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

11/2020

Sonderthema
Altersgerrechtes Wohnen

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. 1-3-19, 42349 Wuppertal, post@city.immo

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

Buscher 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

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

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser!

Sie haben es sicherlich bereits der Tagespresse entnommen. Ein für viele Eigentümer wichtiges Gesetz wurde umfassend geändert und die Änderungen treten zum 01.12.2020 in Kraft. Es handelt sich um das WEG, welches für die Eigentümer von Eigentumswohnungen und somit für eine Vielzahl von privaten Eigentümern immens wichtig ist. Das WEG wurde umfassend reformiert und bringt einige wesentliche Änderungen mit, z.B. der Anspruch jedes Eigentümers auf Einbau einer Ladestation für Elektroautos, Vereinfachung der Beschlussfassung im Umlaufverfahren, Veränderte Mehrheiten bei der Beschlussfassung über Instandhaltungs-, Instandsetzung- und Modernisierungmaßnahmen sowie baulichen Änderungen, Verlängerung der Einladungsfrist der Eigentümerversammlung auf drei Wochen sowie dem Umstand, dass jede ordnungsgemäß eingeladene Eigentümerversammlung beschlussfähig ist und vieles mehr. Einige Regelungen haben lediglich klarstellenden Charakter, wie z.B. der Anspruch auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen, während andere Regelungen größere Auswirkungen in der Praxis haben werden, wie etwa die vereinfachte Abberufung des Verwalters, Abgrenzung der Baumaßnahmen und deren Kostentragung durch den oder die Eigentümer.

Das Ergebnis der Reform zeigt, es gibt gewichtige Änderungen, aber einfacher wird es in der täglichen Praxis dadurch nicht unbedingt werden. Vielmehr zeigt sich, wie sehr sich eine Mitgliedschaft bei Haus & Grund lohnt. Wir haben Sie in den letzten Monaten kontinuierlich über die geplanten Änderungen informiert und werden Sie auch in den nächsten Wochen und Monaten über die Bedeutung der WEG Reform für Sie als Eigentümer informieren.

Gleiches gilt für die bevorstehende Reform der Grundsteuer. Doch an dieser Stelle kann ich Ihnen für das Land NRW keine Entwicklung mitteilen. NRW ist eins von zwei verbleibenden Bundesländern, welches immer noch keine Entscheidung zur zukünftigen Regelung der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 getroffen hat. Und langsam drängt die Zeit. Nach wie vor wurde das wertabhängige Modell noch nicht verworfen. Sollte sich die Landesregierung hierfür entscheiden, müssen die Kommunen, nunmehr innerhalb von nur noch 4 Jahren, umfangreiche Daten zur Wertermittlung, z.B. Mieteinnahmen, Gebäudewert, Grundstückswert uvm., ermitteln, in die Software einpflegen und Grundabgabenbescheide generieren. Dies wird vielen Kommunen in NRW mangels Mitarbeitern und unzureichender Digitalisierung sehr schwer fallen – wie man zuletzt bei der Stadt Wuppertal sehen konnte. Denn die Wuppertaler Stadtverwaltung ist dieses Jahr erneut mit der Erstellung der Wasserbescheide erheblich in Verzug geraten, so dass viele Wuppertaler Eigentümer erneut seit Monaten auf die überfälligen Wasserbescheide warten und um die pünktliche Erstellung der Betriebskostenabrechnung bangen müssen. Begründet wurde der Verzug mit der Absenkung des Mehrwertsteuersatzes zum 01.07.2020.

Vor diesem Hintergrund wird der Bearbeitungsrückstand zum 01.01.2021 erheblich sein, wenn sich der Mehrwertsteuersatz erneut ändert und die Jahresbescheide mit den Jahresvorauszahlungen erstellt werden müssen. Allein durch die jährliche Erstellung der Grundabgabenbescheide mit den Jahresvorauszahlungen verzögert die Erstellung der Wasserfestsetzungsbescheide in der Regel um ca. 3 Monate. Es kommt die Änderung des MwSt. Satzes hinzu. Bei Mieterwechsel bleiben wir dann in der Regel wieder einmal auf den Kosten sitzen.

Im Monat November sind wir erneut von einem Lockdown betroffen. Ob es bei den Ende Oktober beschlossenen Maßnahmen bleibt oder ob diese nach und nach gelockert oder verschärft werden müssen, ist absolut ungewiss. Ich finde es jedoch sehr bedauerlich, dass nunmehr 80 % und mehr der Menschen in unserem Land darunter leiden müssen, dass weniger als 20 % der Bevölkerung die Pandemie verharmlosen oder gar ignorieren, Maßnahmen boykottieren und ihre eigen Interessen rücksichtlos und mit Ellenbogenmentalität durchsetzen. Die weit überwiegende Mehrheit der Bevölkerung wird durch Rücksichtlosigkeit Weniger gezwungen auf viele Dinge zu verzichten, die möglich wären, wenn sich alle Menschen an die AHA+L Regelungen halten würden. Wir werden lernen müssen mit dem Covid Virus zu leben, da dieser nicht verschwinden wird. Solange es keinen wirkungsvollen Impfstoff gibt und die Mehrheit der Bevölkerung geimpft ist, werden wir mit pandemiebedingten Beschränkungen sicherlich bis weit in das Jahr 2021 leben müssen. Wie sehr wir uns beschränken müssen, hängt von der Einhaltung der AHA+L Regelungen ab und die Einhaltung dieser hat jeder Einzelne in der Hand.

Bitte bleiben Sie gesund,

Ihr

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Jahrbuch 2021

In dieser Ausgabe befindet sich Beilagen der Firmen:
Aktiva Wohnimmobilien GmbH & Co. KG

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Inhaltsverzeichnis

Kommentar
Zu heiß geduscht 291

Politik & Wirtschaft
Wer zahlt ab 2021 für die CO2-Emissionen beim Heizen? 292
Klimapolitik 292
Wohnungspolitik sondiert 292
Gutachten 293

Recht & Steuern
Eigentümer und Verwalter erlangen neue Kompetenzen 294
Abrisskosten 295

Vermieten & Verwalten
Modernisierungsvereinbarungen 296
Vermieterbefragung 2020 296

Kooperationspartner 298

Verschiedenes
Wir sind für Sie da – 301
Sepa-Lastschriftmandat 302

Haustechnik
Sicher vor Feuer und Rauch 304
Gut gesichert 305
Gut abgesichert 306
Sicher im intelligenten Haus 307

Sonderthema
Der Außenaufzug als Alternative. 308
Menschen brauchen Menschen 309
Badkomfort für alle Generationen 310
Der Lebensabend zu Hause ist teuer 311

Mitmachen und Online Mietvertrag gewinnen! 312

Rezensionen 313
Jahrbuch 2021 313

Verträge & sonstige Formulare | Literatur 314

Service bei Haus & Grund 315

Telefonauskünfte für Barmen und Elberfeld 315

Geschäftszeiten der Beratungsstellen 315

Impressum 316

Kommentar

Zu heiß geduscht

© Die Hoffotografen

Die Bundesregierung hat bereits vor einiger Zeit beschlossen, CO_2 einen Preis zu geben. Ab dem 1. Januar 2021 werden wir daher alle eine CO_2-Abgabe auf Gas und Öl bezahlen. Die SPD hat sich dabei mit ihrem Modell eines schrittweise steigenden Festpreises durchgesetzt.

Kurz bevor es nun teurer wird und der Wahlkampf beginnt, hat die SPD bemerkt, dass auch ihre Wähler künftig mehr für Heizen und Warmwasser bezahlen müssen. Und möchte prompt die eigene Klientel wieder davon befreien – vorgeblich aus sozialpolitischen Erwägungen. Und so schlagen die drei Bundesminister Schulze, Scholz und Lamprecht vor, die Umlagefähigkeit des CO_2-Preises im Rahmen der Betriebskosten zu begrenzen oder gar auszuschließen. Die Konsequenz wäre, dass die Vermieter den CO_2-Preis bezahlen müssen.

Es bedarf schon einer besonderen Chuzpe, erst eine zusätzliche finanzielle Belastung für die Bürger einzuführen, um diese im Anschluss als Grund zu nehmen, die eigene Klientel entlasten zu müssen – überdies zulasten der Gruppe der Vermieter, damit diese die sozialpolitisch gewünschte Entlastung bezahlen. Geradezu unverschämt ist dieser Vorstoß jedoch, weil die Menge der verbrauchten Energie und damit des ausgestoßenen CO_2 von den Mietern beeinflusst wird. Denn deren Heizverhalten und Warmwasserverbrauch sind es, welche die Menge der CO_2-Kosten bestimmen.

Den CO_2-Preis muss zahlen, wer das CO_2 verursacht. Es darf nicht sein, dass Vermieter den Preis für den CO_2-Ausstoß der Mieter zahlen müssen. Wer auf solche Ideen kommt, hat zu heiß geduscht.

Ihr

POLITIK & WIRTSCHAFT

Wer zahlt ab 2021 für die CO_2-Emissionen beim Heizen?

Klimapolitik

Die Bundesregierung hat sich 2019 auf die Einführung eines nationalen Emissionshandels geeinigt. CO_2-Emissionen aus der Verbrennung von fossilen Brennstoffen werden damit ab 2021 bepreist und das Heizen mit Gas und Öl teurer gemacht. Nun fordern drei SPD-geführte Bundesministerien, dass sich Vermieter und Mieter die Mehrkosten teilen. Dies soll bei den Vermietern Anreize schaffen, mehr in energetische Gebäudesanierungen zu investieren. Doch das Gegenteil ist der Fall.

In einem Eckpunktepapier haben die SPD-geführten Bundesministerien für Finanzen, Umwelt und Justiz die Begrenzung der Umlagefähigkeit der CO_2-Kosten auf die Miete gefordert. Das Papier enthält zahlreiche kleinteilige Regelungsvorschläge, um die begrenzte Umlagefähigkeit durchzusetzen.

Nach den Vorstellungen der SPD-Politiker sollen die Brennstoff- und Wärmelieferanten mit Ausnahme der Fernwärmeunternehmen verpflichtet werden, die CO_2-Preisbestandteile auszuweisen. Allein dafür kommen Änderungen im Energierecht, Brennstoffemissionshandelsrecht, Gewerbe- oder Kaufrecht in Betracht. Ungeachtet des energetischen Zustandes eines Gebäudes sollen die CO_2-Kosten auf die Vermieter und Mieter hälftig aufgeteilt werden. Zur Regelung dieser paritätischen Aufteilung müssen weitere Rechtsvorschriften, wie das gerade beschlossene Gebäudeenergiegesetz und die Heizkostenverordnung sowie das Bürgerliche Gesetzbuch und die Betriebskostenverordnung, angepasst werden. Die SPD-Vorschläge beziehen auch gewerbliche Mietverhältnisse und Mietverhältnisse mit Wohngeldempfängern ein. Selbst Mieter von Wohnungen mit Gasetagenheizung, die in der Regel die Gaskosten direkt beim Gasversorger bezahlen, sollen einen Anspruch auf Rückerstattung der hälftigen CO_2-Kosten gegen den Vermieter erhalten.

