sind zahlreiche Kommunen aus den verschärften Regelungen herausgefallen.

Neues gibt es auch beim Kanal-TÜV: Die angekündigte Neuregelung ist in Kraft. Damit ist wie berichtet die bisherige Verpflichtung gestrichen, alle privaten Abwasserkanäle in Wasserschutzgebieten, die nach 1965 erbaut wurden, einer Dichtheitsprüfung zu unterziehen. Eine solche Überprüfung ist künftig nur noch im konkreten Verdachtsfall nötig.

Ein Verdachtsfall ist begründet, wenn sich Funktionsstörungen am Kanal zeigen, die auf einen Schaden hindeuten, wenn Senkungen auf dem Grundstück festzustellen sind oder wenn eine Prüfung des öffentlichen Kanals an der Einmündung des privaten Kanals bestimmte Ausschwemmungen feststellt. Bei Verdacht ist die Dichtheitsprüfung unverzüglich, also ohne schuldhaftes Zögern, durchzuführen. Die Rechtsprechung setzt dafür in der Regel einen Zeitraum von zwei Wochen an.

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

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

Mein Platz am Kaminfeuer
für mich gemacht!
Kachelofen & Kaminstudio
Riesenberg OHG
Wittensteinstraße 163-165 | Wuppertal
0202 81081 | www.kamine-riesenberg.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

In eigener Sache

Die letzten Monate haben gezeigt, wie wichtig die schnelle Weitergabe von Informationen ist. Im Eiltempo wurden Regelungen erlassen, die Sie als Eigentümer von Immobilien unmittelbar betroffen haben. Über solche und ähnliche Regelungen würden wir Sie zukünftig gern direkt und umfassend informieren. Daher bitten wir Sie uns Ihre Email Adresse mitzuteilen, damit wir Ihnen wichtige und für Sie als Eigentümer relevante Informationen unaufgefordert und zeitnah zukommen lassen können.

Bitte schicken Sie uns hierzu eine kurze Email an info@hausundgrundwpt.de und teilen uns mit, dass Sie mit der Aufnahme Ihrer Email Adresse in unseren Email Verteiler einverstanden sind.

Vielen Dank
Ihr Team von Haus & Grund Wuppertal

VERMIETEN & VERWALTEN

Mieterhöhung

Anwendungen von Mietspiegeln erweitert

Von Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

Eigentlich ist in Mietspiegeln klar geregelt, für welche Wohnungen sie genutzt werden können und für welche nicht. Mit Urteil vom 29. April 2020 (VIII ZR 355/18) hat der BGH die Nutzbarkeit von Mietspiegeln aber erheblich erweitert.

In dem konkreten Rechtsstreit ging es um eine Mieterhöhung für eine Berliner Wohnung. Zu Beginn des Mietverhältnisses im Jahr 1982 war die Wohnung – früher für Berlin nicht unüblich – nur mit einem Außen-WC ausgestattet. Wie mit dem Vermieter vereinbart, ließen sich die Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses auf eigene Kosten ein Bad mit WC in die Wohnung bauen. Als der Vermieter 2015 die Miete erhöhen wollte, stieß er nun auf ein Problem. Denn nach ständiger BGH-Rechtsprechung dürfen vom Mieter auf eigene Kosten eingebaute Ausstattungen bei der Einordnung in einen Mietspiegel nicht berücksichtigt werden.

Vom Geltungsbereich eigentlich ausgeschlossen

Die Wohnung musste hierbei also wie eine Wohnung mit Außen-WC behandelt werden. Diese waren aber in dem Berliner Mietspiegel ausdrücklich vom Geltungsbereich ausgenommen. Der Vermieter behalf sich, indem er in der Mieterhöhung auf ein entsprechendes Mietspiegelfeld mit einer sehr einfachen Wohnungsausstattung verwies. Die Mieter wollten unter anderem dies nicht akzeptieren und verweigerten die Zustimmung.

Verweis auf Mietspiegel zulässig

Die BGH-Richter akzeptierten den Verweis des Vermieters. Zwar sei eine Wohnung mit Außen-WC von dem Berliner Mietspiegel nicht erfasst. Dies läge aber lediglich daran, dass in Berlin Wohnungen mit Außen-WC nicht mehr in solch ausreichender Anzahl vorhanden seien, als dass man hieraus eine Datengrundlage für den Mietspiegel bilden könne. Dennoch könne der Vermieter bei seiner Begründung auf ähnlich sehr einfach ausgestattete Wohnungen zurückgreifen. Das habe er mit dem Verweis auf ein entsprechendes Mietspiegelfeld getan. Der Mieter hätte so eine ausreichende Orientierungshilfe zur Beurteilung des Mieterhöhungsverlangens erhalten.

Auswirkungen nicht nur für Berlin

Auch wenn sich das Urteil nur auf die Behandlung einer konkreten Ausstattungsvariante mit Blick auf den Berliner Mietspiegel bezog, dürfte die Entscheidung für viele Vermieter bundesweit interessant sein. Denn letztlich haben die Richter entschieden, dass man auch für Wohnungen, die sich nicht direkt in einen Mietspiegel einordnen lassen, diesen heranziehen kann, wenn dort ähnliche Wohnungen erfasst werden. Hierdurch dürften sich also für eine Vielzahl von Mietspiegeln viele neue Anwendungsmöglichkeiten ergeben.

Anbringung von Jalousien

Wer das Gemeinschaftseigentum ändert, muss auch die Folgekosten tragen

Von Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

Wenn einzelne Wohnungseigentümer bauliche Änderungen am Gemeinschaftseigentum vornehmen wollen, dann kann das nicht nur mit hohen Baukosten verbunden sein, sondern auch mit Folgekosten.

Mit Urteil vom 15. Mai 2020 (V ZR 64/19) hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass den einzelnen Eigentümern nicht nur die Änderung des Gemeinschaftseigentums durch Beschluss gestattet werden kann. In diesem Beschluss kann auch festgelegt werden, dass die Eigentümer die Erstellungs- und die Folgekosten tragen müssen. Das gilt auch dann, wenn bereits eigenmächtig durchgeführte Maßnahmen nachträglich durch Beschluss genehmigt werden sollen.

Streitfall Jalousien

Im konkreten Fall hatten die Eigentümer 2012 beschlossen, dass sie an ihren Fenstern und Türen Jalousien installieren dürfen. Für eine Verschattung an einer vor der Glasfassade des Gebäudes angebrachten Stahlbaukonstruktion sollte hingegen der Verwalter ein Angebot einholen. Ungeachtet dessen ließen ein paar Eigentümer auch an der im Gemeinschaftseigentum stehenden Stahlbaukonstruktion auf eigene Kosten Außenjalousien anbringen. Damit waren aber nicht alle Eigentümer einverstanden. Diese verlangten nun die Beseitigung der Jalousien. Noch während sich der Streit durch die verschiedenen Gerichtsinstanzen zog, beschlossen die Eigentümer 2018, dass alle Eigentümer an der vorgelagerten Stahlkonstruktion Jalousien anbringen dürfen. Voraussetzung war aber, dass diese sich weitestgehend an die bereits vorhandenen Jalousien anpassen müssen. Zudem müssen die jeweiligen Eigentümer den Einbau und eventuelle Folgekosten selber tragen.

Beseitigung abgelehnt

Die BGH-Richter lehnten nun eine Beseitigung ab. Aufgrund des Beschlusses aus dem Jahr 2018 seien die Eigentümer verpflichtet, die vorhandenen Jalousien zu dulden. Denn mit der Auflage, dass zukünftige Jalousien sich an den bestehenden orientieren müssen, seien diese inzident genehmigt worden. Dieser Beschluss sei auch nicht nichtig. Zwar machten die Kläger einen Verstoß gegen § 16 Absatz 4 WEG geltend. Nach dieser Vorschrift darf die Gemeinschaft einen abweichenden Kostenverteilungsschlüssel für die Kosten von baulichen Veränderungen nur für den Einzelfall beschließen. Da die Vorschrift sich aber auf von der Gemeinschaft beschlossene und durchgeführte bauliche Änderungen bezieht, lehnten die BGH-Richter ihre Anwendung für den konkreten Fall ab. Denn schließlich befasste der Beschluss sich nicht mit Änderungen durch die Gemeinschaft. Durch ihn wurden Änderungen durch einzelne Eigentümer gestattet und nachträglich genehmigt.

FINANZEN & VERSICHERUNGEN

Neuer Ratgeber der GEV

Diese Versicherungen brauchen Vermieter und Hausverwalter

Von Grundeigentümer-Versicherung

Es gibt in Deutschland keine Verpflichtung, bestimmte Versicherungen für eine Immobilie abzuschließen. Doch Vermieter und Verwalter zeichnen für die Immobilie selbst verantwortlich. Tritt ein Schaden ein, sind die Kosten für die Beseitigung in der Regel hoch. Die Grundeigentümer-Versicherung (GEV) zeigt jetzt in ihrem neuen Ratgeber zum Herunterladen, welche Versicherungen Vermieter und Hausverwalter brauchen und worauf es ankommt.

