Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

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

Jahrgang 125

Haus & Grund-Magazin Wuppertal

www.hausundgrundwpt.de

01/2021

Sonderthema
E-Mobilität

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

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

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

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

Buscher
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

Editorial

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser!

Ich hoffe, Sie und Ihre Familien haben trotz der Einschränkungen eine besinnliche und ruhige Weihnachtszeit miteinander verbracht und sind gesund in das Jahr 2021 gekommen. Für das kommende Jahr wünsche ich Ihnen Gesundheit und wieder ein wenig mehr „Normalität“ nach dem herausfordernden Jahr 2020.

Das Jahr 2021 beginnt für uns in Wuppertal mit einem neuen qualifizierten Mietspiegel, den wir ab **S. 15** in dieser Zeitung abgedruckt haben. Sie werden feststellen, dass einige Zu- und Abschläge sowie eine neue Baualtersklasse eingeführt wurden. Diese Auftrennung der neueren Baujahre war erforderlich, um die Länge der neuen Baualtersklassen der Länge der älteren Baualtersklassen anzupassen. Dies war aus rechtlicher Sicht erforderlich und konnte nicht mehr herausgezögert werden. Diese Auftrennung der Baualtersklassen hat dazu geführt, dass die Mieten der nunmehr vorletzten Baualtersklasse, 2002 - 2013, im Durchschnitt teilweise gesunken sind, da die in der Regel höheren Mieten der neusten Baujahre nunmehr nicht mehr in dieser, sondern der neuen Baualtersklasse 2014 - 2019 zuzuordnen waren. Die Mieten, ohne Zu- und Abschläge, sind im Durchschnitt um 9 % gestiegen. Dieser Anstieg wird jedoch durch die Verringerung von Modernisierungszuschlägen, im Vergleich zu den Werten des vorherigen Mietspiegels, und die deutliche Erhöhung des Abschlags „Bodenbelag nicht vom Vermieter gestellt“ teilweise relativiert. Daher lässt sich nicht pauschal sagen, in welchem Umfang die Mieten tatsächlich steigen werden. Dies ist eine Frage des jeweiligen Einzelfalls. Jede Wohnung muss einzeln betrachtet und in den Mietspiegel eingeordnet werden. So kann es durchaus sein, dass die Mieten in Mehrfamilienhäusern teilweise stark differieren, da die Wohnungen unterschiedlich ausgestattet sind. Im Ergebnis ist jedoch festzustellen, dass die Mieten in Wuppertal in den letzten Jahren wiederum moderat gestiegen sind, und dies wird in dem neuen Mietspiegel abgebildet. Mieten in Wuppertal ist und bleibt jedoch weiterhin bezahlbar, da die Mieten nicht wie in anderen Städten „davongaloppieren“.

Den neuen Mietspiegel erhalten Sie auf der Homepage der Stadt Wuppertal https://www.wuppertal.de/vv/produkte/105/102370100000364921.php , unserer Homepage www.hausundgrundwpt.de oder in gedruckter Version in unseren Beratungsstellen. Wenn Sie Fragen hierzu haben, wenden Sie sich bitte an unsere Rechtsberater. Diese sind für Sie da. Auch wenn wir nicht öffnen oder keine persönlichen Beratungen durchführen dürfen, sind unsere Mitarbeiter für Sie vor Ort in den Beratungsstellen und beantworten Ihre Fragen telefonisch.

Wie den meisten von Ihnen bekannt ist, bieten wir neben der für Sie als Mitglieder kostenfreien Rechtsberatung, auch Sonderleistungen an, welche nicht von dem Mitgliedsbeitrag umfasst sind, z.B. Erstellung von Nebenkostenabrechnungen und Schriftverkehr. Diese werden gesondert von den Mitgliedern vergütet, die uns hiermit beauftragen. Darüber hinaus verkaufen wir Formulare, wie z.B. unseren Mietvertag. Die Preise für diese Sonderleistungen wurden teilweise seit 2007 nicht mehr erhöht, obwohl der personelle, technische und finanzielle Aufwand hierfür stetig gestiegen ist. Einen Teil dieser Kostensteigerungen müssen wir zukünftig weitergeben, um die Mitgliedsbeiträge stabil zu halten. Daher haben wir uns entschlossen die Preise für die Sonderleistungen unseres Vereins zum 01.01.2021 zu erhöhen. Nähere Einzelheiten hierzu finden Sie in einer ausführlichen Übersicht auf **S. 13**.

Sie sind es gewohnt, dass wir unsere Jahreshauptversammlung jeweils Anfang Mai durchführen. Wir haben uns entschlossen, die Jahreshauptversammlung 2021 erst in der zweiten Jahreshälfte durchzuführen, da wir hoffen, dass bis dahin wieder Versammlungen in einem etwas größerem Rahmen durchgeführt werden können.

Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender

Beilage:

In dieser Ausgabe befindet sich eine Beilage der Firma:

Thomas Kramer Immobilien

Inhalt

POLITIK & WIRTSCHAFT
4 Das ist neu im Jahr 2021
5 Innenstädte in der Krise

RECHT & STEUERN
6 Fahrbahn-Reinigung und Werkstatt-Reparatur nicht steuerlich absetzbar
7 Im Streitfall muss ein Gutachten entscheiden

VERMIETEN & VERWALTEN
8 Welche Mietverhältnisse sind für die Bestimmung der Vormiete maßgeblich?
9 Vermieter kann sich aus Kaution bedienen
10 Vermieter muss grundsätzlich Originale vorlegen

HAUS & GRUND – INFORMATION
12 Kooperationspartner
13 Die Beiträge bleiben stabil –
13 Anpassung unserer Preise für Sonderleistungen

MITESPIEGEL
15 Mietspiegel Für nicht Preisgebundene Wohnungen

HAUS & LEBEN
23 Eine Investition für alle Leben

BAUEN & RENOVIEREN
24 Radon – ein Risiko in Innenräumen
25 Keine Sorgen, aber Gedanken machen“

SONDERTHEMA – E-MOBILITÄT
26 Zuschuss für den Kauf und Anschluss von Ladestationen
28 Gemischtes Doppel für den Klimaschutz
29 Was E-Autofahrer bei der Installation einer Ladestation beachten sollten

FINANZEN & VERSICHERUNGEN
30 Risiken von Anfang an im Blick behalten
31 Mehr Geld vom Staat

GEWINNSPIEL
32 Online Mietvertrag gewinnen!

REZENSIONEN
33 Der Verwaltungsbeirat
33 WEG-Recht 2021

SERVICE BEI HAUS & GRUND
34 Verträge & sonstige Formulare, Literatur
35 Serviceleistungen
35 Geschäftszeiten der Beratungsstellen

IMPRESSUM
36 Impressum

Kommentar

© Die Hoffotografen

Vorbild Berlin

Die Berliner Wohnungspolitik und insbesondere der Mietendeckel seien ein Vorbild. Da war sich der Regierende Bürgermeister von Berlin, Michael Müller, sicher. Zum Jahreswechsel sah die Realität nicht mehr ganz so rosig aus.

Das gilt zum Beispiel für die Mieter in den Häusern, die eine Genossenschaft für das Land Berlin im Wege des Vorkaufrechts erworben hat. Für diese sollte der Mietendeckel nämlich nicht gelten. Überdies stimmte der Berliner Senat zu, dass die Mieten in diesen Häusern jährlich um zwei Prozent steigen dürfen. Erst öffentliche Berichterstattung bewirkte ein Einlenken der Genossenschaft, die nunmehr von der Insolvenz bedroht ist.

Auch die Politiker stehen mit dem Rücken an der Wand. Im Landtag wird ein Untersuchungsausschuss eingesetzt. Der Baustadtrat von Bündnis 90/Die Grünen sieht sich mit einer Rüge des Landesrechnungshofs konfrontiert. Und gleich drei Berliner Senatoren von SPD, den Grünen und der Linkspartei stehen im Verdacht, mit Steuergeldern das illegale Treiben des Stadtbaurats vertuscht zu haben. Gegen sie ermittelt die Staatsanwaltschaft. Und der Mietendeckel liegt vor dem Bundesverfassungsgericht.

Die Berliner Wohnungspolitik ist gescheitert. Dies hat auch Michael Müller erkannt: Er verlässt das sinkende Schiff und kandidiert für den Bundestag, nachdem er schon den SPD-Landesvorsitz verloren hatte. Berlin ist vieles. Aber kein politisches Vorbild!

Ihr

Kai H. Wernecke, Präsident

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

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

Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing

Was interessiert Sie?
- Insektenschutz
- Haustür
- Vordach
- Schließanlage
- Garagentor / -Motor
- Einbruchschutz
- Markise
- Geländer

GRENZDÖRFER Edelstahlwerkstatt · Geländercenter
www.grenzdoerfer.de · 02 02 / 37 10 80

Seit 1885
HAPPE
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

Politik & Wirtschaft

Neue Gesetzgebung

Das ist neu im Jahr 2021

Von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Im kommenden Jahr gelten viele neue Regelungen und Gesetze. Die wichtigsten Neuerungen für Eigentümer und Vermieter im Überblick:

Reform des - Wohnungseigentumsgesetzes

Das neue WEG-Gesetz ist bereits am 1. Dezember 2020 in Kraft getreten. Zu den wichtigsten Neuerungen gehört, dass Eigentümer vor allem Modernisierungen leichter durchsetzen können. Zugleich wird die Verwaltung von WEGs effektiver ausgestattet: Einerseits wird die Gemeinschaft als Verwaltungsorgan gestärkt, andererseits erlangt auch der Verwalter größere Befugnisse. Wie sich die Reform in der Praxis ausgestaltet, wird erst die Zukunft zeigen.

Energieausweise

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist seit 1. November 2020 in Kraft und enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Die Übergangsfrist für die Erstellung von Energieausweisen im Bestand läuft am 1. Mai 2021 aus. Bis dahin sind Energieausweise für Gebäude, die verkauft, nach Erbbaurecht übertragen, vermietet, verpachtet oder verleast werden, noch nach den Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) auszustellen. Danach sind die neuen Vorschriften des GEG anzuwenden. Energieausweise erhalten dann als zusätzliche Angabe den CO2-Ausstoß des Gebäudes.

CO2-Abgabe

Ab 2021 muss erstmals für Emissionen aus der Verbrennung fossiler Brennstoffe beim Heizen und Tanken ein CO2-Preis gezahlt werden. Dazu wird ein nationaler Emissionshandel eingeführt. Die rechtliche Grundlage bildet das Bundesemissionshandelsgesetz (BEHG). Es verpflichtet die Unternehmen, die mit Brennstoffen wie Heizöl, Erdgas, Benzin und Diesel handeln, für den CO2-Ausstoß ihrer Produkte ab 2021 ein Zertifikat zu erwerben. Diese Zertifikate werden zu einem jährlich steigenden Festpreis ausgegeben. Er startet 2021 mit 25 Euro pro Tonne CO2. Für Verbraucher und Immobilieneigentümer bedeutet das: Energie wird teurer.

Novelliertes Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2021)

Die Novelle soll am 1. Januar 2021 oder später (Stand: Redaktionsschluss) in Kraft treten. Es hat zum Ziel, dass der gesamte in Deutschland erzeugte und verbrauchte Strom bis 2050 treibhausgasneutral wird. Bereits bis 2030 soll der Stromverbrauch zu 65 Prozent durch erneuerbare Energien gedeckt werden. Mit dem Gesetz werden die Bedingungen für die Mieterstromversorgung und den Eigenstromverbrauch verbessert. Zudem kann Strom aus Erneuerbare-Energien-Anlagen, für die nach 20 Jahren die Förderung über die EEG-Vergütung entfällt, zur Eigenversorgung genutzt oder vermarktet werden (Post-Förder-Ära).

Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)

Das Gesetz ist schon länger in Planung und soll nun (im Laufe des Jahres) 2021 in Kraft treten. Es verpflichtet die Eigentümer von Gebäuden mit mehr als zehn Stellplätzen, bei Neubau oder einer größeren Renovierung von Wohngebäuden für jeden Stellpatz und bei Nichtwohngebäuden für jeden fünften Stellplatz Leerrohre für die spätere Errichtung von Ladepunkten vorzuhalten. Bei Nichtwohngebäuden ist zusätzlich mindestens eine Ladestation zu errichten. Bauvorhaben, die bis zum 10. März 2021 beantragt, angezeigt oder begonnen werden, sind von der Pflicht ausgenommen. Außerdem gibt es Ausnahmen bei zu hohen Kosten und Versorgungsengpässen.

Novelle der Heizkostenverordnung (HeizkostenV)

Neu installierte Wärmemengenzähler und Heizkostenverteiler sollen ab 2021 fernablesbar werden. Bereits vorhandene nicht fernablesbare Zähler und Heizkostenverteiler sollen bis zum 1. Januar 2027 nachgerüstet oder gegen fernablesbare Modelle ersetzt werden. Grundlage ist die bereits geltende EU-Energieeffizienzrichtlinie; das deutsche Gesetz wird voraussichtlich 2021 verabschiedet.