Expertenmeinung von Dipl.-Ing. Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik:

„Durch die hälftige Aufteilung der CO_2-Kosten wird das Vermieter-Mieter-Dilemma weiter verschärft. Die Möglichkeiten für die Beteiligung der Mieter an den hohen Kosten einer energetischen Modernisierung sind im Mietrecht in den letzten Jahren stark beschnitten worden. Dennoch fordern die SPD-Bundesminister, dass Vermieter die Hälfte der durch den Verbrauch der Mieter entstehenden CO_2-Kosten übernehmen sollen. Dass dies deren Möglichkeiten für Investitionen in klimaschützende Maßnahmen weiter schmälert, liegt auf der Hand.

Anders als von der SPD angenommen, verbessert die hälftige Aufteilung der CO_2-Kosten weder die Anreize für Vermieter zu investieren noch die für Mieter zu energiesparendem Verhalten, sondern verschlechtert sie. Denn Vermieter, die saniert haben, werden durch die Fifty-fifty-Lösung abhängig vom Verbrauchsverhalten der Mieter weiterhin in die Pflicht genommen und an etwaiger Energieverschwendung beteiligt.

Zur Entlastung der Haushalte ist allein die sukzessive Senkung der Stromkosten ausreichend. Diese Maßnahme aus dem Klimaschutzprogramm 2030 muss nur konsequent umgesetzt werden. Wird die EEG-Umlage von derzeit 6,756 Cent je Kilowattstunde bis 2026 abgeschafft, könnten damit die Mehrkosten der CO_2-Bepreisung vollständig kompensiert werden. Ein Beispiel: Die jährlichen Heizkosten einer 80 Quadratmeter großen Wohnung mit Gasheizung steigen bis 2026 durch den festgelegten Höchstpreis von 65 Euro für eine Tonne CO_2 auf 203,49 Euro brutto an. Bei einem Stromverbrauch von 3.000 Kilowattstunden für die vierköpfige Familie, die in dieser Wohnung lebt, würde die Abschaffung der EEG-Umlage die Stromkosten um annähernd denselben Betrag von 202,68 Euro senken. Es bedarf also gar keiner zusätzlichen Entlastung der Haushalte.

Der Vermieter profitiert hingegen weder von der Stromkostensenkung noch von den Energiekosteneinsparungen nach einer Modernisierung. Vermieter müssen also nicht belastet, sondern entlastet werden. Dies kann nur durch eine gezielte Förderung von Effizienzmaßnahmen und die Bereitstellung von Heizsystemen, die sich für die breite Nutzung im Gebäudebestand eignen, wie aktuell die Brennwerttechnik, erreicht werden. Letzteres kann allein der Markt mit den CO_2-Zertifikaten bewirken. Aber nur dann, wenn alle bisherigen Steuern und Abgaben auf dasselbe Ziel – den CO_2-Ausstoß zu minimieren – ausgerichtet werden."

Meinungsaustausch

Wohnungspolitik sondiert

Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke traf sich mit Kevin Kühnert zu einem Gespräch. Kühnert ist Mitglied des SPD-Parteivorstandes und seit Kurzem für das Thema Wohnen zuständig. In ihrem Gespräch erörterten die beiden aktuelle wohnungspolitische Themen, wie beispielsweise die Novelle des Baugesetzbuches und die energetische Modernisierung des Gebäudebestandes.

„Steuererhöhungen in der Rezession sind kontraproduktiv“

Gutachten

Das Interview führte Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Neuverschuldung des Bundes für 2020 und 2021 wurden jüngst Rufe nach der Einführung einer Vermögenssteuer zur Finanzierung der Auswirkungen durch die COVID-19-Pandemie und ihrer wirtschaftlichen Folgen laut. Das Gutachten „Finanzierungsoptionen für die zusätzliche Staatsverschuldung durch die Corona-Krise – Ist eine Vermögensabgabe zweckmäßig?“ des Instituts für Weltwirtschaft (IfW) im Auftrag von Haus & Grund kommt zu einem klaren Ergebnis: Im Interview erläutert Prof. Gabriel Felbermayr, Präsident des IfW und Studienautor, warum er eine Vermögensabgabe nicht für sinnvoll hält.

Wie groß ist das Ausmaß der wirtschaftlichen Krise?

Das zweite Quartal 2020 war wirtschaftlich verheerend. Es ist die größte Krise seit der Wende. Nichtsdestotrotz hellt sich die wirtschaftliche Lage schon wieder sehr deutlich auf. Die Nettoneuverschuldung des Bundes liegt in diesem Jahr bei fünf Prozent; im nächsten Jahr wahrscheinlich bei drei Prozent. Das ist immer noch überschaubar. Andere europäische Staaten erreichen diese Verschuldung auch ganz ohne eine Krise. Natürlich ist es richtig, dass der Staat Maßnahmen ergreift, um die Folgen der Corona-Krise zu mildern. Aber: Eine Vermögenssteuer ist in dieser Situation nicht das richtige Instrument.

Warum ist eine Vermögensabgabe nicht sinnvoll?

Grundsätzlich sind Steuererhöhungen in Rezessionsphasen kontraproduktiv, weil sie den Wirtschaftsaufschwung bremsen. Vor allem eine Vermögenssteuer ist hier ineffizient, da sie zu Vermeidungsreaktionen führt. Konkret heißt das, dass größere Unternehmen oft Möglichkeiten finden, ihr Vermögen ins Ausland zu schaffen. Kleine private Vermieter haben diese Möglichkeit nicht. Eine solche Abgabe kann sie besonders hart treffen, denkt man zum Beispiel an Rentner, die mit einer Immobilie ihre finanzielle Alterssicherung bestreiten, oder Eigentümer, die als Solo-Selbstständige Einkommensverluste in der Corona-Krise hinnehmen mussten.

Außerdem ist der Immobilienwert kein guter Indikator für Vermögen. Auf dem Papier haben Immobilien in den vergangenen Jahren teils kräftig an Wert zugelegt. Das nutzt aber beispielsweise keinem Eigentümer, der als Selbstnutzer in seiner Immobilie lebt. Nicht zuletzt würde die Frage, wie das Vermögen eigentlich ermittelt werden soll, nicht nur strittig sein, sondern auch einen enormen bürokratischen Aufwand darstellen.

Welche Alternativen hat der Staat?

Es gibt bessere Wege, die Folgen der Corona-Krise abzumildern, ohne den Mittelstand weiter zu belasten. Eine Konsolidierung des Staatshaushaltes sollte besser über die Ausgabenseite als über die Einnahmenseite erfolgen. Infrage kommen moderate Kürzung der Staatsausgaben an der einen oder anderen Stelle, eine Reform der Sozialversicherungssysteme und ein Abbau von gesamtwirtschaftlich nicht sinnvollen Subventionen. Auf der Einnahmenseite sollten Steuerschlupflöcher gestopft und widersprüchliche Steuervergünstigungen gestrichen werden.

Die gesamte Studie finden Sie unter https://t1p.de/coronasteuer.

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

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

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

TAMM GmbH
Schrott
Metalle
Containerdienst
■ Containerdienst
■ Schrott
■ Metalle
■ Gewerbeabfälle
■ Sonderabfälle
■ Bauschutt
■ Baustellenabfälle
usw.
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
Anlieferung möglich!

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

Glas + Fenster · Reparatur-Schnelldienst · Schleiferei · Spiegel
glasfillinger
24 Stunden Notdienst
0800 - 3 45 54 64
www.glasalarm.de
Walter-Freitag-Str. 5 · 42899 Remscheid
Telefon: 0 21 91 / 57 37

RECHT & STEUERN

WEG-Reform

Eigentümer und Verwalter erlangen neue Kompetenzen

Von Julia Wagner, Referentin Recht

Lange hat die Reform auf sich warten lassen, aber nach mehr als zwei Jahren ist sie nun abgeschlossen. Bundestag und Bundesrat haben das Gesetz beschlossen. Am 1. Dezember 2020 werden die Änderungen in Kraft treten. Es war Zeit, dass sich etwas ändert. Nachdem das Gesetz 1951 aufgrund akuten Wohnraumbedarfs nach den Kriegsjahren eingeführt wurde, sind nur wenige Anpassungen vorgenommen worden. Die letzte Reform liegt bereits über zehn Jahre zurück. Es verwundert also nicht, dass das alte Gesetz die aktuellen Bedürfnisse der Wohnungseigentümer nicht mehr widerspiegelt. Nun ist es ein großer Wurf geworden, der einiges an bekannten Strukturen ändert. Eigentümer und Verwalter müssen sich umstellen und einige Regelungen werden erst in der Praxis zeigen, ob sie das Leben der Eigentümer erleichtern oder doch erschweren. Alles in allem kann man aber von einem ausgeglichenen Gesetz sprechen, welches gleichwertige Änderungen sowohl für Eigentümer als auch für Verwalter mit sich bringt. Die wichtigsten Änderungen im Überblick:

1. Wohnungseigentümergemeinschaft als Trägerin der Rechte und Pflichten

Eine der größten Veränderungen ist die neue Stellung der Gemeinschaft. Mit der Reform wird sie zur Trägerin der gesamten Verwaltung – und damit aller Rechte und Pflichten. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt nun der Gemeinschaft und nicht mehr den Wohnungseigentümern. Für die Gemeinschaft handeln ihre Organe: die Eigentümerversammlung als Willensbildungsorgan und der Verwalter als Vertretungsorgan. Dies ist ein Strukturwechsel mit weitreichenden Auswirkungen für die Praxis: Die bisher schwierige Unterscheidung im Einzelfall, ob die Wohnungseigentümer oder die Gemeinschaft Träger der entsprechenden Rechte und Pflichten sind, entfällt. Ansprüche einzelner Eigentümer auf ordnungsgemäße Verwaltung richten sich nun immer gegen die Gemeinschaft. Auch die Grenzen zwischen geborener und gekorener Ausübungsbefugnis werden aufgehoben. Die Gemeinschaft ist immer dann zuständig, wenn es sich um Ansprüche aus dem Gemeinschaftseigentum handelt. Weitere Rechte kann die Gemeinschaft allerdings nicht an sich ziehen.