Die GEV als Spezialversicherer für Immobilien weiß, was bei der Absicherung von Haus und Grundstücken sowie deren Verwaltung wichtig ist. Mit dem neuen Ratgeber für Vermieter und Hausverwalter werden die Leistungen der folgenden Versicherungen vorgestellt, erklärt für wen sie wichtig sind und interessante Tipps gegeben.

1. Die Wohngebäudeversicherung

Die Wohngebäudeversicherung schützt bei Schäden rund um das Haus, am Gebäude selbst und an verbundenem Zubehör. Sie hilft Eigentümern und Vermietern, den Wert des Hauses zu erhalten, und Hausverwaltern, sachgerecht die verwaltete Immobilie abzusichern.

2. Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung

Vermieter haften gegenüber Mietern und Dritten für Schäden, die bei sachgemäßem Gebrauch von einem Haus ausgehen. Klassisches Beispiel ist der Passant, der vor dem Mietshaus auf einem nicht geräumten, vereisten Gehweg ausrutscht und sich verletzt.

3. Die Gewässerschadenhaftpflichtversicherung

Befindet sich auf dem Grundstück ein Öltank und läuft Heizöl aus, haftet der Grundeigentümer für die Verunreinigung von Erdreich oder Grundwasser. Die Kosten für die Schadensbeseitigung summieren sich hier schnell auf einige Hunderttausend Euro.

4. Die Glasbruchversicherung

Große Fenster und Glastüren werden immer beliebter. Doch was, wenn das Glas bricht? Nicht immer sind es Naturgewalten, Sturm oder Feuer, die dafür verantwortlich sind. Hier hilft die Glasbruchversicherung.

5. Die Rechtsschutzversicherung

Streitigkeiten rund ums Wohnen, Mieten und Vermieten gibt es leider häufiger als man denkt. Immer öfter wird heute dabei auch gegen Vermieter und Verwalter vor Gericht geklagt und prozessiert.

6. Die Berufshaftpflichtversicherung für Verwalter

Seit 1. August 2018 müssen Verwalter von Wohnimmobilien eine Berufshaftpflichtversicherung abschließen. Sie ist Teil der Berufszulassung. Für „alte Hasen" gilt diese Regelung ab dem 1. März 2019.

7. Die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Beiräte einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG)

Der Verwaltungsbeirat einer WEG unterstützt den Verwalter – meist unentgeltlich – bei seinen Aufgaben. Unterläuft ihm dabei ein Fehler oder beachtet er eine Vorgabe der Eigentümergemeinschaft nicht, haftet er für seinen Fehler.

Den vollständigen Ratgeber können Sie hier herunterladen:
https://www.gev-versicherung.de/service/downloads/.

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

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 %

STRÄTER
kostenlose Lieferung

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

B&E BAUELEMENTE GmbH
10 %

Kachelofen & Kaminstudio
Riesenberg oHG
5 %

WUPPERTALER BÜHNEN
10 %

ROLAND
DER RECHTSSCHUTZ-VERSICHERER.
Sonder-konditionen

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 %

Haus & Grund:
Ansprechpartner und
Berater in Immobilienfragen.

Gut, dass Sie Mitglied bei Haus & Grund sind.

Haus & Grund:
Durchsetzungsstarke Gemeinschaft
zum Schutz privaten Immobilien-Eigentums.

Haus & Grund bietet
fachliche Rechtsberatung
durch hauseigene Juristen
z.B. in Sachen Heiz- und Betriebskosten, Abschluß von Mietverträgen, Mietstreitigkeiten, Fragen des Wohnungseigentumsrechts.

Haus & Grund bietet
rechtssichere Dienstleistungen
durch Erstellung Ihrer Betriebskostenabrechnungen und Ihrer Schriftsätze.

Haus & Grund bietet
exklusive Mitglieder-Informationen und Einkaufs- sowie Konditionen-Vorteile
bei zahlreichen Kooperationspartnern im Handel, beim Handwerk und am Immobilienmarkt.

Haus & Grund:
Starke Interessenvertreter der Vermieter in
Verhandlungen mit der Stadt und Behörden.

141 Jahre Haus & Grund WUPPERTAL

mit Service-Partner ibs

www.hausundgrundwpt.de
Info 0202 25 59 50

Barmen, An der Clefbrücke 2a
Elberfeld, Laurentiusstraße 9

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Mitglieder werben Mitglieder

Haus & Grund empfehlen und Prämie sichern

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

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

Ihr Prämienantrag

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

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

Ihre Prämie

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

01 **Haus & Grund-Ratgeber**

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

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

☐ 03 **Grillset**

☐ 04 **Küchenwaage**

PRÄMIENCOUPON

Angaben werbendes Mitglied

Vorname/Name

Straße/Hausnummer

Unterschrift

PLZ

Ort

Mitgliedsnummer (sofern bekannt)

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

Ich habe folgendes Mitglied geworben

Vorname/Name

Straße/PLZ/Ort

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Einladung zur Jahreshauptversammlung

- Wir bitten, diese Einladung als offizielle Einladung zur Jahreshauptversammlung gem. § 10 der Satzung zu betrachten –

Mittwoch, 02.09.2020 um 18.00 Uhr
in der
Concordia
Werth 48 in Wuppertal-Barmen

Wichtiger Hinweis: Es besteht die Pflicht zum Tragen einer Maske!

Wegen der nach wie vor bestehenden Corona-Pandemie verzichten wir auf Vorträge und beschränken die Versammlung auf die notwendigen Regularien.

Tagesordnung:

1. Begrüßung durch den 1. Vorsitzenden: Hermann Josef Richter
2. Grußwort durch den Oberbürgermeister Andreas Mucke
3. Haus & Grund Wuppertal: Rückblick, Ausblick, Aufgabenstellung: Hermann Josef Richter
4. Diskussion
5. Geschäftsbericht 2019: Silke Kessel
6. Kassenbericht 2019: Mario Temmink
7. Bericht der Kassenprüfer
8. Aussprache
9. Entlastung des Vorstands
10. Wahlen zur Schatzmeisterin / zum Schatzmeister
    Turnusmäßig muss die Schatzmeisterin / der Schatzmeister gewählt werden
11. Wahlen zum Vorstand
    Turnusmäßig müssen in diesem Jahr ein Beisitzer/innen gewählt werden
    Ergänzungswahlen sind möglich
12. Wahlen zum Beirat
    Turnusmäßig muss eine Beirätin / ein Beirat gewählt werden
    Ergänzungswahlen sind möglich
13. Wahlen der Kassenprüfer
    Turnusmäßig müssen in diesem Jahr zwei Kassenprüfer/innen gewählt werden
14. Verschiedenes

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein In Wuppertal und Umgebung e.V.

Hermann Josef Richter
1. Vorsitzender

Silke Kessel
Geschäftsführerin

VERSICHERUNGEN - BAUSPAREN - FINANZIERUNG
PHM

Versicherungsfachbüro **Paul Heinz Münch**

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

kompetent • fachkundig • zuverlässig

Hauptstraße 161
42349 Wuppertal

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

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

HAUSTECHNIK

Parkett

Zeitlos schön

Von Karin Birk, Freie Journalistin

Kaum ein Fußboden ist so wohnlich und langlebig wie Holzparkett. Ob im Wohnzimmer, im Schlafzimmer oder im Flur – das Material strahlt Wärme und Behaglichkeit aus. Und wird die Oberfläche nur eingeölt und nicht lackiert, behält sie noch mehr von der natürlichen Haptik und den positiven Effekten für das Raumklima.

Zwar ist Parkett im Vergleich zu anderen Belägen nicht ganz billig. Bezogen auf die Lebenszeit hingegen rechnet sich der Preis. „Ein Parkett kann schließlich abgeschliffen werden", sagt Franz-Josef Wiegers, Unternehmensberater Technik beim Fachverband Tischlerhandwerk Nordrhein-Westfalen und Mitinitiator der Seite www.wohnen-sie-gesund.de.

Dies gilt auch für ein Mehrschichtparkett, bei dem – anders als bei einem massiven Parkett – eine 2,5 bis sechs Millimeter dicke Hartholz-Nutzschicht auf einfacherem Holz aufgebracht wird. Ein solches Fertigparkett ist schon geschliffen und muss nur noch fachgerecht verlegt werden.

Öl oder Lack

Je nach Vorliebe kann die Oberfläche sowohl bei Mehrschicht- als auch bei Massivparkett eingeölt oder lackiert werden. Für Lack spricht, dass der Boden leichter zu pflegen und strapazierfähiger ist. Allerdings geht durch die glatte Oberfläche die natürliche Haptik verloren. „Ganz versiegelt verliert Holz auch seine Eigenschaft, Luftfeuchtigkeit aufzunehmen und später nach und nach abzugeben", gibt Wiegers zu bedenken.

