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

02/2021

Sonderthema
Sanieren & Modernisieren

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

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

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

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

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

Editorial

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser!

Wir Menschen brauchen Gesellschaft, denn Einsamkeit macht krank. Dies ist in der Vergangenheit im Alltag oft in den Hintergrund gerückt, denn Gesellschaft war oft selbstverständlich und verfügbar. Gerade in der Corona Krise wird uns allen immer mehr bewusst, wie sehr wir Menschen von dieser Selbstverständlichkeit abhängig sind und was ein Fehlen dieser mit uns macht.

Umso wichtiger ist das gute Einvernehmen zwischen Vermietern und Mietern auf der einen Seite und den Mietparteien untereinander auf der anderen Seite, denn derzeit sind wir Menschen darauf angewiesen, dass wir uns zu Hause wohlfühlen. Die Wohnung ist für die meisten von uns der einzige Rückzugsort und dieser sollte frei von Konflikten sein. Und wenn diese auftauchen, sind wir für Sie da. Auftauchende Fragen und rechtliche Probleme können für Sie als Vermieter rasch durch unser juristisches Fachpersonal geklärt werden. Sobald eine Präsenzberatung wieder möglich ist, werden wir diese wieder durchführen, auch wenn dies zum Schutz aller Einschränkungen unterliegen sollte.

Derzeit sind wir telefonisch für Sie da und beraten Sie, anhand Ihrer Angaben oder uns übersandter Unterlagen. Wir erstellen Schriftverkehr und Nebenkostenabrechnungen, die rechtlich abgesichert sind und von Mietern und Mietervertretern akzeptiert werden. Sollten sich Konflikte zwischen Ihnen und Ihren Mietern oder zwischen den Mietern untereinander anbahnen, kontaktieren Sie unsere Rechtsberater frühzeitig. Diese können Ihnen bereits im Frühstadium eines Konflikts durch rechtliche und gegebenenfalls praktische Tipps im Umgang mit dem Konflikt weiterhelfen. Es ist oft einfacher einen Konflikt im Frühstadium anzugehen und zu lösen, als wenn dieser bereits einige Zeit im Raume steht.

Leider lassen sich Ärger und Konflikte nie ganz vermeiden. Die Mietpreisbremse sorgt seit Jahren für großen Unmut. Ideologisch motiviert und von der Bundesregierung gegen massive Bedenken aus Politik, Justiz, Wirtschaft und insbesondere der Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft eingeführte Konstrukt beschäftigt seit Jahren die Gerichte und zur Zeit auch mal wieder den Bundesgerichtshof. Ich halte die Mietpreisbremse für ein großes Scheinmanöver der Politik mit dem von den massiven und eigentlichen Problemen in der Wohnungsbaupolitik von Bund, Ländern und Kommunen abgelenkt werden soll.

Ziel der Mietpreisbremse sollten stagnierende und ggfs. sinkende Mieten sein. Der Grund, warum die Mieten in Teilen Deutschlands massiv gestiegen sind, geht in der Diskussion über die Miethöhe völlig unter. Mieten steigen, weil Wohnraum in einigen Städten fehlt. Und hieran ist nicht der Vermieter schuld. Wohnraum fehlt, wenn an dem tatsächlichen Bedarf vorbei gebaut - oder eben nicht gebaut wird und dies liegt an der Wohnungsbaupolitik von Bund, Ländern und Kommunen. Und anstatt hier einzugreifen, wird seit Jahren versucht über die Gesetzgebung auf die Miethöhe einzuwirken. Würde man einem Lieferanten von knappen Waren staatlich unterstützt eine Preisbildung aufzwingen, würde sich dieser zukünftig mit einer anderen Ware handeln. Das ist das Prinzip der freien Marktwirtschaft. Da Vermieter dies nicht können, wählen viele den Weg des Verkaufs an den Höchstbietenden – häufig anonyme Immobiliengesellschaften, außerhalb der Region.

Diese Tendenz muss gestoppt werden und insofern gehört die Mietpreisbremse endlich abgeschafft.

In Wuppertal hat es im Jahr 2020 so wenig Baugenehmigungen wie lange nicht gegeben. Der Stadt fehlt der Mut, Flächen für den Wohnungsbau auszuweisen. Hinzu kommen die oft länger als ein Jahr dauernden Bearbeitungsfristen für eine Baugenehmig. Auch vier Monate nach der Kommunalwahl im September ist von der versprochenen Aufbruchstimmung nichts zu hören, nichts zu lesen und nichts zu spüren. Aber die Hoffnung stirbt zuletzt.

Sie sehen, liebe Mitgliederinnen und Mitglieder, es gibt viel zu tun in unserer Stadt und für uns als Haus- und Grundstücksverband.

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

Vernünftiges Miteinander

In einem zweitägigen Schnellverfahren hat der Deutsche Bundestag ein Gesetz beschlossen, das nach Auffassung der Großen Koalition nicht gebraucht wird. Denn der Inhalt des Gesetzes sei ohnehin geltendes Recht, so auch die Bundesjustizministerin Christine Lambrecht.

Mit dem Gesetz zur Neuregelung von § 313 BGB wird klargestellt, dass die pandemiebedingte Schließung von Läden ein Umstand ist, weshalb Mieter und Vermieter miteinander reden müssen. Das Ergebnis dieser Gespräche wird nicht vorgegeben.

Schon lange war ich mit der Bundesjustizministerin nicht mehr einer Meinung, in diesem Fall bin ich es. Dieses Gesetz ist gleich doppelt unnötig. Zum einen, weil es die Rechtslage nur erklärt. Und zum anderen, weil vernünftige Vermieter ohnehin gesprächsbereit gegenüber ihren Mietern sind.

Dass dieses Gesetz vermeintlich doch notwendig war, lag an den großen Unternehmen, deren Rechtsabteilungen auf Vermieter- und Mieterseite nicht gesprächsbereit sind. Mit ihrem Verhalten prägen diese wenigen das Bild der Vermieter. Daher ist es Zeit, zwischen unternehmerischen und privaten Vermietern zu unterscheiden. Wer vernünftig mit seinen Mietern umgeht, muss auch vom Gesetzgeber vernünftig behandelt werden!

Ihr

Kai H. Wernecke, Präsident

Wolfram Ebel Metallbau

31 26 16

liefert Treppen, Balkongeländer, Gitter, Vordächer, Türen
Reparaturdienst

Masurenstraße 5a, 42117 Wuppertal

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

Baulandmobilisierung

Kommunale Planungspflicht stärken, Verbandsklagerecht einführen

Von Matthias zu Eicken, Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

Die Baulandpolitik unserer Kommunen ist das zentrale Instrument, um die Frage nach bezahlbarem Wohnraum in Deutschland zu beantworten. Eine erfolgreiche Bodenpolitik stellt Bauland für jedermann und rechtzeitig zur Verfügung. Nur mit ausreichend Bauland kann letztlich die hohe Nachfrage nach Wohnraum beantwortet und die Preisentwicklung gedämpft werden. Die Verantwortung für eine vorausschauende Baulandplanung liegt in den Händen unserer Städte und Gemeinden.

Haus & Grund Deutschland hat daher zur Mobilisierung von Bauland die Bundesregierung aufgefordert, planungsunwillige Kommunen zur Baulandschaffung zu verpflichten, ein Verbandsklagerecht zur Durchsetzung der kommunalen Planungspflicht einzuführen und konkrete Bedingungen für eine kommunale Bauland-Planungspflicht im Baugesetzbuch zu schaffen.

Kommunen müssen ihrer Planungspflicht für mehr Bauland nachkommen

Die Baulandplanung ist eine öffentliche Aufgabe; Kommunen haben dafür die Planungshoheit auf ihrem jeweiligen Gemeindegebiet. Es fehlt im Planungsrecht jedoch ein Anreiz zur Planung von Wohngebieten. Und neues Bauland stößt regelmäßig auf politischen Widerstand, der für kommunale Entscheidungsträger eine erhebliche Hürde darstellt, auch im überörtlichen Interesse zu handeln. Darüber hinaus scheuen Kommunen die Folgekosten von Wohngebieten durch die benötigte Infrastruktur.

Haus & Grund Deutschland fordert vor diesem Hintergrund, Kommunen zur Baulandbereitstellung zu verpflichten, wenn der Planunwille die Grenzen des Vertretbaren überschreitet. Die Kommunen tragen eine unmittelbare Verantwortung für die Preisentwicklung in den angespannten Wohnungsmärkten. Statt Angebotserweiterung betreiben die Kommunen vielerorts eine Mangelverwaltung durch überbordende Einschränkungen des Wohnungsmarktes. Damit erschweren sie sogar noch die Bereitstellung von Wohnraum.

Verbandsklage zur Durchsetzung von kommunalen Planungspflichten

Die heutige Planungspflicht ist ein stumpfes Schwert. Die Umsetzung von Baulandplanung kann nicht eingeklagt werden. Auch die Durchsetzung über die Kommunalaufsicht ist nicht gesichert, da auch dort politische Entscheidungsträger die Aufsicht führen. In der entscheidenden Frage der Durchsetzbarkeit der Planungspflicht gibt es eine Gesetzeslücke. Daher setzt sich der Zentralverband von Haus & Grund beim Bund für die Schaffung eines Verbandsklagerechts ein, um die Baulandplanungspflicht durchsetzen zu können.

Ein ausgeglichener Wohnungsmarkt liegt im Interesse der Allgemeinheit. Mit der Verbandsklage können die Rechte der Allgemeinheit geltend gemacht werden. Sowohl örtliche Eigentümervereine als auch Mietervereine haben ein Interesse an einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Haus & Grund-Vereine haben ein berechtigtes Interesse daran, die Nachteile der Mangelverwaltung – zum Beispiel in Form von Preiseingriffen und Nutzungseinschränkungen – durch einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt abzuwenden.

Konkrete Bedingungen für eine kommunale Baulandplanungspflicht

Die bestehende Planungspflicht ist zu vage gefasst, um ein wirksames Instrument zu sein. Es fehlen konkrete Voraussetzungen, die für unsere Städte und Gemeinden eine Planungspflicht begründen. Haus & Grund Deutschland fordert eine Konkretisierung der Bedingungen für eine kommunale Baulandplanungspflicht im Baugesetzbuch. Wenn festgestellt wird, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in einer Kommune oder einem Teil der Kommune zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, müssen unsere Städte und Gemeinden auch mit der Mobilisierung von Bauland reagieren – und nicht nur mit den Instrumenten der Mangelverwaltung.

Recht & Steuern

Jahressteuergesetz: verbilligte Miete

Werbungskostenabzug wird verbessert

Von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Bislang mussten Vermieter, die zu weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Marktmiete Wohnraum anbieten, automatisch damit rechnen, dass sie ihre Werbungskosten nicht voll geltend machen können. Diese Grenze für eine Beschränkung abzugsfähiger Werbungskosten wird jetzt von 66 auf 50 Prozent der ortsüblichen Miete abgesenkt.

Allerdings wird, wenn die tatsächlich geforderte Miete zwischen 50 und 66 Prozent der ortsüblichen Miete beträgt, eine Totalüberschussprognoseprüfung als Nachweis der Einkünfteerzielungsabsicht verlangt werden. Kommt diese Prognose, die auf die kommenden 30 Jahre aufzustellen ist, zu einem negativen Ergebnis, findet auch in den Fällen, in denen die geforderte Miete weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Miete beträgt, eine Kürzung der abzugsfähigen Werbungskosten statt.

Fazit: Die neue Regelung ist nur ein erster Schritt. Die Forderung von Haus & Grund Deutschland bleibt, eine Beschränkung der abziehbaren Werbungskosten bei verbilligter Vermietung nur auf Mietverhältnisse mit nahen Angehörigen anzuwenden. Dem wurde bisher nicht entsprochen, sondern stattdessen auch bei günstigen Mietverhältnissen mit fremden Dritten der Generalverdacht der Steuergestaltung aufrechterhalten. Die Totalüberschussprognose bringt neuen bürokratischen Aufwand und ist streitanfällig. Will der Vermieter dies vermeiden, muss er die Miete erhöhen.

Jahressteuergesetz: rechtswidrige Bescheinigungen

Erhöhte Abschreibung in Sanierungsgebieten

Von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Erhöhte Absetzungen in Sanierungsgebieten nach § 7h des Einkommensteuergesetzes (EstG) können nur in Anspruch genommen werden, wenn durch eine Bescheinigung der zuständigen Behörde das Vorliegen der Voraussetzung der Steuerbegünstigung nachgewiesen wird. Rechtswidrige Bescheinigungen werden nicht mehr anerkannt.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hatte wiederholt entschieden, dass eine solche Bescheinigung unabhängig von ihrer Rechtmäßigkeit vom Finanzamt anerkannt werden muss. Das galt bisher auch, wenn offensichtlich war, dass die Bescheinigung für Maßnahmen erteilt worden ist, bei denen die Voraussetzungen nicht vorliegen.