2. Erleichterung baulicher Maßnahmen

Bauliche Maßnahmen werden – anders als bisher – nicht mehr unterschieden in Modernisierungen, modernisierende Instandsetzungen und sonstige bauliche Maßnahmen, welche alle unterschiedliche Beschlussquoren benötigten. Nach dem neuen Gesetz kann jede bauliche Maßnahme mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen oder durch Beschluss gestattet werden. Maßnahmen zur Barrierefreiheit, Elektromobilität, Einbruchschutz und „schnelles Internet" unterliegen dabei nochmals einer Privilegierung und können von jedem Wohnungseigentümer verlangt werden. Die Kosten sind durch diejenigen Eigentümer zu tragen, zu deren Gunsten die Maßnahme gestattet oder auf dessen Verlangen sie durchgeführt wurde; andernfalls durch diejenigen, die für die Maßnahme gestimmt haben. Alle Eigentümer werden neuerdings immer dann zur Kasse gebeten, wenn die Maßnahme mit einer neu eingeführten qualifizierten Mehrheit von mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen wurde oder sich die Maßnahme innerhalb eines angemessenen Zeitraumes amortisiert. Wann sich Maßnahmen amortisieren, wird nicht normiert. Teure Maßnahmen, die mit mehr als 50 Prozent und weniger als 66 Prozent beschlossen werden, zahlen die, die es beschlossen haben. Eine unschöne Konsequenz, die allerdings auf Verfahrensseite umgangen werden kann.

3. Befugnisse des Verwalters und Zertifizierung

Der Verwalter bekommt sowohl im Innen- als auch im Außenverhältnis größere Befugnisse. Der bisher existierende Aufgabenkatalog wurde abgeschafft und durch eine Generalklausel ersetzt: Verwalter sind jetzt verpflichtet und berechtigt, solche Maßnahmen zu treffen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder – aber das war auch schon vorher so – zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind. Im Außenverhältnis ist er gegenüber der Gemeinschaft vertretungsbefugt und kann Geschäfte für sie tätigen. Lediglich Kredit- und Grundstücksgeschäfte sind ausgenommen. Gleichzeitig müssen Verwalter – mit einer langen Übergangsfrist – eine Zertifizierung vorweisen, wenn nicht die Eigentümer einstimmig etwas anderes bestimmen.

4. Stärkung der Rechte der Wohnungseigentümer

Die Rechte der Wohnungseigentümer werden gestärkt. Insbesondere enthalten sie ein Abberufungsrecht des Verwalters ohne wichtigen Grund. Die Eigentümer können nun also in jeder Situation mehrheitlich beschließen, sich vom Verwalter zu trennen. Auch der Verwaltervertrag endet spätestens sechs Monate nach der Abberufung. Die Wohnungseigentümer haben damit ein scharfes Schwert erhalten, welches als deutliches Gegengewicht zu der Ausweitung der Verwalterbefugnisse wirkt.

5. Verteilung der Kosten

Die Kosten von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können zukünftig einfacher individuell verteilt werden. Zwar haben grundsätzlich alle Wohnungseigentümer weiterhin die Kosten der Gemeinschaft nach dem Verhältnis ihres Anteils zu tragen. Abweichende Verteilungen für einzelne Kosten oder Kostenarten können aber mit Mehrheit beschlossen werden. Die unterschiedlichen Beschlussquoren je nach Kostenart entfallen – die Umverteilung von Kosten wird deutlich einfacher gestaltet.

6. Angleichung Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Vermietende Wohnungseigentümer haben es künftig ein wenig leichter. Betriebskostenabrechnungen müssen nicht mehr händisch umgerechnet werden, wenn der Umlageschlüssel im Mietverhältnis von dem in der WEG abweicht. Wurde im Mietverhältnis nichts anderes bestimmt, soll automatisch der jeweilige Umlageschlüssel der Wohnungseigentümergemeinschaft gelten.

Auch die Gemeinschaft profitiert von der Angleichung. Sie hat nun einen eigenen Duldungsanspruch gegen den Mieter auf Duldung von baulichen Maßnahmen.

7. Effektivere Eigentümerversammlung

Der Verwalter muss spätestens drei Wochen vor der Eigentümerversammlung zu dieser einladen, um es Eigentümern zu

ermöglichen, sich besser auf die Eigentümerversammlung vorzubereiten. Auch wird das Beschlussfähigkeitsquorum abgeschafft. Jede Eigentümerversammlung ist nun beschlussfähig – unabhängig davon, wie viele Eigentümer anwesend sind. Die Anwesenheit der stimmberechtigten Eigentümer gewinnt dadurch essenziell an Bedeutung, denn auch kleine Mehrheiten können große Beschlüsse fassen.

8. Stärkung des Verwaltungsbeirats

Letztlich wird auch der Verwaltungsbeirat gestärkt, indem ihm mehr Rechte eingeräumt werden. Neben seiner Unterstützungsfunktion soll er den Verwalter ab jetzt auch überwachen.

Kostenaufteilung bei Eigennutzung und Fremdvermietung

Abrisskosten

Von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Die Kosten für den Abriss eines Gebäudes und ein Restwert können grundsätzlich nur insoweit geltend gemacht werden, wie den Kosten eine Vermietung gegenübersteht. Wie verfährt der Eigentümer aber, wenn teilweise vermietet und teilweise selbst genutzt wurde und nach welchem Maßstab richtet sich eine Aufteilung der Werbungskosten?

Das Finanzgericht Münster (Urteil vom 21. August 2020, 4 K 855/19 E, veröffentlicht am 15. September 2020) stellte nun klar, dass Abbruchkosten und Restwert eines zuvor zeitweise vollständig fremdvermieteten und zeitweise zum Teil selbstgenutzten Gebäudes sowohl nach dem räumlichen als auch nach dem zeitlichen Nutzungsumfang aufzuteilen sind.

Teils vermietet, teils überlassen

Im Dezember 2011 erwarb die Klägerin einen Bungalow und vermietete diesen auch zunächst vollumfänglich. Nach dem Tod der Mieterin vermietete sie ab 1. September 2014 lediglich einen Teil des Gebäudes erneut. Zwei Kellerräume wurden unentgeltlich der Firma C AG zur Nutzung überlassen, deren Vorstandsvorsitzender der Ehemann der Klägerin war. Die Klägerin holte einen Kostenvoranschlag für einen Abriss des Gebäudes ein. Daraufhin kündigte sie den Mietvertrag zum 31. Oktober 2016. Im Januar 2017 räumte die C AG die Kellerräume. Im März 2017 erfolgte dann der Abbruch. Anschließend wurde ein Mehrparteienhaus errichtet, das nur zur Einkünfteerzielung genutzt wurde. Für das Jahr 2017 machte die Klägerin den Restwert des Gebäudes, des Inventars sowie die Abbruchkosten in vollem Umfang als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend.

Aufteilung zeit- und flächenanteilig

Das Finanzamt verminderte den Werbungskostenabzug um den Anteil der nicht mitvermieteten Kellerräume. Das Finanzgericht Münster entschied jedoch, dass die Aufteilung sowohl zeitanteilig als auch nach der Art der Nutzung flächenanteilig vorzunehmen sei. Die gesamte Nutzungsdauer des Objekts betrug 57 Monate. 31 Monate entfielen auf eine vollständige Vermietung, 26 Monate auf eine flächenmäßig anteilige Vermietung zu 78,4 Prozent.

Kosten dennoch voll abzugsfähig

Das Gericht kam zu dem Ergebnis, dass dies zu einer privaten Veranlassung des Abbruchs von 9,8 Prozent führe. Es verwies auf die allgemeinen Grundsätze zum Veranlassungsprinzip, wonach eine Veranlassung von unter zehn Prozent steuerlich unerheblich und die Kosten in vollem Umfang abzugsfähig sind. Allerdings wurde die Revision zum Bundesfinanzhof zugelassen, sodass das letzte Wort noch nicht gesprochen ist.

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

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

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

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

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

VERMIETEN & VERWALTEN

Alle Mieter müssen beteiligt werden
Modernisierungsvereinbarungen

Von Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

Modernisierungsvereinbarungen sind oft ein guter Weg, um einvernehmliche Lösungen mit den Mietern zu finden. Insbesondere wenn die Wohnung zeitweise nicht bewohnt werden kann, sind entsprechende Vereinbarungen zumeist unumgänglich.

Als Vermieter sollte man hier aber ganz genau darauf achten, dass alle Mieter in diese Vereinbarungen mit einbezogen werden. Denn nach einer Entscheidung des Landgerichts Berlin vom 8. Juli 2020 (65 S 232/19) hat der Vermieter ansonsten das Nachsehen.

Den Ehepartner nicht vergessen

Im konkreten Fall führte ein Vermieter umfassende Modernisierungsarbeiten durch. Mit dem Mieter traf er daher im Vorfeld eine Modernisierungsvereinbarung. Zudem wurde dem Mieter für die Zeit der Arbeiten eine Ersatzwohnung angeboten. Über deren Nutzung wurde eine Vereinbarung geschlossen. Der Mieter durfte die Ersatzwohnung nutzen, sollte dafür aber die im Mietvertrag vereinbarte Miete weiterbezahlen. Diese Vereinbarung schloss der Vermieter aber nur mit dem ursprünglichen Mieter der Wohnung. Er übersah hierbei, dass der Mieter schon viele Jahre zuvor geheiratet hatte und dessen Ehefrau durch eine Ergänzung des Mietvertrages ebenfalls Mieterin der Wohnung geworden war.

Miete zurückverlangt

Nach Ende der Modernisierungen verlangte nun das Ehepaar die für diesen Zeitraum geleisteten Mieten vom Vermieter zurück. Die Mieter beriefen sich darauf, dass sie für diesen Zeitraum von der Mietzahlung befreit wären, da sie ihre gemietete Wohnung wegen der Unbewohnbarkeit nicht nutzen konnten. Der Vermieter verwies auf die Nutzungsvereinbarung bezüglich der Ersatzwohnung. Jedoch erfolglos, wie das Gericht entschied. Denn diese hatte sich nur an den Ehemann gerichtet und ist auch nur von diesem unterschrieben worden. Die Mitwirkung der Ehefrau war jedoch nicht entbehrlich, da der Ehemann diese Vereinbarung nicht wirksam für seine Ehefrau abschließen durfte.

Vereinbarung unwirksam

Eine Änderung des Mietvertrags ist nach Ansicht der Richter kein „Geschäft zur angemessenen Deckung des Lebensbedarfs der Familie“ gemäß § 1357 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Da somit nicht alle Mietparteien an der Vereinbarung beteiligt waren, sei sie unwirksam. Der Vermieter musste daher die Mieten erstatten.