Wird das Holzparkett dagegen nur eingeölt, dringt das Öl in die Poren ein und schützt es von innen. Wer barfuß geht, spürt noch die natürliche Beschaffenheit der Oberfläche. Zudem bleibt das Holz diffusionsoffen und trägt zu einem angenehmeren Raumklima bei. Bei Hartölen wird das Holzöl mit Harz versetzt. Das macht es widerstandsfähiger. Bei Hartwachsölen wird die Oberfläche auch mit einer Schicht aus Wachs geschützt. Allerdings ist das Holz damit weniger diffusionsoffen.

Auf Siegel achten

Wer sichergehen will, dass die Öle keine schädlichen Substanzen enthalten, sollte Siegel wie „Der blaue Engel" oder „natureplus" berücksichtigen. Dies gilt genauso für Lacke. Anders als früher werden Holzschutzlacke heute meist auf Wasserbasis hergestellt und enthalten weniger Lösungsmittel. Gleichwohl sollte man auch hier die Bestandteile beachten, rät die Schadstoffberatung Tübingen.

Schadstoffarme Klebstoffe

Gesundheitliche Risiken können sich mitunter durch das Parkett selbst ergeben. Das gilt für die in Fertigparketten verwendeten Klebstoffe zwischen den einzelnen Schichten und für chemische Substanzen in der Trägerschicht selbst. Doch gelangt nicht jedes Parkett in den Handel. „Die Anforderungen an Fertigparkett sind in Deutschland an Normen gebunden", betont Wiegers.

Beim Verlegen von Parkett sollte ebenfalls auf schadstoffarme Klebstoffe geachtet werden. Dabei wird ein schwimmend verlegtes Fertigparkett nur in der Nut fixiert, andere direkt auf den Untergrund geklebt. Auch hier helfen entsprechende Siegel. „Es sollten vor allem wasserlösliche Dispersions- und Pulverklebstoffe verwendet werden", sagt Wiegers und empfiehlt, geschulte Fachhandwerker zu Rate zu ziehen. Wer darüber hinaus Wert darauf legt, dass das Holz nicht nur schadstoffarm ist, sondern auch aus einer ökologisch nachhaltigen und sozial verantwortungsvollen Waldwirtschaft stammt, sollte Kennzeichnungen wie das FSC-Siegel berücksichtigen.

Lüftung

Frische Luft im ganzen Haus

Von Katharina Lehmann, Freie Journalistin

Richtig lüften ist wichtig – nicht nur für die eigenen vier Wände, sondern auch für Gesundheit und Wohlbefinden. Im luftdichten Neubau sorgen moderne Lüftungsanlagen für den stetigen Luftaustausch. Doch auch im Bestand lassen sie sich nachrüsten.

Ausgeatmetes Kohlendioxid und Ausdünstungen von Möbeln, Teppichen oder Fußbodenbelägen, aber auch Feuchtigkeit vom Kochen, Duschen oder Wäschetrocknen machen sich in unseren Wohnungen breit. Werden diese Stoffe nicht durch regelmäßiges Lüften abtransportiert, wird es ungemütlich. Denn in der Wohnung gefangen, machen sie müde und greifen Konzentrationsfähigkeit und Gesundheit an. Feuchtigkeit schlägt sich zudem an kühlen Wänden nieder und kann Schimmel verursachen.

Im Bestandsbau mit alten, wenig isolierten Fenstern ist das kein Problem. Durch Fugen und Ritzen entweicht stetig verbrauchte, sauerstoffarme Luft, neue strömt herein. Anders sieht es jedoch in modernen Häusern aus. Sie haben meist gut gedämmte, luftdichte Wände und mehrfach verglaste Fenster. Das hemmt die Frischluftzufuhr. Aber auch wer sein älteres, ungedämmtes Gebäude mit neuen, dichten Fenstern ausstattet, muss selbst für steten Luftaustausch sorgen, um Schimmel zu vermeiden. Hier hilft eine Lüftungsanlage. Sie reguliert den Luftaustausch automatisch und ohne Heizenergieverluste. Die Anlage saugt über Ventile permanent verbrauchte Luft an und transportiert sie aus dem Raum. Frische Luft strömt nach. So hat die Raumluft stets die optimale Qualität.

Zentral oder dezentral lüften

Zentrale Lüftungsanlagen binden das gesamte Haus in die Luftzirkulation ein. Aufgestellt wird die Anlage meist im Keller, von dort aus belüftet sie alle Räume gleichermaßen. Moderne, mit dem Heizsystem verknüpfte Anlagen sorgen dafür, dass sich Temperatur und Luftzug in jedem Raum individuell einstellen lassen. Viele Systeme verfügen zudem über eine Wärmerückgewinnung. Ein Wärmetauscher nutzt die vorhandene Wärme der verbrauchten Luft, um die hereinströmende

zu erwärmen. So kommt frische und trotzdem warme Luft kontrolliert und gleichmäßig in die Räume – das spart Heizkosten. Wichtig ist bei der zentralen Lüftungsanlage eine Verbindung zum Außenbereich, über die die verbrauchte Luft ab- und die frische Luft zugeführt werden kann. Außerdem muss das Haus über ein Rohrsystem verfügen, das alle Räume miteinander verbindet. Ein solches Leitungssystem im Bestandsbau nachträglich zu installieren, ist meist schwierig und aufwendig.

Einfacher ist im Bestand der Einbau eines dezentralen Lüftungsaggregats. Es versorgt lediglich den Raum, in dem es installiert ist, mit Frischluft. So eignet es sich vor allem für Räume, die schlecht bis gar nicht manuell gelüftet werden können – zum Beispiel Bäder oder Küchen ohne Fenster.

Nachträglicher Einbau ist teuer

Rund 2.000 Euro kostet der nachträgliche Einbau einer dezentralen Abluftanlage der Initiative „Zukunft Altbau" zufolge. Eine zentrale Wohnungslüftung schlägt mit bis zu 15.000 Euro zu Buche. Jedoch fördert die KfW den Einbau mit bis zu 7.500 Euro, wenn das Gebäude vor dem 1. Februar 2002 errichtet wurde.

Alternative: Fenster automatisch öffnen

Doch es gibt Alternativen zur Lüftungsanlage: Fensterlüftungssysteme sorgen dafür, dass die Fenster zu einer bestimmten Zeit geöffnet und später wieder geschlossen werden. Gesteuert mit Zeitschaltuhr und Sensor öffnen sie die Fenster entweder zu bestimmten Zeiten oder wenn die integrierten Sensoren messen, dass die Luftqualität verbessert werden muss. Einige Sensoren überwachen zudem auch die Witterung und öffnen die Fenster nicht bei starkem Regen oder Sturm. An Fenstern mit elektrischem Antrieb lassen sich diese Lüftungssysteme relativ einfach anbauen.

Vor- und Nachteile einer Lüftungsanlage

Der große Vorteil der Lüftungsanlage liegt im stetigen und vor allem automatisierten Luftaustausch. So werden verbrauchte Luft und Schadstoffe regelmäßig aus der Wohnung transportiert; neue, frische Luft strömt nach. Zudem filtern einige Systeme Pollen aus der Luft – ein Plus für Allergiker.

Bei so mancher zentralen Lüftungsanlage lassen sich die verschiedenen Räume jedoch nicht unterschiedlich temperieren. Zudem müssen die Filter der Anlagen regelmäßig gewechselt werden, sonst sammeln sich Milben in den Filtern an, die dann in alle Räume verteilt werden. Zudem treten in unzureichend gewarteten Wärmetauschern gelegentlich Legionellen auf. Abzuraten ist zudem von Lüftungsanlagen, die mit Luftbrunnen gekoppelt sind. Zwar temperieren die darin verbauten Wärmetauscher die Luft. Da sie jedoch im Erdboden verbaut sind, verkeimen sie sehr leicht.

Temperatur und Luftfeuchtigkeit smart regulieren

Mal schnell durchlüften und frische Luft hereinlassen – das ist wichtig für Raumklima und Schimmelvorbeugung. Es gibt jedoch einen Haken: Im Winter läuft die Heizung durch und wir heizen wortwörtlich zum Fenster hinaus. Wäre es nicht praktisch, wenn unsere Heizung ganz einfach mitdenkt? Das Fenster wird geöffnet und die Heizung schaltet sich automatisch aus. Und sobald das Fenster wieder geschlossen ist, schaltet sie sich wieder ein. Smarte Heizungssteuerung macht genau das möglich. Dafür benötigt man lediglich Fensterkontakte und intelligente Heizkörperthermostate. Dann können Fenster und Türen mit dem Heizkörper kommunizieren. Die gewünschte Raumtemperatur lässt sich dann ganz einfach mit der passenden App über Smartphone oder Tablet einstellen.

Ein Smarthome hilft aber auch dabei Schimmel vorzubeugen – mit einem Luftfeuchtigkeitssensor. Übersteigt die Luftfeuchtigkeit einen bestimmten Wert, erhält man eine Push-Nachricht auf das Smartphone. Auch einen Luftentfeuchter kann man durch einen Zwischenstecker vernetzen. Dieser schaltet sich dann automatisch ein und entzieht der Raumluft Feuchtigkeit.

Weitere Informationen finden Sie unter www.smarthome.de.