Deshalb wird nun geregelt, dass eine offensichtlich rechtswidrige Bescheinigung keine Bindungswirkung entfaltet. Dies kann zum Beispiel dann zum Tragen kommen, wenn bereits vor dem Beginn der Sanierungsmaßnahmen die maßgebliche Sanierungssatzung aufgehoben wurde und dennoch Bescheinigungen nach § 7h EStG ausgestellt wurden, die die Lage der betroffenen Objekte in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet auswiesen. Gleiches gilt für erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen nach § 7i EStG. Die Regelung ist erstmals anzuwenden auf Bescheinigungen der zuständigen Gemeindebehörde, die nach dem 31. Dezember 2020 erteilt werden.

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

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

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

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

AdobeStock_78743658

Schwarzarbeit

Ohne Rechnung? Bittere Konsequenzen!

Von Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin

Führen Handwerker Arbeiten ohne Rechnung aus, handelt es sich um Schwarzarbeit. Das kann für Bauherren fatale Folgen haben.

Durch Schwarzarbeit entsteht jedes Jahr ein enormer volkswirtschaftlicher Schaden. Unternehmen und Betriebe, die ihre Umsätze ordnungsgemäß versteuern und für ihre Angestellten Sozialabgaben abführen, werden durch die Schwarzarbeit in ihrer Existenz bedroht, Arbeitsplätze werden gefährdet. Auch den ausführenden Handwerksbetrieben und den Auftraggebern drohen rechtliche Konsequenzen.

Zivilrechtliche Rechtsfolgen

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) ist ein Vertrag, bei dem der Unternehmer seine Arbeit oder Teile seiner Arbeit ohne Rechnung ausführt, nichtig. Übrigens muss ein Vertrag nicht schriftlich abgeschlossen worden sein, auch mündliche Vereinbarungen sind Verträge. Außerdem kommt ein Vertrag zustande, wenn der Besteller ein Angebot eines Handwerksbetriebs ausführen lässt.

Ein zunächst ordnungsgemäß vereinbarter Vertrag kann insgesamt nichtig sein, wenn er durch nachträgliche, gesetzlich verbotene Vereinbarungen abgeändert wird (Urteil des BGH vom 16. März 2017, VII ZR 197/16). Dies kann beispielsweise durch zusätzliche Leistungen geschehen, wenn diese bar und ohne Rechnung erbracht werden sollen. Die Rechtsfolgen eines nichtigen Vertrags sind weitreichend. Keine Vertragspartei kann aus dem nichtigen Vertrag Ansprüche ableiten.

Kein Vergütungs- oder Wertersatzanspruch

Für den Handwerksbetrieb bedeutet dies, dass er keinen Anspruch auf Vergütung oder Wertersatz der bereits ausgeführten Arbeiten hat. Das hat der BGH mit Urteil vom 10. April 2014, VII ZR 241/13, entschieden. Das Gesetz schützt den Unternehmer nicht, denn Zweck des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes ist es, die Schwarzarbeit zu verbieten, indem es den Austausch der gegenseitigen Leistungen verhindert. Insofern verstoße nicht nur die vertragliche Vereinbarung gegen das Gesetz, sondern auch die Ausführung der Leistung selbst. Erbringt der Handwerksbetrieb also alle ausstehenden Arbeiten vollständig und ordnungsgemäß, kann der Besteller die Vergütung am Ende verweigern.

Der Fall: Geklagt hatte ein mit Elektroinstallationsarbeiten beauftragter Meisterbetrieb gegen den Besteller auf Zahlung von Werklohn. Zwar hatte der Elektroinstallateur Abschlagsrechnungen gestellt, vereinbart hatten die Parteien aber, dass weitere 5.000 Euro in bar und ohne Rechnung gezahlt werden sollten. Der Auftraggeber zahlte nicht vollständig. Der BGH verneinte sowohl den Lohn- als auch den Wertersatzanspruch des Fachbetriebs.

Kein Rückerstattungsanspruch bereits bezahlter Vergütung oder Abschläge

Auch den Besteller treffen die Rechtsfolgen eines nichtigen Vertrags. Musste er in Vorleistungen gehen oder Abschläge bezahlen, aber der beauftragte Betrieb führt die Arbeiten nicht wie vereinbart oder gar mangelhaft aus, stehen ihm keine Ansprüche auf Rückzahlung der bereits bezahlten Vergütung zu. Das hat der BGH mit Urteil vom 11. Juni 2015, VII ZR 216/14, entschieden.

Der Fall: Der Besteller verklagte den mit Dachausbauarbeiten beauftragten Betrieb auf Rückzahlung des bereits bezahlten Werklohns. Vereinbart war eine pauschale Vergütung in Höhe von 10.000 Euro ohne Steuer. Nachdem der Auftraggeber gezahlt hatte, stellte er Mängel fest und verlangte Rückzahlung von 8.300 Euro. Der BGH wies die darauf gerichtete Klage ab.

Keine Mängelgewährleistungsansprüche

Darüber hinaus stehen dem Besteller keine Mängelgewährleistungsansprüche gegen den ausführenden Betrieb zu, wenn dieser die Arbeiten mangelhaft ausgeführt hat. Das hat der BGH mit Urteil vom 1. August 2013, VII ZR 6/13, entschieden. Der Auftraggeber geht also das Risiko ein, zwei Mal für die Leistung zu bezahlen beziehungsweise die Mängel durch einen kostspieligen zweiten Auftrag beseitigen lassen zu müssen.

Der Fall: Geklagt hatte die Bestellerin gegen den von ihr mit Pflasterarbeiten beauftragten Unternehmer auf Ersatz der Mangelbeseitigungskosten in Höhe von rund 6.000 Euro. Die neu gepflasterte Auffahrt wies nicht die notwendige Festigkeit auf. Als Lohn sollte der Unternehmer 1.800 Euro in bar erhalten und davon keine Umsatzsteuer abführen. Der BGH wies auch diese Klage ab.

Weitere Rechtsfolgen

Der Handwerkerbetrieb ist verpflichtet, innerhalb von sechs Monaten nach Fertigstellung und Abnahme Rechnung zu legen und diese zehn Jahre aufzubewahren. Besteller müssen diese Rechnungen mindestens zwei Jahre aufbewahren. Geschieht dies nicht, drohen Bußgelder. Wird Steuerhinterziehung festgestellt, kann dies mit Haftstrafe oder Bußgeld geahndet werden. Der Besteller begeht zwar selbst keine Steuerhinterziehung, es kann aber eine Strafe wegen Beihilfe zur Steuerhinterziehung drohen. Verstöße gegen das Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz stellen darüber hinaus auch Ordnungswidrigkeiten dar. Bei Verstößen behandelt das Gesetz Unternehmer und Besteller gleich. Es drohen Bußgelder bis zu 50.000 Euro.

Tipp
Verbraucher haben die Möglichkeit, 20 Prozent der Arbeitskosten von Handwerkerrechnungen bis maximal 6.000 Euro im Jahr als Sonderausgaben von der Steuer abzusetzen. Mit dem sogenannten Handwerkerbonus können bis zu 1.200 Euro Steuern erspart werden. Der Steuervorteil kann aber nur dann geltend gemacht werden, wenn der Verbraucher das Geld überwiesen hat und dem Finanzamt auf Nachfrage den Kontoauszug als aussagekräftigen Beleg vorweisen kann (Urteil des Bundesfinanzhofs vom 20. November 2008, VI R 14/08).

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

Pflichtwidriges Verhalten des Vermieters

Maklerkosten als Schadensersatz?

Von Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

Vermieter sollten niemals durch pflichtwidriges Verhalten den Auszug des Mieters provozieren. Denn hier drohen hohe Schadensersatzforderungen. Es gibt aber auch Grenzen, wofür der Vermieter aufkommen muss.

Mit zwei Entscheidungen (VIII ZR 238/18 und VIII ZR 371/18) hat der Bundesgerichtshof (BGH) den Schadensersatzansprüchen der Mieter Grenzen gesetzt: Wenn die Mieter nach dem Auszug keine neue Wohnung anmieten, sondern stattdessen Wohneigentum erwerben, dann können sie die hierbei anfallenden Maklerkosten nicht dem Vermieter in Rechnung stellen.

Vorgetäuschter Eigenbedarf

In dem einen Verfahren kündigte der Vermieter wegen Eigenbedarf. Während des laufenden Räumungsprozesses erwarb der Mieter unter Einschaltung eines Maklers eine Eigentumswohnung. Nach Abschluss des Verfahrens realisierte der Vermieter den Eigenbedarf jedoch nicht. Daraufhin verklagte der Mieter den Vermieter auf Schadensersatz, da er davon ausging, dass der Eigenbedarf nur vorgetäuscht war.

Kündigung des Mieters

In dem zweiten Verfahren kündigte der Mieter das zuvor bereits durch diverse Streitigkeiten belastete Mietverhältnis fristlos, nachdem ein vom Vermieter beauftragter Handwerker den Balkon des Mieters ohne dessen Einverständnis betreten hatte. Der Mieter kaufte sich nun mithilfe eines Maklers ein Einfamilienhaus in der Nähe seiner Arbeitsstelle. Dieses war von der bisherigen Mietwohnung gut 250 Kilometer entfernt. Der Mieter forderte nun die Maklerkosten für den Hauserwerb, die Umzugskosten, die Kosten für eine Übergangsunterkunft sowie die Kosten für den Aus- und Wiedereinbau seiner Einbauküche von dem Vermieter als Schadensersatz.

Eigentum ist keine Miete

In beiden Fällen lehnten die BGH-Richter die Erstattung der Maklerkosten ab. Sie begründeten dies damit, dass der Vermieter allenfalls solche Schäden ersetzen müsse, die im Zusammenhang mit dem Interesse des Mieters an dem fortgesetzten Gebrauch der Mietwohnung stehen. Zwar sei der Erwerb von Wohneigentum als Ersatz für eine Mietwohnung durchaus angemessen. Allerdings wird durch diesen Erwerb nicht der Verlust des mietvertraglich eingeräumten Besitzrechtes ausgeglichen, sondern der Mieter nimmt eine andere Rechtsposition ein. Er wird vom Mieter zum Eigentümer. Und das ist etwas ganz anderes. Die Maklerkosten für den Erwerb von Wohneigentum dienen also nicht als Ausgleich für den Wohnungsverlust und müssen daher vom Vermieter nicht ersetzt werden.

Verfahrensausgang

Während der BGH somit im ersten Verfahren die Klage des Mieters abweisen konnte, musste er das zweite Verfahren zurückverweisen. Die Berufungsrichter sollten klären, ob die Kündigung des Mieters wirklich auf dem Fehlverhalten des Vermieters beruht. Denn dann könne der Mieter zumindest die Erstattung der neben den Maklerkosten geltend gemachten Schadenspositionen verlangen.

Wohnungseigentümergemeinschaft

Streitigkeiten in Zweier-WEGs

Von Gerold Happ. Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

In Zweier-Wohnungseigentümergemeinschaften lassen sich viele Sachen schnell auf dem „kleinen Dienstweg“ direkt zwischen den Eigentümern klären. Wenn aber Streit entsteht, müssen die gesetzlich vorgesehenen Verfahren eingehalten werden. Das gilt auch dann, wenn die beiden Eigentümer so zerstritten sind, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft keine Beschlüsse mehr fassen kann und auch wenn der in Anspruch genommene Eigentümer zwischenzeitlich aus der Gemeinschaft ausgeschieden ist.

Streit ums Geld

In dem vom Bundesgerichtshof (BGH) zu entscheidenden Fall (V ZR 288/19) verfügte eine Zweier-Wohnungseigentümergemeinschaft über keinen Verwalter, obwohl die beiden Eigentümer sich über die Jahre so zerstritten hatten, dass sie sich auf keine Beschlüsse mehr einigen konnten. Ein Eigentümer beglich nun Verbindlichkeiten der Gemeinschaft gegenüber einem Versorgungsdienstleister. Der andere Eigentümer verkaufte etwas später sein Wohnungseigentum. Die Erwerber hatten sich im Kaufvertrag verpflichtet, dass sie ihr Stimmrecht für Angelegenheiten aus der Zeit vor ihrem Erwerb nur im Einvernehmen mit dem Verkäufer ausüben dürfen. Der erste Eigentümer will nun von dem ausgeschiedenen Eigentümer seinen Anteil an den vorgeleisteten Kosten erstattet bekommen. Da dieser sich weigert, verklagt ihn der erste Eigentümer direkt auf Zahlung.