Praxistipp

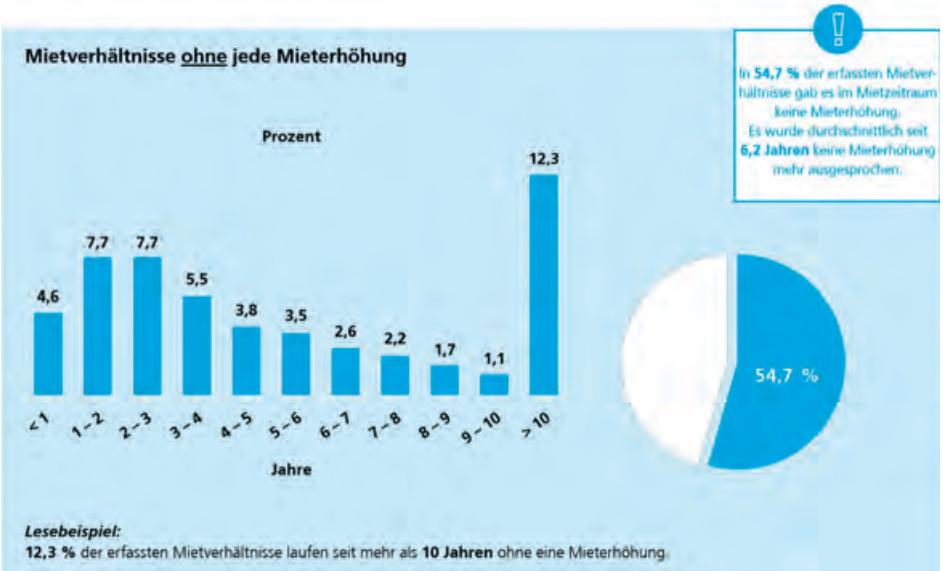
Dieses Urteil zeigt erneut, wie wichtig es ist, dass Vermieter bei Vereinbarungen mit ihren Mietern äußerste Sorgfalt walten lassen. Insbesondere muss ganz genau darauf geachtet werden, dass die Vereinbarungen immer mit allen Mietvertragspartnern geschlossen werden. Ansonsten sind sie unwirksam.

Langfristige und harmonische Mietverhältnisse
Vermieterbefragung 2020

Von Jakob Grimm, Wissenschaftlicher Mitarbeiter

Auch in diesem Jahr war die Meinung der Haus & Grund-Mitglieder gefragt. Die Umfrage liefert wichtige Daten und Fakten über private Vermieter in Deutschland.

Wie verhält sich die Höhe der Miete zur ortsüblichen Vergleichsmiete? Sind Mieterhöhungen geplant? Welche Investitionshemmnisse sehen private Vermieter? An der Vermieterbefragung 2020 nahmen 1.983 private Vermieter teil und es konnten Daten zu insgesamt 5.770 Wohneinheiten ausgewertet werden.



Langfristige und günstige Mietverhältnisse

Die Auswertung zeigt, dass fast die Hälfte aller Mietverhältnisse schon über fünf Jahre und einige davon sogar mehr als fünfzig Jahre laufen. Auffällig ist zudem, dass die durchschnittliche relative Abweichung der tatsächlichen Miete zur ortsüblichen Vergleichsmiete bei Mietverhältnissen, die länger als fünf Jahre bestehen, im Schnitt negativ sind und diese negative Abweichung mit steigender Mietdauer zunimmt. Diese Ergebnisse deuten darauf hin, dass es den meisten privaten Kleinvermietern vorrangig nicht um Profitmaximierung geht, sondern ein langfristiges und harmonisches Mietverhältnis im Vordergrund der Vermietung steht. Für diese These spricht auch die Tatsache, dass 21,8 Prozent angaben, die Miete ausschließlich bei einem Mieterwechsel zu erhöhen. Zudem laufen fast 55 Prozent der Mietverhältnisse bisher ohne jede Mieterhöhung (siehe Grafik).

Politische Debatten haben gravierende Auswirkungen

In Zukunft könnten Mietsteigerungen jedoch deutlich häufiger ausgesprochen werden. 23,4 Prozent der Befragten gaben an, aufgrund der aktuellen Debatten rund um Mietpreisbremse, Mietendeckel und Enteignung regelmäßigere Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis vorzunehmen. 45,6 Prozent sprachen sich für konsequentere Mieterhöhungen bei der Neuvermietung aus. Beunruhigend ist, dass immerhin sieben Prozent die Einstellung der Vermietung und den Verkauf der Immobilie planen. Bei knapp 20 Millionen bewohnten Mietwohnungen in Deutschland, von denen rund 13 Millionen im privaten Eigentum sind, würden mehr als 900.000 Wohnungen veräußert!

Modernisiert und in guter Lage

Die folgende Grafik zeigt, dass die in der Befragung erfassten Wohnungen, die vorwiegend in guten Lagen zu finden sind, regelmäßig modernisiert werden:

Die befragten privaten Kleinvermieter bieten somit vorrangig modernisierte Wohnungen in guten Wohnlagen zu fairen Mieten an. Zudem sind fast 80 Prozent sehr zufrieden und weitere 20 Prozent zufrieden mit dem laufenden Mietverhältnis und kommen gut mit den Mietern aus. Dies deckt sich mit den rund 75 Prozent, der bei Privatpersonen lebenden Mieter, die bei einer CIVEY-Umfrage angaben, sehr oder eher zufrieden mit dem Mietverhältnis zu sein.

Die erhobenen Zahlen belegen auch in diesem Jahr, dass vor allem in der Politik ein deutliches Umdenken stattfinden muss. Die große Gruppe der privaten Kleinvermieter, die guten und günstigen Wohnraum zur Verfügung stellt, ist nicht gleichzusetzen mit Investoren, die in einigen Großstädten die Mietpreise in die Höhe treiben. Die verschiedenen Vermietergruppen in Deutschland sollten also nicht in einen Topf geworfen werden. Vielmehr sollte man sich der Sorgen privater Kleinvermieter annehmen, um sie nicht vom Markt zu verdrängen.

Die vollständige Broschüre zur diesjährigen Vermieterbefragung finden Sie auf https://t1p.de/vermieter2020.

Über die Vermieterbefragung

In Deutschland werden rund zwei Drittel aller Mietwohnungen von Privatpersonen zur Verfügung gestellt. Die Befragung privater Kleinvermieter von Haus & Grund Deutschland hilft dabei, die bedeutendste Vermietergruppe Deutschlands besser zu verstehen sowie stichhaltige Zahlen auch für politische Entscheider zu erhalten. Durch die Auswertung der Daten gelangt Haus & Grund an spezifische Informationen zu den Mietverhältnissen, der Abweichung der tatsächlichen Miete zur ortsüblichen Vergleichsmiete und den Mietsteigerungen. Außerdem gibt die Umfrage Auskunft über mögliche Investitionshemmnisse, durchgeführte Modernisierungen, genutzte Energieträger und die Auswirkung aktueller politischer Debatten rund um die Themen Mieten und Wohnen.

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

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

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

Nasse Wände?
Feuchter Keller?
Nutzen Sie unsere langjährige Erfahrung und die hohe Fachkompetenz unserer festangestellten Mitarbeiter.
Balkonsanierung
Schimmelschaden-beseitigung
Innenabdichtung
Außenabdichtung
Handwerk auf höchstem Niveau – Rufen Sie uns einfach an.
Nicholas Rood
Bausachverständiger
info@isotec-bobach.de
0202 308034
Abdichtungssysteme Bobach
Büro Wuppertal
isotec-wuppertal.de
ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

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

Mitglieder werben Mitglieder

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund empfehlen und Prämie sichern

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

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

Ihr Prämienantrag

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

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

Ihre Prämie

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

01 Haus & Grund-Ratgeber

- ☐ Betriebskosten
- ☐ Die Mietfibel
- ☐ Nachbars Grenzbewuchs
- ☐ Beauftragung eines Handwerkers
- ☐ Die Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs

☐ **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

VERSCHIEDENES

Wir sind für Sie da – auch während Corona und steigender Inzidenzzahlen

Zum Schutz unser Mitarbeiter und Mitglieder bitten wir Sie darum statt persönlicher Beratungstermine in unseren Beratungsstellen telefonische Termine zu vereinbaren. Diese können Sie zu unseren gewohnten Beratungszeiten vereinbaren und wahrnehmen. Sie sind nicht auf unsere normalen telefonischen Auskunftszeiten, Mo. – Mit. 8.30 Uhr bis 10.00 Uhr und Do. – Fr. 8.30 Uhr bis 11.00 Uhr, begrenzt. Unsere Rechtsberater planen hierzu ausreichend Zeit ein, damit sie mit Ihnen Ihr Anliegen erörtern können, daher ist eine vorherige Terminvereinbarung erforderlich. Notwendige Unterlagen können Sie uns nach Terminvereinbarung vorab per Email (info@hausundgrundwpt.de), Fax (0202 255954) oder per Post zukommen lassen.

Mietverträge können Sie telefonisch, per Email oder Fax bestellen und sich mit dem Portoaufschlag per Post schicken lassen. Oder nutzen Sie den Online-Mietvertrag. Den können Sie 24/7 herunterladen.

Unterlagen für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung können Sie uns ebenfalls per Post oder auf elektronischen Weg zukommen lassen. So vermeiden Sie und wir Kontakte und Sie erhalten trotzdem wie gewohnt die durch uns erstellte rechtssichere Betriebskostenabrechnung.

Sollte eine Beratung oder eine Übergabe von Unterlagen in unseren Beratungsstellen unumgänglich sein, weisen wir nochmals darauf hin, dass während des gesamten Aufenthalts in unseren Beratungsstellen ein Mund-und-Nasen-Schutz zu tragen ist.

Wir hoffen, dass eine erneute Schließung der Beratungsstellen wie im Frühjahr durch die Reduzierung von Kontakten vermieden werden kann. Sollte eine Schließung erforderlich sein, werden wir Sie entsprechend informieren.

Bitte bleiben Sie gesund.
Ihr Team von Haus & Grund

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

Liebe Mitglieder,

wir werden den Jahresbeitrag 2021 in Höhe von 89,00 € für Mitglieder und 100,00 € für Verwalter Mitgliedschaften aufgrund der von Ihnen erteilten Einzugsermächtigung zum 01.01.2021 von Ihrem Konto einziehen.

Bei dem Lastschrifteinzug verwenden wir folgende Parameter:

Unsere Gläubigeridentifikationsnummer:	DE48ZZZ00000374301
Ihre Mandatsreferenznummer:	Hierzu verwenden wir Ihre Mitgliedsnummer und den Zusatz 0000001

Mit freundlichen Grüßen
Hermann-Josef Richter
Vorstandsvorsitzender

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

Für Mitglieder, die uns den jährlichen Mitgliedsbeitrag überweisen:

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

Sepa-Lastschriftmandat

Mitglieds-Nr.: .....

Name: .....

Straße: .....