Strengere Feinstaubregeln für Kamine und Öfen

Kamine und Öfen, die in der Zeit von 1985 bis 1994 errichtet wurden, müssen ab 2021 höhere Grenzwerte für Staub einhalten. Können Anlagen nicht mit Feinstaubfiltern nachgerüstet werden, müssen sie außer Betrieb genommen werden. Grundlage dafür ist die 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung.

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Die BEG soll voraussichtlich (Stand: Redaktionsschluss) am 1. Januar 2021 starten. Damit wird die Energieeffizienzförderung neu geordnet und die bisherigen Förderungen der KfW und des BAFA für die Energieeffizienz von Gebäuden und die Nutzung erneuerbarer Wärme zusammengeführt. Weitere Infos unter: https://www.foerderdata.de/einheitliche-bundesfoerderung-startet-in-2021
Kurzlink: https://t1p.de/beg

Jahressteuergesetz

Durch das Jahressteuergesetz 2021 wird voraussichtlich eine Lockerung der Abzugsbeschränkungen bei Werbungskosten für günstige Vermietung erfolgen. Außerdem ist eine neue Pauschale für Aufwendungen im Zusammenhang mit dem häuslichen Arbeitszimmer (Homeoffice) in Höhe von derzeit geplanten fünf Euro pro Tag, maximal 600 Euro jährlich, für zwei Jahre und nicht zusätzlich zur allgemeinen Werbungskostenpauschale von 1.000 Euro vorgesehen. Für diese Tage entfällt dann auch die Entfernungspauschale.

Innenstadtentwicklung

Innenstädte in der Krise

Von Matthias zu Eicken, Referent Wohnung- und Stadtentwicklungspolitik

Gemeindezentren und Innenstädte erleben nicht erst seit der Corona-Pandemie einen tiefgreifenden Wandel. Noch immer wird mancherorts vor allem an den Rändern geplant und gebaut, während die Ortskerne teilweise aussterben.

Die Konkurrenz zwischen digitalem und stationärem Handel setzt die herkömmlichen Geschäftsmodelle in der Innenstadt schon länger unter Druck. So mischt sich die problematische Entwicklung im Einzelhandel mit einem fehlenden Bewusstsein über gelungene Innenentwicklung. Die Corona-Krise beschleunigt nun den drohenden Attraktivitäts- und Funktionsverlust in Deutschlands kleinen und großen Zentren.

Private Eigentümer besser beteiligen

Private Eigentümer sind dabei der Schlüssel zum Bestand: 85 Prozent der Wohngebäude in Deutschland sind im Eigentum von Privatpersonen. Die Bundesregierung hat im Koalitionsvertrag erklärt, die Einbindung von privaten Eigentümern in der Stadtentwicklung zu stärken und eine bessere Beteiligung von Privaten an der Städtebauförderung erreichen zu wollen. Das ist eine der Schlüsselherausforderungen für die Stadtentwicklungspolitik in den Kommunen.

Bewirtschaftung von Innenstadtimmobilien prüfen

Die Eigentümer von Innenstadtimmobilien haben eine besondere Verantwortung in dieser Situation. Sie sind gefordert ihren Beitrag zu leisten, um den Attraktivitäts- und Funktionsverlust von Innenstädten und Zentren entgegenzuwirken. Dazu gehört es, die bisherigen Bewirtschaftungsstrategien auf den Prüfstand zu stellen und die Bereitschaft zu Veränderungen und Investitionen an den eigenen Immobilien zu entwickeln.

Kommune muss Voraussetzungen schaffen

Um individuelle Entscheidungen über Veränderungen und Investitionen zur Weiterentwicklung ihrer Immobilien zu treffen, brauchen Eigentümer verbindliche Konzepte und übergeordnete Zielbilder über die Zukunft der Stadt. Hier sind die Entscheider in den Kommunen gefragt, diese Konzepte und Zielbilder gemeinsam mit den handelnden Akteuren zu entwickeln. Dafür müssen sich die Kommunen auf eine personal- und ressourcenintensive Aufgabe einstellen, um eine angemessene Information und Beteiligung sicherzustellen. Gleichermaßen müssen die privaten Eigentümer ihre Interessen und Expertisen aktiv in diesen Prozess einbringen.

Städtebauförderung kann Wandel unterstützen

Die Städtebauförderung ist als konjunkturelles und strukturelles Stabilisierungsprogramm für Städte und Gemeinden das zentrale Instrument, um in der Bewältigung dieser Krise Unterstützung von Bund und Land zu erlangen. Darüber hinaus stoßen die Mittel der Städtebauförderung ein Vielfaches an Investitionen von privaten Eigentümern in ihren Immobilien an. Ein Euro aus Städtebauförderungsmitteln löst zwischen sieben und acht Euro an weiteren privaten und öffentlichen Investitionen aus. Haus & Grund Deutschland setzt sich daher für eine Aufstockung der Städtebauförderung auf mindestens 1,5 Milliarden Euro ein.

Alle Stadtgebiete und Umland mitbetrachten

Der Fokus auf die Problemlage in den deutschen Innenstädten ist richtig, auch wenn vor einer einseitigen Zentrenförderung gewarnt sei. Wichtig ist, dass die Stadt nicht nur auf ihre eigentliche Innenstadt reduziert wird, sondern auch die Formen von Stadtteilzentren und Subzentren sowie das Umland in die Betrachtung eingeschlossen werden. Dabei kommt der Mobilität in der Stadt wieder einmal eine besondere Rolle zu. Städte und Gemeinden setzen bereits zunehmend auf eine integrierte Stadtentwicklungs- und Verkehrspolitik, um die Mobilität bedarfsgerecht zu gestalten und die Lebens- und Umweltqualität zu verbessern. Viele Kommunen leiten ihre Verkehrskonzepte bereits auch aus den Zielen der Stadtentwicklung ab.

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

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

Haushaltsnahe Dienstleistungen

Fahrbahn-Reinigung und Werkstatt-Reparatur nicht steuerlich absetzbar

Mit einem am 19. November 2020 veröffentlichten Urteil vom 13. Mai 2020 (VI R 4/18) hat der Bundesfinanzhof (BFH) die Möglichkeit eingegrenzt, bestimmte Arbeiten rund um das Haus steuermindernd nach § 35a Einkommensteuergesetz berücksichtigen zu können.

Der Fall: Ein Hauseigentümer wollte Kosten für die Straßenreinigung in Höhe von 100 Euro als haushaltsnahe Dienstleistungen und Lohnkosten für Tischlerarbeiten in Höhe von 980 Euro als Handwerkerleistungen geltend machen. Die Straßenreinigung (Fahrbahn und Gehweg) wurde von der Gemeinde als öffentliche Aufgabe für die Anlieger durchgeführt und war von den Anliegern zu 75 Prozent zu tragen. Die Tischlerarbeiten beinhalteten die Reparatur eines Hoftors, das vom Tischler ausgebaut, in seiner Werkstatt repariert und anschließend wieder eingebaut wurde.

Finanzgericht gibt Eigentümer recht

Das Finanzamt berücksichtigte die Aufwendungen nicht, das Finanzgericht gab dem Eigentümer hingegen zunächst recht. Es argumentierte bei der Straßenreinigung, dass durch die Abwälzung von 75 Prozent der Kosten die Reinigungsverpflichtung faktisch bei den Anliegern liege. Auch die Reparatur des Hoftors sei voll zu berücksichtigen, da zwar die Reparatur außerhalb der häuslichen Sphäre liege, aber der Leistungserfolg – der Einbau – im häuslichen Bereich eingetreten sei.

BFH sieht keine hinreichende Nähe zur Haushaltsführung

Das sah der Bundesfinanzhof leider anders. Zwar wird der Begriff der haushaltsnahen Dienstleistung in § 35a Abs. 2 Satz 1 EStG nicht definiert. Der BFH verlangt aber grundsätzlich in ständiger Rechtsprechung, dass die Leistungen eine hinreichende Nähe zur Haushaltsführung aufweisen oder damit im Zusammenhang stehen müssen. Konkret bedeutet „Nähe zur Haushaltsführung“, dass die Dienstleistung gewöhnlich durch Mitglieder des privaten Haushalts oder entsprechend Beschäftigte (zum Beispiel einer Reinigungskraft) erledigt wird und regelmäßig anfällt.

Straßenreinigung nicht haushaltsnah

Eine Durchführung innerhalb der Grundstücksgrenze ist nicht erforderlich. Nach diesen Kriterien würde eine Gehwegreinigung steuerlich abzugsfähig sein, auch wenn sie nicht ausschließlich das Privatgelände betrifft. Die Reinigung der Fahrbahn ist nach Ansicht des BFH hingegen keine abzugsfähige hauswirtschaftliche Verrichtung, die gewöhnlich durch Mitglieder des privaten Haushalts oder entsprechend Beschäftigte erledigt wird. Sie ist üblicherweise eine öffentliche Aufgabe und wird von der Gemeinde gegen Kostenbeteiligung der Anlieger im Rahmen der Daseinsvorsorge erbracht. Daran ändert auch die Abwälzung der Kosten nichts. Entscheidend ist, dass diese Tätigkeit üblicherweise nicht durch Mitglieder des privaten Haushalts oder entsprechend Beschäftigte erfolgt und der Haushalt im steuerlichen Sinne an der Bordsteinkante endet.

In Werkstatt erbrachte Leistung nicht anerkannt

Bei der Reparatur eines ausgebauten, in der Werkstatt reparierten und später vor Ort wieder eingebauten Hoftores fehlte es dem BFH für die volle Anerkennung als steuerlich begünstigte Handwerkerleistung an einer im Bereich des Haushalts erbrachten Leistung. Zwar können begünstigte Handwerkerleistungen grundsätzlich auch jenseits der eigenen Grundstücksgrenze erbracht werden. Sie müssen jedoch – ebenso wie die haushaltsnahen Dienstleistungen – in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zum Haushalt durchgeführt werden und dem Haushalt dienen. Eine teilweise in der Werkstatt erbrachte Leistung kann daher nicht in vollem Umfang begünstigt sein. Der Anteil der Handwerkerleistung, der in der Werkstatt erbracht wurde, ist daher steuerlich nicht begünstigt.

Fazit

Beide Vorgänge müssen aufgeteilt werden. Bei der Straßenreinigung ist nur der auf den Gehweg entfallende Teil als haushaltsnahe Dienstleistung begünstigt, bei der Reparatur des Hoftores findet nur das Arbeitsentgelt für die vor Ort angefallenen Handwerkerleistungen (zum Beispiel für Abbau und Wiedereinbau) steuerliche Anerkennung. In der Praxis wird der jeweilige Anteil gegebenenfalls durch eine Schätzung ermittelt, wenn die Rechnung keine Aufschlüsselung nach Einzelposten enthält. Der BFH zeigt mit diesem Urteil, dass er zu einer engen Auslegung der haushaltsnahen Dienstleistungen und Handwerkerleistungen zurückkehrt, nachdem er mit seiner Winterdienst-Entscheidung (BFH vom 20. März 2014, VI R 55/12) den Spielraum für steuerliche Anerkennung scheinbar ausgeweitet hatte.

Praxistipp

Einen guten Überblick über berücksichtigungsfähige Maßnahmen rund um das eigene Haus gibt das BMF-Schreiben vom 9. November 2016.

https://esth.bundesfinanzministerium.de/esth/2017/C-Anhaenge/Anhang-17a/inhalt.html
Kurzlink: https://t1p.de/bmf

Abschreibung für Abnutzung (AfA)

Im Streitfall muss ein Gutachten entscheiden

Von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Gute Nachricht für alle, die sich mit dem Finanzamt um die Frage der Kaufpreisaufteilung im Zusammenhang mit der Abschreibung für Abnutzung (AfA) streiten. Die sogenannte „Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück“ des Finanzministeriums ist nicht Maß aller Dinge.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit einem am 26. November 2020 veröffentlichten Urteil vom 21. Juli 2020 (IX R 26/19) entschieden, dass eine unrealistische vertragliche Kaufpreisaufteilung zwischen Grundstück und Gebäude nicht einfach durch die in der Arbeitshilfe des Bundesfinanzministeriums (BMF) ermittelte Aufteilung ersetzt werden darf. Das Finanzgericht muss stattdessen im Streitfall ein Sachverständigen-Gutachten einholen.

Der Fall: Die Klägerin hatte im Jahr 2017 eine vermietete Eigentumswohnung in einer Großstadt zum Kaufpreis von 110.000 Euro erworben. Laut Kaufvertrag entfielen 20.000 Euro auf das Grundstück, der übrige Betrag wurde der Wohnung zugerechnet. Daraus ergab sich für Abschreibungszwecke ein Gebäudeanteil von rund 82 Prozent. Steuerlicher Hintergrund: In aller Regel sind nur Gebäude abschreibungsfähig, Grund und Boden mangels Abnutzung nicht.

