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

09/2021

Sonderthema
Sicherheitstechnik

Einladung zur JHV
am 14. September 2021

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

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

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

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

Editorial

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser!

Das Thema Stadtentwicklung und insbesondere Bauen und Wohnen ist in den letzten Jahrzehnten immer mehr in den politischen Hintergrund gerückt. Es wurde ausreichend gebaut. Bezahlbarer Wohnraum war in der Regel vorhanden. In den letzten 10 Jahren hat die Bautätigkeit abgenommen, bezahlbarer Wohnraum wurde knapper. Auswirkungen auf die Wohnungsbaupolitik hatte dies jedoch nicht. Vielmehr wurde die Schaffung von Wohnraum durch viele einzelne Maßnahmen erschwert: das Baurecht wurde ohne Not mit der Folge steigender Baukosten verkompliziert, die Anzahl der Mitarbeiter in den Bauämtern wurde reduziert, Bauakten wurden nicht digitalisiert, Stadtentwicklungskonzepte, sofern vorhanden, wurden nicht aktualisiert, die Zusammenarbeit der Behörden untereinander läuft oft schleppend.

Die Folge ist heute, dass Bauwillige teilweise 1 Jahr und länger auf Baugenehmigungen warten. Dies wiederum hat zur Folge, dass Gewerbeflächen mangels ermöglichter Umnutzung brachliegen, eine Vielzahl an Flachbauten nicht aufgestockt werden, Um- und Ausbauten in Bestandsimmobilien so in die Länge gezogen werden, dass Bauwillige im Laufe des Prozesses aufgeben. Das Ergebnis ist mittlerweile nicht mehr nur Stillstand, sondern teilweise bereits Rückschritt – statt Fortschritt.

Da helfen auch Ratsbeschlüsse zur Suche und Schaffung von Bauland nichts, wenn die beteiligten Behörden mangels Mitarbeitern und Infrastruktur bereits die laufenden Verfahren nicht abarbeiten können. Auch das in diesen Tagen gestartete Pilotprojekt zur Auffindung von Baulücken und Bauland ist Ronsdorf, bei dem sich bauwillige Eigentümer mit bebaubaren Grundstücksflächen bei der Stadt Wuppertal melden sollen, wird nur erfolgreich sein, wenn die beteiligten Behörden nachhaltig genügend Mitarbeiter haben, um die Verfahren zügig – binnen drei Monaten – abschließend, d.h. auch behördenübergreifend, zu bearbeiten.

Darüber hinaus muss im Rahmen eines stetig aktualisierten Stadtentwicklungskonzepts klar definiert sein, an welcher Stelle wieviel Wohn- und Gewerberaum benötigt wird. Und zwar nicht nur aktuell, sondern auch zukunftsorientiert in 10 – 20 – 30 Jahren. Diese Frage können bauwillige Eigentümer nicht beantworten. Dies kann nur die Stadt Wuppertal. Ich begrüße den Schritt der Stadt Wuppertal auf bauwillige Eigentümer zuzugehen und Ihnen konkret eine Bauberatung anzubieten. Gleichzeitig fordere ich aber die Stadt Wuppertal auf, dieses Projekt mit Nachdruck und dem nötigen Willen zur Flexibilität und Offenheit gegenüber der Verwirklichung von Bauprojekten zu verfolgen, damit aus dem Rückschritt der Stadtentwicklung wieder ein Fortschritt wird und nicht unnötig Zeit und öffentliche Mittel vergeudet werden.