Ort: .....

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

☐ nur Jahresbeitrag ☐ alle Gebühren

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

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE48ZZZ00000374301

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

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

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

Wuppertal, den .....

....
Unterschrift Unterschrift

PROTEC
BAUWERKSABDICHTUNG
GEBÄUDESANIERUNG GMBH

HABEN SIE EINEN NASSEN KELLER, EINE UNDICHTE TERRASSE ODER FEUCHTIGKEIT IM HAUS?

Wir beseitigen Feuchtigkeitsherde in Innenwänden, Zimmerdecken oder Fußböden. Feuchtigkeitsschäden an Fundamenten, Zu- und Ableitungen, Terrassen, Außenwänden und Kellerböden, ebenso wie bei Schäden an Fugen.

UNSER LEISTUNGSSPEKTRUM

- BALKONABDICHTUNG
- TERRASSENABDICHTUNG
- TREPPENABDICHTUNG
- KELLERABDICHTUNG
- GARAGENABDICHTUNG
- FUGENABDICHTUNG
- INJEKTIONSVERFAHREN
- TRÄGERSANIERUNG
- RISSVERPRESSUNG
- HORIZONTALSPERRE
- BETONSANIERUNG
- HAUSSCHWAMMSANIERUNG

BEISPIELE

WWW.PROTEC-SANIERUNG.DE

HÄSTENER WEG 67A, 42659 SOLINGEN, TEL 0212 2268-238

HAUSTECHNIK

Brandschutz

Sicher vor Feuer und Rauch

Von Bettina Iduna Kieke, Freie Journalistin

Egal ob Sie Ihr Haus selbst bewohnen oder vermieten – vorbeugender Brandschutz gehört zu den Pflichten jedes Hauseigentümers. Vorbeugender Brandschutz umfasst bauliche, anlagentechnische und organisatorische Maßnahmen. Es geht vor allem um den Schutz des Lebens von Menschen und Tieren, aber auch darum, Sachwerte zu bewahren. Was wie eine Binsenweisheit klingt, ist nicht einfach zu gewährleisten, da vorbeugender Brandschutz im Wohnbereich eine sehr komplexe Aufgabe ist. Er unterliegt verschiedenen gesetzlichen Vorgaben, wie den jeweiligen Feuerwehrgesetzen und Bauordnungen der Bundesländer sowie weiteren Gesetzen, Verordnungen, Normen und Richtlinien.

Häufige Ursachen für Wohnungsbrände

- beschädigte elektrische Leitungen, überhitzte Elektrogeräte
- unbeaufsichtigtes offenes Feuer (Kamine, Kerzen, Teelichter etc.)
- leicht brennbare Materialien neben oder auf sich erwärmenden Elektrogeräten (Toaster, Bügeleisen etc.)
- falsch abgestellte heiße Bügeleisen
- Rauchen im Bett oder auf dem Sofa
- Überlastung und Überhitzung von Steckdosen durch Mehrfachstecker, an denen zu viele Geräte angeschlossen sind
- Kurzschlüsse bei Elektrogeräten im Stand-by-Modus
- mit Feuer spielende Kinder
- Fettablagerungen in Dunstabzugshauben

Rauchwarnmelder sind Pflicht

„Das Wichtigste, um sich vor Wohnungsbränden und damit Rauchgasen zu schützen, sind Rauchwarnmelder", betont Klaus Kieke, Ingenieur und Sachverständiger für Brandschutz. Von Rauchgasen gehen die größten Gefahren für Leib und Leben aus. Jährlich sterben etwa 600 Menschen infolge von Wohnungsbränden, davon circa zwei Drittel durch Rauchvergiftung. Moderne batteriebetriebene Rauchwarnmelder erkennen kleinste Rauchpartikel und alarmieren mit lautem Ton die Hausbewohner. Für schwerhörige oder gehörlose Menschen gibt es Modelle, die mittels optischer und vibrierender Signale warnen. Zu weiteren Möglichkeiten, wie zum Beispiel der Einsatz einer Funk-Alarmeinheit, sollte man sich unbedingt Rat von einer Fachfirma einholen. Rauchmelder gehören in Schlafräume, Kinderzimmer, Treppenhäuser und sonstige Fluchtwege. Bei Neu- und Umbauten sind sie in allen Bundesländern Pflicht, in 15 Ländern auch für Bestandsbauten. Alle Fristen und weitere Informationen dazu finden Sie unter: www.rauchmelder-lebensretter.de/rauchmelder-pflicht.

Flucht- und Rettungswege

Flucht und Rettungswege im Eigenheim – dies sei ein kompliziertes Thema und nicht jeder Hausbesitzer habe es im Blick, weiß Klaus Kieke. „Es gibt Häuser ohne Notausgang. Manchmal sind Fenster in oberen Etagen für die Feuerwehr nicht zu erreichen, weil es auf dem Grundstück nicht möglich ist, Geräte der Feuerwehr zu positionieren." Ein weiteres Beispiel sind Fenster mit heruntergelassenen Jalousien oder Rollos, die elektrisch betrieben werden. „Bei Stromausfall bekommt man die Jalousien nicht hochgezogen und die Fenster fallen als Flucht- oder Rettungsweg aus." Klaus Kieke rät Hausbesitzern, dafür zu sorgen, dass es auf jeder Etage ihres Wohnhauses mindestens ein frei zugängliches Fenster gibt. Außerdem sollte im oberen Stockwerk eines zweistöckigen Eigenheims eine mobile Rettungsleiter griffbereit sein. Ein anderes Problem sind zugestellte Treppenhäuser, in denen Kleinmöbel, Fahrräder, Kinderwagen oder andere Gegenstände den Fluchtweg einschränken oder die Rettung erschweren. Das sollten Hausbesitzer unterbinden.

Feuerlöscher

Das Vorhalten von Feuerlöschern in Wohngebäuden sei keine Pflicht, sagt Klaus Kieke. Es sei jedoch sinnvoll, wenigstens einen Feuerlöscher im Haus zu haben und zu wissen, wie man ihn bedient, wenn man einen Brandherd eindämmen muss. Die tragbaren Handlöschgeräte können bis zu 20 Kilogramm wiegen und enthalten als Löschmittel Wasser, Schaum, Pulver oder Kohlendioxid. Standard für ein Einfamilienhaus ist ein Gerät mit sechs Litern Löschmittel. Zu den sogenannten Kleinlöschgeräten gehören auch Feuerlöschdecken. Sie eignen sich zum Ersticken eines kleineren Brandes, insbesondere bei Fettbränden in der Küche. Aber Vorsicht, es besteht Verletzungsgefahr, wenn man beim Einsatz der Decke ungeschickt ist. Bei Fettbränden darf kein Wasser zum Löschen eingesetzt werden, denn dadurch entsteht eine gewaltige Stichflamme. Feuerlöscher müssen alle zwei Jahre von einem Fachbetrieb kontrolliert und gewartet werden.

Brandschutz bei Umbauten

Bauherren aufgepasst: Bei Um- oder Ausbauten im oder am Haus gelten hinsichtlich des Brandschutzes die Vorschriften der jeweiligen Landesbauordnung. Eine Brandschutzberatung vor der Planung ist daher sinnvoll. Unter www.bvbf-brandschutz.de können Sie nach Fachbetrieben in Ihrer Region suchen.

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
Wuppertal & Umgebung

Haustürsicherung

Gut gesichert

Von Katharina Lehmann, Freie Journalistin

Mit der dunklen Jahreszeit steigt auch das Einbruchrisiko. Doch bei vier von zehn Versuchen scheitern die Täter. Es lohnt sich also, Haus- oder Wohnungstür richtig zu sichern und unter Umständen nachzurüsten.

Wer sich schon einmal aus seiner Wohnung ausgesperrt und einen Schlüsseldienst gerufen hat, weiß, in welcher Windeseile der Experte das Türschloss knackt. Schnell kommt da ein mulmiges Gefühl: Nicht nur der Helfer in der Not verfügt über dieses Wissen, auch Einbrecher lassen sich von einfachen Türschlössern meist nicht aufhalten. Die gute Nachricht: Türsicherungen können nachgerüstet werden.

Haustür mechanisch absichern

Zur Grundausstattung einer jeden Haustür gehört ein Haustürschloss mit mechanischem Schließsystem. Die Schließzylinder der Einsteckschlösser sollten allerdings in regelmäßigen Abständen überprüft und gegebenenfalls ausgetauscht werden. Denn moderne Schließzylinder werden dank Quer- und Sperrstiften immer sicherer. Ein Schutzbeschlag schützt Türzylinder und Einsteckschloss zusätzlich. Schwachpunkt des Haustürschlosses ist allerdings meist das Schließblech, das in der Wand verbaut dafür sorgt, dass Falle und Schlossriegel passgenau ineinandergreifen. Ist es von minderer Qualität, können Einbrecher die Tür einfach aufhebeln. Einbruchhemmende Winkelschließbleche mit mehreren Mauerankern verhindern dagegen Aufhebelversuche. Doch auch ein gutes Haustürschloss allein macht eine Tür nicht sicher. Um Haus oder Wohnung vor unbefugten Besuchern zu schützen, sollte die Eingangstür zusätzlich mit massiven Beschlägen und Hinterbandsicherungen ausgerüstet sein.

Klassische Türketten und Sperrbügel verhindern, dass ungebetene Gäste die leicht geöffnete Tür einfach aufdrücken. An der Türinnenseite angebrachte Zusatzschlösser lassen sich zudem mit nur einer Handbewegung und ohne Schlüssel verschließen, ohne dass dafür ein extra Schlüssel herausgesucht werden muss.

Panzerriegel sichern die Tür über die gesamte Breite ab. Die massiven Riegel sitzen quer auf der Innenseite der Tür und sind in beiden Mauern verankert. Sie lassen sich von innen mit einem Dreh- oder Druckknopf, von außen mit einem Schlüssel verschließen. Stangenschlösser bieten dagegen vertikale Sicherheit, werden sie doch in Fußboden und Decke verankert.

Ohne Schlüssel ins Smarthome

Überflüssig wird der Haustürschlüssel im Smarthome, denn robuste Riegel und Schlösser gibt es heute auch mit digitaler Anbindung. Damit lassen sich Türen mit Code, Smartphone oder Fingerabdruck öffnen und schließen – sogar aus der Ferne. Ein Plus für die Sicherheit bieten diese elektronischen Schließsysteme zwar nicht, sie erhöhen aber den Komfort.

Nachrüsten oder neu kaufen?