Wohngesundheit
Hoch im Kurs

Das Thema Wohngesundheit ist eines der großen Trendthemen der letzten Jahre. Gesundes Wohnen steht bei Bauherren und Baufamilien hoch im Kurs. Schließlich verbringen wir bis zu 20 Stunden des Tages innerhalb von Gebäuden. Ein gutes Wohnklima kann unser Wohlbefinden nachhaltig verbessern. Maßgeblich hierfür ist eine Minimierung und Beseitigung von schädlichen Einflüssen.

BRINKMANN
Garten- und Landschaftsbau

Ihr GaLaBau-Fachbetrieb in Wuppertal
- Gartenpflege
- Planen, Gestalten und Erstellen von
  - Grünflächen, auch begeh- oder befahrbar
  - befestigten Flächen aus Natur- sowie Betonstein
  - holz- und wassergebundenen Oberflächen
- Erstellung von Einfriedungen
- Winterdienst

Bendahler Straße 66 · 42285 Wuppertal · Mobile: 01 51/17 30 73 51 · info@brinkmann-gartenbau.eu

Baubeschreibungen

Oft wird von Idealbedingungen ausgegangen

Von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Viele Baufirmen setzen bei ihren Angeboten Idealbedingungen voraus, die nicht den Gegebenheiten vor Ort entsprechen – mit der Folge, dass die Bauvorhaben deutlich mehr kosten als geplant.

Seit der Einführung des neuen Bauvertragsrechts Anfang 2018 haben private Bauherren, die ein schlüsselfertiges Haus auf ihrem eigenen Grundstück ohne eigenen planenden Architekten bauen, das Recht auf eine detaillierte Baubeschreibung. Oft passen diese aber nicht zum Grundstück der Bauherren. Das beobachtet Marc Ellinger, Sachverständiger und Leiter des Freiburger Büros im Verband Privater Bauherren (VPB).

So gehen Baufirmen in den Baubeschreibungen beispielsweise von einem ebenen, gut anfahrbaren Grundstück aus, einer Schneelastzone 1, mit wenig Schnee, einer Windzone 1, mit geringen Windstärken, und einer Erdbebenzone 0 ohne seismische Erschütterungen. Auch bei der Bodenfeuchte werden ideale Bedingungen angenommen, die keine besondere Abdichtung gegen Feuchtigkeit erforderlich machen.

Realität sieht anders aus

In Deutschland variieren die Zonen allerdings zum Teil erheblich. Tatsächlich gelten fast nirgends in allen Bereichen die niedrigsten Einstufungen. Mal ist die Erbebengefahr höher, mal weht der Wind stärker, mal fällt mehr Schnee.

- Beispiel Rügen: Schneelastzone 3, Windzone 3 bis 4, keine Erdbebengefahr
- Beispiel Aachen: Schneelastzone 1, Windzone 2, Erdbebenzone 3
- Beispiel Berlin: Schneelastzone 2, Windzone 2, keine Erdbebengefahr

Damit sind die mit den Idealwerten angebotenen Häuser so gut wie nirgendwo realisierbar. Lediglich im Bereich zwischen Bamberg und Erlangen läge die Schneelast- und Windzone bei 1 und die Erdbebengefahr bei 0. Hier träfen die Angebote zu, so der Experte. Andernorts müssen Häuser technisch aufwendiger konstruiert und ausgeführt werden", erläutert Marc Ellinger. „So kommen dann in schöner Salamitaktik scheibchenweise Mehrkosten auf die Bauherren zu."

Abdichtung kann teuer werden

Kostspielig wird auch die in der Baubeschreibung falsch angesetzte Bodenfeuchte. „Allein der Unterschied zwischen einem normalen Keller mit einfacher Abdichtung, wie er standardmäßig angeboten wird, und einem wasserdichten Keller, wie er am Hang oder bei entsprechendem Baugrund nötig ist, schlägt mit 8.000 bis 12.000 Euro Extrakosten zu Buche", erklärt Marc Ellinger.

Eigentlich sollten die im Bauvertragsrecht vorgesehenen Baubeschreibungen nicht nur einen verlässlichen Vergleich mehrerer Angebote in Bezug auf Preis und Leistung ermöglichen, sondern auch die für den Bauunternehmer erkennbaren Kostensteigerungsrisiken bei den angebotenen Leistungen erwähnen. Dass für ihr Haus andere Vorgaben relevant wären, erfahren Bauherren im schlimmsten Fall erst nach der Vertragsunterzeichnung: Wenn für den Bauantrag die Statik erstellt wird, müssen die für den Bauort geltenden Anforderungen angesetzt werden. Dann zeigt sich, was die vor Ort erforderliche Bauweise zusätzlich kostet.

Tipp

Lassen Sie die Baubeschreibung von einem unabhängigen Sachverständigen prüfen. Die technisch höheren Anforderungen müssen zwar in jedem Fall erfüllt werden, aber Sie wissen dann bereits im Vorfeld, warum und welche Mehrkosten auf Sie zukommen.

Gebäudeenergiegesetz

Energieeinsparrecht im neuen Gewand

Von Dipl.-Ing. Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

Nach mehreren Anläufen ist es der Bundesregierung endlich gelungen, das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem einheitlichen Gesetz zusammenzuführen. Das Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude – kurz Gebäudeenergiegesetz (GEG) genannt – wurde im Juni 2020 vom Bundestag beschlossen.

Damit müssen Eigentümer, die neu bauen, modernisieren oder umbauen wollen, nicht mehr in drei verschiedenen Regelwerken nachschlagen. Trotz einer starken Lobby für schärfere Regelungen sind die Anforderungen für Neubauten und Bestandsgebäude – nicht zuletzt durch das erfolgreiche Wirken von Haus & Grund – auf dem bisherigen Niveau verblieben. Zusätzlich aufgenommen wurden Maßnahmen aus dem im letzten Jahr von der Bundesregierung beschlossenen Klimaschutzprogramm 2030 sowie praktikable Lösungen und Erleichterungen, für die sich auch Haus & Grund eingesetzt hat.

Neue Struktur erleichtert die Anwendung des Gesetzes

Die Vorschriften zum Wärmeschutz und zur Gebäudetechnik sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien aus den drei vormaligen Regelwerken wurden zusammengeführt, neu strukturiert und sortiert. Neben einem allgemeinen Teil gibt es jeweils einen eigenen Teil für neue und für bestehende Gebäude. Darüber hinaus werden die Vorschriften zum Betrieb der Anlagentechnik, zu den Energieausweisen, zur finanziellen Förderung, zum Vollzug, zu den Sonderregelungen und Bußgeldvorschriften und schließlich die Übergangsvorschriften in jeweils eigenen Teilen behandelt.

Aktuelle Anforderungen werden beibehalten und 2023 überprüft

Das von der Europäischen Union geforderte sogenannte Niedrigstenergiegebäude für Neubauten entspricht dem aktuellen Standard der EnEV 2016. Für Änderungen an bestehenden Gebäuden gilt weiterhin der reduzierte Standard der EnEV 2009. Das energetische Anforderungsniveau für Neubau und Bestand soll jedoch im Jahr 2023 erneut überprüft und gegebenenfalls durch einen Gesetzesvorschlag fortgeschrieben werden.

Prüfauftrag für die Nutzung synthetisch erzeugter Energieträger in Gebäuden

Außerdem soll die Bundesregierung bis 2023 prüfen, ob zukünftig auch synthetisch erzeugte Energieträger, wie zum Beispiel Wasserstoff oder sogenannte E-Fuels, als erneuerbare Energien zur Erfüllung der An-

forderungen in Gebäuden beitragen können. Hierdurch könnten sich für Eigentümer die Möglichkeiten um eine klimaschützende Beheizung ihrer Gebäude erweitern.

Gesetzliche Regelung der Primärenergiefaktoren

Bei der Ermittlung des Energiebedarfs eines Gebäudes wird der Energieaufwand zur Bereitstellung des jeweils genutzten Energieträgers mit einem Primärenergiefaktor bewertet. Dieser Faktor wird nun im Gesetz geregelt. Dabei wurden mit dem Energieträger Erdgas betriebene Blockheizkraftwerke (BHKW) gegenüber dem bisherigen Stand bessergestellt. Ebenso kann jetzt Biogas, das andernorts ins Netz eingespeist und vor Ort in einem Brennwertkessel oder in einem BHKW zur Wärmeversorgung genutzt wird, besser zur Erfüllung der Anforderungen beitragen.

Erneuerbarer Strom wird besser angerechnet

Bei der Erfüllung der energetischen Standards wird die Anrechnung von gebäudenah erzeugtem Solarstrom erleichtert. Der maximal anrechenbare Anteil wurde erhöht und beträgt für Anlagen ohne Speicher 30 Prozent und mit Speicher 45 Prozent. Dabei ist die Nutzung des Stroms nun auch in einer Stromdirektheizung erlaubt.

Vereinfachtes Nachweisverfahren erleichtert Planung

Für die Ermittlung des Energiebedarfs eines Wohngebäudes wurde ein neues vereinfachtes Verfahren, das sogenannte Modellgebäudeverfahren, eingeführt. Das ermöglicht die Planung eines neuen Wohngebäudes mit bis zu sechs beheizten Geschossen ohne größere Berechnungen.