Keine Ausnahmen

Der BGH wies die Klage jedoch ab. Denn auch in einer Zweier-WEG müsse sich der Eigentümer an die Gemeinschaft wenden, wenn er eine Erstattung von Aufwendungen für Gemeinschaftskosten erhalten will, da ein direkter Anspruch gegen den anderen Eigentümer nicht besteht. Dies gilt auch dann, wenn die Gemeinschaft aufgrund von Zerwürfnissen keine Beschlüsse fassen kann, denn der Gesetzgeber hat auch für Zweier-WEGs keine Abweichung von geltenden Verfahren im Wohnungseigentum vorgesehen. Selbst wenn ein Wohnungseigentümer ausscheidet, gelten für Ansprüche, die sich aus seiner Zugehörigkeit zu der Gemeinschaft herleiten, noch die WEG-Verfahren. Weil also kein

direkter Anspruch gegen den ehemaligen Eigentümer bestand, hat der BGH die Klage zurückgewiesen.

Die Lösung

Um seine Kosten erstattet zu bekommen, hätte der Eigentümer also die Gemeinschaft verklagen müssen. Nun war es zwar klar, dass die Gemeinschaft keinen Beschluss gefasst hätte, ihm die Kosten zu erstatten. Denn die neuen Eigentümer hätten einem solchen Beschluss nur mit der Einwilligung des ausgeschiedenen Eigentümers zustimmen dürfen. Dieser hatte aber schon klar gemacht, dass er dem niemals zustimmen werde. Dies ändert aber nichts an dem vorgegebenen Verfahrensweg. Denn der Eigentümer hätte als nächsten Schritt die Beschlussfassung gerichtlich ersetzen lassen können, um so zu seinem Recht zu kommen.

BGH-Urteil

Änderung der Verteilung der Heizkosten

Von Julia Wagner, Referentin Recht

Mit seinem Urteil vom 2. Oktober 2020 (V ZR 282/19) hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass die Verteilung der Heizkosten per Mehrheitsbeschluss geändert werden könne, ohne dass der geltende Verteilungsschlüssel einzelne Eigentümer benachteiligen müsse, oder dass aufgrund sonstiger Umstände eine Neuregelung notwendig sei. Den Wohnungseigentümern stehe ein weiter Gestaltungsspielraum zu, der seine Grenzen nur in der Willkür finde.

Nach § 16 Absatz 3 WEG a.F. stehe es den Wohnungseigentümern zu, die Verteilung der Heizkosten zu ändern. Das Gericht führte aus, dass der neue Umlageschlüssel lediglich den Anforderungen ordnungsmäßiger Verwaltung genügen müsse. Wohnungseigentümer dürften danach jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen sei und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führe. Dabei dürften an den neuen Verteilungsschlüssel nicht zu hohe Anforderungen gestellt werden. Es genüge, dass sowohl das „Ob“ als auch das „Wie“ der Änderung nicht willkürlich seien.

Einordnung nach neuem Recht

Diese Bewertung des Gerichts dürfte auch dem neuen § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG entsprechen. Nach neuem Recht können die Wohnungseigentümer für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine vom Gesetz abweichende Verteilung beschließen. Dass der Maßstab ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen müsse, sieht der Gesetzestext des § 16 WEG zwar nicht mehr explizit vor. Dennoch verlangt das Wohnungseigentumsgesetz nach § 18 Absatz 2 WEG, dass die Gemeinschaft im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung handelt, ohne dass dies an jeder Stelle gesondert normiert sein muss.

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

Ihr starker Partner in Sachen Recht!

ROLAND. Der Rechtsschutz-Versicherer.

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Haus & Grund-Team
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

Besonders günstige Konditionen für Haus & Grund-Mitglieder

Exklusivpartner von:
Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Finanzen & Versicherungen

Immobilienfinanzierung

Wie Corona die Baufinanzierung verändert

Von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Corona hinterlässt Spuren – auch im Bereich der Baufinanzierung sind vorübergehende und bleibende Veränderungen sichtbar.

Ob virtuelle Objektbesichtigungen oder häufige Gespräche über die Einplanung eines Arbeitszimmers im neuen Eigenheim – das Aufkommen der Corona-Pandemie bedeutete auch im Bereich der Immobilienfinanzierung zahlreiche Veränderungen. „Vor allem aber verstärkte es bei vielen Menschen den Wunsch nach einem eigenen Zuhause als sicheren Rückzugsort“, erklärt Jörg Utecht, Vorstandsvorsitzender von Interhyp, Deutschlands größtem Vermittler für private Baufinanzierungen. Das habe die Nachfrage nach Immobilien und Finanzierungen auf hohem Niveau gehalten.

Erhöhter Wunsch nach Flexibilität und Planungssicherheit bei Darlehen

Wer Kredite bedient, wünscht sich heute oft mehr Planungssicherheit und zugleich mehr Flexibilität, um auch auf eventuelle Änderungen der Einkommenssituation reagieren zu können. Das beobachtet Utecht vor allem bei der durchschnittlichen Zinsbindungslänge von mehr als 13 Jahren sowie der vermehrten Nachfrage nach Baufinanzierungsprodukten mit Option zu mehrmaligen Tilgungssatzwechseln während der vereinbarten Zinsbindungsdauer.

Banken reagierten zunächst verunsichert

Der Ausbruch der Corona-Pandemie hatte kurzfristig zu Unsicherheiten bei Banken und im Markt geführt, da schwer abzuschätzen war, wie sich Lockdown und Kurzarbeit auf die Immobilienpreise und auf das Interesse nach Baufinanzierungen auswirken würden. Entsprechend stellten zwischenzeitlich einzelne Banken etwas höhere Anforderungen an die Bonität der Kreditnehmer, zum Beispiel einem Mindestüberschuss nach Abzug aller Kosten oder Mindesttilgung bei bestimmten Finanzierungskonstellationen. Dies betraf aber nicht das Gros der Banken und einige dieser Kreditgeber haben die Anpassungen wieder zurückgenommen.

Mini-Zinsen auch 2021 zu erwarten

Die Baugeld-Zinsen, die 2020 historisch niedrig lagen, haben in vielen Fällen den Kauf zu leistbaren Raten möglich gemacht. Kreditnehmer können auch weiterhin anhaltend günstig finanzieren. Bestanbieter vergeben zehnjährige Darlehen bei entsprechender Bonität um 0,5 Prozent. Das Interhyp Bauzins-Trendbarometer, eine monatliche Umfrage unter den Experten von zehn deutschen Kreditinstituten, zeigt: Mit leicht steigenden Konditionen für Baudarlehen wird frühestens im weiteren Verlauf des Jahres 2021 gerechnet.

Kaminbrand

Gefahr von Schornsteinbränden nicht unterschätzen

www.gev-versicherung.de

Wer einen Kamin hat, genießt ein gemütliches Kaminfeuer, insbesondere in der kälteren Jahreszeit. Vielerorts wird ein Kamin oder Ofen aber auch zum Heizen genutzt. Doch die Gemütlichkeit hört auf, wenn ein Kaminbrand entsteht. Lesen Sie hier, wie Sie einen solchen erkennen und vermeiden können. Die meisten Kaminbrände werden durch einen unsachgemäßen Gebrauch verursacht. Damit erst kein Kaminbrand – auch Schornstein- oder Rußbrand genannt – entsteht, sollten folgende Punkte beachtet werden.

Kaminbrände werden schwer entdeckt

Ein Kaminbrand entsteht dadurch, dass der Ruß verbrennt, der sich im Schornstein ablagert. Dabei entstehen sehr hohe Temperaturen, was sehr gefährlich ist. Durch die extreme Wärmeentwicklung bis 1.500 Grad und den Funkenflug geraten Dachstühle schnell in Brand. Zusätzlich können giftige Gase und Dämpfe entstehen, die in den Wohnraum eindringen.

Zwei Schritte führen zum Brand

Zunächst lagert sich Ruß im Kamin ab, verursacht durch Brennstoffe, die nicht vollständig verbrannt werden. Im zweiten Schritt entzünden sich diese Ablagerungen. Damit das Holz vollständig verbrennen kann, sollte nur gut durchgetrocknetes Holz benutzt werden.

Außerdem ist auf folgendes Brennmaterial komplett zu verzichten:

- feuchtes oder lackiertes Holz
- langflammige Brennstoffe, wie Nadelhölzer, durch die Funken oder Flammen bis in das Rauchrohr getragen werden und dann die Rußablagerungen entzünden können
- Müll in jeglicher Form

Wichtig: Lassen Sie den Kamin regelmäßig prüfen und reinigen. Der Schornsteinfeger sollte auch den Ruß entfernen und das Ofenrohr säubern.

Wie ist ein Kaminbrand zu erkennen?

Einen Kaminbrand erkennen Sie an folgenden Merkmalen:

- lange Flammen schlagen aus dem Kamin
- starke Rauchentwicklung und Funkenflug
- Flammen-, Funken- und Glutbildung am Schornstein
- hohe Außentemperatur an der Schornsteinwand

Wenn es zum Brand kommt – 112 wählen

Versuchen Sie nicht, einen Kaminbrand selbst mit Wasser zu löschen. Die hohen Temperaturen lassen das Wasser sofort verdampfen. Durch die Wucht kann der Schornstein gesprengt werden.

Deshalb unbedingt:

- Ruhe bewahren
- rufen Sie die Feuerwehr über 112
- Fenster und Dachluken schließen, damit keine Funken ins Gebäude dringen können
- Möbel und leicht brennbare Gegenstände vom Schornstein rücken
- das Gebäude verlassen

Welche Versicherung ist im Schadensfall relevant?

Ist es zu einem Brand gekommen, sind die Wohngebäudeversicherung und Hausratversicherung zu informieren. Sie kommen für Schäden auf, die durch einen Brand am Wohngebäude oder am Hausrat entstanden sind. Die Versicherungsexperten der GEV Grundeigentümer-Versicherung raten übrigens, beide Versicherungen bei einem Anbieter abzuschließen, da Ihnen im Schadensfall so unkomplizierter geholfen werden kann. Das Beraterteam der GEV berät Sie gern unter 040 3766 3367.

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

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

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 — Sonderkonditionen
DER RECHTSSCHUTZ-VERSICHERER.

Lifta — 500-1000 € Nachlass

Kachelofen & Kaminstudio
RIESENBERG OHG — 5 %

STRÄTER — kostenlose Lieferung

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

financial PARTNER
Versicherungsmakler GmbH — Sonderkonditionen

B&E BAUELEMENTE GmbH — 10 %

VBL — Sonderkonditionen
Ralf Zinzius
Versicherungsmakler Bergisch Land

ibs IMMOBILIENGRUPPE — Sonderkonditionen

Behrens GmbH Haustechnik — 10 %
Alle Handwerkerleistungen aus einer Hand

Das Lagerhaus Scholz — 10 %
Haushaltsauflösungen & Entsorgungen

Mitglieder werben Mitglieder

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund empfehlen und Prämie sichern

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

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

Ihr Prämienantrag

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

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

Ihre Prämie

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

01 Haus & Grund-Ratgeber

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

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

☐ **03 Grillset**

☐ **04 Küchenwaage**

PRÄMIENCOUPON

Angaben werbendes Mitglied

Vorname/Name

Straße/Hausnummer

Unterschrift

PLZ

Ort

Mitgliedsnummer (sofern bekannt)

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

Ich habe folgendes Mitglied geworben

Vorname/Name

Straße/PLZ/Ort

Das Eigentümerdilemma

„Verkaufen oder nicht?“

Es gibt viele Möglichkeiten den wohlverdienten Lebensabend zu genießen, wenn das „nötige Kleingeld“ stimmt und wenn da nicht die Sorgen wären, die der Immobilienbesitz so mit sich bringt. „Wer kümmert sich um die Verwaltung, Instandhaltung und Vermietung, wenn wir es nicht mehr schaffen?“ – „Reicht die Rente später noch, wenn Lebensmittel, Pflege- und Gesundheitsleistungen immer teurer werden?“ – „Können wir auch im hohen Alter zu Hause wohnen bleiben?“ „Wie können wir uns finanziell absichern, wenn es keine Zinsen mehr gibt?“ – all diese Fragen hören wir immer wieder. Die gute Nachricht ist, es gibt Lösungen wie Sie Ihren wohlverdienten Lebensabend genießen können. Und weil jeden Menschen unterschiedliche Sorgen belasten, gibt es auch nicht den einen Weg aus dem Eigentümmerdilemma. Haus & Grund hat gemeinsam mit uns, der NIC Neue Immobilien Chancen, an Konzepten gearbeitet, die häufig eine bessere Alternative darstellen als der klassische Verkauf Ihres Mehrfamilienhauses. Gemeinsam zeigen wir Ihnen alle Möglichkeiten auf, die Sie mit Immobilien haben. Aus einem Leistungsportfolio aus Immobilienleibrente, Immobilienzinsverkauf und klassischem Immobilienverkauf sind wir in der Lage, für jeden Eigentümer eine Lösungsvariante zu entwickeln. Perfekt passend zur jeweiligen Lebenssituation, abgestimmt auf Ihre Bedürfnisse, Pläne und Ziele. Denn nur wer alle Möglichkeiten kennt, kann optimal entscheiden.