Auch durch die Hochwasserkatastrophe im Juli ist die Bedeutung der Themen – Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung – erneut sehr deutlich geworden. Nur drei Jahre nach dem letzten Hochwasserereignis wurden erneut Teilgebiete Wuppertals überschwemmt. Unabhängig von den unmittelbar betroffenen Bewohnern, Eigentümern und Gewerbetreibenden waren die Auswirkungen, insbesondere Stromausfälle, die Einstellung des ÖPNV, gesperrte Straßen und Gebäude uvm, dieses Mal über einen gewissen Zeitraum im gesamten Stadtgebiet spürbar. Die Beseitigung der Schäden wird auch hier in Wuppertal und Umgebung noch Monate in Anspruch nehmen. Die finanziellen Schäden bei den Betroffenen sind teilweise immens. Die Prognosen der Klimaforscher besagen, dass die Gefahr für das Auftreten von Starkregenereignissen weiter zunehmen wird und wir uns darauf sich wiederholende Hochwasserereignisse einstellen müssen, wenn sich die Gegebenheiten vor Ort – Art und Ort der Bebauung; Einbindung von Gewässern, Grün- und Waldflächen in die Baukonzepte, uvm - nicht ändern. Insofern müssen zügig bestehende Stadtentwicklungskonzepte überarbeitet oder neu erstellt werden, damit eine Umsetzung möglichst vor einem neuen Hochwasserereignis begonnen oder gar abgeschossen werden kann.

Ich freue mich daher, auf unserer Jahreshauptversammlung, am 14.09.2021 um 18 Uhr in den Räumlichkeiten der Concordia, Herrn Arno Minas, Beigeordneter der Stadt Wuppertal für die Bereiche Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht als Referenten begrüßen zu dürfen. Herr Minas referiert zu dem Thema: „Möglichkeiten und Chancen der Klimafolgeanpassung für Wohnungseigentümer im Kontext einer nachhaltigen Stadtentwicklung“ und kann uns hoffentlich erste Fragen zu einem nachhaltigen Stadtentwicklungskonzept der Stadt Wuppertal beantworten.

Ihr

Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender

Beilagen:

In dieser Ausgabe befinden sich je eine Beilage der Firmen:

IBS
Immobilien und Bauträger
Service GmbH

AUKTIONSHAUS
Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG

Inhalt

KOMMENTAR
243 Klarer Schnitt

POLITIK & WIRTSCHAFT
244 Bundestagswahl 2021 – richtungsweisend für private Eigentümer
244 Keine weiteren Belastungen für private Eigentümer
245 Teures Bauen und Sanieren

RECHT & STEUERN
246 Erschließungskosten fließen in die Bemessungsgrundlage ein
246 Selbst abschneiden erlaubt

VERMIETEN & VERWALTEN
248 Eigenmächtig gehandelt: WEG-Verwalter muss zahlen
248 Anlage in Zeiten von Niedrigzinsen

HAUS & GRUND – INFORMATION
250 Kooperationspartner
252 Einladung zur Jahreshauptversammlung

WUPPERTAL AKTUELL
254 Nachhaltiges Wohnen für Wuppertal

BAUEN & RENOVIEREN
258 Fassaden Melzel bietet Langzeitlösungen und hoch zufriedene Kunden
259 Immobilienauktion: Der neue Weg, um Immobilien zum besten Preis zu verkaufen

SONDERTHEMA
260 Langfingern keine Chance lassen
261 Mit erfüllter Norm auf der sicheren Seite
262 Heute schon „geschlöffnet“?

GEWINNSPIEL
264 Online Mietvertrag gewinnen!

REZENSIONEN
265 Wohnflächenberechnung

SERVICE BEI HAUS & GRUND
266 Verträge & sonstige Formulare, Literatur:
267 Serviceleistungen
267 Geschäftszeiten der Beratungsstellen

IMPRESSUM
268 Impressum

Kommentar

© Die Hoffotografen

Klarer Schnitt

Überhängende Äste und Zweige von einem Nachbargrundstück sind immer wieder Anlass für Diskussionen mit den Nachbarn. Nicht nur, weil sie das eigene Grundstück verschatten können oder wegen des Laubfalls. Auch die unübersichtliche Rechtslage liefert genug Raum für verschiedene Meinungen.

Der Bundesgerichtshof hat in den vergangenen Jahren einen neuen Weg eingeschlagen, hin zu einer einfachen und nachvollziehbaren Rechtsprechung. Auch sein jüngstes Urteil (V ZR 234/19 – mehr dazu unter 02rs) fällt in diese Reihe. Danach kann der vom Überhang betroffene Eigentümer von seinem Nachbarn den Rückschnitt aller Zweige verlangen, die über die Grundstücksgrenze hängen – und zwar ohne weitere Begründung.