Bei Renovierung und Verkauf müssen sich Eigentümer beraten lassen

Eingang in den Gesetzentwurf fand auch eine Klausel, bei der sich Eigentümer bei einer größeren Renovierung eines Ein- oder Zweifamilienhauses von einem zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigten Energieberater kostenlos beraten lassen müssen. Gleiches gilt im Falle des Verkaufs eines Ein- oder Zweifamilienhauses. Der Käufer hat nach Erhalt des Energieausweises ein informatorisches Beratungsgespräch zum Energieausweis mit einem berechtigten Energieberater zu führen, wenn die Leistung unentgeltlich angeboten wird.

Betriebsverbot für Ölheizungen und Heizkessel mit festen fossilen Brennstoffen

Der Einbau von neuen Ölheizungen ist ab 2026 nur noch eingeschränkt möglich. Das Betriebsverbot gilt auch für Heizkessel mit festen fossilen Brennstoffen.

Anforderungen an Energieausweise wurden erhöht

Zum einen sind vom Energieberater strengere Sorgfaltspflichten bei der Erstellung von Energieausweisen und bei den Modernisierungsempfehlungen einzuhalten, wozu eine Vor-Ort-Begehung oder die Übersendung aussagekräftiger Fotos vom Gebäude erforderlich sind. Zum anderen enthält der Energieausweis eine zusätzliche Angabe zu den CO_2-Emissionen des Gebäudes.

Innovationsklausel

Neu ist auch die Innovationsklausel. Sie gilt bis Ende 2023. Danach können die Bundesländer auf Antrag gewähren, dass neue Gebäude oder Sanierungen im Bestand von den Energieeinsparvorschriften abweichen dürfen, wenn die CO_2-Emissionen des Gebäudes gleichwertig begrenzt werden. Darüber hinaus kann bis Ende 2025 bei Änderungen im Bestand durch eine entsprechende Vereinbarung von den Anforderungen an das einzelne Gebäude abgewichen werden, wenn die Anforderungen innerhalb eines Quartiers erfüllt werden.

Inkrafttreten

Das Gesetz wird voraussichtlich im Herbst 2020 in Kraft treten.

Gartengeräte + Motorentechnik
KLAUS BOCKMÜHL Vertragshändler
Honda · Brill · Husqvarna · Wolf · Sabo · Flymo
Beratung · Verkauf · Verleih · Reparatur
Rauental 85 (Einfahrt Autohaus Schnorr) W-Oberbarmen
Tel. 60 54 29 · Fax 6 08 41 84
Öffnungszeiten: Mo - Fr 9-18 Uhr · Sa 10 - 13 Uhr

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

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

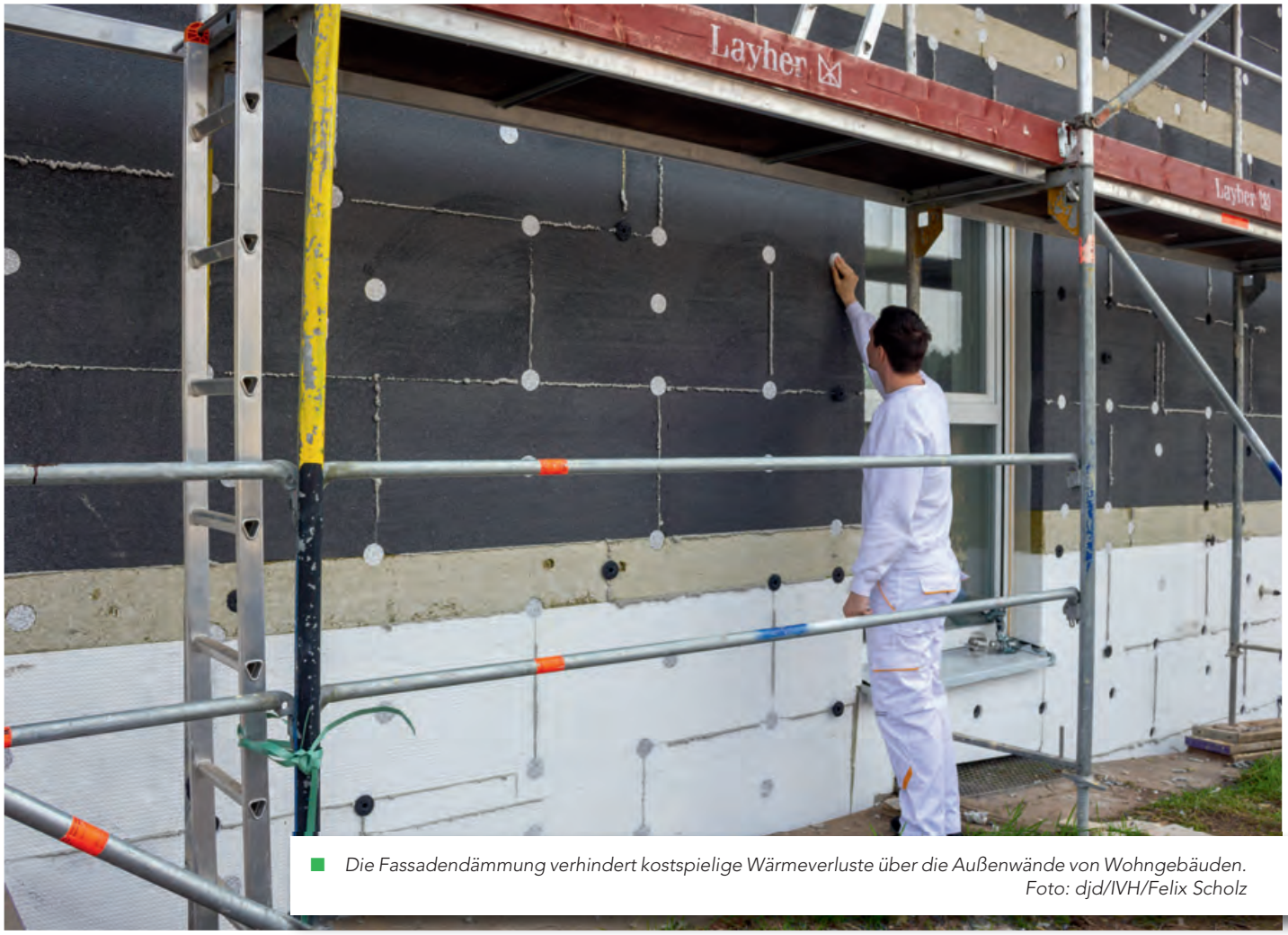
FEUCHTE KELLER?
UNDICHTER BALKON?
FLACHDACH?
WIR HABEN
DIE LÖSUNG!
Freiwillig überwacht durch
Qualitätssicherung im Bauwesen TÜV Rheinland TÜV am BAU
Jung
BAUFLÄCHENTECHNIK
Abdichtungen
Dipl.-Ing. M. Jung GmbH + Co. KG
42719 Solingen • Raffaelstraße 10
Fernruf 02 12/31 73 39 • Telefax 02 12/31 58 22 • www.jung-bauflaechentechnik.de

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

Mit dem Klimapaket der Bundesregierung wird die Dämmung von Altbauten finanziell ab 2020 noch attraktiver. Hier erfahren Sie mehr Details.

Klimapaket: 6 Tipps zur Dämmung von Altbauten

djd_Text 65511



Die Fassadendämmung verhindert kostspielige Wärmeverluste über die Außenwände von Wohngebäuden.
Foto: djd/IVH/Felix Scholz

Viele Tausende Altbauten in Deutschland sind noch gar nicht oder nur schlecht gedämmt. Um dies zu ändern, hat die Bundesregierung in ihrem Klimapaket auch einen neuen Steuerbonus für die Dämmung beschlossen. Was sollten Hausbesitzer dazu wissen?

1. Dämmen ist aktiver Klimaschutz

Privathaushalte sind für ein gutes Viertel des Endenergieverbrauchs in Deutschland verantwortlich. Und davon wiederum gehen drei Viertel allein für die Raumwärme drauf, berichtet das Umweltbundesamt. Vor allem in alten, noch gar nicht oder schlecht gedämmten Häusern wird viel Energie verschwendet - durch Wärme, die über die Hausfassade einfach nach außen entweicht. Die Dämmung von Fassaden und Dach gehört somit zu den wichtigsten Sanierungsmaßnahmen im Altbau. Die Wärme bleibt im Haus, die Heizkosten sinken und die Umwelt profitiert von einem geringeren Energieverbrauch.

2. Welche Vorteile bietet das Klimapaket für die Dämmung?

Ein wesentlicher Bestandteil des Klimapakets ist ein neu beschlossener Steuerbonus für die Dämmung von selbst genutztem Wohnraum. Gültig ist die neue Regelung seit Jahresbeginn 2020. Immobilieneigentümer erhalten über die Einkommensteuer, verteilt auf drei Jahre, 20 Prozent der Investitionskosten zurück. Dies ist begrenzt bis zu einer maximalen Fördersumme von 40.000 Euro pro Objekt. Der Bonus wird von der Steuerschuld abgezogen. "Wer beispielsweise 25.000 Euro investiert, erhält also insgesamt 5.000 Euro über die Steuer zurück", erklärt Serena Klein, Sprecherin der Geschäftsführung des Industrieverbands Hartschaum e.V. (IVH).

3. Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

Vom Steuerbonus aus dem Klimapaket profitieren Einzelmaßnahmen im Bereich energetische Sanierung, die frühestens 2020 begonnen werden. Erlaubt sind Maßnahmen wie die Dämmung von Fassade und Dach. Das Verfahren ist dabei denkbar einfach gehalten: Um den Steuerbonus beantragen zu können, reicht der Nachweis eines Fachhandwerksbetriebs, dass die Arbeiten fachgerecht ausgeführt wurden.

4. Wie kann die Dämmung erfolgen?

Wichtig für die Förderung ist die Planung und Ausführung durch einen Fachhandwerker. Seit Jahrzehnten bewährt für die Fassadendämmung ist etwa EPS-Hartschaum. Das Material ist langlebig sowie nachhaltig und einfach zu verarbeiten. Mehr Details zur Förderung und Rechenbeispiele gibt es unter [https://mit-sicherheit-eps.de/newsundpresse/eps-daemmung-von-der-steuer-absetzen].

Dämmen lohnt sich - für die Umwelt und den Klimaschutz ebenso wie für die private Haushaltskasse.

5. Können andere Förderprogramme mit dem Steuerbonus kombiniert werden?

Nein, es ist nur eine einmalige Förderung erlaubt. Wenn Sie sich für den Steuerbonus aus dem Klimapaket entscheiden, können Sie keine zusätzlichen Zuschüsse beispielsweise bei KfW oder BAFA beantragen. Dafür ist die steuerliche Förderung in der Beantragung und in der Abwicklung auch besonders unkompliziert gestaltet.

6. Haben sich auch die anderen Förderprogramme geändert?

Ja, im Zuge des Klimapakets sind bei den KfW-Förderprogrammen Änderungen der Konditionen beschlossen worden, die ebenfalls seit Januar 2020 gelten. So wurde etwa der Tilgungszuschuss für eine Sanierung zum KfW-Effizienzhaus oder beim Kauf von saniertem Wohnraum um 12,5 Prozent erhöht. Die maximale Kreditsumme beträgt nun 120.000 Euro. Bei den KfW-Programmen sind teils höhere Vorgaben zu erfüllen als beim Steuerbonus. So muss etwa verpflichtend ein Energieberater eingeschaltet werden, das ist beim Steuerprogramm freiwillig.

Mit den Fördermöglichkeiten des Klimapakets wird die Dämmung von Altbauten finanziell nochmals attraktiver. Foto: djd/IVH Industrieverband Hartschaum e.V./thx

MICHAEL PONY GMBH
Elektroinstallationen · Video-Sicherheitstechnik
Antennentechnik · EDV- und Fernmeldenetze
DIRK ABENDROTH
Geschäftsführer - Elektromeister
Rhönstr. 8 · 42349 Wuppertal
Tel. 02 02 / 295 06 40
Fax 02 02 / 295 06 41
Mobil 0177 8 14 82 86
info@pony-gmbh.de

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

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

HUSQVARNA AUTOMOWER® – FÜR EINEN PERFEKTEN RASEN.
Der Husqvarna Automower® mäht vollautomatisch, absolut leise und liefert ein perfektes Ergebnis. Egal ob komplexe Rasenflächen, enge Passagen oder Steigungen bis zu 45 %, der Automower® ist jeder Herausforderung gewachsen.
Überzeugen Sie sich selbst – vereinbaren Sie einen Beratungstermin mit uns!
Copyright © 2017 Husqvarna AB (publ). Alle Rechte vorbehalten.
NR. 1 BEST SELLER SEIT 1995
ÜBER 20 JAHRE ERFAHRUNG
AUTOMOWER® DAS ORIGINAL
LANDTECHNIK PRINTZ
WOLFGANG PRINTZ GMBH & CO. KG
Wülfrather Str. 195 · Tel. 02053 / 62 61 · Fax. 02053 / 62 52
Husqvarna®
READY WHEN YOU ARE

Verbrauchswerte werden per Funk übertragen und sind jederzeit online einsehbar

Heizkostenabrechnung 2.0

djd_Text 64993n

Eine neue EU-Richtlinie soll die Heizkosten transparenter machen, damit die Verbraucher deren Entwicklung stets online kontrollieren können. *Foto: djd/Techem/Getty*

Einmal im Jahr flattert sie in den Briefkasten: Die Heizkostenabrechnung bedeutet für manche Verbraucher Geld zurück, für andere wiederum eine saftige Nachzahlung – abhängig davon, wie viel geheizt wurde. Im Rahmen der novellierten Energie-Effizienz-Richtlinie der Europäischen Union (EED) soll sich dies künftig ändern, indem die Verbraucher früher über ihren Wärmeverbrauch informiert werden. Die wegen der anstehenden Umsetzung der EED zu erwartende veränderte Gesetzgebung wird aller Voraussicht nach fernablesbare Zähler und Heizkostenverteiler sowie unterjährige Verbrauchsinformationen auch für Nutzer und Mieter vorsehen. Dies soll beim Energiesparen unterstützen.

Zeit und Kosten sparen

Nutzer und Mieter können als Konsequenz auf der Basis der aktuellen Verbrauchsdaten ihr Verhalten jederzeit anpassen und optimieren. Für die Ablesung müssen sie zudem selbst nicht mehr im Haus sein. Der Vermieter wiederum hat die Verbrauchsinformationen für die Heizkostenabrechnung pünktlich vorliegen. So lassen sich bei Auszug eines Nutzers oder dem Verkauf einer Wohnung die Verbrauchswerte zeitnah und fehlerfrei erfassen. Dies ist nicht nur für beide Seiten komfortabel, sondern reduziert auch den Verwaltungs- und Zeitaufwand. Als einer der ersten Anbieter auf dem Markt hat beispielsweise Techem die Funktechnik bei Heizkostenverteilern eingeführt und ständig erweitert und modernisiert. Ob Heizkostenverteiler, Wasserzähler oder sogar Rauchwarnmelder: Mittels Mobilfunk werden die aktuellen Ablesewerte an das Messdienstunternehmen übertragen, und die Bewohner können über gesicherte Online-Tools umgehend Einblick in ihren Verbrauch erhalten.

Flexibel reagieren

Die Informationspflicht für Wärme- und Wasserkosten nach der EED und die Bestimmungen des Datenschutzes sind damit erfüllt, die Energieabrechnung lässt sich schneller erstellen und die nötige Transparenz ist jederzeit gegeben. Hausverwalter, Wohnungsunternehmen und Vermieter müssen den Aufwand der Umstellung nicht scheuen, denn dies übernimmt der Energiedienstleister aus Eschborn für seine Kunden. Unter www.techem.de wird die Funktionsweise der unkomplizierten Erfassung des Energie- und Wasserverbrauchs erklärt.

Neue Richtlinie

Am 24. Dezember 2018 ist die EED in Kraft getreten. Die darin vorgesehenen Anforderungen für die Einzelverbrauchserfassung für Wärme und Wasser sollen bis zum 25. Oktober 2020 in nationales Recht umgesetzt werden. Ab diesem Stichtag müssen neu installierte Zähler und Heizkostenverteiler fernauslesbar sein. Mieter oder Eigentümer, die in Mehrfamilienhäusern leben, sollen mindestens zweimal jährlich – auf Anfrage vierteljährlich – über ihren Verbrauch informiert werden. Ab dem 1. Januar 2022 sieht die EED eine mindestens monatliche Nutzerinformation dort vor, wo bereits fernauslesbare Erfassungsgeräte installiert sind. Spätestens zum 1. Januar 2027 sollen alle bisher installierten Zähler entsprechend nachgerüstet oder ersetzt werden.

Mehr Informationen dazu gibt es unter www.techem.de.

Dienstleister bieten professionelle Unterstützung bei der Dachfensterwartung

Reparieren statt teuer tauschen

djd_Text 66799n

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme erhält das Dachfenster ein neues Dichtband.

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme erhält das Dachfenster ein neues Dichtband.
Fotos: djd/TLS-Dachfenster

Wohnen unterm Dach ist für viele Menschen der Traum von Gemütlichkeit. Ob Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice: Damit der Dachraum zum Lebensraum mit Wohlfühlcharakter wird, sind Luft und Licht notwendig. Dafür sorgen Dachfenster. Wenn diese in die Jahre gekommen sind, bieten sie oft keinen ausreichenden Hitze- und Kälteschutz mehr, sind undicht und unansehnlich geworden. Ein kompletter Fenstertausch verursacht hohe Kosten. Deutlich günstiger ist es, die Fenster erst einmal warten und bei Bedarf reparieren zu lassen. Durch eine hochwertige, aber bezahlbare Sanierung wird die Immobilie zudem aufgewertet. Spezielle Dienstleister bieten dabei professionelle Unterstützung und Lösungen aus einem Guss an.