NIC Neue Immobilien Chancen GmbH

Daniel Laubach
Geschäftsführer

Mario Temmink
Geschäftsführer

Raus aus dem Eigentümerdilemma

Ein Dienstleister - alle Möglichkeiten.

Leibrente & Zinsverkauf

Leibrente

Finanzielle Absicherung für Sie und den Lebenspartner, für immer

Durch die Immobilienleibrente wird der Wert einer Immobilie in eine zusätzliche, lebenslange Rente umgewandelt. Häuser werden also nach und nach zu Geld, gebunden an Leib und Leben, daher heißt es „Leibrente“.

+ Die Leibrente garantiert ein Leben lang gesicherte Auszahlungen, jeden Monat
+ Die Auszahlung endet mit dem Tod der Begünstigten

Zinsverkauf

Gesicherte monatliche Auszahlungen für Sie, Ihren Lebenspartner und die Erben

Beim Zinsverkauf wird der Wert einer Immobilie über einen fest vereinbarten Zeitraum ausbezahlt, in Raten zuzüglich Zinsen. D.h., dass die Zinsen, die sonst an die Bank gehen würden, nun an den Eigentümer und bei seinem Tod an seine Erben gezahlt werden – zusätzlich zum Wert der Immobilie.

+ Höhe und Laufzeit der Auszahlungen sind individuell wählbar und vertraglich festgelegt. Durch Zinseinnahmen höhere Erlöse, deutlich über dem Verkehrswert
+ Im Sterbefall werden die Zahlungen an die Erben geleistet

Gemeinsame Vorteile von Leibrente und Zinsverkauf

+ Auf Wunsch mit hoher Einmalzahlung, für aufgeschobene Träume
+ Keine Belastung mehr durch Verwaltung, Vermietung und Instandhaltung
+ Auf Wunsch mit lebenslangem Wohnrecht, mietfrei in den vertrauten vier Wänden
+ Keine Zwangsverwertung durch Sozialhilfeträger im Pflegefall möglich
+ Notarielle Begleitung & Beurkundung, erstrangige Absicherung im Grundbuch

Immobilienverkauf

+ Auszahlung des aktuellen Immobilien-Verkehrswertes in einem Betrag.
+ Sinnvolle Option, falls größere Anschaffungen geplant sind. Zum Beispiel, wenn Sie eine altersgerechte barrierefreie Wohnung kaufen möchten.

Sie wollen wissen, welche Variante für Sie die beste ist?

Dann sichern Sie sich den nächstmöglichen Beratungstermin und lassen Sie sich umfassend informieren, frei und kostenlos!

Wir freuen uns auf Sie.

NIC Neue Immobilien Chancen

Zamenhofstraße 12
42109 Wuppertal

Tel. 0202 / 255 89 21
Tel. 0202 / 255 89 15

info@neue-immobilien-chancen.de
www.neue-immobilien-chancen.de

Kooperationspartner von

Haus & Grund

Haus & Leben

Badtrends

Der perfekte Rückzugsort

Von Karin Birk, Freie Journalistin

Das Badezimmer gewinnt in den eigenen vier Wänden an Bedeutung: Es wird zum privaten Rückzugsort und zur Wohlfühloase.

Ästhetik und Funktionalität schließen sich dabei nicht aus, sondern ergänzen sich. „Innovative Technik und smarte Steuerung verschwinden heute hinter der Wand, im Boden oder im Produkt selbst“, sagt Frank Reinhardt, der für die Vereinigung Deutsche Sanitärwirtschaft (VDS) regelmäßig die neuesten Trends zusammenfasst. Ins Auge sticht vielmehr die freistehende Badewanne, ein schöner Waschtisch samt Spiegel oder ein besonderes Möbelstück.

Damit einher geht – wo immer möglich – auch der Trend zu größeren Badezimmern. „Um die Gegebenheiten vor Ort möglichst gut auszunutzen und die spätere Nutzung eines Bades im Blick zu haben, empfiehlt es sich, von vornherein einen professionellen Badplaner hinzuzuziehen“, betont Reinhardt. Dies gilt insbesondere, wenn eine umfangreiche Sanierung ansteht. Und dies haben nach Untersuchungen des Verbandes rund sechs Millionen Bundesbürger vor. Fast dreimal soviel sind es, wenn es um weniger umfangreiche Investitionen ins Bad geht.

Nachhaltigkeit gilt auch fürs Bad

Wie anderswo liegt auch bei Bädern das Thema Nachhaltigkeit im Trend: weniger Verbrauch von Wasser und Energie bei der Herstellung und bei der täglichen Nutzung. Es geht aber auch um ein zeitlos schönes Design, das Langlebigkeit verspricht und von Jung und Alt gleichermaßen geschätzt wird: mit hochwertigen Produkten, die lange schön anzusehen sind, und mit Produkten, die so gestaltet sind, dass das Reinigen leicht fällt und wenig Chemie zum Einsatz kommt. Die Branche spricht vom „grünen Bad“.

In puncto langfristige Nutzung ist und bleibt auch die bodengleiche Dusche der große Renner. Für die junge Generation ist das „sexy“, für die ältere Generation „echter Komfort“, wie Reinhardt sagt. Auch als „Walk-in-Dusche“ bezeichnet, ist sie nicht nur einfach zu begehen, sondern sie sorgt auch für eine gewisse Großzügigkeit im Bad. Und sie bietet unzählige Gestaltungsmöglichkeiten bei Armaturen, durchsichtigen oder gefliesten Trennwänden, mit und ohne Nischen oder Sitzbänken.

Smarte Technik steuert das Bad von morgen

Immer mehr im Kommen sind auch in Deutschland „Dusch-WCs“. Auch sie stehen für mehr Komfort, mehr Hygiene und moderne Technik. Über Apps oder Fernsteuerung lassen sich so Temperatur, Intensität des Wasserstrahls oder Warmluftföhns sowie die Sitzheizung steuern. Und das beste: Oft sieht man den Toiletten die technischen Raffinessen von außen gar nicht an.

Überhaupt scheint das Bad von morgen von unsichtbarer Hand gelenkt. Ob in der Dusche oder am Waschtisch: Wer möchte, lässt das Wasser ohne eigenes Drehen an den Armaturen nur durch Gesten sprudeln. Allein die Annäherung genügt. „Berührungslose Steuerung ist absolut im Kommen“, sagt Reinhard mit Blick auf die Hygiene. Selbst Badewannen kommen heute ohne separate Armaturen aus. Sie werden durch den Ablauf befüllt.

Die Badewanne als Ausdruck von Lebensgefühl

Die Badewanne selbst wird immer mehr zum Hingucker. An exponierten Plätzen mit einem schönen Blick ins Grüne, durch ein Dachfenster in den Sternenhimmel oder ins Schlafzimmer selbst. Meist sind sie schlicht in der Form mit abgerundeten Ecken – immer hochwertig in der Anmutung. Dass eine solche Wanne Platz braucht, um richtig zur Geltung zu kommen, versteht sich. Doch selbst in kleineren Bädern lässt sich der Effekt einer freistehenden Wanne mit einer sogenannten Vorwand-Badewanne nachempfinden. Nur an einer Wand berührt die Wanne die Wand. An allen anderen Seiten steht sie frei im Raum.

Farbe als Blickfang

Mit Blick auf Farben lässt sich nur so viel sagen: Es darf auch wieder etwas farbiger sein. Das gilt nicht nur für Waschbecken oder Badewannen. Es gilt auch für Fliesen, Wandfarben oder Tapete – gerade um den Waschtisch herum. Auch Armaturen gibt es zunehmend in verschiedenen metallischen Oberflächen, nicht zuletzt auch in Schwarz. Dabei wird anders als früher nicht gleich das ganze Bad in einen Farbton getaucht. Manchmal ist es nur die Außenseite des Waschbeckens oder der Badewanne, der Wandschrank oder eine einzelne Wand.

Unterschiedliche Farben und Stimmungen lassen sich dabei nicht nur mit den Sanitärprodukten, Fliesen oder Tapeten erzielen. Auch mit der Beleuchtung selbst lassen sich Farbakzente setzen. Das Licht sollte unterschiedliche Farbtemperaturen bieten und dimmbar sein. Wer in den Tag startet, braucht anderes Licht als beim behaglichen Bad am Abend oder am Wochenende.

Design-Heizkörper

Funktional und ansprechend zugleich

Von Karin Birk, Freie Journalistin

Ein Heizkörper kann heute mehr als nur ein Zimmer erwärmen. Er hilft, Räume zu gestalten. Manchmal geht es sogar so weit, dass der Heizköper als solcher gar nicht mehr zu erkennen ist. Er gleicht vielmehr einem Bild oder verschwindet hinter einem Spiegel.

Das Angebot an Designheizkörpern ist groß und wird immer größer. Das gilt auch für die Nachfrage. „Das Interesse an Designheizkörpern steigt sowohl bei der Sanierung als auch im Neubau“, sagt Ralf Kiryk vom Bundesverband Deutsche Heizungsindustrie e.V. in Köln. Dabei werden die Heizkörper gern als Ergänzung zur Flächenheizung genutzt. Das gilt insbesondere für den Neubau, aber auch für aufwendige Sanierungen.

Manchmal geht es aber auch nur darum, einen alten Heizköper gegen einen mit modernem Design auszutauschen, ohne dass gleich die Anschlüsse verändert werden müssen. Auch das haben die Hersteller im Blick. Und dort, wo es keine Heizungsrohre gibt, können auch rein elektrisch betriebene Heizkörper eine interessante Alternative sein. Manche von ihnen sogar als Infrarotheizung.

Der Anschluss verschwindet hinter der Heizung

Damit das Design uneingeschränkt zur Geltung kommt, kann der Heizkörper so angeschlossen und gesteuert werden, dass dies nicht direkt sichtbar ist. Anschlussrohre oder Stecker können hinter dem Heizkörper in der Wand verschwinden. Gesteuert werden kann die Heizung dann zum Beispiel per Funk über ein Bedienfeld.

Eingesetzt werden Designheizköper vor allem dort, wo sie gut zur Geltung kommen. In Bad und Küche, im Wohn- und Essbereich oder auch als Teil der Garderobe. Dabei haben Designer aus dem In- und Ausland unzählige Varianten geschaffen, die gerne auch mit anderen Funktionen verbunden werden.

Ästhetik und Funktion lassen sich gut kombinieren

So dient der Designheizkörper im Bad oft auch als Handtuchhalter. Die Frontplatten haben dann entsprechend große Aussparungen oder die Querstangen liegen weit genug auseinander. Teilweise werden vor den Flächen oder Stangen noch extra farbige oder verchromte Bügel, Haken oder Ringe für die Handtücher angebracht. Manchmal wirkt die Heizung auch nur wie eine an die Wand gelehnte Leiter. Je nach Geschmack ganz schlicht oder in knalligen Farben und Formen. „Wird ein solcher Heizkörper in Ergänzung zur Fußbodenheizung genutzt, kann er rein elektrisch gerade in den Übergangsjahreszeiten gute Dienste leisten“, sagt Kiryk.

Künstlerischer Blickfang

Teilweise gleichen die Heizkörper fast einem Kunstwerk. Das gilt für ausgefallene Bäder genauso wie für besondere Wohnräume. Etwa wenn sich der Heizköper hinter einer Fläche von Marmor oder Sandstein verbirgt und mehr an ein Bild als an eine Heizung erinnert. Oder wenn er – bestehend aus kleinen aneinanderhängenden Pyramiden – ein Wandrelief bildet. Bei anderen wiederum lässt sich die Oberfläche aus Glas mit besonderen Grafiken oder eigenen Fotos schmücken.

Auch hinter Spiegeln, mit und ohne Rahmen, kann sich eine Heizung verbergen. Hier lassen sich Maße und Rahmen individuell gestalten und je nach Geschmack kann der Spiegelheizkörper waagerecht oder senkrecht platziert werden. Selbst Vintage-Heizköper gibt es. Verziert und aus Gusseisen erinnern sie an die gute alte Zeit.

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

Fußbodenheizung

Kuschlig warm von unten

Von Bettina Iduna Kieke, Freie Journalistin

Bei Neubauten entscheidet sich heute fast die Hälfte der Bauherren für eine Fußbodenheizung. Auch im Altbau kann sie bei einer Grundsanierung zum Einsatz kommen.

Die Fußbodenheizung ist eine Flächenheizung, bei der die Wärme über den Boden gleichmäßig nach oben verteilt wird. Fußbodenheizungen arbeiten im Niedertemperaturbereich. Deshalb kann man sie gut mit einem Wärmepumpensystem kombinieren.