Sind Türblatt, -rahmen, -bänder und -schlösser in Ordnung und ausreichend stabil und lassen sich zusätzliche Beschläge und Schließbleche fachgerecht installieren, brauchen Hausbesitzer keine neue Tür zu kaufen. Ist die alte Haustür jedoch nicht mehr in Ordnung, empfiehlt sich eine einbruchhemmende Tür nach DIN EN 1627 mit Widerstandsklasse RC 2. Diese Türen bieten einen guten Einbruchschutz, da die Gesamtkonstruktion aus Türblatt, Zarge, Schloss und Beschlag praktisch keine Angriffspunkte bietet.

Betriebskostenabrechnung 01.01.2019 – 31.12.2019

Bitte denken Sie daran, dass die Betriebskostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019 den Mietern bis spätestens zum 31.12.2020 zugegangen sein muss.

Daher sollten Sie nunmehr – sofern noch nicht geschehen - unverzüglich mit der Erstellung der Abrechnung für das Abrechnungsjahr 2019 beginnen. Sie haben weitere Fragen hierzu? Dann kontaktieren Sie bitte unsere Rechtsberater in den Beratungsstellen unter 0202 255950 zu den telefonischen Sprechzeiten oder vereinbaren Sie einen telefonischen Beratungstermin oder lassen diese rechtssicher durch uns erstellen. Wenden Sie sich zur Erstellung der Betriebskostenabrechnung direkt an Frau Weber unter 0202 2559522.

Bitte berücksichtigen Sie, dass wir Ihre Betriebskostenabrechnung nur fristgerecht erstellen können, wenn wir die vollständigen Unterlagen bis zum 01.12.2020 in unseren Beratungsstellen vorliegen haben.

In eigener Sache

Liebe Mitglieder,
sollten sich bei Ihnen in den letzten Monaten Adressdaten oder die Bankverbindung geändert haben, bitten wir Sie uns diese mitzuteilen (per Email info@hausundgrundwpt.de oder per Telefon 0202 255950 oder per Fax 0202 255954), damit wir eventuelle Änderungen beim Versand der Jahresrechnung, beim Versand der Mitgliederzeitung und beim Einzug des Jahresbeitrags 2021 berücksichtigen können.

Darüber hinaus bitten wir Sie uns Ihre Email Adresse mitzuteilen, damit wir Sie zukünftig über für Sie als Haus- und Wohnungseigentümer und Mitglieder von Haus & Grund wichtige Änderungen kurzfristig unterrichten können. Bitte teilen Sie uns diese kurz per Email unter: info@hausundgrundwpt.de mit.

Ihr Team von Haus & Grund Wuppertal

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

Versicherungen

Gut abgesichert

Von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Einbruch, Rohrbruch, Brand: Mit der richtigen Versicherung sind Haus- und Wohnungseigentümer gut gewappnet. Doch es gibt einiges zu beachten.

Die Wohngebäudeversicherung ersetzt Kosten für Schäden direkt am Gebäude, verursacht durch Brand, Blitz-, Sturm- und Hagelschäden oder Leitungswasser. Früher noch Pflicht für Hausbesitzer, kann sie heute wahlweise abgeschlossen werden. Anders in einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG): Die Gebäudeversicherung für die WEG ist eine Pflichtversicherung. Über den Abschluss entscheidet die Versammlung.

Die Gebäudeversicherung umfasst alle Bestandteile, die fest mit einem Haus verbunden sind. Dazu zählen neben Anbauten beispielsweise auch Heizungsanlagen, Einbauküchen und -schränke. Allerdings sollten diese Bestandteile explizit in die Gebäudeversicherung mit aufgenommen werden. Nicht jede Police umfasst solche zum Haus gehörigen Anbauten und Anlagen automatisch.

Hausratversicherung für alles Bewegliche

Im Gegensatz zur Wohngebäudeversicherung deckt die Hausratversicherung Schäden an Einrichtungsgegenständen und Wertsachen ab. Kurz gesagt: Würde man ein Haus auf den Kopf stellen und schütteln, käme für alles, was herausfällt, die Hausratversicherung auf. Sie kommt auf für Schäden durch:

- Feuer
- Blitzschlag, Explosion oder Implosion
- Einbruchdiebstahl
- Sturm (ab Windstärke 8) und Hagel
- Leitungswasser (Rohrbruch)
- Überspannung

Die Hausratversicherung bezahlt den Wiederbeschaffungspreis für gestohlenes oder irreparables Inventar. Der Versicherte erhält im Schadensfall so viel Geld, dass er einen gleichwertigen Gegenstand zu heutigen Preisen neu erwerben kann.

Auch Gegenstände im Keller oder in der Garage sind mitversichert, wie beispielsweise Rasenmäher oder Werkzeug. Im Rahmen eines Schadens – zum Beispiel bei einem Wohnungsbrand – kann die Hausratversicherung für gewisse Zeit auch die Kosten für Hotelübernachtungen, Aufräumarbeiten oder Transport und Lagerung des Eigentums übernehmen, wenn die Wohnung geräumt werden muss.

Viele Versicherer bieten neben diesen Standards weitere Vertragselemente an – mit oder ohne Zuschlag. So zahlen sie in bestimmtem Umfang auch bei Diebstahl von Gartenmöbeln. Fahrraddiebstahl kann zusätzlich versichert werden.

Sonderfall Bargeld und Wertgegenstände

Mit zum Hausrat können auch Wertsachen gehören, etwa Schmuck, Sparbücher, Wertpapiere oder Kunstgegenstände. Wie hoch die Entschädigungsgrenzen liegen, hängt vom Versicherer und dem gewählten Versicherungstarif ab. Wer teure Wertsachen zu Hause hat, kann diese auch versichern, indem er mit seinem Hausratversicherer eine ausreichend hohe Versicherungssumme vereinbart. Die Höchstgrenze für Bargeld liegt häufig bei 1.000 bis 2.000 Euro. Andere Möglichkeit: Im Versicherungsvertrag ist ein prozentualer Anteil der Versicherungssumme festgelegt – zum Beispiel ein Prozent. Man bekommt also nur maximal den Betrag ersetzt, der durch die Entschädigungshöchstgrenze festgelegt wurde.

Tücken bei Diebstahl

In der Regel ist bei einer Hausratversicherung nur schwerer Diebstahl und Raub versichert, also wenn der Täter ein Schloss aufbrechen muss oder Dinge unter Androhung von Gewalt entwendet. Einfacher Diebstahl, wenn Gegenstände aus unverschlossenen Räumlichkeiten entwendet werden, ist nur bei besonders guten Tarifen eingeschlossen. Die Versicherung darf immer die Leistung kürzen, wenn dem Versicherten eine Mitschuld nachgewiesen werden kann – etwa wenn die Terrassentür beim Verlassen des Hauses angekippt war. Die Versicherung zahlt oft auch dann weniger, wenn die Wohnungs- oder Haustür nur zugezogen und nicht abgeschlossen wurde.

Haftpflicht für Gebäude

Die Gebäudehaftpflichtversicherung oder Haus- und Grundbesitz-Haftpflichtversicherung schützt vor Schadensansprüchen Dritter. Sie greift zum Beispiel, wenn ein Ziegel vom Hausdach auf ein parkendes Auto fällt. Oder wenn ein Passant stürzt, weil der Schnee vor dem Haus nicht geräumt wurde. Die Gebäudehaftpflichtversicherung ist demnach ebenfalls sinnvoll. Bevor Eigentümer sie abschließen, sollte allerdings die bestehende Privathaftpflichtversicherung überprüft werden. Teilweise kann die Gebäudehaftpflichtversicherung dort schon mit inbegriffen sein.

Tipp
Versicherungssumme anpassen

Da sich Wert und Umfang des Hausrats im Laufe der Zeit ändern, sollten teure Anschaffungen auch in der Versicherungssumme berücksichtigt werden. Von Zeit zu Zeit sollten Versicherte überprüfen, ob die Entschädigung im Vertrag für die Wertsachen noch ausreichend ist.

Smarthome

Sicher im intelligenten Haus

Von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Ob mit Überwachungskameras, die per App gesteuert werden, oder Rauchmeldern, die einen per SMS benachrichtigen, sobald ein Alarm ausgelöst wird: Es gibt eine Vielzahl an Haussicherheitstechnik, die Einbrüche und andere häusliche Katastrophen mittels Smarthome-Lösungen verhindert. Passiert ein Einbruch, Brand oder Wasserschaden wenn die Bewohner zu Hause sind, können diese direkt reagieren. Anders sieht es während des Urlaubs oder der Arbeitszeit aus. Intelligente Technik kann dann helfen, die Haussicherheit zu erhöhen – und Sie können beruhigt das Haus verlassen. Denn sobald sich irgendetwas Ungewöhnliches ereignet, wird eine Nachricht an Ihr Smartphone gesendet und Sie können schnell Polizei oder Feuerwehr benachrichtigen.

Wie funktioniert das Smarthome?

Prinzipiell lässt sich jedes elektrische Gerät mithilfe von Zwischensteckern per App steuern. Dafür ist in den meisten Fällen zusätzlich eine zentrale Basisstation notwendig, über die alle Geräte im Smarthome verknüpft und mit dem Internet verbunden werden. Über eine App steuert man dann das gesamte Smarthome-Netzwerk mit allen eingebundenen Geräten. Solche funkbasierten Lösungen sind schnell und einfach zu installieren sowie günstig in der Anschaffung. Außerdem muss nicht in die vorhandene Elektrik eingegriffen werden und auch Laien sind in kurzer Zeit in der Lage, ihre technischen Geräte smart an- und auszuschalten. Anders sieht es mit komplexen Einbaulösungen aus: Unterputzlösungen gehören in die Hände von Fachpersonal.

Anwesenheit simulieren

Lampen und Jalousien können beispielsweise auch aus dem weit entfernten Urlaubsort an- und ausgeschaltet beziehungsweise hoch- und heruntergefahren werden. Diese Aktionen lassen sich auch automatisieren. Beleuchtung und Jalousien werden nach Zufallsprinzip aktiviert und erwecken auf diese Weise den Eindruck, als seien die Bewohner zu Hause.

Bewegungsmelder und Sensoren

Bewegungsmelder sind ebenfalls ein fester Bestandteil bei smarter Haussicherheitstechnik: Sie können mit Lampen, Radio, Fernseher oder sogar elektrischem Hundebellen verbunden werden. Sobald der Bewegungsmelder dann etwas in der Nähe des Hauses registriert, springen die Geräte an und erwecken den Eindruck eines belebten Hauses. Sensoren an Fenstern und Türen registrieren zudem, ob diese geschlossen sind – dringt ein Einbrecher ein, wird eine Nachricht auf Ihr Smartphone gesendet. Intelligente Haustüren mit modernen und verstärkten Schließanlagen machen den Einbrechern das Leben schwer.