Beratung am Telefon oder vor Ort

Der baden-württembergische Anbieter TLS-Dachfenster etwa beschäftigt sich mit der Wartung, Pflege, Reparatur und auch mit dem Einbau neuer Dachfenster. „Oft reicht es aus, defekte Teile wie Scheiben oder Beschläge auszutauschen", erklärt Geschäftsführer Dr. Claus-Peter Fritz. Um gezielt helfen zu können, produziere man selbst Ersatzteile, falls ein Hersteller diese nicht mehr liefern könne. In einzelnen Fällen, so Fritz, könne aber auch der Einbau neuer Fenster notwendig sein: „In der Beratung am Telefon oder vor Ort geht es dann um die konkreten Vorstellungen und Bedürfnisse der Kunden: Wollen sie einen Eins-zu-eins-Tausch oder möchten sie ihre Dachfensterfläche vergrößern und so noch mehr Licht und Luft unters Dach holen? Ist eine manuelle Bedienung oder eher eine elektrische gewünscht, die sich dann auch in die Hausautomation einbinden lässt?" Mehr Infos gibt es unter www.TLS-Dachfenster.de und unter Telefon 07127-9296111. Im Online-Shop kann man zudem passende Produkte aussuchen und den Service direkt beauftragen. Alle Maßnahmen werden ohne längere Wartezeiten von Fachleuten und fast immer an einem einzigen Termin ausgeführt.

Zubehör zum Nachrüsten

Mit passendem Zubehör lassen sich Dachfenster für die jeweilige Raumnutzung ausrüsten. Ein Kinderzimmer etwa benötigt ein Verdunklungsrollo, damit der Nachwuchs ungestört Mittagsschlaf machen kann. Wer sein Bad unterm Dach hat, möchte neugierige Blicke aussperren und braucht dazu einen feuchtigkeitsresistenten Blickschutz. In einem Büro dagegen soll es hell sein, ohne dass die Sonnenstrahlen auf dem Computerbildschirm blenden - hier hilft ein lichtdurchlässiges Rollo oder ein Plissee. Wer im Sommer die Hitze aussperren und im Winter die Wärme im Raum halten möchte, ist mit einem Außenrollladen oder einer Hitzeschutzmarkise gut beraten. Eine fehlende Außenverschattung kann bei starker Sonneneinstrahlung schlimmstenfalls zu Glasschäden führen.

Zusammenfassung

Wohnen unterm Dach ist für viele Menschen der Traum von Gemütlichkeit. Damit der Dachraum zum Lebensraum mit Wohlfühlcharakter wird, sind Luft und Licht notwendig. Dafür sorgen Dachfenster. Wenn diese in die Jahre gekommen sind, bieten sie oft keinen ausreichenden Hitze- und Kälteschutz mehr, sind undicht und unansehnlich geworden. Ein kompletter Fenstertausch verursacht jedoch hohe Kosten. Deutlich günstiger ist es, die Fenster erst einmal warten und bei Bedarf reparieren zu lassen. Spezielle Dienstleister bieten dabei professionelle Unterstützung an. Der Anbieter TLS-Dachfenster etwa beschäftigt sich mit der Wartung, Pflege, Reparatur und auch mit dem Einbau neuer Dachfenster. Die Beratung der Kunden erfolgt am Telefon oder vor Ort.

Mehr Infos gibt es unter www.TLS-Dachfenster.de.

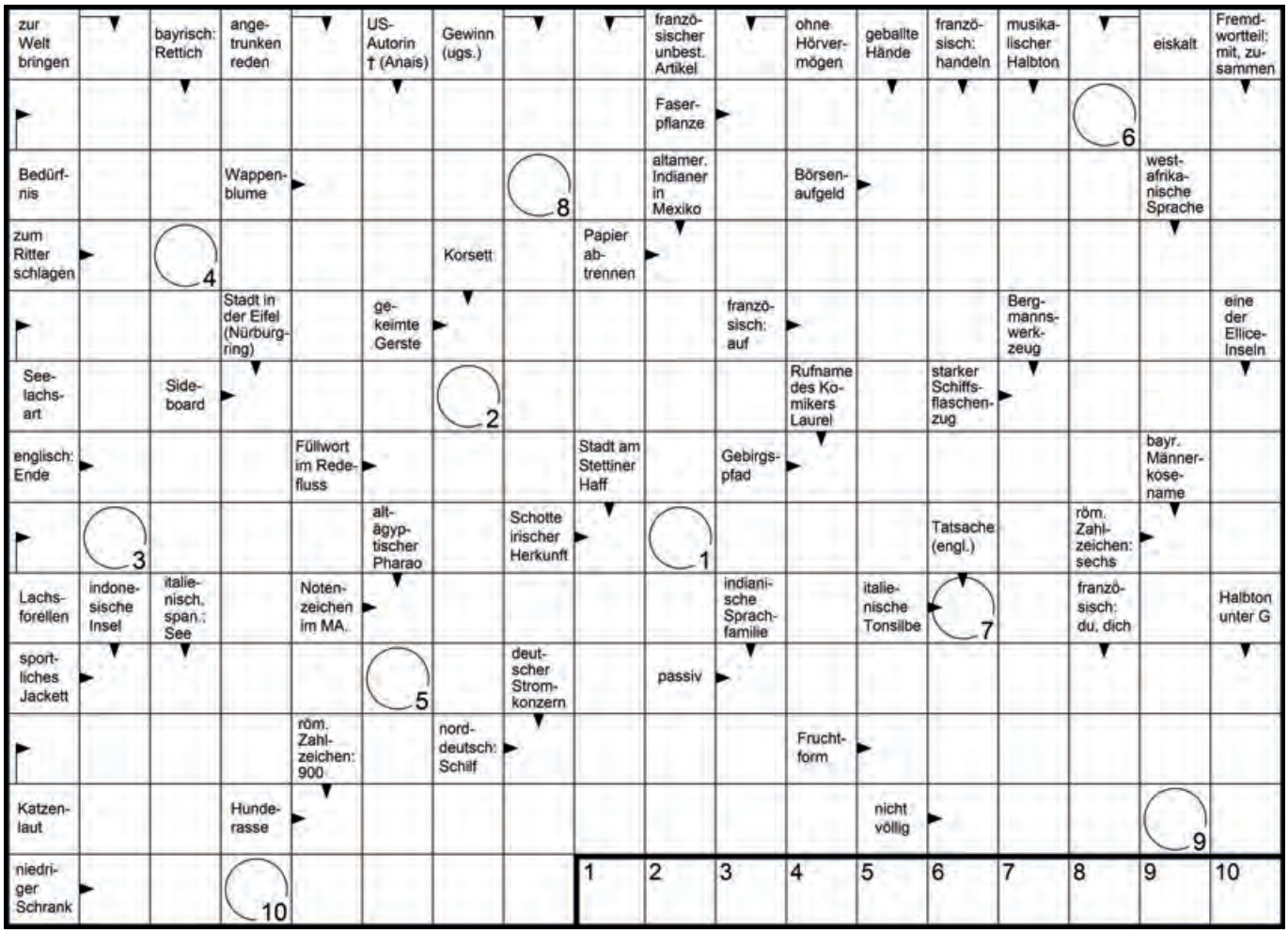
Elektrotechnik Riedel GmbH

Elektroanlagen · Planung und Ausführung · Sicherheit und Kompetenz · Sat-Anlagen · Datentechnik · Sprechanlagen · Alternative Energie

Katernberger Str. 201 · 42113 Wuppertal · Tel. 02 02 / 31 43 32 · Fax 02 02 / 30 41 01 · info@elektrotechnik-riedel.de · www.elektrotechnik-riedel.de

Mitmachen und Online Mietvertrag gewinnen!

Wir verlosen 3 x 2 Online Mietverträge! Sie möchten teilnehmen? Dann schicken Sie uns die richtige Lösung zum Kreuzworträtsel per E-Mail an **info@hausundgrundwpt.de**. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Einsendeschluss ist der **10. September 2020**. 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.



Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

REZENSIONEN

Der Autor:

Dr. Hans Reinold Horst, Rechtsanwalt, Fachautor und Dozent, gehört seit vielen Jahren mit zu den bekanntesten Miet- und Immobilienrechtsexperten in Deutschland. Er befasst sich ebenso lange mit dem Erbrecht und der Vermögensnachfolge.