Verschiedene Wärmequellen

Wärmepumpen wandeln Wärme, die in der Luft, in der Erde oder im Wasser gespeichert ist, in Heizwärme um und agieren im Bereich von niedrigen Vorlauftemperaturen am wirtschaftlichsten. Aber auch Heizungen – basierend auf Solar-, Gas-, Öl- oder Holzenergie – können durch entsprechende hydraulische Schaltung auf die für eine Fußbodenheizung nötige Vorlauftemperatur gebracht werden. Neben der mit warmem Wasser betriebenen Fußbodenheizung gibt es auch elektrische Fußbodenheizungen. Vor ihrer Planung sollte man sich unbedingt von einem Experten beraten lassen.

Die Warmwasserheizung

Durch ein Rohrsystem im Fußboden wird Wasser geleitet, das in einem Brennwertkessel auf maximal 50 Grad Celsius erwärmt wird. Je geringer die Vorlauftemperatur ist, desto effizienter läuft die Anlage. Vorlauftemperaturen von 35 Grad Celsius reichen sogar bei Außentemperaturen im zweistelligen Minusgradbereich für eine Wohnraumtemperatur zwischen 22 und 29 Grad aus. Bei der Warmwasser-Fußbodenheizung wird zwischen Nass- und Trockensystemen unterschieden. Nasssysteme werden vorzugsweise bei Neubauten eingesetzt, es gibt sie aber auch für Altbauten. Ein Trockensystem direkt unter dem Bodenbelag eignet sich gut für Modernisierungen in bewohnten Wohnungen und in Altbauten mit Höhenbegrenzung für den Fußboden.

Einbau im Nasssystem

Das Nasssystem zeichnet sich durch gute Wärmeübertragung und -speicherung aus. Die nicht sauerstoffdurchlässigen Heizungsrohre liegen dabei im Estrich, der als Wärmespeicher wirkt und als Zementestrich oder als Anhydridestrich die Grundlage für die Nutzschicht (Oberboden) darüber bildet. Die Folge: gleichmäßige Wärme über einen längeren Zeitraum. Die Nutzschicht kann aus Laminat, Fliesen, Teppich, Kork, Vinyl oder bestimmten Parketten bestehen. Es gibt vier gängige Methoden, um die Heizungsrohre zu befestigen: das Noppenplatten-, das Tacker- und das Klettsystem oder die Klemmschienen.

Einbau im Trockensystem

Das Trockensystem punktet durch eine geringe Aufbauhöhe, wenig Gewicht und optimale Wärmeverteilung. Sein Aufbau ist ähnlich dem des Nasssystems. Die Grundlage bilden genoppte oder gerillte Systemplatten. Sie sorgen für einen festen Halt der wasserführenden Rohrleitungen. Es gibt Trockensysteme, bei denen Wärmeleitbleche eingesetzt werden, um die von den Rohren abgestrahlte Wärme an der Oberfläche gleichmäßig zu verteilen. Trockenestrich oder Trockenbauplatten fungieren als Lastverteiler auf dem Untergrund und bilden zugleich den Oberboden, der mit Fliesen, Laminat oder anderem belegbar ist. Alternativ zu Trockenestrichplatten gibt es Klicksysteme mit gefrästen Aussparungen zum Fixieren der Heizungsrohre. Klicksysteme ersparen den Trockenestrich, aber garantieren dennoch einen Lastenausgleich.

Elektro-Fußbodenheizung

Bei einer elektrischen Fußbodenheizung werden unter dem Bodenbelag Heizfolien oder -matten verlegt – Estrich ist unnötig. Die Vorzüge: eine niedrige Aufbauhöhe, unkompliziertes Nachrüsten möglich, optimierte Wärmeabgabe. Der Nachteil: erhöhte Nebenkosten, da das System mit Strom betrieben wird. Deshalb eignen sich die Heizungen in der Regel nur als Zusatz- oder Bedarfsheizungen und nicht als Hauptheizung – besonders in unsanierten Altbauten.

Wartung und Pflege

Abhängig von der Beschaffenheit der Heizungsanlage sollte die Fußbodenheizung durch einen Fachbetrieb regelmäßig gespült werden, um Schlamm und andere Rückstände zu beseitigen:

- alte (Baujahr vor 1990), nicht diffussionsdichte Heizungen mit Metallrohren: alle zwei bis vier Jahre
- moderne Anlagen mit sauerstoffdichten Kunststoffrohren: alle fünf bis zehn Jahre.

Schon die Römer wussten vor über 2.000 Jahren die Fußbodenheizung (Hypocaustum) zu schätzen und beheizten mit heißer Luft, die unter dem Fußboden durch ein gemauertes Röhren-System geleitet wurde, große Räume in Palästen und ihre berühmten Bäder. In unseren Breiten setzte sich die Fußbodenheizung erst allmählich ab den 1970er-Jahren durch.

Vor- und Nachteile von Fußbodenheizungen

Vorteile

- gutes Wärmewohlbefinden
- geringe Vorlauftemperaturen – auch für große Heizflächen
- weniger Heizkosten für gleichen Komfort, da im Niedrigtemperaturbereich geheizt wird
- bessere Effizienz bei Brennwert- und Umweltheizungen
- mehr Wohn- und Gestaltungsraum
- geeignet für diverse Fußbodenbeläge
- spezielle Heizsysteme für Altbauten
- gute Raumluft, da geringes Verwirbeln von Staub und Milben
- durch gleichmäßige Beheizung kaum Schimmelbildung

Nachteile

- hohe Anschaffungs- und Montagekosten
- lange Auf- und Abheizphase bis eine bestimmte Raumtemperatur erreicht ist
- nicht für gelegentlich beheizte Räume geeignet (nur bei Automatisierung)
- bei kleinen Räumen begrenzte, nicht immer ausreichende Heizleistung
- höhere Einbau-, Wartungs- und Reparaturkosten als bei einer herkömmlichen Radialheizung
- hoher Aufwand bei Nachrüstung im Altbau, Aufbauhöhen beachten
- wärmedämmender Bodenbelag wie Teppich ist weniger geeignet

Bauen & Renovieren

Baugrund prüfen

Hausbau steht und fällt mit dem Baugrund

Von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Wer ein Grundstück kauft, der sollte nicht nur auf die oberirdischen Qualitäten wie Lage, Preis und Infrastruktur achten, sondern auch auf die unterirdischen Gegebenheiten. Dabei hilft ein Baugrundgutachten.

Manch ein Baugrundstück kann nur mit erheblichen Vorbereitungen – und damit einhergehenden Kosten – überhaupt erst bebaubar gemacht werden. Und in manch einem Boden ticken unerwünschte Zeitbomben: Altlasten, Abfälle, Fels, drückendes Grundwasser oder sogar Blindgänger aus dem Zweiten Weltkrieg.

Achtung bei ehemaligen Gewerbegebieten

Immer wieder erschließen Kommunen neue Gewerbeareale im Randbereich und widmen die ehemaligen innerörtlichen Gewerbegebiete zu Wohnquartieren um. Wer dort ein Baugrundstück kaufen will, sollte die Geschichte des Areals prüfen, denn der Boden könnte belastet sein. Erste Anlaufstelle dafür ist das Altlastenkataster der Kommunen, in dem stehen sollte, was jemals auf dem Grundstück in den Boden gelangt ist.

Je nach Beschaffenheit des Bodens muss das Grundstück zunächst eventuell saniert und die Gründung des Hauses entsprechend geplant werden. Bei Altlasten müssen Böden möglicherweise komplett ausgetauscht und das verseuchte Erdreich auf Sonderdeponien teuer entsorgt werden. Es liegt auf der Hand: Erst wenn die Besonderheiten des Baugrunds bekannt sind, können Bauherren adäquat planen lassen und Baufirmen auch seriös kalkulieren.

Bodengutachten frühzeitig erstellen

Aufschluss über den Boden kann ein Gutachten geben, das bei Verdacht die Untersuchung auf Altlasten mit einbezieht. Dieses Gutachten ist in Deutschland zwar nicht gesetzlich vorgeschrieben, eine Untersuchung wird von Experten jedoch – vor allem im Zweifelsfall – empfohlen. Es sollte so früh wie möglich erstellt werden; im Idealfall vor dem Grundstückskauf.

Gutachten gibt vielfältige Aufschlüsse

Im Rahmen der Untersuchung werden der Aufbau des Baugrunds sowie die bodenmechanischen Eigenheiten festgestellt. Ein Baugrundgutachten gibt zudem Auskunft über das Grundwasservorkommen und liefert Kennzahlen, die für die Art des Fundaments und die Bemessung benötigt werden. Geprüft wird auch, ob das Regenwasser ausreichend im Boden versickern kann. Für einige Regionen ist zum Beispiel auch eine Aussage zu einer möglichen Erdbebenzone wichtig. Die benötigten Daten werden mithilfe von Baugrundbohrungen oder -sondierungen gewonnen. In Einzelfällen können auch bodenmechanische Laboruntersuchungen durchgeführt werden.

Treten bei der Baugrunduntersuchung Hinweise auf giftige Altlasten auf, sollte zusätzlich ein Schadstoffgutachten veranlasst werden.

Übrigens: Vermeintlich ruhige Orte und Straßen mit Namen wie „Im Torfe“ oder „Im Sande“ weisen oft schon darauf hin, dass der Baugrund problematisch sein könnte und hier vor Baubeginn nachgebessert werden muss.

Hinweis

Die Kosten für eine Baugrunduntersuchung liegen meist zwischen 2.000 und 2.500 Euro. Ein erfahrener Sachverständiger erkennt in der Regel sofort, wo und welche Baugrunduntersuchung nötig ist.

Schüco – Lösungen rund um´s Haus

STRÖTER MEISTERBETRIEB

In der Graslake 20a · 58332 Schwelm
Telefon 0 23 36 - 93 92-0 · Telefax 0 23 36 - 93 92-5
info@stroeter-gmbh.de · www.stroeter-gmbh.de

EIGENE HERRSTELLUNG UND MONTAGE · FENSTER · TÜREN · MARKISEN · ROLLLÄDEN · WINTERGÄRTEN · VORDÄCHER

Für die Gestaltung Ihres Hauses bieten wir viele Ideen und Möglichkeiten.
Fenster, Türen, Fassaden, Wintergärten oder Solarprodukte aus Schüco Systemen stehen für allererste Qualität.

SCHÜCO

Sonderthema – Sanieren & Modernisieren

Barrierefrei wohnen

Mit einem „Design für alle“ Komfort und Wert der Immobilie steigern

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

Barrierefreies Wohnen liegt im Trend. Einerseits sind in einer alternden Gesellschaft immer mehr Menschen darauf angewiesen. Andererseits wohnt es sich auch ohne Handicap barrierefrei einfach bequemer. „Design für alle“ ist daher das neue Schlagwort – wir geben Tipps und Infos dazu.

Wer heute ein Haus baut oder saniert, sollte das Thema Barrierefreiheit gleich mitdenken. Das senkt Kosten für eine Barriereduzierung, die vielleicht eines Tages nötig wird, aber schon heute mehr Komfort bringt. Zugleich steigt der Wert der Immobilie, denn barrierefreier Wohnraum ist knapp, aber sehr gefragt. Ein Trend, der sich fortsetzen wird: Laut Statistischem Bundesamt sind aktuell schon 18,3 Millionen Menschen in Deutschland älter als 65 Jahre. In zehn Jahren werden es demnach 22 Millionen sein – 26 Prozent der erwarteten Gesamtbevölkerung. Die Bundesregierung geht in ihrer Antwort auf eine Kleine Anfrage der FDP-Bundestagsfraktion davon aus, dass bis zum Jahr 2035 zwei Millionen altersgerechte Wohnungen in Deutschland fehlen. Die Wohnungsmarktprognose der NRW-Landesregierung rechnet bis 2040 mit einem Bedarf von 11.000 zusätzlichen barrierefreien Wohnungen in Nordrhein-Westfalen – pro Jahr. Vor diesem Hintergrund lohnt sich auch die Investition in die Barrierefreiheit einer vermieteten oder zur Vermietung vorgesehenen Wohnung. Darüber freuen sich auch Familien mit Kleinkindern – Stichworte: Kinderwagen, schwerer Großeinkauf.

Mobilität für alle: Lösungen für die Treppe

Die Treppe wird schnell zum größten Hindernis daheim. Dann helfen Lifte, von einer Etage zur anderen zu gelangen. Die Auswahl des richtigen Lifts richtet sich sehr stark nach den konkreten Bedürfnissen der Bewohner und den Möglichkeiten im Gebäude. Grundsätzlich gibt es Sitzlifte, Plattformlifte und Vertikallifte. Sitzlifte bestehen aus einem Sitz, der auf einer Schiene am Rand der Treppe fährt. Die Schiene kann innen oder außen an der Treppe verlaufen, je nachdem, ob ein oder mehrere Stockwerke erschlossen werden sollen. Die Treppe sollte für solch einen Lift mindestens 80 Zentimeter breit sein.