Folgt der Nachbar diesem Wunsch nicht, kann der Betroffene von seinem Selbsthilferecht Gebrauch machen und die überhängenden Äste selber abschneiden. Dabei muss er nicht prüfen, welche Auswirkungen dies auf den Baum hat. Nur die Naturschutzvorgaben sind natürlich zu beachten.

Damit besteht Klarheit im Nachbarstreit – für beide Seiten. Dies ist gut, denn es erspart juristische Auseinandersetzungen. Ein klarer Schnitt in jeder Hinsicht.

Ihr

Kai H. Wernecke, Präsident

Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing

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

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

Seit 1885 HAPPE
TÜV gepr. Fachbetrieb § 19 I WHG
Heizöl
Tankreinigung · Tankschutz
Demontage
Sanitär- und Heizungsbau
42389 Wuppertal • Schwelmer Straße 46
Telefon: 02 02–60 28 43
Notdienst 01 71–2 61 20 16

Haben Sie Schimmel im Keller?

Politik & Wirtschaft

Wahlkommentar

Bundestagswahl 2021 – richtungsweisend für private Eigentümer

Von Kai H. Warnecke, Präsident

Wenige Wochen vor der Bundestagswahl haben es weder die Kanzlerkandidatin noch die beiden Kanzlerkandidaten geschafft, in der Gunst der Wähler zum klaren Favoriten zu werden. Nur eines ist erstmals seit Jahrzehnten sicher: Es wird einen Wechsel im Bundeskanzleramt geben, denn die Amtsinhaberin tritt nicht mehr an.

Baerbock und Laschet dominieren die Debatten eher mit persönlichen Fehlern und Verfehlungen, Scholz bleibt fast unsichtbar. Die notwendigen Diskussionen darüber, wie die Parteien Deutschland nach der Bundestagswahl umbauen wollen, nehmen erst langsam Fahrt auf. Dabei stehen in der nächsten Legislaturperiode weitreichende Entscheidungen in vielen politischen Themen an: Klimaschutz, Zuwanderung oder der Umgang mit dem coronabedingten Zuwachs öffentlicher Schulden.

Immobilieneigentümer sollten aber auch die Vorschläge der Parteien zur Wohnungspolitik betrachten. In einer Zeit, in der Immobilieneigentümer nach der Flutkatastrophe vor dem Nichts stehen, in der die Coronapandemie uns in Atem hält und das gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben lähmt und in der viele Bürger um ihren Job bangen, erklären die Parteien Wohnen zu der großen sozialen Frage unserer Zeit. Und auf der Grundlage dieser Behauptung haben fast alle Parteien Vorschläge formuliert, die es in sich haben. Obwohl das Statistische Bundesamt Monat für Monat nachweist, dass die Mietbelastung auch in den Großstädten – sogar in Berlin – aufgrund wesentlich stärker als die Mieten steigender Einkommen rückläufig ist.

Trotzdem lesen sich die wohnungspolitischen Vorschläge vieler Parteien so, als stünden Millionen Menschen kurz vor der Obdachlosigkeit. Die Linke fordert unverblümt Enteignungen, bezeichnet Vermieter nur als Miethaie und will 50 Prozent aller Wohnungen in Deutschland verstaatlichen. Da derzeit 80 Prozent aller Wohnungen in der Hand privater Eigentümer sind, träfe dies uns alle – nicht nur große Wohnungsunternehmen. Die SPD schlägt unter anderem vor, die Mietpreisbremse auszuweiten, eine Art bundesweiten Mietendeckels einzuführen und dem Vermieter die CO_2-Kosten seiner Mieter vollständig aufzubürden. Am weitestgehenden sind die Forderungen der Grünen: Diese möchten alle Mieten über einen Mietspiegel einfrieren, der die letzten 20 Jahre berücksichtigt. Die Kosten des CO_2-Preises sowie die Grundsteuer soll alleine der Vermieter tragen und eine Vermögensteuer auf Immobilieneigentum soll eingeführt werden.