Finanzamt veranschlagt nur 31 Prozent Gebäudeanteil

Finanzämter neigen daher gern dazu, den Gebäudeanteil an den Erwerbskosten niedriger anzusetzen, um die AfA zu drücken. Das Finanzamt veranschlagte folglich auch nur einen Gebäudeanteil von rund 31 Prozent auf Basis der vom Bundesfinanzministerium (BMF) im Internet bereitgestellten „Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung)". Dem schloss sich das Finanzgericht an, denn die Arbeitshilfe aus dem BMF sei ein geeignetes Wertermittlungsverfahren, um die Marktangemessenheit einer vertraglichen Kaufpreisaufteilung widerlegen zu können, zugleich aber auch eine geeignete Schätzhilfe.

BFH gibt Eigentümerin recht

Das sah der BFH anders und gab der Wohnungseigentümerin recht. Sein Argument: Die Arbeitshilfe des BMF gewährleiste die von der Rechtsprechung geforderte Aufteilung nach den realen Verkehrswerten von Grund und Gebäuden nicht. Die Aufteilungshilfe reduziere in unzulässiger Weise die verschiedenen denkbaren Bewertungsmethoden auf eine einzige (vereinfachtes Sachwertverfahren) und unterschlage den vor allem in großstädtischen Ballungsräumen relevanten Orts- oder Regionalisierungsfaktor bei der Ermittlung des Gebäudewerts.

Gutachten in strittigen Fällen nötig

Im Endergebnis muss das Finanzgericht in Streitfällen also in der Regel ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken einholen und darf nicht automatisch auf die Ergebnisse der Kaufpreis-Aufteilungshilfe aus dem Ministerium verweisen.

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

Vermieten & Verwalten

© AdobeStock_79303589

Mietpreisbremse

Welche Mietverhältnisse sind für die Bestimmung der Vormiete maßgeblich?

Von Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin

Der Vermieter darf als Vormiete nur die Miete aus dem unmittelbar vorhergehenden Mietverhältnis über Wohnräume verlangen. Wurde der Wohnraum zuvor als Büro vermietet, ist diese Gewerbemiete für ein nachfolgendes Mietverhältnis nicht maßgeblich.

Wurde eine Wohnung zuvor zu gewerblichen Zwecken als Büroraum vermietet, kann der Vermieter weder diese Miete noch die Miete aus einem davor begründeten Mietverhältnis zu Wohnzwecken als Vormiete geltend machen. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 19. August 2020 (VIII ZR 374/18) entschieden.

Vermieter verlangte letzte Wohnraummiete

In dem zu entscheidenden Fall verlangte der Vermieter von seiner neuen Mieterin für eine Zweizimmerwohnung in Berlin monatlich 950 Euro zuzüglich Betriebskosten. Diese monatliche Miete zahlte bereits die Mieterin, die von 2011 bis 2012 in der Wohnung lebte. Im Anschluss wurde die Wohnung als Büro von 2012 bis 2016 für eine Miete von monatlich 900 Euro kalt vermietet. Die klagende Mieterin wollte nur die gesetzlich zulässige ortsübliche Vergleichsmiete plus zehn Prozent, knapp 700 Euro zuzüglich Betriebskosten, zahlen.

BGH gibt Klägerin recht

Als Vormiete könne nur die unmittelbar vorangegangene Miete herangezogen werden und nicht irgendeine zu einem früheren Zeitpunkt vereinbarte Miete. Außerdem können nur Mieten aus Wohnraummietverhältnissen herangezogen werden und nicht etwa Mieten aus gänzlich anderen Segmenten, wie aus gewerblichen Mietverhältnissen, so der BGH.

Über die Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse bestimmt, dass die Miete für Wohnraum zu Beginn eines Mietverhältnisses grundsätzlich nicht mehr als zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete betragen darf. Sie gilt nicht überall in Deutschland, sondern nur für ausgewählte, vom jeweiligen Landesgesetzgeber durch eine Verordnung ausgewiesene Städte und Gemeinden oder Gemeindeteile.

Vom Regelfall gibt es auch Ausnahmen. So werden Neubauten, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt wurden, von den Regelungen der Mietpreisbremse nicht erfasst. Gleiches gilt auch für die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung. Darüber hinaus dürfen höhere Mieten vereinbart werden, wenn der Vermieter eine höhere Miete vor dem Inkrafttreten der Mietpreisbremse vereinbart hatte. In jedem folgenden Mietverhältnis kann er diese Miete wieder verlangen. Außerdem kann der Vermieter nach durchgeführter Modernisierung die zulässige Höchstmiete um die gesetzlich vorgesehene Modernisierungsmieterhöhung erweitern.

Betriebskosten

Vermieter kann sich aus Kaution bedienen

Von Julia Wagner, Referentin Recht

Mit seinem Urteil vom 28. Oktober 2020 (VIII ZR 230/19) hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass ein Vermieter berechtigt ist, nach Beendigung des Mietverhältnisses streitige Forderungen aus dem Mietverhältnis mit der Mietkaution aufzurechnen.

Im gleichen Zuge entschieden die Richter, dass im Rahmen einer Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter eine aus der Betriebskostenabrechnung bestehende Schuld des Mieters verbindlich anerkannt werden kann. Dies verstoße nicht gegen § 556 Abs. 3 und 4 BGB.

Mieter und Vermieter einigen sich über Nachzahlung von Betriebskosten

Der Kläger war Mieter eines Studentenzimmers bei der Beklagten. In einem Vorprozess schlossen die Parteien einen Vergleich, in dem sich der Mieter zur Räumung und Herausgabe des Zimmers verpflichtete. Kurz vor der Räumung bat er jedoch, noch bleiben zu können. Daraufhin bot die Vermieterin an, mit der Zwangsräumung noch zwei Monate zu warten, sofern er für die Zwischenzeit eine Nutzungsentschädigung sowie ausstehende Strom- und Wasserkosten zahle.

Vermieterin verrechnet Nachzahlung mit Kaution

Dieses Angebot akzeptierte der Mieter und zog nach Ablauf des vereinbarten Zeitraums aus der Wohnung aus. Die zugesagten Strom- und Wasserkosten beglich er allerdings nicht, woraufhin die Vermieterin die vom Mieter gezahlte Barkaution einbehielt. Der Mieter klagte daraufhin auf Rückzahlung der Kaution. Zu Unrecht, wie das zuständige Amtsgericht befand. Dieses wies die Klage ab und verurteilte ihn auf Widerklage des Vermieters sogar zur Zahlung der noch ausstehenden und nicht mit der Kaution verrechneten Restsumme aus den Strom- und Wasserkosten. Auch die Berufung des Mieters war nicht erfolgreich.

Bundesgerichtshof bestätigt Vermieterrechte

Der BGH gibt dem Vermieter recht. Der Anspruch auf Rückzahlung der Kaution sei durch die Aufrechnung mit den Strom- und Wasserkosten erloschen. Die zwischen Vermieter und Mieter geschlossene Vereinbarung während des Vorprozesses sei wirksam und müsse insbesondere nicht den geltenden formellen Anforderungen einer Abrechnung entsprechen. Es handele sich nämlich gerade nicht um eine solche, sondern um einen außergerichtlichen Vergleich. Zwar dürfe nicht zum Nachteil des Mieters von den Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung abgewichen werden. Die Vorschrift hindere Mietvertragsparteien allerdings nicht daran, nach Zugang einer Betriebskostenabrechnung an den Mieter eine Vereinbarung darüber zu treffen, dass der Mieter den ausgewiesenen Saldo als verbindlich anerkennt. Dabei handele es sich nur um die Anerkennung einer konkreten Schuld.

Der Vermieter konnte die Gegenforderung geltend machen und aufrechnen. Die Möglichkeit, sich nach Beendigung des Mietverhältnisses aus einer Barkaution durch Aufrechnung mit einer aus dem Mietverhältnis stammenden strittigen Forderung zu befriedigen, hatte der BGH bereits in seiner Entscheidung vom 24. Juli 2019 bejaht und bestätigte dies erneut.

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

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

Belegeinsicht

Vermieter muss grundsätzlich Originale vorlegen

Von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Im Rahmen der Nebenkostenabrechnung dürfen Mieter die Belege einsehen. Doch wie verhält es sich, wenn der Vermieter ein papierloses Büro führt und die Unterlagen nur in digitaler Form vorhalten kann?

In der Regel enthält die Nebenkostenabrechnung eine Aufstellung der vom Vermieter getragenen Kosten ohne weitere Anlagen. Der Mieter hat aber im Rahmen seiner Einsichts- und Kontrollrechte die Möglichkeit und auch das Recht auf Belegeinsicht in die Originalbelege.

Grundsätze der Belegeinsicht

Um die Belege einsehen zu dürfen, bedarf es keines besonderen Interesses oder Verdachts gegenüber dem Vermieter. Der Mieter muss sich also nicht weiter rechtfertigen. Kommt der Vermieter seiner Pflicht nicht nach, ist der Mieter nicht zur Nachzahlung verpflichtet. Das urteilte der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 7. Februar 2018 (VIII ZR 189/17). Grundsätzlich gilt aber, dass der Mieter den Vermieter zur Einsicht in die Dokumente aktiv auffordern muss. Der Vermieter ist wiederum nicht dazu verpflichtet, den Mieter auf die Möglichkeit der Belegeinsicht hinzuweisen. Jedoch ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter die Belege ordentlich vorzulegen und nicht etwa ungeordnet in Kartons oder Aktenordnern.

Sonderfall papierloses Büro

Das Landgericht Hamburg (Teilurteil vom 8. Januar 2020, 401 HKO 56/18) befasste sich nun mit der Fragestellung, ob der Vermieter die Unterlagen im Original vorlegen oder sich der Mieter mit Ausdrucken der eingescannten Originale zufriedengeben muss. Im verhandelten Fall forderte die Klägerin, ihr sämtliche Belege im Original vorzulegen. Die Vermieterin wendete ein, dass sie ein papierloses Büro führe. Die Originale seien teilweise nur als eingescannte Dateien verfügbar. Andere Dokumente bestünden im EDV-System nur in Form von Dateien, die ihre Dienstleister hochgeladen hätten. Belege in Papierform würden nach drei Monaten vernichtet. Sie sei daher nicht in der Lage, den Anspruch auf Vorlage aller Originalbelege zu erfüllen. Die Mieterin könne deshalb nur Kopien verlangen.

Soweit verfügbar im Original vorlegen

Im Ergebnis hat das Landgericht Hamburg die Vermieterin durch Teilurteil verpflichtet, alle Unterlagen für die Betriebskostenabrechnung im Original vorzulegen. Soweit diese nicht mehr vorhanden seien, habe sie von den eingescannten Dokumenten einen Ausdruck des Originals vorzulegen. Der Mieter habe nach einhelliger Ansicht ei-

© AdobeStock_183217910

nen Anspruch auf Einsicht in die Originalbelege. Die Vermieterin verfüge nach ihrem eigenen Vorbringen teilweise noch über diese Dokumente. Deshalb müsse sie diese im Einzelnen benennen und vorlegen.

Fazit

Die Digitalisierung schreitet auch im Büroalltag voran. Und auch der Vermieter erhält seinerseits Belege oft nur noch in digitaler Form, da immer mehr Unternehmen Rechnungen und andere Dokumente nicht mehr in Papierform erstellen. Es stellt sich daher die Frage, ob eine Verpflichtung zur Aufbewahrung von Originalbelegen noch zeitgemäß ist, wenn der Vermieter die Verwaltungsorganisation auf ein papierloses Büro ausgerichtet hat. In der Rechtsprechung der vergangenen Jahre hat sich jedoch noch kein einheitliches Meinungsbild ergeben, wie damit umzugehen ist. Vorerst gilt weiterhin der Grundsatz, Belege möglichst im Original vorzulegen.

Tipp

Vermieter sollten die originalen Betriebskostenunterlagen grundsätzlich zumindest bis zum Ablauf der Einwendungsfrist für den Mieter zur Verfügung halten.

Diese Frist beläuft sich auf zwölf Monate nach Zugang der formell wirksamen Abrechnung. Hat bis dahin kein Mieter Einwände erhoben, können die Originalunterlagen nach dem Einscannen entsorgt werden. Andernfalls sollten sie länger aufbewahrt werden, bis alle Fragen zur Betriebskostenabrechnung geklärt sind.

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.

OBI WUPPERTAL – 10 %

WUPPERTALER BÜHNEN – 10 %

ROLAND – DER RECHTSSCHUTZ-VERSICHERER. – Sonderkonditionen

Lifta – 500-1000 € Nachlass

Kachelofen & Kaminstudio Riesenberg oHG – 5 %

STRÄTER – kostenlose Lieferung

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

financial PARTNER Versicherungsmakler GmbH – Sonderkonditionen

B&E BAUELEMENTE GmbH – 10 %

VBL – Ralf Zinzius – Versicherungsmakler Bergisch Land – Sonderkonditionen

ibs IMMOBILIENGRUPPE – Sonderkonditionen

Behrens GmbH Haustechnik – Alle Handwerkerleistungen aus einer Hand – 10 %

Das Lagerhaus Scholz – Haushaltsauflösungen & Entsorgungen – 10 %

Die Beiträge bleiben stabil – Anpassung unserer Preise für Sonderleistungen

Liebe Mitglieder,
bei der letzten Erhöhung des Vereinsbeitrags von 79,00 € auf 89,00 € zum 01.01.2016 habe ich Ihnen versprochen, dass ich diese Beiträge stabil halten werde. Dieses Versprechen werde ich einhalten und den Vereinsbeitrag nicht erhöhen. Die Senkung der Mehrwertsteuer um 3 % haben wir an Sie weitergegeben und sämtliche Preise gesenkt.