Nach dem gleichen Prinzip funktionieren Plattformlifte. Sie bieten dem Fahrgast jedoch keinen Sitz, sondern eine Plattform an, die mit einem Rollstuhl befahren werden kann. Bei Nichtbenutzung kann die Plattform hochgeklappt werden, so dass sie sehr wenig Platz wegnimmt. Allerdings benötigen Plattformlifte eine deutlich breitere Treppe als Sitzlifte. Sie eignen sich gut für Außenbereiche und bieten sich etwa dann an, wenn einige Stufen zum Hauseingang zu überwinden sind und der Platz für eine Rollstuhlrampe fehlt.

Ist die Treppe zu eng für einen Treppenlift, kommt ein vertikaler Lift in Frage. Hier sind inzwischen kleine Fahrstühle auf dem Markt, welche an zwei senkrechten Schienen auf und abfahren. Da es keinen Aufzugsschacht gibt, stoppt ein System den Fahrkorb automatisch, falls ein Hindernis in die Quere kommt. Solche Lifte lassen sich über eine normale 230V-Steckdose betreiben, die komplette Technik ist im Fahrkorb integriert. Zur Installation kann ein Loch in die Decke gestemmt werden, oft kann aber auch der Freiraum in einem Treppenhaus genutzt werden. Es gibt solche Lifte in unterschiedlichen Größen, je nachdem, ob nur eine stehende Person oder ein Rollstuhlfahrer mitfahren soll.

So vielfältig die Möglichkeiten sind, so stark unterscheiden sich bei Liftsystemen auch die Kosten. Eine gute Beratung und Aufmaß vor Ort sind daher unerlässlich. Es gibt verschiedene Möglichkeiten der finanziellen Förderung (**siehe Kasten unten**).

Staatliche Förderung und Mitgliedervorteile für Liftsysteme

Liftsysteme für zuhause stellen eine größere Investition dar. Mitglieder von Haus & Grund Wuppertal profitieren dabei finanziell von einer Kooperation des Landesverbandes mit Lifta Treppenlifte, Lifton Homelifte und sani-trans Plattform- und Hublifte. Den Mitgliedern werden attraktive Preisnachlässe gewährt:

- Sitzlifte: 500 Euro Nachlass für einen Lifta Treppenlift
- Fahrstühle: 1.000 Euro Nachlass für einen Lifton Homelift
- Plattform- und Hublifte: 500 Euro Nachlass für eine sanitrans-Lösung

Interessierte Mitglieder können sich für eine unverbindliche Beratung direkt an Lifta / Lifton / sani-trans wenden unter 08 00 / 44 55 669. Weisen Sie dabei unbedingt darauf hin, dass Sie Mitglied bei Haus & Grund sind! Beim Ortstermin zum Aufmaß, aber auch bei Installation und Wartung werden in Zeiten von Corona umfangreiche Sicherheitsmaßnahmen eingehalten, unter Berücksichtigung der AHA-Regeln und der Empfehlungen des RKI.

Alle Informationen zur Kooperation finden Sie hier: www.HausundGrundWpt.de/lifta

Die Berater von Lifta / Lifton / sani-trans informieren auch über mögliche staatliche Zuschüsse und kümmern sich für ihre Kunden um die Beantragung. Wer etwa einen Pflegegrad hat, kann bis zu 4.000 Euro pro Person von der Pflegekasse erhalten. Haben beispielsweise beide Eheleute einen Pflegegrad, sind also bis zu 8.000 Euro drin. Alle Zuschüsse müssen vor dem Einbau des Lifts beantragt werden.

Nach dem neuen Wohnungseigentumsrecht können Wohnungseigentümer in der Regel von der Gemeinschaft verlangen, dass sie auf eigene Kosten einen Lift im Treppenhaus oder Außenbereich einbauen lassen dürfen (**siehe Kasten auf Seite 22**).

Bequeme Körperpflege „für alle“: Tipps zum barrierefreien Bad

Ein großes Augenmerk gehört beim barrierefreien Wohnen dem Badezimmer. Seine Tür sollte mindestens 90 Zentimeter breit und seine Grundfläche großzügig bemessen sein, damit man auch mit Rollator und Hilfsperson darin zurechtkommt. Das ist vor allem beim Neubau zu bedenken, weil nachträglich schwer zu ändern. Bei einem altersgerechten Umbau gibt es im Bad viel zu tun. Ein rutschfester Fußboden (Rutschhemmklasse R10) ist ebenso empfehlenswert wie ein höher gelegtes oder höhenverstellbares WC mit naheliegendem Haltegriff. Eventuell mag man auch einen Stromanschluss vorsehen, der ein WC mit Duschfunktion ermöglicht.

Das Waschbecken im „Bad für alle“ sollte im Sitzen nutzbar sein: Dafür muss es darunter einen Freiraum geben, Ablagen und Spiegel sollten entsprechend tief angebracht sein. Für die Ganzkörperpflege ist eine bodengleiche Dusche empfehlenswert. Sie sollte mindestens 90 mal 90 Zentimeter Grundfläche und einen besonders rutschfesten Boden aufweisen (Rutschhemmklasse R10, besser R11). Hinzu kommen stabile Haltegriffe und eventuell auch ein hochklappbarer Sitz. Die Badewanne sollte einen Türeinstieg besitzen und natürlich ebenfalls gut angebrachte Haltegriffe. Ist für eine Dusche in der benötigten Größe kein Platz, lässt sich eine möglichst große Badewanne mit flexiblen Duschwänden auch als barrierefreie Dusche herrichten.

Nicht zu vergessen ist im altersgerechten Bad, dass neben der Beweglichkeit im Alter auch das Sehvermögen nachlässt. Daher ist eine optimale Beleuchtung wichtig. Die verwendeten Materialien sollten nicht spiegeln, ein gezielter Einsatz von Farbkontrasten kann die Orientierung erleichtern. Die Aufzählung lässt es schon erahnen: Je nach Bedarf und örtlichen Voraussetzungen können die Kosten für einen Barrieren reduzierenden Badumbau stark variieren. Im Durchschnitt fallen laut KfW Kosten von 10.700 Euro an. Es gibt aber Fördermittel (**siehe Kasten Seite 22 oben**). Eine individuelle Beratung ist im Vorfeld hilfreich. Ansprechpartner können Wohnberatungsstellen, Pflegestützpunkte oder Sanitär-Fachbetriebe sein. Betriebe mit der Spezialisierung „Barrierefreies Bad“ und viele Informationen gibt es unter: www.shk-barrierefrei.de

Smart Home: Digitale Lösungen für Komfort und Sicherheit

Digitale Haustechnik kann nicht nur den Wohnkomfort erhöhen, sondern auch sinnvolle Hilfestellungen für Senioren oder Menschen mit Handicap ins Haus bringen. Rollläden oder Fenster, die sich automatisch öffnen oder schließen wenn es drau-

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

INOVATOR Innovative Torsysteme ®
INOVATOR Schnellauftore GmbH
Garagentor- und Haustürausstellung
Hans-Böckler-Str. 42 • 40764 Langenfeld
Telefon: 02173/9763-0
E-Mail: info@inovator.de
Öffnungszeiten:
Mo – Fr: 09:00 – 18:00 Uhr
Sa: 10:00 – 14:00 Uhr
* Alle Informationen unter www.inovator.de
www.inovator.de

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

ßen dunkel wird oder zu regnen beginnt, Herdplatten, die sich bei Nichtbeachtung selbst abschalten oder ein elektronischer Türspion – die Möglichkeiten sind heutzutage sehr vielfältig. Wie wäre es mit Leuchtbändern im Boden, die automatisch aufleuchten und den Weg ins Badezimmer weisen, wenn jemand nachts aufsteht? Ein Wasserhahn, der sich automatisch schließt, bevor die Badewanne überläuft? Sprachsteuerung für die Funktionen des Gebäudes?

Wer heutzutage ein „Design für alle“ umsetzen möchte, sollte sich darüber informieren, welche digitalen Helferlein für seine Wohnsituation möglich und sinnvoll sind. Wichtig ist dabei jedoch: Die Nutzer müssen die Smarte Haustechnik auch wirklich ohne jede Schwierigkeit intuitiv bedienen können.

Sie soll schließlich helfen und keine neuen Herausforderungen schaffen. Auch die Sicherheit gegen Hacker, Blitzeinschlag oder Stromausfall sollte vor dem Kauf kritisch hinterfragt werden.

Badezimmer oder Treppenlift: Fördermittel für altersgerechten Umbau

Die KfW fördert den altersgerechten Umbau beziehungsweise die Reduzierung von Barrieren daheim seit Jahren mit Zuschüssen sowie mit zinsgünstigen Krediten. Die Zuschüsse (Programm 455-B) sind sehr beliebt, oft ist der Fördertopf schon im Herbst leer – so auch 2020. Für 2021 wurde der Fördertopf daher nochmal um 30 Millionen Euro auf nunmehr 130 Millionen Euro aufgestockt. Die Förderung wird für Investitionen zwischen 2.000 und 50.000 Euro gewährt. Der Zuschuss beträgt 10 Prozent der förderfähigen Kosten, maximal also 5.000 Euro. Wer statt einer Einzelmaßnahme gleich das ganze Haus zum „Altersgerechten Haus“ umbaut, kann bis zu 12,5 Prozent Zuschuss bekommen, maximal 6.250 Euro.

Außerdem gibt es zinsgünstige KfW-Kredite zur Barrierereduzierung (Programm 159). Die Antragstellung erfolgt über das Finanzierungsinstitut Ihrer Wahl (Banken, Sparkassen, Versicherungen). Grundsätzlich gilt bei der KfW-Förderung: Das Alter des Antragsstellers ist unerheblich. Entscheidend ist nur, dass Barrieren beseitigt werden, der Antrag vor Baubeginn gestellt und bewilligt sowie das Bauvorhaben von einem Fachhandwerker durchgeführt wird. Eine Kombination mit anderen Förderzuschüssen der KfW ist möglich, etwa mit dem Förderprodukt „Energieeffizient Sanieren“ oder mit dem Einbruchschutz-Zuschuss. Detaillierte Informationen, und das Portal zur Beantragung der Zuschüsse finden sich auf der Website der KfW: https://www.kfw.de

Menschen mit einem Pflegegrad können Zuschüsse für wohnumfeldverbessernde Maßnahmen in Höhe von bis zu 4.000 Euro von der Pflegeversicherung beantragen. Diese Förderung ist aber nicht mit einer KfW-Förderung kombinierbar.

Neues WEG-Recht begünstigt den barrierefreien Umbau

Das am 1. Dezember 2020 in Kraft getretene, reformierte Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erleichtert Wohnungseigentümern einen Barrieren reduzierenden Umbau erheblich. Nach § 20 Abs. 2 WEG haben die Eigentümer nunmehr einen Anspruch darauf, dass ihnen ein barrierefreier Aus- oder Umbau gestattet wird, der auf ihre eigenen Kosten erfolgt. Bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum mit Kostenteilung können leichter beschlossen werden.

Sie erfordern nach § 20 Abs. 1 WEG nunmehr lediglich eine einfache Mehrheit in der Eigentümerversammlung. Es müssen nicht alle von der Maßnahme beeinträchtigten Eigentümer zustimmen. Wer zugestimmt hat, muss sich an den Kosten beteiligen. Fiel der Beschluss mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile, müssen alle Miteigentümer sich in Höhe ihrer Miteigentumsanteile beteiligen – es sei denn, die Kosten der Maßnahme sind unverhältnismäßig hoch.

Barrierefreiheit im Mietrecht

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 Gesetzbuchs (BGB) Mietern, die ein berechtigtes Interesse haben, einen Rechtsanspruch gegen den Vermieter zur Durchführung von baulichen Maßnahmen oder zum Einbau von sonstigen Einrichtungen an die Hand.

Ein solches 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.

Fotos-Quelle: Lifta

Aktionspreise bei der INOVATOR Schnellauftore GmbH

Klimaneutrale Hörmann Tore und Türen für das Eigenheim

Das INOVATOR-Ausstellungsteam freut sich über Ihren Besuch in unserer Ausstellung (v.r.n.l. Ulrich Hermes, Jessica Schmitz, Christiane Weidner, Mark Klein Sebastian Wagner)

Auf den ersten Eindruck kommt es bekanntlich an – auch was das Eigenheim angeht. Der Hauseingang und das Garagentor etwa prägen allein schon durch ihre großen Flächen ganz wesentlich die optische Wirkung des Zuhauses. Nach vielen Jahren der Nutzung führt daher am Austausch älterer Tore und Türen kein Weg vorbei. Ratsam ist das aber nicht nur wegen der Ästhetik, sondern vor allem auch aus Sicherheitsgründen.