Und auch wenn die CDU/CSU die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums anstrebt, hat Kanzlerkandidat Laschet bereits signalisiert, dass der CO_2-Preis künftig anteilig vom Vermieter getragen werden soll. Dagegen wirkt das Wahlprogramm der FDP geradezu leicht: Entlastung und Vereinfachung sind die Ziele der Liberalen für Menschen, die Eigentum zur Miete anbieten oder für sich selbst erwerben oder bauen wollen.

Für private Eigentümer wird diese Bundestagswahl richtungsweisend: In den nächsten vier Jahren wird entschieden, ob privates Immobilieneigentum, das vermietet wird, in Deutschland als Kapitalanlage und Altersvorsorge eine Zukunft hat.

Dafür werden Haus & Grund Deutschland, unsere 867 Vereine und die 22 Landesverbände engagiert kämpfen. Nicht nur, damit Sie und alle unsere 902.512 Mitglieder mit ihrem Eigentum anderen Menschen Schutz geben, sondern auch, damit Ihr Eigentum geschützt ist.

Daher bewerten Sie bitte auch die Vorschläge der Parteien zur Wohnungspolitik. Unsere Übersicht auf den folgenden Seiten stellt dar, wer welche politischen Ziele verfolgt. Meine Bitte: gehen Sie wählen und berücksichtigen Sie, wie Ihr Eigentum in den kommenden vier Jahren behandelt werden soll!

Haus & Grund-Forderungen zur Bundestagswahl 2021

Keine weiteren Belastungen für private Eigentümer

Die vergangenen beiden Wahlperioden waren davon geprägt, lokal stark steigenden Mieten mit immer mehr Regulierungen zu begegnen. Warnungen, dadurch würden keine neuen Wohnungen entstehen und Anbieter vom Markt ferngehalten, wurden in den Wind geschlagen. Hier muss sich in den kommenden vier Jahren dringend etwas ändern. Der nächste Deutsche Bundestag muss zu einer ausgewogenen Wohnungspolitik in Deutschland zurückkehren. Privatpersonen müssen wieder ermuntert werden, Mietwohnungen anzubieten.

Finanzielle und bürokratische Lasten abbauen

Private Kleinvermieter bilden seit Jahrzehnten das Rückgrat des Wohnungsmarktes in Deutschland. Sie bieten zwei Drittel aller Mietwohnungen in Deutschland an. Sie sorgen dafür, dass das Wohnen in Mietwohnungen bei uns so populär ist. Um diesen Zustand zu erhalten und ein Stück wiederherzustellen, ist ein grundsätzliches Regulierungs- und Kostenmoratorium für private Einzeleigentümer und Kleinvermieter notwendig. Jeder zusätzlichen Anforderung oder Belastung von privaten Eigentümern muss eine Entlastung an anderer Stelle gegenüberstehen. Zudem sollten bei jeder Rechtsänderung die Auswirkungen für private Vermieter mitgedacht und überprüft werden.

Um unverhältnismäßige Belastungen für private Vermieter zu verringern, bedarf es im Einzelfall Ausnahmen oder auch abweichende Regelungen. Dies betrifft insbesondere Anforderungen an klimaschützende und altersgerechte Umbaumaßnahmen sowie datenschutzrechtliche Anforderungen rund um ein Mietverhältnis. Mietpreiseingriffe müssen zumindest für private Kleinvermieter umgehend abgeschafft werden.

Sie können die Mindereinnahmen oder gar Verluste nicht – wie große Gesellschaften und Konzerne – mit der Vermietung in anderen Regionen und Ländern ausgleichen.

Klimaschutz: die Bürger im Blick

Der Klimaschutz ist ohne Zweifel eine Herausforderung, der sich auch die privaten Haus- und Wohnungseigentümer stellen müssen. Bislang hat es die Politik versäumt, hierfür die Weichen in Richtung effizienter und wirksamer Lösungen zu stellen. Hier ist der neue Bundestag an den folgenden Stellen gefordert:

Die CO2-Bepreisung im Wärmebereich wird das Heizen mit Öl und Gas für Mieter und Selbstnutzer zunehmend verteuern. Die CO2-Bepreisung wird ihren klimaschützenden Effekt aber nur dann entfalten, wenn die Mieter weiterhin vollständig für ihre Heizkosten aufkommen müssen. Die Mieter sind es, die sich für oder gegen eine Wohnung entscheiden. Die Mieter geben dem Vermieter das Signal, ob seine Wohnung (noch) marktfähig ist oder nicht.