Überwachungskameras und Alarmanlagen

Überwachungskameras mit Bewegungsmeldern zeichnen bei einem Einbruch den Eindringling auf und sichern so wichtiges Beweismaterial. Alarmanlagen komplettieren den Einbruchschutz. Sie informieren sofort die Polizei oder vertreiben die Einbrecher mit einem akustischen Signal.

Tipp

Wer sein Zuhause in ein Smarthome verwandeln will, sollte stets prüfen, welche Anbieter mit welchem Sprachassistenten und ob die einzelnen Geräte miteinander kompatibel sind. So stellen Sie sicher, dass Sie bei einer späteren Erweiterung des Smarthomes die einzelnen Räume probemlos nach und nach mit Sicherheitstechnik ausrüsten können.

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

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

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

Ihr starker Partner in Sachen Recht!
ROLAND. Der Rechtsschutz-Versicherer.
Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.
Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:
ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Haus & Grund-Team
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund
Besonders günstige Konditionen für Haus & Grund-Mitglieder
Exklusivpartner von:
Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

SONDERTHEMA

Kein Platz für einen Aufzug im Haus?
Der Außenaufzug als Alternative.

Immer häufiger kommt es vor, dass im Alter oder auch bei Krankheit die Stufen im Haus nicht mehr überwunden werden können. Sei es im eigenen Haus oder sei es in Objekten mit mehreren Parteien, das von älteren Menschen bewohnt wird. Hier ist ein Aufzug die Lösung der Wahl. Doch was kann man machen, wenn der Grundriss im inneren keinen Aufzug zulässt?

Hier bieten sich Außenaufzüge als Lösung an, um den barrierefreien Zugang sicherzustellen. Dabei gilt es jedoch ein paar Punkte zu beachten:

- Außenaufzüge benötigen grundsätzlich eine Baugenehmigung.
- Auch ein Außenaufzug muss an die vorhandene Bausubstanz angeschlossen und verankert werden und im Gegensatz zu Innenanlagen sind auch Windlasten zu berücksichtigen.
- Ein Außenaufzug ist immer außen, also im Winter kalt.
- Der Übergang vom Aufzug zum Haus muss ermöglicht werden.

Im einfachsten Fall kann der Außenaufzug direkt an vorhandene Balkone angeschlossen werden.

Es kann nun aber auch sein, dass man das Wohngebäude nicht direkt ab dem Aufzugsschacht erreichen kann. In diesem Fall bietet es sich an, eine Anlage mit Übergangsbrücken zu errichten. Diese sind dann Teil des erweiterten Aufzugsschachts und werden in der Hauswand verankert.

Sollte die Raumaufteilung im Haus keine andere Lösung zulassen, als einen direkten Zugang zum Aufzug aus einem beheizten Wohnraum, so können auch Lösungen mit wärmegedämmten Türen zum Einsatz kommen. Hier muss man aber stets beachten, dass der Aufzug nach wie vor Außentemperatur hat, der Wohnraum ist jedoch geschützt.

Reichen die Platzverhältnisse im Außenbereich nicht ganz oder sollen Fenster nicht von einer Schachtanlage verdeckt werden, könnte die Lösung einer geschlossenen Kabine – welche Förderhöhen über 3 m erlaubt – ohne Schacht eine Lösung sein.

Es gibt in der Regel mehr als die eine Möglichkeit zur Installation einer Aufzugsanlage und die meisten Situationen für die Installation einer Anlage sind zu meistern. Anhand einer unverbindlichen, individuellen Beratung lässt sich herausfinden wie eine Lösung aussehen kann. Weitere Informationen:

TNK Hebetechnik

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

Senioren-Assistenten können das selbstbestimmte Leben im Alter unterstützen

Menschen brauchen Menschen

djd-Text 67261

Auf Augenhöhe: Senioren-Assistentinnen begleiten ältere Menschen im Alltag. Foto: djd/Büchmann/Seminare/ Photographie Martin Hänisch, Fürth

Das Leben nach eigenen Vorstellungen leben, liebe Menschen um sich haben, neugierig bleiben: Diese und weitere Anregungen gibt Glücksforscher Florian Langenscheidt, Autor des Buches „Alt genug, um glücklich zu sein", Seniorinnen und Senioren. Für viele Ältere ist das leichter gesagt als getan – besonders für diejenigen, die ganz auf sich allein gestellt sind. „Menschen brauchen Menschen", gibt Ute Büchmann zu bedenken, „sonst funktioniert das nicht." Sie hat das Berufsbild Senioren-Assistenz „erfunden" und schult seit vielen Jahren nach dem „Plöner Modell" lebenserfahrene Frauen und Männer zu qualifizierten Senioren-Assistentinnen und -Assistenten. Sie sind zur Stelle, um ältere Menschen im Alltag persönlich, kompetent und auf Augenhöhe zu begleiten.

Das Selbstwertgefühl der Senioren stärken

Menschliche Zuwendung, das Geben individueller Anregungen und gegenseitiger Austausch sind überhaupt erst die Voraussetzung für Gefühle wie Wohlbehagen und Glücksempfinden. Stattdessen beklagen viele Senioren, dass sie von ihrer Umgebung oft gar nicht mehr wahrgenommen würden. „Das trifft und verletzt das Selbstwertgefühl älterer Menschen zutiefst", so Ute Büchmann. Rückzug und Resignation seien oftmals die Folge, zuweilen entwickelten sich daraus sogar krankhafte Depressionen. Das gelte es zu verhindern. Darum werden Senioren-Assistenten bei ihrer professionellen Schulung intensiv mit den unterschiedlichen Lebenssituationen im Alter vertraut gemacht. Sie sind in der Lage, individuelles Befinden und persönliche Bedürfnisse sensibel einzuschätzen und darauf eingehen zu können.

Mehr als 1.600 Frauen und Männer haben sich seit 2007 für diese Tätigkeit qualifiziert. Viele von ihnen bieten ihre Dienste bundesweit über das kostenlose Vermittlungsportal www.die-senioren-assistenten.de an. Dort sind auch die Telefonnummern von Ansprechpartnern vor Ort hinterlegt, um bei Bedarf direkt miteinander ins Gespräch kommen zu können. Was viele nicht wissen: Teilweise kann die Dienstleistung der Senioren-Assistenten über die Pflegekasse abgerechnet werden.

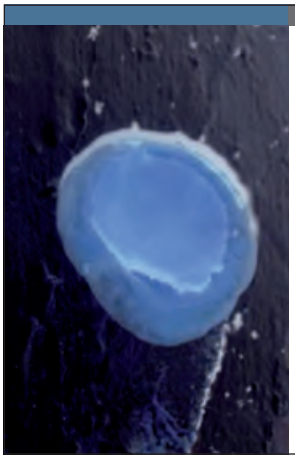
Persönlich statt virtuell

Doch könnte moderne Technik nicht ebenso für Hilfe und Ausgleich sorgen? „Die Erfahrungen aus der Corona-Pandemie zeigen, dass virtuelle Kontakte über elektronische Medien gerade für ältere Menschen nur ein Notbehelf und keine Dauerlösung sein können", so Ute Büchmann. Die Distanz bleibe. Vielmehr drohe die latente Gefahr, über diese Form der Kommunikation den physischen Kontakt einmal ganz ersetzen zu wollen und Senioren damit als Menschen komplett ins soziale Abseits zu drängen. „Eine persönliche Begegnung oder eine gemeinsame Unternehmung sind durch Technik nicht zu ersetzen."

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

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

Haben Sie Schimmel im Keller?



TÜV-zertifiziertes Ingenieurbüro für Schimmelbeseitigung und Schimmelhygiene

Dipl. Ing. Markus Wunsch &
Horst Kunzelmann GbR

Talstrasse 25
42115 Wuppertal
Fon: 0202 - 269 232 32
Fax: 0202 - 248 630 9

info@schimmelpilzagentur.de
www.schimmelpilzagentur.de

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

Intelligente Systemlösungen schaffen elegante Badezimmer ohne Barrieren

Badkomfort für alle Generationen

djd-Text 65582n

Intelligente Systemlösungen aus einer Hand ermöglichen den Bau eleganter Bäder, die Komfort für alle Generationen bieten. Foto: djd/Schlüter-Systems

Das Internetportal Wohnglück.de hat kürzlich einige interessante Fakten zum Thema Badezimmer zusammengestellt. So nutzen die Menschen in Deutschland ihr Bad 30 bis 47 Minuten am Tag. Die Zahl variiert je nach Erhebung - eine halbe Stunde ist es jedoch mindestens. Dabei halten sich Frauen im Schnitt 12 bis 15 Minuten länger im Bad auf als Männer. Die Website errechnete daraus, dass der Mensch durchschnittlich rund 1,5 Jahre seines Lebens im Badezimmer verbringt. Umso wichtiger ist es, dass dieser Raum so komfortabel wie möglich gestaltet wird. Intelligente Systemlösungen etwa ermöglichen Badezimmer zum Wohlfühlen und Entspannen. Eine Hauptrolle spielt dabei eine bodengleiche Dusche: In einer von Wohnglueck.de zitierten Umfrage steht sie bei den Wünschen fürs Traumbad mit 75 Prozent mit Abstand an erster Stelle.

Zusammenfassung

Das Bad ist ein Ort, an dem wir viel Zeit verbringen. Umso wichtiger ist es, dass dieser Raum so komfortabel wie möglich gestaltet wird. Intelligente Systemlösungen etwa ermöglichen Badezimmer zum Wohlfühlen und Entspannen. Eine Hauptrolle spielt dabei eine bodengleiche Dusche: Sie sorgt für Sicherheit und Komfort für alle Benutzergenerationen. Darüber hinaus lässt sie den Raum großzügiger und offener wirken. Mit dem System "Kerdi-Line" von Schlüter Systems ist ein hohes Maß an individueller Gestaltung in der Duschfläche möglich, für die Duschrinne gibt es elegante Designabdeckungen. Elegante Ablagen schaffen praktische Stauflächen, Badaccessoires werden nach dem Motto „Klicken statt Bohren" flexibel in ein Trägerprofil eingehängt. Mehr Infos gibt es unter www.schlueter.de.

Individuelles Design der Duschfläche

Dank ihres ebenerdigen Einstiegs bietet eine bodengleiche Dusche größtmöglichen Komfort für alle Nutzergenerationen. Zudem lässt sie den Raum großzügiger und offener wirken. Mit dem System Kerdi-Line von Schlüter Systems beispielsweise ist ein hohes Maß an individueller Gestaltung in der Duschfläche möglich. Für die Duschrinne gibt es elegante Designabdeckungen, Belagträger, die den Fliesenbelag aufgreifen, oder gravierbare Abdeckungen aus Edelstahl. Die Duschrinnen können zudem mit einer Vielzahl anderer Lösungen für das Bad kombiniert werden.