Als Spezialist für Neubau und Sanierung bietet die INOVATOR Schnellauftore GmbH gemeinsam mit dem Tor- und Türhersteller Hörmann vom 01. März bis 31. Dezember 2021 hochwertige Garagentore und Türen zu Aktionspreisen an. Für die Produktion aller Aktionsprodukte nutzt der Hersteller Hörmann 100 % Ökostrom und spart darüber hinaus durch viele weitere Maßnahmen mehrere tausend Tonnen CO_2 ein. Die restlichen Emissionen werden mit der Förderung von Klimaschutzprojekten in Zusammenarbeit mit ClimatePartner kompensiert.

Das RenoMatic Garagentor mit M-Sicke und der besonders unempfindlichen Oberfläche Woodgrain ist in sechs Aktionsfarben und drei Aktionsdekoren für nur 949 Euro (UVP) erhältlich. Modern und elegant sind die RenoMatic Tore mit L-Sicke mit der glatten Planar Oberfläche. Auch diese sind in sechs Hörmann Farbtönen matt deluxe und drei Aktionsdekoren für nur 1.149 Euro (UVP) verfügbar. Besonders kratzfest und schmutzabweisend sind die RenoMatic Tore mit der glatten Duragrain Oberfläche, die in 8 verschiedenen Farben zum Preis von 1.349 Euro (UVP) angeboten werden. Die Endbeschichtung aus hochfestem Schutzlack sorgt für eine dauerhaft schöne Toransicht.

Alle RenoMatic Tore werden in vier Aktionsgrößen inklusive Antrieb und einem Designhandsender mit der besonders sicheren BiSecur-Funktechnik angeboten. Wer in Sachen Einbruchhemmung nachrüsten möchte, erhält für einen Aufpreis von 129 € das RenoMatic Tor mit RC 2 Sicherheitsausstattung. Die Hörmann Tore in RC 2 Ausstattung sind im Herstellerverzeichnis „Kommission Polizeiliche Kriminalprävention“ (KPK) gelistet, sodass Käufer vom staatlich finanzierten KfW-Programm „Einbruchschutz – Investitionszuschuss 455-E“ profitieren können und dadurch sogar weniger für ein RC 2 geprüftes Garagentor als für ein Tor ohne Sicherheitsausstattung bezahlen.

INOVATOR Schnellauftore GmbH
Industriestraße 67
40764 Langenfeld

Tel: 02173/9763-13
Fax: 02173/9763-33

www.inovator.de

Individuelle Hausautomation nach **Ihren** Wünschen

Computer-Service Ronsdorf
Manfred Benner GmbH

⇒ verdrahtet
⇒ per Funk (verschlüsselt)
⇒ per App (IOS / Android)
⇒ autark (mit oder ohne Internet)
⇒ Licht
⇒ Jalousien
⇒ Heizung
⇒ Rauchmelder
⇒ Zugangskontrolle
⇒ Beschattung
⇒ Kamera
⇒ Wetter

Tannenbaumer Weg 61 • 42369 Wuppertal ☎ 02 02 - 2 46 73 30 anfrage@benner.gmbh www.benner.gmbh

Kein Geld verlieren – jetzt nachhaltig in die Zukunft Ihrer Immobilie investieren!

Stadtsparkasse Wuppertal

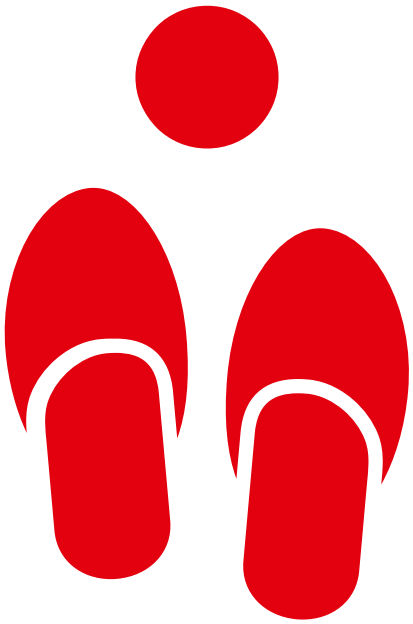
Ihr Haus oder Ihre Wohnung steht erstklassig da? Dennoch kann eine Immobilie, die den heutigen Standards für energieeffizientes Wohnen nicht genügt, an Marktwert verlieren. Überholt vom Fortschritt in der Heizungstechnik und Wärmedämmung, verheizen viele Haushalte in Deutschland wertvolle Energie.

Es lohnt sich, in die Energieeffizienz zu investieren. So senken Sie die Energiekosten und verbessern den Marktwert Ihrer Immobilie. Zusätzlich erzielt die Investition eine Rendite, die sich mit manch einer klassischen Kapitalanlage messen kann.

Ob Austausch der Heizungsanlage, Durchführung von wärmedämmenden Maßnahmen, Fensteraustausch oder Dachausbau - über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördert der Staat die Sanierung und Modernisierung für Ihr Eigentum. Mit dem Modernisierungskredit der KfW erhalten Sie als Immobilienbesitzer ein Darlehen mit günstigen Zinsen und schneller Bereitstellung - ganz nach Ihrem persönlichen Bedarf. Interesse? Unsere Beraterinnen und Berater informieren Sie gern dazu ausführlich. Vereinbaren Sie einen Termin über sparkasse-wuppertal.de/Modernisierung

Stadtsparkasse Wuppertal
Islandufer 15
42103 Wuppertal

www.sparkasse-wuppertal.de



sparkasse-wuppertal.de/modernisieren

Gemütlichkeit ist einfach.

Wenn man energetisch modernisiert und ein behagliches Zuhause schafft.

Jetzt modernisieren und sparen!

Wenn's um Geld geht

Stadtsparkasse Wuppertal

Türen

Nicht nur nach Aussehen wählen

Von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikatio

Wer baut oder umfassend saniert, muss sich früher oder später für Türen entscheiden. Meist fällt die Wahl anhand finanzieller oder gestalterischer Kriterien. Dabei gehören Türen zu den wichtigen Bauelementen.

Haustüren, auch Kelleraußentüren oder Verbindungstüren zwischen Haus und Garage, müssen vor allem einbruchsicher sein. Schlafzimmer- und Jugendzimmertüren sollten möglichst einen gewissen Schallschutz bieten. Dabei ist es gut zu wissen: Je schwerer das Baumaterial, umso besser der Schallschutz.

Kaum Aufmerksamkeit widmen viele Bauherren und Sanierer den Kellertüren. Dabei sind sie entscheidend für die Energieeinsparung. Gerade Kellertüren trennen meist den beheizten vom unbeheizten Bereich. In der Energieplanung werden viele Keller nicht in die gedämmte Hülle des Hauses einbezogen und müssen dementsprechend auch nicht geheizt werden. Umso wichtiger ist der Einbau einer Kellertür – die dann natürlich auch geschlossen werden muss. Innentüren sind also weit mehr als gestalterische Elemente.

Balkonverglasung

Neuer Wohnraum mit Ausblick

Von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Wer sich vor schlechtem Wetter auf dem Balkon schützen oder diesen zu einem richtigen Wintergarten umbauen möchte, muss bei Planung und Umbau einiges beachten.

Grundsätzlich kann fast jeder Balkon zum ganzjährig nutzbaren Wintergarten umgebaut werden. Damit dieser Plan gelingt, müssen jedoch zahlreiche Vorüberlegungen getroffen werden. Zunächst muss ein Experte feststellen, ob die Balkonkonstruktion die statischen Voraussetzungen erfüllt und die Lasten aus der zusätzlichen Konstruktion und der Verglasung aufnehmen kann.

Kalt- oder Wohnwintergarten?

Aber auch über die eigenen Wünsche sollte man sich vorab Gedanken machen. Am Anfang steht die Entscheidung, ob ein Kaltwintergarten oder ein beheizter Wohnwintergarten entstehen soll. Unbeheizte Wintergärten punkten durch einen geringeren Preis, ein niedrigeres Gewicht sowie die geringe Bauzeit. Demgegenüber stehen eingeschränkte Nutzungszeiten. Da er nicht beheizt und wenig isoliert ist, wird er im Winter für gemütliche Stunden zu kalt sein. Er eignet sich aber wunderbar zur Überwinterung von Gartenpflanzen und -möbeln.

Der Wohnwintergarten oder Warmwintergarten, wie er auch genannt wird, ist hingegen eine richtige Ergänzung des Wohnraums. Der beheizte Wohnwintergarten stellt hohe Anforderungen an die Konstruktion, insbesondere an Dichtheit und Dämmung. Durch die zusätzlichen Baumaßnahmen entsteht ein deutlich höheres Gewicht als beim Kaltwintergarten, dies muss statisch berücksichtigt werden. Reicht die Tragfähigkeit des vorhandenen Balkons für die Zusatzkonstruktion nicht aus, können Verstärkungen – zum Beispiel in Form von Stützen oder Abhängungen – vorgesehen werden. Aufgabe des Statikers ist es, diese richtig zu berechnen.

Loggia oder auskragender Balkon

Das Aussehen des späteren Wintergartens wird maßgeblich durch den bereits vorhandenen Balkon mitbestimmt. Besitzen Sie eine Loggia oder einen auskragenden Balkon? Beide Formen sind als Wohnraumerweiterungen anzusehen. Doch der Hauptunterschied zwischen ihnen ist, dass eine Loggia fester Bestandteil des Gebäudes und dreiseitig geschlossen ist, während ein Balkon aus dem Gebäudegrundriss herausragt und eine geöffnete Bauform besitzt.

Das Wintergartendach

Bei einem auskragenden Balkon stellt sich die Frage nach dem Dach: Ist bereits eine Balkonüberdachung vorhanden, zum Beispiel durch einen baugleichen darüberliegenden Balkon oder einen Dachüberstand, kann diese mit in die Wintergartenkonstruktion einbezogen werden. Der Anschluss an die Wandverglasung gehört allerdings in die Hände eines Experten, da auch hier Dichtheit, Wärmedämmung sowie statische Anforderungen mitberücksichtigt werden müssen.

Bei einem neu errichteten Dach muss auf eine ausreichende Dachneigung geachtet werden, da diese Fläche gerade in höheren Stockwerken nur schwer zu reinigen ist. Für den Sommer sollten Beschattungsmöglichkeiten, zum Beispiel in Form einer Markise oder eines Sonnensegels, eingeplant werden, damit sich der Raum nicht zu stark erhitzt. Auch spezielles Sonnenschutzglas kann verhindern, dass sich der Raum zu stark erwärmt.

Die Verglasungssysteme

Eine kostengünstige Variante der Verglasung ist die Festverglasung. Diese lässt sich entweder gar nicht oder nur an einzelnen Stellen durch ein Fenster öffnen. Damit kann im Winter eine gute Wärmedämmung mit relativ wenig Aufwand erreicht werden. Eine weitere Option sind Türen aus Faltglas, mit denen der Wintergarten leicht und fast vollkommen geöffnet werden kann. Die Elemente werden einfach wie bei einem Fächer zusammengeschoben. Auch bei einem Schiebesystem mit variablen Laufschienen kann der Wintergarten in den warmen Monaten als offener Balkon genutzt werden. Dafür werden die Scheiben an Kunststoffgriffen oder Ein-

Tipp

Unproblematisch im Hinblick auf die Baugenehmigung ist in der Regel der Umbau einer Loggia – also eines in das Gebäude eingesetzten Balkons – da hier lediglich die offene Seite verglast werden muss.

buchtungen einfach zur Seite geschoben. Bei beiden Varianten ist eine ausreichende Isolierung für einen Wohnwintergarten jedoch schwierig.

Baugenehmigung – ja oder nein?

Diese Frage ist leider nicht pauschal zu beantworten. Denn die Antwort hängt nicht nur von der Größe des Balkons ab, sondern variiert auch von Region zu Region, da Baurecht Landesrecht ist. Weil je nach Konstruktion des Wintergartens neuer Wohnraum entsteht, die vorhandene Bausubstanz verändert wird und der vorhandene Balkon auch erweiterte statische Anforderungen erfüllen muss, wird in vielen Fällen eine Genehmigung erforderlich sein. Noch vor Beginn der Planung empfiehlt sich hier die Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt. In vielen Fällen muss auch das Einverständnis der Nachbarn oder im Falle einer Eigentumswohnung der Eigentümergemeinschaft eingeholt werden.