Nun werden wir unsere Preise für Sonderleistungen zum 01.01.2021 anpassen, nachdem wir diese teilweise seit 14 Jahren nicht erhöht haben. Hintergrund hierfür sind gestiegene Kosten, welche wir bisher noch nicht weitergegeben haben, und der gestiegene Aufwand in der Beurteilung und Bearbeitung der Rechtsproblematiken. Wir setzen stets die Anforderungen der Gerichte an die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen um, damit Sie die anfallenden Kosten rechtssicher gegenüber den Mietern umlegen können. Geänderte Rechtsprechung wird stets aktuell eingearbeitet und dies bedeutet für uns oft einen erheblichen personellen und technischen Aufwand, damit diese Vorgaben fristgerecht umgesetzt werden können. Daher werden wir die Gebühren für die Erstellung von Nebenkostenabrechnungen pro Wohneinheit zum 01.01.2021 von 21,50 € auf 25,50 € inkl. MwSt. erhöhen. Diese Gebühren wurden zuletzt zum 01.01.2013 erhöht.

Die Gebühren für die Fertigung von Schriftverkehr wurden zuletzt zum 01.01.2007 erhöht. Seitdem haben wir 2 weitere Juristen eingestellt, so Sie in unserem Verein nunmehr durch drei Juristen beraten werden. Im Laufe der Jahre sind die Beratungen im Miet- und WEG Recht aufgrund ständig neuer Gesetze und kurzfristiger Gesetzesänderungen immer komplexer und die Anfertigung von anfallendem Schriftverkehr hängt von einer sehr genauen Einzelfallprüfung ab. Daher werden wir die Gebühren für die Fertigung von Schreiben zum 01.01.2021 von 30,00 € auf 35,00 € inkl. MwSt., für die Fertigung von Mieterhöhungen von 35,00 € auf 40,00 € inkl. MwSt. und die Gebühren für Kündigungsschreiben von 50,00 € auf 65,00 € inkl. MwSt. erhöhen.

Die Preise für unsere Formulare haben wir zuletzt im Jahr 2012 erhöht. Die Formulare werden durch uns stets auf aktuellem Stand gehalten und die neueste Rechtsprechung wird unverzüglich umgesetzt. Auch hier ist der personelle und finanzielle Aufwand aufgrund von Gesetzesänderungen und Änderungen der Rechtsprechung in immer kürzeren Abständen gestiegen, so dass wir auch diese Kosten zum 01.01.2021 wie nachfolgend aufgelistet erhöhen:

Wohnraummietvertrag	**von 3,00 € auf 3,70 €**
Garagenmietvertrag	**von 1,20 € auf 1,80 €**
Gewerbemietvertrag	**von 3,00 € auf 4,50 €**
Vordruck Mieterhöhung	**von 1,50 € auf 2,50 €**
Hausbuch	**von 5,50 € auf 6,50 €**
Pachtvertrag für Garten	**von 1,00 € auf 2,00 €**
Winterdienstkarte	**von 0,50 € auf 1,00 €**
Wohnungsübergabeprotokoll	**von 1,00 € auf 2,00 €**
Selbstauskunft Mieter	**von 0,50 € auf 2,00 €**
Mietaufhebungsvereinbarung	**von 1,00 € auf 2,00 €**
Raummiete für Seminarraum	**von 25,00 € auf 35,00 €**

Bisher haben wir im Fall einer Nichtzahlung von offenen Beiträgen oder Rechnungen auf die Erhebung einer Mahngebühr verzichtet. Da die Portokosten stetig gestiegen sind, können wir hierauf nicht länger verzichten. Denn die durch den Versand von Mahnungen entstehenden Kosten von mehreren Hundert Euro im Jahr werden lediglich von einigen wenigen produziert, müssen jedoch durch die Mitgliedsbeiträge aller Mitglieder finanziert werden. Zukünftig werden wir dies ändern und nach einer kostenfreien Zahlungserinnerung zukünftig Mahngebühren in Höhe von 5,00 € erheben.

Vorstand und Geschäftsleistung von Haus & Grund Wuppertal und Umgebung e.V.

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

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

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

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

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Mitglieder werben Mitglieder

Haus & Grund empfehlen und Prämie sichern

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

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

Ihr Prämienantrag

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

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

Ihre Prämie

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

01 Haus & Grund-Ratgeber

- ☐ Betriebskosten
- ☐ 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

ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN

ADRESSE	TELEFON
Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Abt. Bauförderung und Wohnen, Hans-Dietrich-Genscher-Platz 1, 42283 Wuppertal	0202 563-4278
Deutscher Mieterbund Wuppertal und Umgebung e.V., Paradestr. 63, 42107 Wuppertal, und Peter-Hansen-Platz 1 („Die Färberei"), 42275 Wuppertal	0202 242960
Bergischer Mieterring e.V., Höhne 18, 42275 Wuppertal	0202 596055
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein in Wuppertal und Umgebung e.V., An der Clefbrücke 2a, 42275 Wuppertal und Laurentiusstr. 9, 42103 Wuppertal	0202 25595-0 0202 25595-22
HAUS + GRUND Wuppertal und Umland – vormals Elberfeld von 1880 e.V., Dessauerstr. 3, 42119 Wuppertal	0202 479550
IVD West, Immobilienverband Deutschland, Schlossbleiche 34, 42103 Wuppertal	0202 945801
WBL – Die Wohnungsunternehmen Bergisches Land, c/o GWW, Arndtstr. 21, 42327 Wuppertal	0202 744368
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal	0202 563-5982

HERAUSGEBER
Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal
Ressort Bauen und Wohnen, Abteilung Bauförderung und Wohnen

Fotos: Antje Zeis-Loi, Gerd Neumann, Stadt Wuppertal, Medienzentrum
Gestaltung: Gerd Neumann, Stadt Wuppertal, Medienzentrum

MIETSPIEGEL FÜR NICHT PREISGEBUNDENE WOHNUNGEN IN **WUPPERTAL 2020**

DER MIETSPIEGEL WURDE ERSTELLT UNTER MITWIRKUNG VON:

- **Deutscher Mieterbund Wuppertal und Umgebung e.V.**
- **Bergischer Mieterring e.V.**
- **Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein** in Wuppertal und Umgebung e.V.
- **HAUS + GRUND Wuppertal und Umland** – vormals Elberfeld von 1880 e.V.
- **IVD West, Immobilienverband Deutschland**
- **WBL – Die Wohnungsunternehmen Bergisches Land**
- **Stadt Wuppertal, Abteilung Statistik und Wahlen**
- **Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Abteilung Bauförderung und Wohnen**
- **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal**

II. Summe der Zu- und Abschläge:

+ 0,52 €/m²

III. Ergebnis: Ortsübliche Vergleichsmiete der Beispiel-Wohnung lt. Mietspiegel:

Mittelwert (Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	**7,27 €/m²** (6,75 €/m² + 0,52 €/m²)
Spannen-Untergrenze (Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	**6,64 €/m²** (6,12 €/m² + 0,52 €/m²)
Spannen-Obergrenze (Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	**7,91 €/m²** (7,39 €/m² + 0,52 €/m²)

Ein Abweichen vom dargestellten Mittelwert innerhalb der berechneten Spannen nach oben oder unten kann gerechtfertigt sein (siehe 6. Zu- und Abschläge). Insbesondere aber können Unterschiede, die sich aus der konkreten Mikrolage des Gebäudes ergeben, ein Abweichen vom Mittelwert innerhalb der Spannen rechtfertigen (siehe 6.8 Wohnlage).

8. LAUFZEIT

Der Mietspiegel wird am **22.12.2020** veröffentlicht und kann auf der Homepage der Stadt Wuppertal unter **https://www.wuppertal.de** abgerufen werden.
Er hat eine Laufzeit bis zum **30.11.2022**.

6.8 WOHNLAGE

Den Auswertungen zum Mietspiegel liegt die unabhängig von der Mietspiegel-Erstellung vorgenommene Wohnlagen-Einteilung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal zugrunde.

Die Wohnlagenkarten sind im Internet abrufbar auf der Seite
http://gutachterausschuss.wuppertal.de.
Für alle vom definierten Standard abweichenden Wohnlage-Typen ergeben sich aus den Auswertungen zur Mietspiegel-Erstellung folgende Zu- oder Abschläge:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche
Einfache Wohnlage	– 0,20 €
Gute Wohnlage	+ 0,50 €
Exklusive Wohnlage	+ 1,09 €

Konkrete Standortmerkmale (Mikro-Lage), die von den Beschreibungen der einzelnen Wohnlage-Typen nicht erfasst werden, können Abweichungen vom Mittelwert innerhalb der Spanne rechtfertigen.

7. BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE FÜR EINE BEISPIEL-WOHNUNG

Baujahr und Wohnfläche der Beispiel-Wohnung: Baujahr 1995, 85 m²

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlags-Merkmale der Beispiel-Wohnung:

Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche	+ 0,06 €/m²
Hochwertiger Bodenbelag	+ 0,41 €/m²
Einbauküche mit gehobener Qualität (inklusive Elektrogeräte)	+ 0,25 €/m²
Einfache Wohnlage	– 0,20 €/m²
Summe der Zu- und Abschläge:	**+ 0,52 €/m²**

I. Berechnung der Basismiete für die genannte Beispiel-Wohnung laut Mietspiegeltabelle des Mietspiegels:

6,75 €/m² (Mittelwert lt. Mietspiegeltabelle)
6,12 €/m² (Spannen-Untergrenze lt. Mietspiegeltabelle)
7,39 €/m² (Spannen-Obergrenze lt. Mietspiegeltabelle)

Grundlage ist eine repräsentativ angelegte Befragung und wissenschaftliche Auswertung, die von der F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH im Auftrag der Stadt Wuppertal durchgeführt wurde.

Der Mietspiegel Wuppertal 2020 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen als „qualifizierter Mietspiegel“ auf Basis einer Stichprobe gemäß § 558 d Abs. 2 BGB neu erstellt. Der Mietspiegel wurde von den im Arbeitskreis Mietspiegel stimmberechtigten Interessenverbänden der Mieter- bzw. Vermieterseite anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558 d Abs. 1 BGB) gestellt werden.

Der qualifizierte Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:
Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben zu einer bestimmten Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren ändern will, so hat er diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverlangen auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützen möchte (§ 558 a Abs. 3 BGB).
Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558 d Abs. 3 BGB).

1. ALLGEMEINES

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Wuppertal am 1. April 2020 üblicherweise gezahlten Mieten (ortsübliche Mieten). Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die es ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung der im § 558 Abs.2 BGB aufgeführten Wohnwertmerkmale Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit festzustellen.

6.6 WEITERE ZU- UND ABSCHLÄGE

Für eine Einfachverglasung konnte kein statistisch gesicherter Abschlag ermittelt werden. Für dieses Segment kann der Mietspiegel daher keine Aussage treffen.
Für weitere Merkmale der Wohnung und des Gebäudes konnten entsprechende Zu- oder Abschläge ermittelt werden.

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m²
Ein oder mehrere „gefangene“ Räume (Wohnraum nur direkt über vorgelagerte Wohnräume erreichbar)	– 0,08 €
Wohnung über einen Aufzug erreichbar	+ 0,15 €
Einbauküche mit gehobener Qualität (inklusive Elektrogeräte)	+ 0,25 €

6.7 MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden.

Zuschläge können nur berücksichtigt werden, wenn die Baualtersklasse dadurch nicht berührt wird (siehe 4.1 Baualtersklassen).
Für folgende Modernisierungsmaßnahmen haben sich Zuschläge ergeben:

Merkmal	Zuschlag pro m² Wohnfläche
Nachträgliche Dämmung aller Außenwände seit 2000	+ 0,16 €
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) seit 1990	+ 0,18 €
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) seit 1985	+ 0,11 €
Baderneuerung/-modernisierung (mind. Erneuerung aller Sanitärteile) seit 1985	+ 0,07 €

6.4 AUSSENFLÄCHEN

Merkmal	Zuschlag pro m² Wohnfläche
Balkon/Loggia mit mindestens 5 m² tatsächlicher Fläche oder mindestens 1,50 Meter Tiefe	+ 0,23 €
Großer Balkon/Loggia mit mindestens 7,5 m² tatsächlicher Fläche oder mindestens 2 Meter Tiefe	+ 0,39 €
Terrasse oder Dachterrasse mit mindestens 5 m² tatsächlicher Fläche oder 1,50 Meter Tiefee	+ 0,11 €
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei und/oder große Terrasse/Dachterrasse mit mindestens 7,5 m² tatsächlicher Fläche oder mindestens 2 Meter Tiefe	+ 0,33 €

6.5 ALTERSGERECHTE WOHNUNGSAUSSTATTUNG

Für insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040, Teil 2 erstellte oder modernisierte Wohnungen konnte mangels Fallzahl im Datensatz keine Aussage ermittelt werden. Das Vorliegen dieses Merkmals kann ein Abweichen vom Mittelwert innerhalb der Spanne rechtfertigen. Für Wohnungen, die barrierefrei mit einem Rollator oder Rollstuhl erreichbar sind und/oder barrierearm erstellt oder modernisiert bzw. angepasst wurden, ergeben sich entsprechende Zuschläge. Eine Wohnung ist barrierearm, wenn Barrieren reduziert oder vermieden werden: z.B. durch den Einbau einer möglichst bodengleichen (max. 6 cm Höhe) Dusche mit rutschhemmender Emaillierung, das Anbringen von Halterungen oder Handläufen, Vergrößerung von Türbreiten und sonstigen Verkehrsflächen, schwellenfreien Zugang zu Balkonen/Terrassen, Installation technischer Hilfsmittel etc.