Streit im Mehrfamilienhaus

Hans Reinold Horst

21,95 €

inklusive MwSt., zzgl. 2,50 Euro Versandkosten

ISBN: 978-3-96434-012-2, 2. Auflage 2020

Ursprünglich ist das Nachbarrecht als ein Bündel von Eigentumsbeschränkungen entstanden, die die miteinander kollidierenden Rechte von Haus- und Grundeigentümern benachbarter Wohngrundstücke und Bauernhöfe aufeinander abstimmen sollten. Inzwischen sind aber neue Fragen nachbarrechtlichen Inhalts entstanden. So spielen Fragen der Tierhaltung und der Lärmbelästigung eine weitaus größere Rolle in nachbarrechtlichen Streitigkeiten als früher, was sicher auch in der dichter gewordenen Besiedlung wurzeln dürfte. Diese Beispiele machen deutlich, dass sich das Nachbarrecht nicht nur an die Eigentümer benachbarter Grundstücke wenden kann. Es muss auch die Mieter benachbarter Wohnungen ansprechen, um einen flächendeckenden Anspruch als Rechts- und Friedensordnung zu erheben. Denn ob der Urheber lauter nächtlicher Musikdarbietungen Wohnungseigentümer oder Wohnungsmieter ist, ändert nichts an der Notwendigkeit, auf den Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Deshalb kann es heute keinem Zweifel mehr unterliegen, dass auch die Mieter Träger nachbarlicher Rechte und Pflichten im Verhältnis zu ihren Mitmietern, Vermietern und eigentlichen Grundstücksnachbarn sind. Die Broschüre arbeitet diese neu entstandenen nachbarrechtlichen Fragen auf und behandelt alle in der Praxis häufigen Streitgründe sowie die Rechte der genannten Gruppen im Falle des „Nachbarstreits." Die Broschüre ist für Vermieter und Mieter, Wohnungseigentümergemeinschaften mit Vermietungslagen, Wohnungsverwaltungsgesellschaften und Wohnungsunternehmen, für alle rechtsberatenden Berufe und nicht zuletzt für die Justiz gemacht.

Zu beziehen über Ihre Haus und Grund-Geschäftsstellen Wuppertal.

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

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

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

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

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

Verträge & sonstige Formulare:

	Preis €
· Wohnungsmietvertrag (Auflage 07/19)	2,94
· Garagen/Stellplatz-Mietvertrag (Auflage 10/17)	1,17
· Gewerblicher Mietvertrag (02/19)	2,94
· Mieterhöhungserklärung	1,46
· Hausbuch (Buchführungsheft)	5,36
· Miet- und Pachtvertrag für Gartenland	0,97
· Winterdienstkarte	0,49
· Wohnungsübergabeprotokoll	0,97
· Selbstauskunft	0,49
· Mietaufhebungsvereinbarung (In der Geschäftsstelle erhältlich)	0,97

Literatur (Nur auf Bestellung)

· Mietpreisbremse 1. Auflage 2015	14,95
· Mietverträge professionell ausfüllen 3. Auflage 2019	14,95
· 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 5. Auflage 2020	14,95
· Die Mietfibel 5. Auflage 2020	14,95
· 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
· Kündigung d. Vermieters wg. Zahlungsverzug 1. Auflage 2017	12,95

Literatur:

	Preis €
· Geld u. Mietende 5. Auflage 2019	14,95
· Schönheitsreparaturen 4. Auflage 2016	14,95
· Beauftragung eines Handwerkers 4. Auflage 2018	12,95
· Wohnungsmodernisierung 8. Auflage 2019	21,95
· 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 1 Auflage 2016	12,95
· Der Kauf einer Eigentumswohnung 3. Auflage 2007	9,95
· Der Wohnungseigentümer 10. Auflage 2017	43,50
· Wohnflächenberechnung 4. Auflage 2016	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. Auflage 2013	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
· Abwehr nachbarlicher Störungen 1. Auflage 2020	14,95
· Der Verwaltungsbeirat 5. Auflage 2019	14,95
· Schimmelpilz und Mietrech 2. Auflage 2020	24,95

(Die Broschüren können über die Geschäftsstelle bestellt werden)

Versandkosten für Literatur:

bis 20 g	0,80 €	51 bis 500 g	1,55 €	1.001 bis 2.000 g	4,90 €
21 bis 50 g	0,95 €	501 bis 1.000 g	2,70 €	2.001 bis 10.000 g	7,49 €

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 16 % Mehrwertsteuer, Bücher und Merkblätter 5 % Mehrwertsteuer zzgl. Versandkosten.

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

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	45,24 €
· Erstellung eines Bedarfsausweises bei Vorlage der Verbrauchsdaten durch den Auftraggeber bis 4 Fam. –Haus	299,28 €
Für jede weitere Etage	87,00 €
· Beantragung von KfW Förderprogrammen	3,0 %
von der Beantragungssumme	
· Energieberatung bei Haus und Grund	kostenfrei
· Energieberatung vor Ort	pauschal 98,60 €

Serviceleistungen Handwerk

· Handwerkerberatung bei Haus und Grund	kostenfrei
· Handwerkerberatung vor Ort	63,80 €

Serviceleistungen Immobilien

· Vermietung von Wohnungen	2 Monatsmieten zzgl. gesetzl. Umsatzsteuer
· Verkauf	kostenfrei
· Wertermittlung Immobilie	
· Nach Ertragswertverfahren	98,60 €
· Nach Sachwertverfahren inkl. Kurzgutachten	284,20 €
· Wohnungsab- und -übergaben inkl. Protokoll und Fotodokumentation	214,60 €

Alle Preise verstehen sich inkl. Umsatzsteuer von derzeit 16%. 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

BORN Verlag

Impressum

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

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

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

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

Anzeigenakquise:
Melanie Böse
Tel. (02 02) 2 43 08-13
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:
Das Hofeshaus Klingelholl, Am Nordpark, gehört zu den ältesten Bauwerken in Wuppertal **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.

SEIT ÜBER 35 JAHREN
KOMPETENZ IN IMMOBILIEN...

HAUT & JORDAN
IMMOBILIEN GMBH

HAUSVERWALTUNG
- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Gewerbeverwaltung

HAUSMEISTERSERVICE
- Gartenservice
- Reinigungsservice
- Winterdienst

IMMOBILIEN-MANAGEMENT
- Immobilienmakler
- An- und Verkauf
- Vermietung

Oberdörnen 7
42283 Wuppertal
Tel. 0202/25550-0
info@haut-jordan.de
www.haut-jordan.de

Für ein schönes und sicheres Zuhause.

Haustüren, Wohnraumtüren, Parkett und Bodenbeläge, Sicherheitstechnik u.v.m.

www.matthey-wohnwelten.de

MATTHEY WOHNWELTEN

Mo bis Fr 11.00 –18.00 Uhr
Samstag 10.00 –14.00 Uhr
Heckinghauser Str. 21
42289 Wuppertal-Barmen
Telefon 0202.255 14 12

Seit 1964
Wolfgang Todzy
Immobilien ivd
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

Wießner Garten-Landschaftsbau GMBH

Beratung • Gestaltung • Pflege
Bouterwekstraße 9 • 42327 Wuppertal

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

OA
OLIVER ALBERTS
IMMOBILIENVERWALTUNG
FÜR WOHNEIGENTÜMER

Mietverwaltung
WEG-Verwaltung

Ihre Verwaltung
in erfahrenen Händen.

Oliver Alberts Verwaltungsgesellschaft mbH
Werth 94, 42275 Wuppertal
Telefon: 0202 594424
Fax: 0202 555-578
Mail: oa@oliver-alberts.de
www.oliver-alberts.de

B&E BAUELEMENTE GmbH

Markisen · Fenster · Haustüren · Rollladen · Garagentore · Vordächer

Sanderstraße 188
42283 Wuppertal
www.bebauelemente.de

☎ 0202/979090

Schmersal Dienstleistungen
Wir an Ihrer Seite.

Hygiene & Desinfektion
- Entrümpelung
- Reinigung von Messi-Wohnungen
- Geruchsneutralisation
- Unfall- und Leichenfundortreinigung

Service für Bestatter
- Hygienische Vorsorgung
- Überführung
- Urlaubsvertretung

Schmersal Dienstleistungen

Hugo-Jacobs-Straße 4
58332 Schwelm
kontakt@schmersal-dienstleistungen.de
www.schmersal-dienstleistungen.de
24 Stunden für Sie erreichbar unter:
Tel.: 0151/53363344

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

Glas- u. Fensterbau Willi Krüger
MEISTERBETRIEB

Fenster · Türen
Tore · Glas ·
Rolläden

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

Dirk Münter
Schreinermeister

Innenausbau
Möbel-Türen-Fenster
Altbausanierung
Clausenstr. 39 d
Telefon (02 02) 64 56 04
Telefax (02 02) 62 20 86

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

Mitglied der
Tischler-Innung Wuppertal

Ulf Schuchhardt BAUGESCHÄFT

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

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

FASSADEN MELZEL
MEISTERBETRIEB DER INNUNG GMBH

1968-2018 50 Jahre Fassaden Melzel

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

· FM-Elastikputz · Fassadenverkleidung · Wärmedämmung
· Malerarbeiten · Eigens entwickelte Fassadensysteme
· Langzeitreferenzen

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

Elflein Isolierbau GmbH

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

Gussasphalt und Beschichtungen für
Terrassen & Balkone
vielfältig • schnell nutzbar • innovativ

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

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

UNSER TEAM WENN ES UM IHRE IMMOBILIE GEHT!

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

ENGEL&VÖLKERS

Meisterfachbetrieb Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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