Klimafreundlich heizen

Was Hauseigentümer beim Heizungsaustausch beachten müssen

Von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Die Anschaffung umweltschonender Heizanlagen mit Pellets, Wärmepumpe und Solarthermie ist dank staatlicher Förderungen für Eigentümer attraktiv. Doch zuerst stehen Hauseigentümer vor der Frage, für welche Heizungsart sie sich entscheiden sollen.

Heizen ist teuer und wird ab dem kommenden Jahr für fossile Energieträger wie Öl und Gas aufgrund der neuen CO2-Abgabe noch teurer. Laut Umweltbundesamt kann ein durchschnittlicher Vier-Personen-Haushalt durch Austausch der alten Ölheizung seinen CO2-Ausstoß um rund zehn Tonnen pro Jahr senken. Noch heizen rund 80 Prozent der Deutschen mit fossilen Brennstoffen, wie die aktuelle Heizungsmarkt-Studie des Bundesverbands der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) zeigt. Dabei ist die Hälfte der Ölheizungen älter als 20 Jahre, rund 15 Prozent sogar älter als 30 Jahre.

Ist die Entscheidung für den Austausch der Heizung gefallen, stellt sich Eigentümern die Frage, welche Alternative sich für das Haus eignet:

Pelletheizung: besonders CO2-sparend

Am wenigsten CO2 stößt die Pelletheizung aus. Sie produziert laut dena knapp 90 Prozent weniger CO2 als eine alte Ölheizung. Klimaschützer sollten allerdings bedenken, dass Pelletheizungen mehr Feinstaub als andere Heizungsarten produzieren. Auch die hohen Anschaffungskosten von rund 20.000 Euro fallen ins Gewicht und Platz für die Lagerung der Pellets muss ebenfalls bedacht werden. Das Vorratslager sollte für ein Einfamilienhaus mindestens acht Quadratmeter groß sein und die ein- bis 1,5-fache Jahresbrennstoffmenge fassen können. Für viele Ölheizungseigentümer kann sich der Austausch aber lohnen, da Pellets mit fünf Cent den günstigsten Kilowattstunden-Preis haben.

Wärmepumpe: effizient und günstig im laufenden Betrieb

Auch die Wärmepumpe schneidet in der CO2-Bilanz gut ab. Am besten wird sie mit einer Fußbodenheizung kombiniert, die mit deutlich niedrigeren Temperaturen arbeitet als Heizkörper. Eine Wärmepumpenheizung eignet sich allerdings eher für Häuser mit gutem Wärmeschutz, sonst benötigt die Heizung zu viel Strom und bringt weder dem Klima noch dem Konto einen Vorteil.

Solarenergie: umweltfreundliche Entlastung für die Heizung

Das Heizen mit Sonnenenergie ist komplett klimaneutral. Da nicht das ganze Jahr über die Sonne scheint, wird Solarenergie in Kombination mit einer anderen Heizung betrieben – etwa mit einem Gasbrennwertgerät oder als umweltfreundliche Entlastung der Gas- oder Ölheizung mit Holzpellets oder Wärmepumpe. In den Sommermonaten kann Solarthermie den Warmwasserbedarf gänzlich decken. Immer häufiger entscheiden sich Immobilieneigentümer auch für Fotovoltaik. Die Energieausbeute ist zwar geringer, doch sie hat einen Mehrfachnutzen: Über einen Heizstab verwandelt sich Strom in Wärme. Wird gerade kein Strom benötigt, heizt die Anlage den Warmwasserspeicher auf.

Welche Heizung die günstigste für Geldbeutel und Klima ist, hängt von vielen Faktoren ab, etwa Alt- oder Neubau, Fußboden- oder Radiatorenheizung, Flächenbedarf, Bodengegebenheiten, Sonnenlage und Nutzungsverhalten. Wer sich energetisch von einem Experten beraten lassen möchte, erhält auch dafür Zuschüsse vom Staat. Informationen zum angepassten Marktanreizprogramm Heizen mit erneuerbaren Energien und den Fördervoraussetzungen gibt es unter: bafa.de/ee.

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

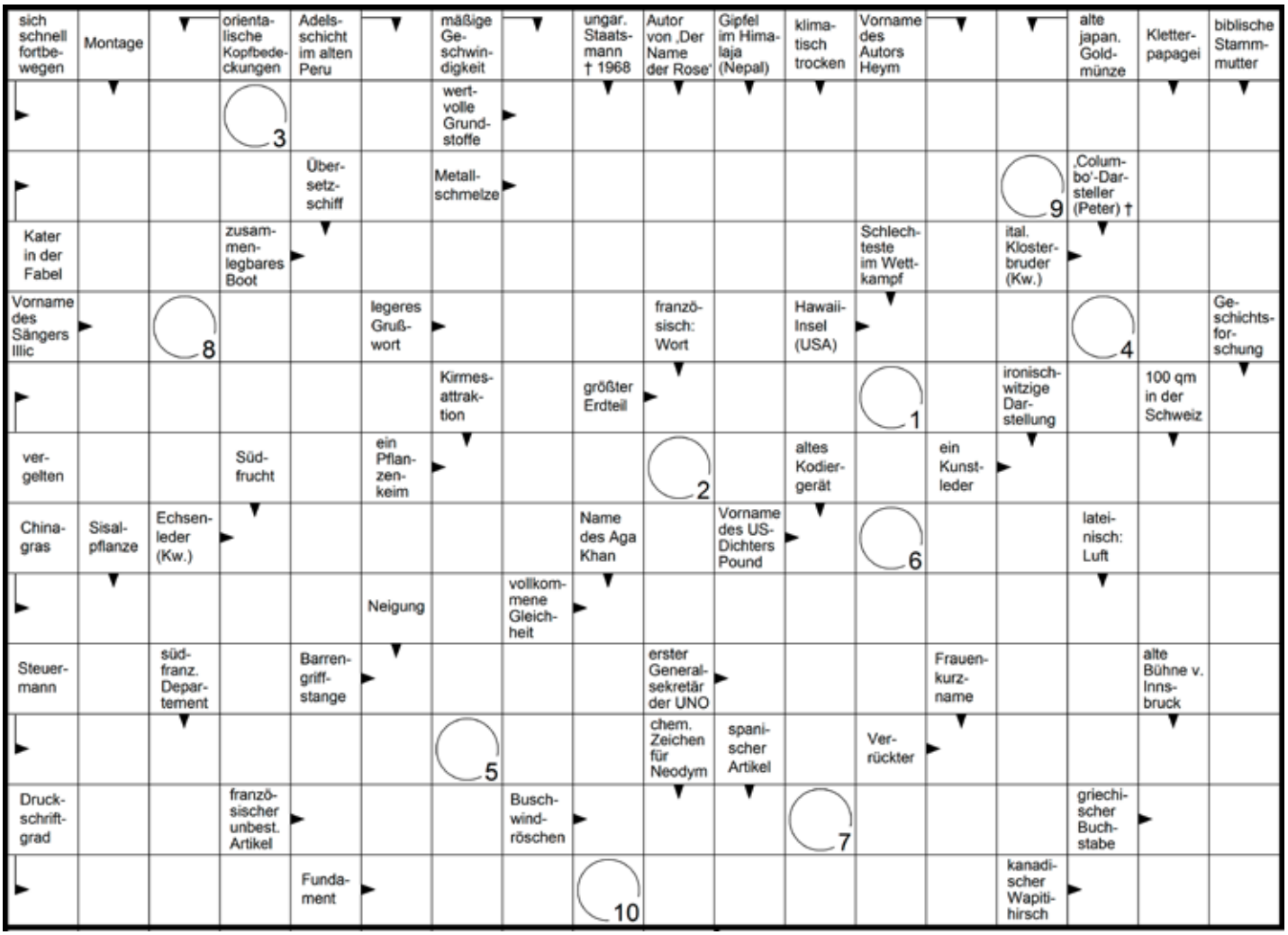
info@schimmelpilzagentur.de
www.schimmelpilzagentur.de

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. März 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.



Versicherungsfachbüro **Paul Heinz Münch**

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

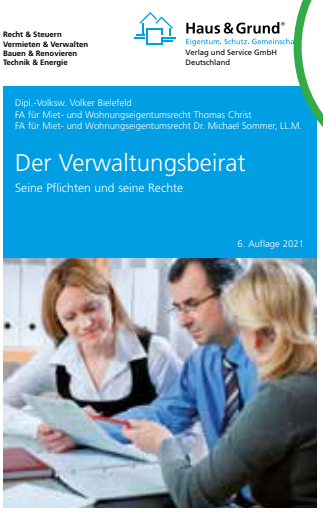
kompetent • fachkundig • zuverlässig

Hauptstraße 161
42349 Wuppertal

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

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

Rezensionen



Der Autor

Jürgen Happ ist Rechtsanwalt in Hamburg und war in der Grundeigentümer-Organisation tätig. Er war hauptberuflich Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg und daneben Leiter des Steuerausschusses und Vizepräsident des Zentralverbandes Haus & Grund Deutschland sowie einer der Vizepräsidenten der Union International de la Propriété Immobilière (U.I.P.I.) und außerdem Vorsitzender des Verbandes der Zweitwohnungsinhaber.

Neuauflage

Die Zweitwohnungsteuer

Autor: Jürgen Happ

Die Zweitwohnungsteuer zeichnet sich dadurch aus, dass Gerichte sich mehr mit ihr als mit allen anderen Steuern befassen. Viele der Gerichtsentscheidungen sind in diesem Kommentar aufgenommen. Es gibt aber viel mehr und künftig werden weitere hinzukommen. Den Gemeinden fällt immer wieder etwas Neues zur Zweitwohnungsteuer ein. So folgten viele Gemeinden jetzt der glorreichen Empfehlung, die Zweitwohnungsteuer aus künftig möglichen Mieten nicht betroffener, aber künftig zulässiger Wohnungen statt aus gegenwärtigen Mieten der betroffenen Wohnungen zu berechnen, nachdem das Bundesverfassungsgericht erkannte, dass die Berechnung der Zweitwohnungsteuer aus vergangenen Mieten der betroffenen Wohnungen rechtswidrig ist. Die Zweitwohnungsteuer ist keine einfache Steuer. Deshalb wurde dieser Kommentar geschrieben. Die Satzungen zur Erhebung der Zweitwohnungsteuer können einheitlich kommentiert werden. Jede Gemeinde beschließt zwar eine eigene Satzung. Sie sind inhaltlich aber weitgehend gleich. Das Grundgesetz bietet den Gemeinden nur einen engen Rahmen zur Erhebung der Zweitwohnungsteuer und Gemeinden übernahmen manches aus Mustersatzungen und Empfehlungen ihrer Verbände.

10,95 Euro
inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten
ISBN 978-3-96434-015-3, 4. Auflage 2021

Zu beziehen über Ihre Haus und Grund-Geschäftsstellen Wuppertal.

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

INGENIEURBÜROVOSS
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 2,00
  (In der Geschäftsstelle erhältlich)

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 40 JAHREN
KOMPETENZ IN IMMOBILIEN...

HAUT & JORDAN
IMMOBILIEN GMBH

HAUSVERWALTUNG
- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Gewerbeverwaltung

HAUSMEISTERSERVICE
- Gartenservice
- Reinigungsservice
- Winterdienst

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

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

Für ein schönes und sicheres Zuhause.

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

www.matthey-wohnwelten.de

MATTHEY WOHNWELTEN

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

Seit 1964
Wolfgang Todzy
Immobilien ivd
Grumberg 31
42389 Wuppertal

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

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

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

noltedach|de
Dächer, Fassaden und mehr...

Wiesenstraße 115 - 121
42105 Wuppertal

Telefon 0202 300041
email@noltedach.de

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

Glas- u. Fensterbau **Willi Krüger**
MEISTERBETRIEB

Fenster · Türen
Tore · Glas ·
Rolläden

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

FRIEDRICHS BAUELEMENTE

THOMAS FRIEDRICHS
VERTRIEBS GmbH
Solinger Str. 26 42349 Wuppertal
Tel.: 02 02 - 47 00 17
office@friedrichsbauelemente.de
Öffnungszeiten:
Mo-Do 08.00 bis 18.00 Uhr
Fr 08.00 bis 14.00 Uhr
Sa 10.00 bis 12.00 Uhr

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

Dirk Münter
Schreinermeister

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

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

Mitglied der
Tischler-Innung Wuppertal

Ulf Schuchhardt
BAUGESCHÄFT

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

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

FASSADEN MELZEL
MEISTERBETRIEB DER INNUNG GMBH

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

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

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

Elflein
Isolierbau GmbH

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

Gussasphalt und
Beschichtungen für
Terrassen & Balkone
vielfältig • schnell nutzbar • innovativ
www.elflein-isolierbau.de Tel. 02331-55021

TÜREN Heldmann
Ihr Partner seit **1865**

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

UNSER TEAM WENN
ES UM IHRE
IMMOBILIE GEHT!

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

ENGEL&VÖLKERS

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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