Für einen sozialen Ausgleich kann und sollte der Staat sorgen, indem er die Einnahmen aus der CO2-Bepreisung als Pro-Kopf-Klimageld an die Bürger zurückgibt. Zusätzlich sollte ein Teil der Einnahmen dafür verwendet werden, dass der Staat einen im Laufe der Zeit abschmelzenden Teil einer Modernisierungsmieterhöhung übernimmt. Ergänzend muss die Förderung von Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebestand bereits fördern, was an gesetzlichen Klimaschutzstandards durch das Gebäudeenergiegesetz gefordert ist. Da in Zukunft die Wärmeversorgung und auch die Mobilität nur mit Strom aus erneuerbaren Quellen sichergestellt werden wird, muss im oder auf dem Haus erzeugter Ökostrom künftig unbürokratisch von den Mietern genutzt werden können. Dafür müssen die regulatorischen Voraussetzungen geschaffen werden, dass Vermieter diesen Teil des Stroms über die Betriebskosten mit ihren Mietern abrechnen können.

Damit die Eigentümer aber überhaupt klimaschützende Maßnahmen an ihren Gebäuden planen können, braucht jeder Eigentümer bis 2025 das Angebot für einen kostenlosen Sanierungsfahrplan. Und dieser kann nur dann sinnvoll erstellt werden, wenn Eigentümer über einen verbindlichen Versorgungsatlas ihrer Kommune verfügen. Der Versorgungsatlas muss für jedes Wohngebäude Zeitpunkt und Art der klimaneutralen Wärme- und Energieversorgung verbindlich ausweisen. Ohne diese Planungsvoraussetzung sind Klimaschutz und bezahlbares Wohnen nicht in Einklang zu bringen.

Den vollständigen Forderungskatalog von Haus & Grund finden Sie hier:

https://www.hausundgrund.de/forderungen-fuer-die-20-wahlperiode-des-deutschen-bundestags
Kurzlink: https://t1p.de/wahlforderungen

Rohstoffpreise

Teures Bauen und Sanieren

Von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Eine gesteigerte Nachfrage während der Corona-Pandemie und Lieferengpässe bei Rohstoffen haben die Preise für Baumaterialien, vor allem für Holz und Stahl, kräftig in die Höhe schnellen lassen.

Wer sich den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen möchte oder die Renovierung seines Eigenheims plant, der spürt derzeit die steigenden Preise für ausgewählte Baumaterialien. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, stiegen die Erzeugerpreise für Baustoffe wie Holz, Stahl oder Dämmmaterialien deutlich.

Holz bis zu 83 Prozent teurer

Konstruktionsvollholz verteuerte sich im Mai 2021 um 83,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahresmonat, Dachlatten um 45,7 Prozent und Bauholz um 38,4 Prozent. Auch die Stahlpreise treiben die Kosten auf dem Bau in die Höhe: Betonstahl in Stäben war im Mai 2021 um 44,3 Prozent teurer, Betonstahlmatten kosteten 30,4 Prozent mehr als im Mai 2020. Betonstahl wird unter anderem zur Verstärkung von Bodenplatten, Decken oder Wänden eingesetzt.

Hauptgründe für die anziehenden Holz- und Stahlpreise dürften die steigende Nachfrage im In- und Ausland während der Corona-Pandemie sein sowie Probleme in der Versorgung mit Rohstoffen.

Höhere Erdölpreise wirken sich aus

Preistreibend auf den Baustellen wirken sich auch die gestiegenen Erdölpreise aus: Bitumen auf Erdölbasis, das unter anderem zur Abdichtung von Dächern, Gebäuden und Fundamenten gegen das Eindringen von Wasser verwendet wird, verteuerte sich im Mai 2021 um 63,9 Prozent gegenüber Mai 2020. Die Erzeugerpreise für Dämmplatten aus Kunststoff wie Polystyrol lagen um 19,9 Prozent über dem Niveau des Vorjahresmonats.