Badaccessoires flexibel planen und befestigen

Ein Badezimmer benötigt viel Staufläche, Bauherren sollten dies von vornherein einplanen. Elegante Ablagen in verschiedenen Designs und Oberflächen- und Farbvarianten sorgen für praktische Stauflächen, die Ablagen sind schnell und einfach eingebaut. Zudem ist im Badezimmer Flexibilität bei der Gestaltung mit Accessoires wie Handtuch- oder Rollenhalter angesagt: Sie können nach dem Motto „Klicken statt Bohren" in ein Trägerprofil eingehängt werden. So lassen sie sich nicht nur genau da positionieren, wo sie gebraucht werden. Auch beschädigen sie weder Fliesenbelag noch Abdichtung. Mehr Infos gibt es unter www.schlueter.de.

Robuster Verlegeuntergrund

Badezimmer sollen nicht nur komfortabel und funktional sein, sondern auch technische Sicherheit bieten. Alle Komponenten erfüllen deshalb die Anforderungen an die gültige DIN-Norm für die Innenraumabdichtung. Mit dem robusten Verlegeuntergrund für Wandbereiche lassen sich befliesbare Waschtische anfertigen, die auch mit einem Rollstuhl unterfahrbar sind. Vorgefertigte Sets aus diesem Material ermöglichen zudem den einfachen und schnellen Bau von Nischen in gefliesten Wänden, optional inklusive LED-Akzentbeleuchtung.

Ältere Menschen unterschätzen Kosten für barrierefreien Umbau und Pflege

Der Lebensabend zu Hause ist teuer

djd-Text 67094n

Wenn der Alltag beschwerlicher wird: Viele Menschen unterschätzen die Kosten, ihre Immobilien barrierefrei umzubauen, etwa durch den Einbau eines Treppenlifts. Foto: djd/Allianz Deutschland/ WavebreakMediaMicro - stock.adobe.com

Die meisten Menschen möchten so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen. Doch mit zunehmendem Alter wird der Alltag sowohl für Alleinlebende als auch für Paare immer beschwerlicher. Wer rechtzeitig auf barrierearme Lösungen gesetzt hat, kann länger selbstbestimmt und sicher in den eigenen vier Wänden bleiben. Eine bundesweite YouGov-Umfrage im Auftrag der Allianz-Lebensversicherungs-AG ergab allerdings, dass die Häuser und Wohnungen von 77 Prozent der älteren Immobilienbesitzer ab 65 Jahren nicht barrierefrei sind. Viele Menschen unterschätzen die Kosten, ihre Immobilien dahingehend umzubauen.

Altersgerechter Umbau und Kosten für Pflege gehen ins Geld

Der Umfrage zufolge hat sich nur ein Drittel der 55- bis 65-Jährigen intensive Gedanken zum Thema Barrierefreiheit im Alter gemacht. "Dabei könnten viele gerade in diesem Alter durch einen altersgerechten Umbau der eigenen Immobilie die Voraussetzungen schaffen, um so lange wie möglich darin leben zu können", sagt Stefan Kohler, Leiter der Allianz Baufinanzierung. Später werde der Umbau dann zu einer echten finanziellen Herausforderung: "Der altersgerechte Umbau eines Bades beispielsweise kostet schnell mehrere 10.000 Euro. Dazu kommen in vielen Fällen irgendwann die Kosten ambulanter Pflege durch einen professionellen Pflegedienst." Dass sie von ihren eigenen Angehörigen gepflegt werden, können sich nur 22 Prozent der über 65-Jährigen vorstellen. Oftmals wohnen die Kinder zu weit weg, um sich intensiv um ihre Eltern kümmern zu können. Der altersgerechte Umbau und die Kosten für Pflege gehen schnell ins Geld. Finanzielle Rücklagen für den Ruhestand jedoch haben der Umfrage zufolge selbst bei den älteren Immobilienbesitzern gerade einmal die Hälfte der Befragten.

Darlehenslösung sowohl für Pflege als auch für den altersgerechten Umbau

Für ältere Menschen, die über keine ausreichenden Rücklagen verfügen, hat der Baufinanzierer unter dem Namen "BestAger" eine Darlehenslösung entwickelt, die zwei zentrale Anliegen miteinander kombiniert: Kunden müssen die eigene Immobilie nicht verkaufen und können sich trotzdem ambulante Pflege leisten. Bei den Allianzagenturen gibt es alle weiteren Informationen. Die Darlehenslösung lässt sich sowohl dafür als auch für den altersgerechten Umbau der Immobilie nutzen. Der Kunde hat nur einen geringen monatlichen Aufwand, weil er keine Tilgungsraten leisten muss. Die verbleibende Darlehensbelastung geht auf die Erben über, die diese zum Beispiel über Mieterträge wieder ausgleichen können.

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

LANDTECHNIK PRINTZ
Wolfgang Printz GmbH & Co. KG
Wülfrather Str. 195
42553 Velbert
Tel. 02053- 6261 · www.landtechnikprintz.de

Husqvarna
AKTION
BLASGERÄT 525BX
- solange der Vorrat reicht! -

• Automat. Start- und Stoppschalter
• Tempomat
• max. Luftgeschwindigkeit 86 m/s
• inkl. Rund- und Flachdüse

€ 369,45
STATT € 466,92

25,4 cm³, 0,85 kW, 4,3 kg, 106 dB(A)*, 91 dB(A)**, 1,2 m/s²***

* Schallleistungspegel garantiert
** Schalldruckpegel am Ohr
*** Äquivalenter Vibrationswert ($a_{hv, eq}$) Handgriff

TNK Hebetechnik
Ihr Partner für Lifte und Aufzüge nach Maschinenrichtlinie

Beratung, Verkauf, Montage und Service aus einer Hand

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

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. November 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.

Generationsangehöriger	Frauenname	Hochtal in Tirol		Vorname von Fröbe †	griech. Schicksalsgöttin			nicht stereo	sofort, gleich wenn		Fragewort	Bergvölker in Laos	heranbilden		Figur in Brechts ‚Baal'	Männername	Bewahrung der Umwelt
											ein roter Farbstoff			10			
oberdeutsch: Lawine				9	ein Mainzelmännchen						von hier		griechischer Buchstabe			8	
feierliche Amtstracht		Höhenzug im Weserbergland						Komponist der ‚Zauberflöte'		Greifvogel							
					Hochherzigkeit		‚Mutter' in der Kindersprache					Füllwort im Redefluss				Ureinwohner Japans	
Aktenmappe		ital. Landschaft		Krach, Radau									Grundstücke		Flächenmaß		
						ungar. Tagebaubaustadt				Männername		Schild des Zeus					
synthetische Faser			7				Ofenrohrklappe		unrund laufen				2		eine Dichtung		
				südfranz. Departementhptst.		Gattin des Wodan				1		französisch: du, dich		Ausdruck d. Erleichterung			
unbeschädigt	heilige Stadt im Iran (Ghom)		chemisches Element		4				en vogue		tropische Knollenfrucht					Abk.: Nebenausgabe	
dichter Rauch						Luftwiderstandsbeiwert		zahlungsunfähig			5			6			
	3		Reise reservieren							erster Generalsekretär der UNO				Fernsehbegriff			
TV-Moderatorin, Linda de		hinterbliebene Ehefrau						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

REZENSIONEN

Haus & Gr
Eigentum. Schutz. Gem

Jahrbuch 2021

Ines und Lene Bechinger,
Haus & Grund-Mitglied seit 2008

Jahrbuch 2021

7,80 €

inklusive MwSt., zzgl. 2,50 Euro Versandkosten

ISBN: 978-3-96434-008-5, 1. Auflage 2019

Das Jahrbuch 2021 bietet aktuellste Beiträge zur gesamten Bandbreite des Haus & Grund Beratungsservice und ist ein kompakter Ratgeber mit Tipps, den wichtigsten neuen Gesetzen und Entscheidungen sowie einer Vorschau auf die anstehenden Neuerungen. Der Inhalt gliedert sich in folgende Themenbereiche:

Recht & Steuern
- Mietrecht
- Gewerberaummietrecht
- Betriebskosten
- Rund um die Immobilie
- Nachbarrecht
- WEG-Recht
- Steuern

Bauen & Renovieren
- Bauabnahme
- Gebäudeenergie
- Baufehler

Wohnungsmarkt
- Mieten
- Verbraucherpreise

Finanzen & Versicherung
- Schutz fürs Haus
- Versicherung von Ferienimmobilien
- Vermieterrechtsschutz
- Schutz bei Vermögensschäden

Fördermittel
- Altersgerechter Umbau
- Sanieren
- Baukindergeld

Technik & Energie
- Heizung
- Energieverbrauch
- Elektromobilität
- Klimaschutz

Zu beziehen über Ihre Haus und Grund-Geschäftsstellen Wuppertal.

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

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

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

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

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

Verträge & sonstige Formulare:

	Preis €
· Wohnungsmietvertrag (Auflage 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:
Wendehalle der Schwebebahn in Oberbarmen
und Fußgängerbrücke über den Bahnhof **Fotos: 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

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

A-Z TOR & ZAUN GMBH

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

FEUCHTE KELLER?
UNDICHTER BALKON?
FLACHDACH?
WIR HABEN DIE LÖSUNG!

Jung
BAUFLÄCHENTECHNIK

Freiwillig überwacht durch
Qualitätssicherung im Bauwesen
TÜV Rheinland
TÜV am BAU

Dipl.-Ing. M. Jung GmbH + Co. KG
42719 Solingen • Raffaelstraße 10
Fernruf 02 12/31 73 39 • Telefax 02 12/31 58 22 • www.jung-bauflaechentechnik.de

Abdichtungen

Wolfgang Todzy
Immobilien ivd
Seit 1964
Grumberg 31
42389 Wuppertal

Mit uns finden Sie nicht nur das Beste - sondern das für Sie Richtige!

Tel. 02 02 / 60 30 93
www.todzy-immobilien.de

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

SEIT 1887

Deutscher Ring 69 · 42327 Wuppertal · Telefon 74 40 35

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.: 0151/533 633 44

FRIEDRICHS BAUELEMENTE

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

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

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

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

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

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

BIK
Bergisches Immobilien Kontor GmbH

Lüntenbeck 1
Tel. 0202 / 695 23 24
awater@bik-immo.de

42327 Wuppertal
Christiane Awater
www.bik-immo.de

Dirk Münter
Schreinermeister

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

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

Mitglied der
Tischler-Innung Wuppertal

Ulf Schuchhardt BAUGESCHÄFT

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

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

Hier könnte Ihre Anzeige stehen.

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Elflein Isolierbau GmbH

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

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

Sanitär- und Wärmetechnik
BRAUN
Wasser · Gas · Heizung

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

Seit über 50 Jahren!

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

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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