Merkmal	Zuschlag pro m² Wohnfläche
Wohnung ist barrierefrei mit einem Rollator oder Rollstuhl erreichbar oder die Wohnung wurde barrierearm erstellt bzw. modernisiert	+ 0,12 €
Wohnung ist barrierefrei mit einem Rollator oder Rollstuhl erreichbar und die Wohnung wurde barrierearm erstellt bzw. modernisiert	+ 0,37 €

Das Vorhandensein von Einzelmerkmalen der Barrierefreiheit (wie z. B. bodengleiche Dusche, unterfahrbarer Waschtisch, erhöhtes WC, Mindest-Türbreiten) wurde nicht im Detail erhoben und kann deshalb zu einem Zuschlag innerhalb der Spannen führen.

2. ZUM BEGRIFF "ORTSÜBLICHE MIETE" IN WUPPERTAL

Die ausgewiesene ortsübliche Miete ist die Grundmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung bzw. des § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung.

Dies sind im Wesentlichen:
Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heiz- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel.

Mietvertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der Umlage von Betriebskosten werden durch den Mietspiegel nicht berührt.

3. GELTUNGSBEREICH DES MIETSPIEGELS

Dieser Mietspiegel gilt unmittelbar **nur** für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Wuppertal, die bis zum 31. Dezember 2019 bezugsfertig geworden sind.

Die Mietspiegeltabelle enthält Mietspannen je m² Wohnfläche monatlich für die Grundmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten), getrennt nach Baualtersklassen und Größenklassen. Die angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen von 17,50 m² bis 150,00 m² Wohnfläche in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen dar.

Der Mietspiegel gilt nicht für:

- Selbstgenutztes Wohneigentum,
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- Neubauwohnungen, die ab dem 1. Januar 2020 bezugsfertig geworden sind,
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen,
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung,
- Wohnungen mit weniger als 17,50 m² oder mehr als 150 m² Wohnfläche.

4. ERLÄUTERUNGEN ZUR MIETSPIEGELTABELLE

Die Tabelle des Mietspiegels ist in Baualtersklassen und Größenklassen gegliedert. Die Tabellenfelder enthalten neben dem Mittelwert (arithmetisches Mittel) für vergleichbare Wohnungen entsprechend den Vorschriften des BGB jeweils auch Mietspannen (Untergrenze und Obergrenze) und dokumentieren die Streuung der Mieten um den Mittelwert (arithmetisches Mittel). Dabei handelt es sich um den Unter- bzw. Oberwert der jeweiligen Zwei-Drittel-Spanne, d. h. es handelt sich um den höchsten bzw. niedrigsten Wert des mittleren 2/3 der erfassten Mieten.

4.1 BAUALTERSKLASSEN

Das Alter einer Wohnung bestimmt maßgeblich ihre Beschaffenheit und damit die Miethöhe. Die Mietspiegeltabelle weist aus diesem Grund sieben Baualtersklassen aus. Zur Einordnung ist zunächst das Jahr der Fertigstellung der Wohnung maßgeblich. Bei einer Modernisierung mit wesentlichem Bauaufwand (§ 8 Abs. 4 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW in Verbindung mit Ziffer 2.1.3 der Wohnraumförderungsbestimmungen von 700,00 €/m² Wohnfläche) kann in Einzelfällen eine Einordnung in den jeweiligen Baualtersbereich des Mietspiegels entsprechend dem Jahr der Baumaßnahmen erfolgen.

4.2 GRÖSSENKLASSEN

Die Größe der Wohnung bestimmt im Wesentlichen die Miethöhe pro m² Wohnfläche und Monat, welche im Mietspiegel ausgewiesen wird. Im qualifizierten Wuppertaler Mietspiegel werden drei Größenklassen ausgewiesen (siehe Mietspiegeltabelle unter Punkt 5).

6.2 BODENBELÄGE

Für hochwertige, in der fraglichen Wohnung überwiegend verwendete Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen konnte ein Zuschlag ermittelt werden; für Wohnungen, die ohne Bodenbelag vermietet werden, dagegen ein Abschlag.

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche
Ohne Bodenbelag vermietet	– 0,36 €
Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards)	+ 0,41 €

6.3 BEHEIZUNGSART

Für die Beheizungsart über eine Nachtstromspeicherheizung (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) ergibt sich ein Abschlag sowie für eine Fußbodenheizung ein Zuschlag.

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche
Nachtstromspeicherheizung	– 0,45 €
Fußbodenheizung	+ 0,30 €

Wohnungen mit Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) oder Wohnungen, die nur teilweise beheizt werden, oder Wohnungen, bei denen keine Heizung vom Vermieter gestellt wird, waren aufgrund der geringen Fallzahl nicht Bestandteil des zur Auswertung genutzten Datensatzes. Für diese Segmente kann der Mietspiegel daher keine Aussage treffen.

6. ZU- UND ABSCHLÄGE

Bei den aufgeführten Merkmalen für die Zu- und Abschläge handelt es sich um Abweichungen von der definierten Standardwohnung (siehe unter Punkt 5 bei den allgemeinen Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle).

Die Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale sowohl zu dem Mittelwert als auch zu den entsprechenden Spannenwerten der jeweils zutreffenden Baualters- und Wohnungsgrößenklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen. Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen von dieser Durchschnittsqualität sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspannen berücksichtigt werden.

Besonderheiten einer konkreten Wohnung (besondere Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, starke Umweltbeeinträchtigungen, Mikrolage der Wohnung im Stadtgebiet etc.), die bislang noch nicht bewertet wurden, können das Abweichen vom errechneten Mittelwert (Tabellenwert zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) innerhalb der Mietspannen (Tabellenwerte zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) rechtfertigen.

Die Zu- und Abschläge sind mit jedem der übrigen Zu- und Abschläge bei Vorliegen der jeweiligen Merkmale kombinierbar.

Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht bzw. zur Verfügung gestellt wurden!

6.1 BAD-AUSSTATTUNG

Wohnungen ohne WC innerhalb der Wohnung waren aufgrund der geringen Fallzahl nicht Bestandteil des zur Auswertung genutzten Datensatzes. Für dieses Segment kann der Mietspiegel daher keine Aussage treffen.

Für eine gehobenere Bad-Ausstattung ergeben sich folgende Zuschläge:

Merkmal	Zuschlag pro m² Wohnfläche
Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche	+ 0,06 €
Gäste-WC oder Dusche in zweitem Badezimmer	+ 0,12 €

5. MIETSPIEGELTABELLE

Die Mietspiegeltabelle repräsentiert eine **Standardwohnung**, die durch die folgenden Merkmale definiert wird:

- Zentralheizung
  (Dabei handelt es sich um eine Zentral-/Etagenheizung innerhalb des Gebäudes oder ein Blockheizkraftwerk mit einer Nahwärme außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude oder eine Fernwärmeheizung.),
- Mehrfachverglasung, bezogen auf die Verglasung sämtlicher Fenster und Außentüren (z. B. Türen zu Balkonen und Laubengängen),
- ein WC in der Wohnung (Das WC kann ein Teil des Badezimmers sein oder auch in einem zusätzlichen separaten Raum, falls kein WC im Badezimmer integriert ist.),
- Badezimmer mit Badewanne oder Dusche,
- Standard-Bodenbelag (einfacher und mittlerer Standard),
- kein Balkon/Loggia oder ein Balkon oder eine Loggia, die nicht über eine Fläche von 5 m² oder eine Mindesttiefe von 1,50 m verfügt,
- mittlere Wohnlage (siehe 6.8 Wohnlage).

Entsprechend den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches weist die Mietspiegeltabelle Mietspannen aus. In diesen Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung,
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt wurden (z.B. besondere Einbruchschutzmaßnahmen oder Beheizungsart „Einzelöfen"), sowie
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen (Mikro-Lage) ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst wurden (siehe 6.8 Wohnlage).

Als Orientierungshilfe wird ein Mittelwert (arithmetisches Mittel) der Mietspannen ausgewiesen. Er muss nicht notwendigerweise dem rechnerischen Mittelwert der Spannen entsprechen. Mietpreise innerhalb dieser Spannen gelten noch als ortsüblich.

		Gruppe I		Gruppe II		Gruppe III	
		Baualtersbereich bis 1948		Baualtersbereich 1949 bis 1960		Baualtersbereich 1961 bis 1977	
	Wohnfläche	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²
A	17,5 m² bis 50 m²	6,18	5,39 – 7,27	6,06	5,37 – 6,80	6,14	5,28 – 7,22
B	über 50 m² und bis 90 m²	5,59	4,83 – 6,40	5,75	5,08 – 6,45	5,50	4,89 – 6,14
C	über 90 m² und bis 150 m²	5,37	4,64 – 6,22	5,31	4,54 – 6,16	5,41	4,69 – 6,21

		Gruppe IV		Gruppe V		Gruppe VI	
		Baualtersbereich 1978 bis 1994		Baualtersbereich 1995 bis 2001		Baualtersbereich 2002 bis 2013	
	Wohnfläche	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²
A	17,5 m² bis 50 m²	6,74	5,58 – 7,88	6,65	5,64 – 7,60	*	
B	über 50 m² und bis 90 m²	6,19	5,36 – 7,15	6,75	6,12 – 7,39	6,85	6,48 – 7,36
C	über 90 m² und bis 150 m²	6,20	5,22 – 7,27	6,33	5,59 – 7,14	6,73	5,88 – 7,53

		Gruppe VII	
		Baualtersbereich 2014 bis 2019	
	Wohnfläche	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²
A	17,5 m² bis 50 m²		*
B	über 50 m² und bis 90 m²	7,68	6,92 - 8,35
C	über 90 m² und bis 150 m²	7,70	6,84 - 8,36

* Für die Tabellenfelder „Baualtersbereich 2002 bis 2013“/“17,5 m² bis 50 m² Wohnfläche“ und „Baualtersbereich 2014 bis 2019“/“17,5 m² bis 50 m² Wohnfläche“ konnte keine ausreichende Menge an mietspiegelrelevanten Wohnungen erhoben werden, so dass für diese Tabellenfelder keinerlei Aussagen im Hinblick auf die ortsübliche Vergleichsmiete in Wuppertal möglich ist.

Haus & Leben

Barrierefrei sanieren

Eine Investition für alle Leben

Von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikationslagen

Barrierefreier Wohnraum liegt im Trend. Wer saniert, sollte den Wohnraum auch unter diesem Gesichtspunkt unter die Lupe nehmen. Neben einer frühzeitigen Altersvorsorge steigert der Umbau gleichzeitig den Wert der Immobilie und erhöht den Wohnkomfort.

Wie wichtig Barrierefreiheit in Zukunft sein wird, zeigt ein Blick auf die Statistiken. Seit den Neunzigerjahren nimmt die Zahl der Älteren kontinuierlich zu; Prognosen zufolge wird der Anteil der über 80-Jährigen bis zum Jahr 2050 auf rund zehn Millionen anwachsen und sich damit im Vergleich zu jetzt fast verdoppeln. Ohne den altersgerechten Umbau von Gebäuden ist ein langes und selbständiges Leben in der eigenen Wohnung aber für viele kaum möglich. Wer schon jetzt beim Bau oder beim Sanieren gewisse Maßnahmen umsetzt, wirkt diesem Trend sinnvoll entgegen und sorgt für die Zukunft vor.

Warum frühzeitig sanieren?

Barrierefreies Sanieren ist allerdings nicht unbedingt eine Frage des Alters. Schon junge Menschen können mit einer altersgerechten Sanierung sinnvoll fürs Alter investieren. Gleichzeitig profitieren sie bereits jetzt von einem erhöhten Wohnkomfort und steigern den Wert der Immobilie. Dabei sind nicht nur Haus- und Wohnungseigentümer angesprochen, sondern auch Vermieter, denn barrierearme Wohnungen sind Mangelware und bei vielen, auch bei Familien mit Kleinkindern, heiß begehrt.

Mieter haben ein Recht auf Umbau

Auch Mieter können – die Zustimmung des Vermieters vorausgesetzt – ihre Räumlichkeiten auf eigene Kosten altersgerecht umbauen. Ist eine barrierefreie Wohnung aus Alters- oder Gesundheitsgründen notwendig, stehen Mietern sogar gewisse Umbaumaßnahmen zu, bei denen sie auf eine Einwilligung bestehen können. So gibt § 554 des Bürgerlichen Gesetzbuches Mietern, die ein berechtigtes Interesse haben, einen Rechtsanspruch gegen den Vermieter zur Durchführung von baulichen Maßnahmen oder dem Einbau von sonstigen Einrichtungen an die Hand. Ein berechtigtes Interesse liegt zum Beispiel vor, wenn der Mieter oder auch ein Angehöriger des Mieters eine Behinderung hat. Der Vermieter kann in diesem Fall seine Zustimmung nur verweigern, wenn seine Interessen schwerer wiegen als die Interessen des Mieters. Dabei sind auch die berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen.

Wo liegen die Hauptprobleme in Bestandsbauten?

Ein Großteil der bestehenden Wohnungen und Häuser im Bundesgebiet sind Altbauten. Ihnen fehlt vielfach die Barrierefreiheit, weshalb sie altersgerecht umgebaut werden müssen. Die Mankos sind dabei vor allem in den Sanitärräumen zu finden. Auch die Zuwegungen im Außenbereich, zu schmale Türen und Flure sowie Türschwellen machen mit abnehmender Beweglichkeit im Alter Probleme. Das Umbau-Spektrum erstreckt sich dabei von einer mobilen Rampe oder einem erhöhten WC für rund 800 Euro bis zur kompletten Grundrissänderung, die gut und gerne einen fünfstelligen Eurobereich erreicht.

Förderungen nutzen

Eine barrierefreie Sanierung beziehungsweise ein altersgerechter Umbau wird von öffentlicher Seite gefördert. Ist ein Umbau medizinisch notwendig, greifen häufig Versicherungen oder Rehabilitationsträger. So zahlt zum Beispiel die Pflegekasse bei einer festgestellten Pflegebedürftigkeit einen Zuschuss für wohnumfeldverbessernde Maßnahmen in Höhe von bis zu 4.000 Euro. Doch ein aktueller Bedarf ist nicht zwingend notwendig: Auch in jungen Jahren werden Maßnahmen zum barrierefreien Umbau der eigenen vier Wände gefördert. Zu den bekanntesten Geldgebern in diesem Bereich zählt die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), die sowohl zinsgünstige Kredite als auch Zuschüsse zur altersgerechten Sanierung anbietet. Gefördert werden Maßnahmen, mit denen Barrieren reduziert werden und so der Wohnkomfort gesteigert wird. Hierzu gehören Maßnahmen aus dem Bereich des Wohnumfeldes und der Gebäudezuwegung ebenso wie Badumbauarbeiten und das Überwinden von Stufen und Treppen. Auch eine Umgestaltung der Raumaufteilung und die Errichtung von altersgerechten Hilfssystemen und Bedienelementen können gefördert werden.

Weitere Informationen zum KfW-Kredit erhalten Sie unter:
https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Altersgerecht-umbauen-(159)/index-2.html
Kurzlink: https://t1p.de/kfw159

Informationen zu dem Investitionszuschuss der KfW erhalten Sie unter:
https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/Förderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-Investitionszuschuss-(455)/
Kurzlink: https://t1p.de/kfw455

Bauen & Renovieren

Strahlenbelastung

Radon – ein Risiko in Innenräumen

Von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

In manchen Regionen Deutschlands führen erhöhte Radon-Werte in Gebäuden zu einem Gesundheitsrisiko. Doch schon einfache Maßnahmen können Abhilfe schaffen.

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das in unterschiedlichen Konzentrationen überall in unserer Umwelt vorkommt. Vor allem aus dem Erdboden gelangt es ins Freie und in Gebäude. Im Freien vermischt es sich schnell mit der Umgebungsluft, sodass die Radon-Konzentration dort gering ist. In Innenräumen können jedoch hohe Radon-Konzentrationen erreicht werden. Insbesondere bei seltenem Lüften kann das zu hohen Radon-Konzentrationen führen, die Auswirkungen auf die Gesundheit haben können.
Atmet man Radon und seine radioaktiven Folgeprodukte über einen längeren Zeitraum in erhöhtem Maße ein, steigt das Risiko, an Lungenkrebs zu erkranken. Etwa fünf Prozent der Todesfälle durch Lungenkrebs in der Bevölkerung sind nach aktuellen Erkenntnissen auf Radon und seine Zerfallsprodukte in Gebäuden zurückzuführen.

Regionale Unterschiede

Die Radon-Konzentrationen im Boden, in der Luft und in Innenräumen sind lokal und regional unterschiedlich. In der norddeutschen Tiefebene sind die Radon-Konzentrationen meist niedrig; in den meisten Mittelgebirgen, im Alpenvorland und in Gegenden mit besonderen Gesteinsmoränen der letzten Eiszeit eher höher.

Einfache Schutzmaßnahmen

Da sich Radon im Erdboden bildet, sind potenzielle Eintrittsstellen des Gases daher vor allem in Hausbereichen zu finden, die Bodenkontakt haben – zum Beispiel Hauswände mit Erdberührung oder Kellerböden. Über Risse, Fugen oder Rohrdurchführungen findet das Gas seinen Weg ins Gebäudeinnere. Als Erstmaßnahme hilft es, regelmäßig und intensiv zu lüften. Undichte Stellen in Keller und Erdgeschoss sollten außerdem abgedichtet werden. Oft reichen diese Maßnahmen bereits, um den Radongehalt in Innenräumen deutlich zu senken.

Messungen geben verlässlich Informationen

Verlässliche Aussagen über die Höhe der Radonkonzentration sind nur über Messungen möglich. Denn die Radonkonzentrationen können wegen der Vielzahl von Einflussfaktoren von Haus zu Haus schwanken. Aufgrund der großen Tages- und Jahresschwankungen der Radonkonzentrationen sollten diese möglichst über einen Zeitraum von einem Jahr durchgeführt werden.

Wer die Radon-Belastung in den eigenen vier Wänden kontrollieren möchte, kann Messungen preiswert und unproblematisch durchführen. Besonders einfach ist der Einsatz sogenannter passiver Radon-Detektoren, die einfach an verschiedenen Stellen in der Wohnung aufgestellt werden. Unter www.bfs.de/radon-messstellen stellt das Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) Adressen qualitätsgeprüfter Anbieter bereit, die Detektoren per Post versenden. Nach Ablauf des Messzeitraums werden sie an den Anbieter zurückgeschickt, der sie auswertet und über die Ergebnisse informiert.

Wann sind die eigenen vier Wände besonders gefährdet?

Laut Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) ist ein Gebäude besonders anfällig für hohe

© Bundesamt für Strahlenschutz B-Hoffmann

Radon-Konzentrationen in Innenräumen, wenn es

- in einem Gebiet liegt, in dem in vielen Gebäuden eine hohe Radon-Konzentration zu erwarten ist,
- keine durchgehende Grundplatte aus Beton aufweist,
- vor 1960 errichtet wurde und keine moderne Feuchteisolation besitzt,
- nicht unterkellert ist oder sich Aufenthaltsräume im Keller befinden,
- offensichtliche Eintrittswege für Bodenluft (Spalten, Risse, Natursteingewölbe, offene Kellerböden, nicht abgedichtete Leitungsdurchführungen, Verbindungen zu unterirdischen Hohlräumen) aufweist.

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

Keine Sorgen, aber Gedanken machen“

Das Interview führte Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Dr. Bernd Hoffmann leitet im Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) das Fachgebiet Radon und erläutert im Interview, was Hauseigentümer zum Thema Radon wissen sollten.

Wie groß ist die Bedrohung durch Radon wirklich?

Nicht jeder muss sich gleich Sorgen machen, aber Gedanken machen sollte man sich schon. Die Belastung durch Radon ist regional sehr unterschiedlich. Für etwa zehn Prozent der Haushalte in Deutschland stellt Radon ein Problem dar. In Gebieten, von denen man weiß, dass erhöhte Radon-Werte öfter vorkommen, kann eine Radon-Messung dann Klarheit schaffen.

Ab welchem Wert spricht man von einer erhöhten Belastung?

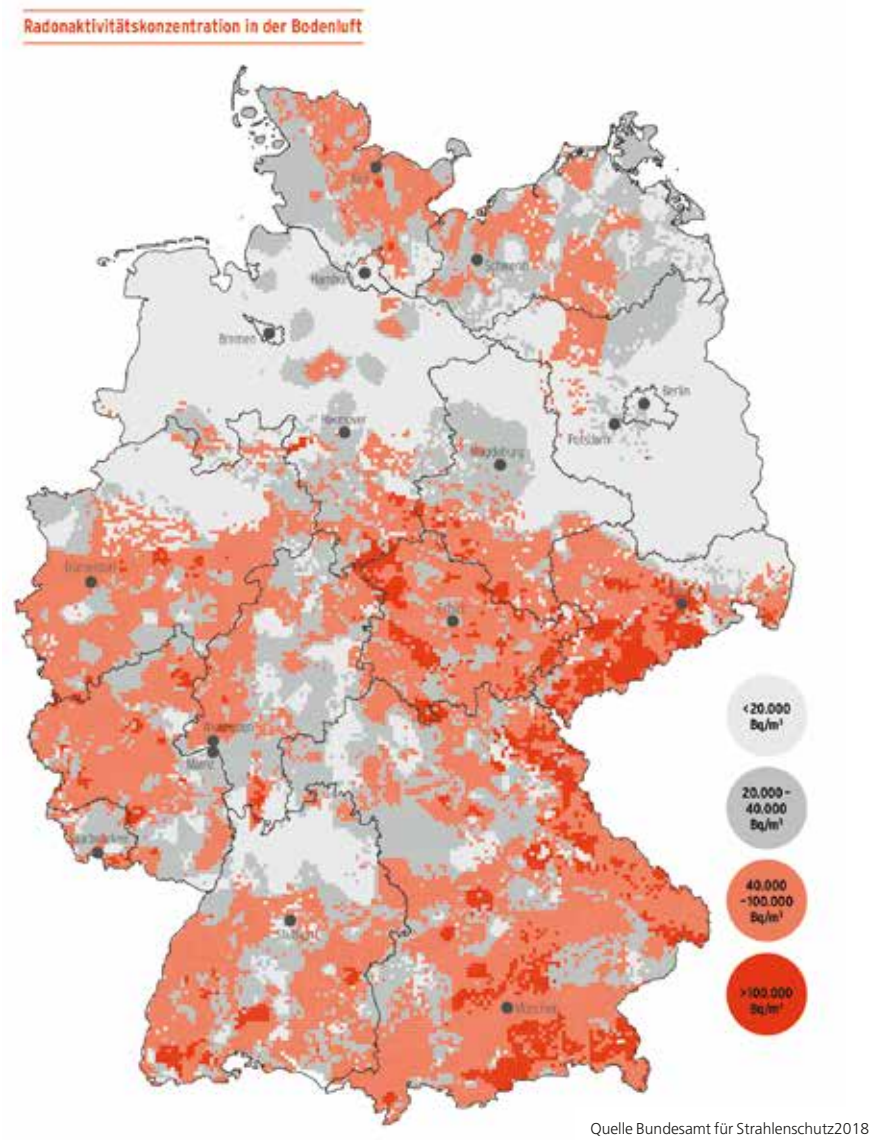
Einen gesetzlich festgeschriebenen Grenzwert gibt es nicht; aber einen sogenannten Referenzwert. Dieser liegt bei 300 Becquerel. Etwa drei Prozent der Haushalte in Deutschland überschreiten diesen Wert.

Wann ist eine Radon-Sanierung nötig?

Ab dem Referenzwert von 300 Becquerel pro Kubikmeter ist es zumindest für den Arbeitsplatz gesetzlich vorgeschrieben, dass dieser Wert nicht dauerhaft überschritten werden soll. Im Privaten gilt das zwar nicht, aber wir empfehlen dann, den Ursachen auf den Grund zu gehen und gegebenenfalls mit einer Radon-Fachperson geeignete Schutzmaßnahmen zu erörtern. Bei Werten über dem Referenzwert sollte auch in Privathäusern eine Radon-Sanierung in Angriff genommen werden.

Was empfehlen Sie bei Radon-Werten unter dem Referenzwert?

Zunächst einmal: Lüften ist immer gut. Wenn die Messung Werte zwischen 100 und 300 Becquerel ergibt, empfehlen wir außerdem zu prüfen, ob es offensichtliche Gründe dafür gibt. Zum Beispiel Undichtigkeiten, verursacht durch Kabeldurchführungen, Rohrleitungen oder Fugenspaltungen. Hier kann man möglicherweise auch selbst Hand anlegen, diese abdichten und damit oft schon Abhilfe schaffen. Auch im Zuge einer geplanten Sanierung bietet es sich an, geeignete Maßnahmen gleich einzuplanen.



Quelle Bundesamt für Strahlenschutz2018

Was müssen Bauherren beim Neubau beachten?

Bis Ende 2020 müssen alle Bundesländer die Gebiete benennen, in denen der Referenzwert vermehrt überschritten wird. In diesen Gebieten ist für Neubauten ein erhöhter baulicher Schutz vor Radon gesetzlich festgeschrieben. Das Thema wird also in Zukunft für den Neubau noch eine große Bedeutung haben.

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

Sonderthema – E-Mobilität

Ladestationen für Elektroautos – Wohngebäude

Zuschuss für den Kauf und Anschluss von Ladestationen

Das Wichtigste in Kürze

- Zuschuss von 900 Euro pro Ladepunkt
- Für Ladestationen an privat genutzten Stellplätzen von Wohngebäuden.
- Für Eigentümer und Wohnungseigentümergemeinschaften, für Mieter und Vermieter

Was fördern wir?

Mit dem Zuschuss Ladestationen für Elektroautos – Wohngebäude fördern wir Ladestationen an Stellplätzen und in Garagen, die zu Wohngebäuden gehören und nur privat zugänglich sind. Zu den geförderten Kosten gehören:

- Der Kaufpreis einer neuen Ladestation (z. B. Wallbox) mit 11 kW Ladeleistung und intelligenter Steuerung
- Die Kosten für Einbau und Anschluss der Ladestation, inklusive aller Installationsarbeiten
- Die Kosten eines Energiemanagement-Systems zur Steuerung der Ladestation

Voraussetzung für die Förderung ist, dass Sie für Ihre Ladestation ausschließlich Strom aus erneuerbaren Energien nutzen, zum Beispiel direkt aus der eigenen Photovoltaik-Anlage oder über Ihren Energieversorger.

Dieser Zuschuss kommt nicht in Frage für:

- Öffentlich zugängliche Ladestationen, zum Beispiel am Rathaus-Parkplatz oder in der Tiefgarage eines Bürogebäudes

Diese Förderprodukte könnten Sie auch interessieren:
Für unterschiedliche Vorhaben können Sie auch mehrere Förderprodukte gleichzeitig nutzen. So erhöhen Sie die Gesamtsumme Ihrer Förderung – und das kann sich lohnen!

So berechnet sich Ihr Zuschuss

Anzahl Ladepunkte	Schwellenwert	Gesamtkosten	Gesamtzuschuss
1	900 EUR	z. B. 700 EUR	0
1	900 EUR	mind. 900 EUR	900 EUR
2	1.800 EUR	z. B. 1.500 EUR	900 EUR
2	1.800 EUR	mind. 1.800 EUR	1.800 EUR
3	2.700 EUR	z. B. 2.100 EUR	1.800 EUR
3	2.700 EUR	mind. 2.700 EUR	2.700 EUR
...		...	...

Wen fördern wir?

Mit dem Zuschuss Ladestationen für Elektroautos – Wohngebäude fördern wir:

- Private Eigentümer
- Wohnungseigentümergemeinschaften
- Mieter
- Vermieter von Wohneigentum (Privatpersonen, Unternehmen, Wohnungsgenossenschaften)

Nicht antragsberechtigt sind beispielsweise Unternehmen, die Ladestationen für eine gewerbliche Nutzung errichten wollen (z. B. als Kundenparkplätze, zum Laden des Dienstfahrzeuges).

Zuschusshöhe und Auszahlung

Sie erhalten einen pauschalen Zuschuss von 900 Euro pro Ladepunkt. Die Anzahl der Ladepunkte geben Sie schon im Antrag an. Ihre Gesamtkosten müssen mindestens 900 Euro betragen, sonst können Sie keinen Zuschuss erhalten. Wenn Ihre Ladestation mehrere Ladepunkte hat, können Sie pro Ladepunkt 900 Euro Zuschuss erhalten – vorausgesetzt, Ihre Gesamtkosten liegen über 900 Euro pro Ladepunkt. Ansonsten wird der Zuschuss reduziert (siehe Tabelle). Den Zuschuss erhalten Sie direkt auf Ihr Konto ausgezahlt.

Kombination mit anderen Fördermitteln

- Sie können weitere Fördermittel nutzen, wenn Sie eine Photovoltaik-Anlage für Solarstrom installieren
- Stellplatz oder Garage und die Zugangswege barrierefrei umbauen
- Haus und Garage gegen Einbruch schützen

Gemischtes Doppel für den Klimaschutz

Dank hoher Förderung ist die Elektromobilität 2020 durchgestartet. In Kombination mit Sonnenenergie können Elektromobilisten für den Klimaschutz sogar doppelt punkten. Die WSW unterstützen beide Trends.

Mit dem Förderprogramm WSW Klimafonds unterstützen die WSW ihre Kunden bei der Anschaffung von Elektrofahrzeugen – vom Pedelec bis zum elektrischen PKW. Beim Kauf oder Leasing eines neuen Elektro-Autos geben die WSW 1000 Euro dazu, bei einem E-Roller, E-Scooter oder Pedelec beträgt der Zuschuss 10 Prozent des Kaufpreises bis maximal 150 Euro. Nutzer von E-Fahrzeugen profitieren außerdem von den Kaufprämien von Bund, Land und Autoherstellern.

Wer sich für ein Elektroauto entscheidet, findet in Wuppertal ein flächendeckendes Netz an Ladestationen vor. Die WSW betreiben 28 E-Tankstellen mit 64 Ladepunkten. Darüber hinaus sind die Stadtwerke Mitglied im Ladenetz-Verbund, so dass die Kunden mit WSW eMobil Flat-Ladekarte 5000 Strom-Tankstellen in ganz Deutschland nutzen können. Untersuchungen haben allerdings gezeigt, dass E-Autos meist an privaten Ladestationen aufgetankt werden. Daher hat die Bundesregierung die Rahmenbedingungen für die Installation privater Ladepunkte durch das neue Wohnungseigentumsmodernisierungs-Gesetz (WEMoG) verbessert.

WSW E-Stationen (Foto Andreas Fischer)

Die WSW bieten ihren Kunden die Einrichtung einer solchen privaten Ladestation als Komplett-Paket an. Die WSW eStation beinhaltet die Netzanfrage sowie die Installation der sogenannten Wall Box samt Verlegung einer neuen Anschlussleitung. Für die Ladestation wird eine Starkstromleitung benötigt. Die Montagekosten für eine einfache Anschlusssituation sind im Paketpreis bereits enthalten. Ist die Installation aufwendiger oder müssen beispielsweise Umbauten am Sicherungskasten vorgenommen werden, erstellen die WSW ein individuelles Angebot. Die Arbeiten werden durch einen örtlichen Fachbetrieb ausgeführt. Wichtig für die Sicherheit: Sämtliche nach elektrotechnischem Regelwerk vorgeschriebenen Schutzeinrichtungen werden sorgfältig mit verbaut.

Die WSW eStation gibt es in zwei Ausführungen, einer Light- und einer Premiumversion, beide mit 11 Kilowatt Anschlussleistung und einer Ladesteckdose Typ 2. Für die Premiumversion gibt es auch eine smarte Bedien-App. Die Leistung der Station reicht in jedem Fall aus, um einen Elektro-Pkw innerhalb weniger Stunden voll aufzuladen. Die tatsächliche Ladedauer hängt von der Akkukapazität und dem Lader im Fahrzeug ab. Auch für die WSW eStation können die Kunden eine Förderung aus dem WSW Klimafonds erhalten.

Immobilienbesitzer, die ein Elektrofahrzeug zuhause aufladen möchten, haben bei den WSW zwei Möglichkeiten, dafür Sonnenenergie zu nutzen. Mit dem Contractingmodell WSW Sonnenstrom kann der Strom gleich in der eigenen Solaranlage auf dem Dach produziert werden. WSW Sonnenstrom beinhaltet die Finanzierung sowie Planung, Installation und Wartung einer Photovoltaikanlage durch einen Wuppertaler Fachbetrieb. Statt einer einmaligen Investition werden diese Leistungen in monatlichen Raten abgegolten. Bei der wirtschaftlichen Betrachtung von Photovoltaikanlagen ist der Eigenverbrauch entscheidend. Je größer dieser ist, desto besser. Fließt der selbst produzierte Strom dabei auch in die Batterie des E-Autos, rechnet sich die Anlage umso schneller.

Die zweite Möglichkeit für WSW-Kunden, an Ökostrom für ihre private Stromtankstelle zu kommen, ist der WSW Tal.Markt. Auf dieser Online-Plattform können die Kunden Strom aus regionalen Erneuerbare-Energien-Anlagen kaufen – grüner Strom aus der Nachbarschaft, direkt vom Erzeuger.

Wichtig für den Klimaschutz ist, dass Elektroautos mit Strom aus erneuerbaren Energien betrieben werden. Wer WSW Sonnenstrom oder Strom vom Tal.Markt für die private E-Tankstelle nutzt, ist hundert Prozent emissionsfrei unterwegs. Das gilt auch für die Nutzer der öffentlichen Ladesäulen der WSW. Dort wird ebenfalls Ökostrom getankt.

Laden sollte überall und jederzeit möglich sein. Neben dem voranschreitenden Ausbau der öffentlichen Ladeinfrastruktur, müssen in den nächsten Jahren hunderttausende Ladeeinrichtungen auf privaten Grundstücken und Wohngebäuden sicher und zuverlässig errichtet und betrieben werden.

Normale Steckdosen reichen nicht

Was E-Autofahrer bei der Installation einer Ladestation beachten sollten

djd-Text 64424n

Langsam, aber stetig kommt die Elektromobilität in Fahrt. Die Diskussionen um Klimaschutz, Emissionen und Feinstaub haben bei vielen Autofahrern ein Umdenken in Gang gesetzt. Gleichzeitig wächst das Angebot der Fahrzeughersteller an Elektroautos und Hybridmodellen mit Plug-in-Aufladeмöglichkeit. Für zusätzliche Anreize sorgen staatliche Zuschüsse zum Autokauf sowie steuerliche Vorteile etwa beim Firmenwagen. So wurden 2019 bundesweit über 63.000 rein elektrische Autos neu zugelassen - laut Kraftfahrtbundesamt eine Steigerung um 75,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Beim Fahren erfordert der Elektroantrieb kaum eine Umgewöhnung. Anders verhält es sich mit der Energieversorgung: Statt einer Zapfsäule braucht das neue Auto eine Ladestation - am besten zu Hause in der Garage oder am Carport.

E-Tankstelle für die Garage

Über Nacht den Akku des Elektroautos wieder auf 100 Prozent bringen: Die heimische Aufladeмöglichkeit ist ebenso bequem wie alltagstauglich. Eine normale Haushaltssteckdose reicht dafür jedoch nicht aus, allein schon wegen der viel zu langen Ladezeiten und damit einer Überhitzungsgefahr, die bei längerem Laden zum Kabelbrand führen kann. Professionelle Ladestationen sorgen schneller und auch sicherer für aufgefüllte Batterien. Fachleute aus dem örtlichen Elektroinstallationshandwerk können zu den verschiedenen technischen Systemen beraten und passende Lösungen vorschlagen. Der Einstieg ist etwa mit der Ladestation Webasto Pure möglich. Das Gerät lässt sich einfach bedienen und verfügt über einen standardisierten Typ-2-Stecker. Die Leistung ist mit 11 oder 22 Kilowatt Wechselstrom wählbar. Damit lädt die Station bis zu zehnmal schneller als eine herkömmliche Steckdose.

Solarstrom fürs Auto nutzen

Bevor Verbraucher sich für eine Ladestation entscheiden, sollten sie überlegen, wofür genau sie diese nutzen werden. Wer beispielsweise das Elektroauto früher oder später mit Energie aus einer Photovoltaikanlage versorgen will, benötigt eine Ladestation mit entsprechender Ausstattung und weitergehenden, intelligenten Vernetzungsmöglichkeiten.

Anschaffungskosten und Anschlüsse teilen

Wenn man eine Station gemeinsam mit Nachbarn nutzen möchte oder für den Dienstwagen eine separate Abrechnung braucht, empfiehlt sich eine Ladestation wie die Webasto Live mit ihrer Konnektivität. Das netzwerkfähige Gerät lässt sich zudem auch aus der Ferne per App steuern.

Weitere Informationen gibt es auf www.webasto-charging.com. Noch vor der Montage sollte der Elektroinstallateur prüfen, ob alle technischen Voraussetzungen erfüllt sind, von den Anschlüssen bis zum Sicherungskasten. Eine Fachberatung vor der Kaufentscheidung ist daher immer ratsam.

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

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

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

Finanzen & Versicherungen

Baufinanzierung

Risiken von Anfang an im Blick behalten

Von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Bauherren wissen: Vorsicht ist besser als Nachsicht, gerade wenn es um die Baufinanzierung geht. Wie die Corona-Pandemie zeigt, können sich die Umstände plötzlich verändern.

Welche Finanzierungsrisiken Hauskäufer vorab mit einkalkulieren sollten, verrät Ralf Oberländer, Finanzierungsexperte der Bausparkasse Schwäbisch Hall.

1. Verdienstausfall:

Durch Kurzarbeit, den Verlust des Arbeitsplatzes oder eine Krankheit, die das Ausüben des Berufs unmöglich macht, fallen Einnahmen schnell deutlich niedriger aus als geplant. Verringert sich das Einkommen, lässt sich die Rate für ein Darlehen den neuen Umständen anpassen und die Laufzeit verlängern. Für solche Wechselfälle des Lebens benötigen Bauherren eine Baufinanzierung mit Tilgungssatzwechsel.

2. Größere Reparaturen:

Irgendwann kommt die Zeit, in der Reparaturen an der Immobilie unvermeidbar werden. Für diesen Fall sollten Hauseigentümer finanziell vorsorgen, zum Beispiel mit einem Bausparvertrag. Darüber hinaus empfiehlt es sich, stets drei Monatsgehälter als Finanzpolster in der Hinterhand zu behalten – beispielsweise für den Fall, dass Ersatz fürs Auto oder die Waschmaschine benötigt wird.

3. Die Baugeldzinsen entwickeln sich seit 2008 abwärts – Immobilienkredite sind derzeit sehr günstig.

Wie lange die Europäische Zentralbank (EZB) noch an ihrer Niedrigzinspolitik festhält, ist angesichts der langen Darlehenslaufzeiten ungewiss. Um von den aktuellen Zinsen zu profitieren und auch bei der Anschlussfinanzierung günstig in die Verlängerung zu gehen, empfiehlt sich daher ein Darlehen mit langer Laufzeit.

4. Eltern werden Pflegefall:

Zur Finanzierung des Elternunterhalts im Pflegefall können auch die Kinder herangezogen werden, wenn die Rücklagen und das Einkommen der Eltern nicht ausreichen. Seit dem 1. Januar 2020 sind Kinder ab einem Jahresbruttoeinkommen von 100.000 Euro zum Unterhalt ihrer Eltern verpflichtet. Um die Höhe der Beteiligung festzustellen, wird zunächst ein Selbstbehalt, also der Eigenbedarf der Kinder, errechnet. Dabei können auch Tilgungen und Kosten der Baufinanzierung geltend gemacht werden.

5. Todesfall:

Damit zum Verlust des Partners oder eines Elternteils nicht auch noch der Verlust der eigenen vier Wände hinzukommt, empfiehlt sich der Abschluss einer Risiko-Lebens- oder Restschuldversicherung.

Gemeinsam haben alle Tipps, dass Bauherren bei sich verändernden finanziellen Rahmenbedingungen frühzeitig das Gespräch mit ihrer Bank suchen sollten. „Jedes Kreditinstitut hat ein Interesse daran, dass die Finanzierung dauerhaft trägt. Verändern sich die finanziellen Rahmenbedingungen, wird ein guter Berater alles

Wohnungsbauprämie

Mehr Geld vom Staat

Mit der neuen Wohnungsbauprämie gibt es bald deutlich mehr Geld vom Staat für viele, die für ihr Eigenheim sparen oder es renovieren möchten.

Ab Januar 2021 erhöht sich die Wohnungsbauprämie auf maximal 70 Euro pro Person und Jahr. Die staatliche Förderung, die bislang als Zuschuss in Höhe von 8,8 Prozent der Aufwendungen für Bausparbeiträge sowie Zinsen auf erspartes Guthaben gezahlt wird, erhöht sich damit auf zehn Prozent. Statt wie bisher 45 Euro Prämie für ein Sparvolumen von jährlich 512 Euro erhalten die Bürger also ab nächstem Jahr maximal 70 Euro für 700 Euro angespartes Eigenkapital. Angehoben werden auch die Einkommensgrenzen für die Förderberechtigung: für Alleinstehende von bislang 25.600 Euro zu versteuerndem Jahreseinkommen auf 35.000 Euro ab nächstem Jahr. Für Verheiratete steigt der Grenzwert von 51.200 Euro auf 70.000 Euro. Die Förderung kann sowohl für den Bau oder Kauf als auch für die Renovierung oder Modernisierung einer vorhandenen Immobilie eingesetzt werden.

daran setzen, eine Lösung zu finden“, sagt Finanzierungsexperte Ralf Oberländer. Grundsätzlich gilt zudem: Je niedriger die Kreditsumme, desto geringer fallen die möglichen Risiken aus. „Deshalb sollten zukünftige Hauseigentümer so viel Eigenkapital wie möglich in die Finanzierung einbringen und später regelmäßig die Möglichkeit zu Sondertilgungen nutzen.“

©AdobeStock_186461589

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

ING. HANS QUEL
ELEKTROTECHNIK

Deweerthstr. 111 - 42107 Wuppertal - Tel. 44 39 33 - Fax 44 84 68

Wir planen, montieren und reparieren
Ihre elektrischen Anlagen.

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

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

€ 369,45
STATT € 466,92

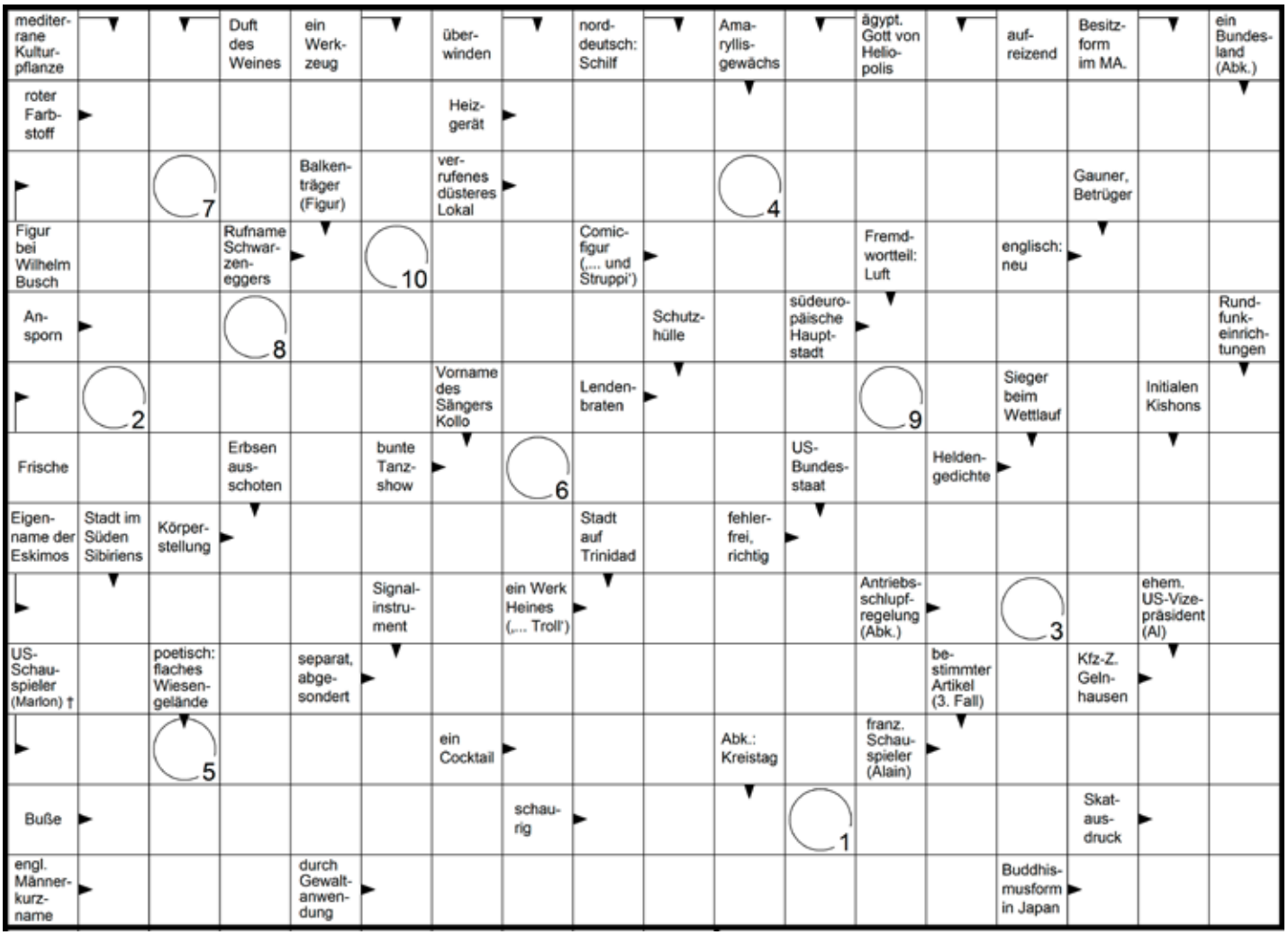
* Schallleistungspegel garantiert
** Schalldruckpegel am Ohr
*** Äquivalenter Vibrationswert ($a_{hv, eq}$) Handgriff

Gewinnspiel

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. Februar 2021**. 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.



VERSICHERUNGEN - BAUSPAREN - FINANZIERUNG
P HM

Versicherungsfachbüro **Paul Heinz Münch**

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

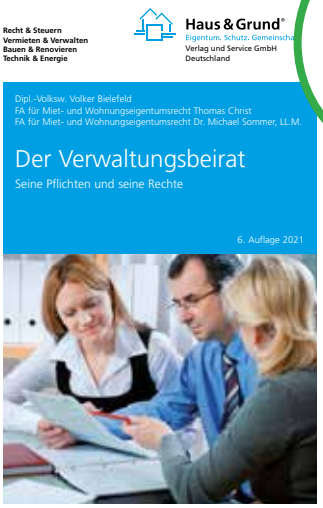
kompetent • fachkundig • zuverlässig

Hauptstraße 161
42349 Wuppertal

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

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

Rezensionen



Die Autoren:

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

Neuauflage

Der Verwaltungsbeirat

Autoren: Volker Bielefeld/Thomas Christ/Dr. Michael Sommer, LL.M.

Diese erstmals im Jahr 2003 von Volker Bielefeld verfasste und jetzt nach dem neuesten Stand von Gesetzgebung und Rechtsprechung von Thomas Christ und Dr. Michael Sommer überarbeitete und aktualisierte Neuauflage dieser Broschüre soll allen Wohnungseigentümern und insbesondere den von ihnen bestellten Verwaltungsbeiräten Wegweiser und Ratgeber sein für eine ordnungsmäßige Verwaltung ihres Eigentums und für ein gedeihliches Zusammenleben im Interesse aller Eigentümer und Bewohner ihrer Wohnungseigentumsanlage.

16,95 Euro
inklusive MwSt., zzgl. 2,50 Euro Versandkosten
ISBN 978-3-96434-016-0, 6. Auflage 2021

Zu beziehen über Ihre Haus und Grund-Geschäftsstellen Wuppertal.

WEG-Recht 2021

Dötsch / Schultzky / Zschieschack,

Das Gesetz zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz - WEModG) tritt am 1.12.2020 in Kraft und stellt große Teile des WEG auf den Kopf.Hierzu gibt das Werk einen konzisen, topaktuellen Überblick zu den ab diesem Zeitpunkt geltenden Regelungen im Wohnungseigentumsrecht und bietet Hinweise und Handreichungen für die Umsetzung der neuen Bestimmungen in die tägliche Praxis. Ein ausführliches Sachverzeichnis ermöglicht den schnellen, gezielten Zugriff.

Zielgruppe
Für Rechtsanwälte (insbes. Fachanwälte für Miet- und WEG-Recht), Notare und Richter, aber auch WEG-Verwalter und Steuerberater.

Softcover 49,00 Euro
inklusive MwSt
ISBN 978-3-406-75388-6

Seit 80 Jahren Ihr Partner für Neubau und Reparaturen
STÖRTE GmbH & Co. KG
Bauunternehmung
Am Heynenberg 26 · Tel. 02 02 / 46 47 06
www.stoerte-bau.de

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

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

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

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

Service bei Haus & Grund

Verträge & sonstige Formulare: Preis €

Wohnungsmietvertrag (Auflage 07/19)	3,70
Garagen/Stellplatz-Mietvertrag (Auflage 10/17)	1,80
Gewerblicher Mietvertrag (02/19)	4,50
Mieterhöhungserklärung	2,50
Hausbuch (Buchführungsheft)	6,50
Miet- und Pachtvertrag für Gartenland	2,00
Winterdienstkarte	1,00
Wohnungsübergabeprotokoll	2,00
Selbstauskunft	2,00
Mietaufhebungsvereinbarung (In der Geschäftsstelle erhältlich)	2,00

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 sind Gesamtkosten inklusive Mehrwertsteuer. Versand nur innerhalb von Deutschland. Versand ins Ausland nur auf gesonderte Nachfrage.

Alle Preise verstehen sich einschließlich 19 % Mehrwertsteuer, Bücher und Merkblätter 7 % Mehrwertsteuer zzgl. Versandkosten.

Serviceleistungen

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 10.00 - 12.30 Donnerstag 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:
Winterlicher Hauseingang in der Richard-Strauss-Allee
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

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

HAUSMEISTERSERVICE
- Gartenservice
- Reinigungsservice
- Winterdienst

Oberdörnen 7
42283 Wuppertal
Tel. 02 02 / 295 50 - 0
info@haut-jordan.de
www.haut-jordan.de

BVI · TÜV SÜD ISO 9001 · ivd

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

Abdichtungen

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

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