Auch die Preise anderer Rohstoffe sind im gleichen Zeitraum deutlich gestiegen, was nicht ohne Folgen für Bauprojekte bleiben dürfte: Die Erzeugerpreise für Halbzeug aus Kupfer und Kupferlegierungen, die beispielsweise für den Einsatz im Heizungsbau oder in der Elektroinstallation genutzt werden, stiegen um 37,7 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat.

Während die Preise vieler Baumaterialien stark angestiegen sind, wurden für Kies und Sand (+4,8 Prozent), Mauerziegel (+2,2 Prozent), Dachziegel (+2,2 Prozent), Frischbeton (+1,7 Prozent) oder Gipserzeugnisse für den Bau (+1,4 Prozent) im gleichen Zeitraum nur leichte Preissteigerungen beobachtet.

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

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

Recht & Steuern

Grunderwerbsteuer

Erschließungskosten fließen in die Bemessungsgrundlage ein

Von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Das Finanzgericht Münster hat entschieden, dass Erschließungsbeiträge als sogenannte sonstige Leistungen Teil der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer sind. Das gilt auch, wenn das Grundstück zum Kaufzeitpunkt noch nicht erschlossen ist.

Im verhandelten Fall (Urteil vom 18. März 2021, 8 K 1438/19 GrE) sah der Kaufvertrag für ein Grundstück vor, dass im Gesamtkaufpreis die Erschließung enthalten sei. Die Verkäuferin hatte sich in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die gesamten Erschließungsmaßnahmen für die sogenannte Ersterschließung des gesamten Baugebiets durchzuführen. Die dabei anfallenden Erschließungskosten wurden von der Verkäuferin getragen und waren dann im Kaufpreis, den die Grundstückskäufer zu entrichten hatten, pauschal enthalten.

Käufer legt Einspruch gegen Grunderwerbsteuerbescheid ein

Gegen die nun folgenden Grunderwerbsteuerbescheide wehrte sich der Käufer. Sein Argument: Er habe ein noch nicht erschlossenes Grundstück gekauft. Das Finanzamt hielt dagegen, dass die Verkäuferin sich im Kaufvertrag dazu verpflichtet habe, alle Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Gegenstand des Kaufvertrags sei somit ein erschlossenes Grundstück gewesen.

Auf die Gegenleistung kommt es an

Das Finanzgericht gab dem Finanzamt Recht und lehnte die Klage ab. Die Begründung: Für den Umfang der Gegenleistung sei entscheidend, in welchem tatsächlichen Zustand das Grundstück zum Gegenstand des Erwerbsvorgangs gemacht wurde. Ob Erschließungskosten als Gegenleistung zu erfassen sind, sei danach zu beurteilen, ob das Grundstück unerschlossen, erschlossen oder mit der Verpflichtung des Veräußerers, es in einen erschlossenen Zustand zu versetzen, Gegenstand des Erwerbsvorgangs ist.

Erschlossen, unerschlossen oder künftig erschlossen

Ist ein nichterschlossenes Grundstück Vertragsgegenstand, ist eine vom Erwerber eingegangene Verpflichtung, die Erschließungskosten zu bezahlen, nicht Teil der Gegenleistung. Ist ein Grundstück im Zeitpunkt des Abschlusses des Grundstückskaufvertrags bereits erschlossen, kann Gegenstand des Kaufvertrages nur das erschlossene Grundstück sein. Die Erschließungskosten fließen dann in die Grunderwerbsteuerbemessung mit ein. Verpflichtet sich der Verkäufer gegenüber dem Käufer, ein zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch nicht erschlossenes Grundstück in einen erschlossenen Zustand zu versetzen, kann der auf die Erschließung entfallende Teil des Kaufpreises bei entsprechender Auslegung des Kaufvertrags Gegenleistung für den Erwerb des Grundstücks sein.

Hinweis

Endgültig entschieden ist die Frage noch nicht. Denn das Finanzgericht hat die Revision beim Bundesfinanzhof zugelassen. Dort ist bereits ein weiteres Verfahren mit ähnlicher Fragestellung aus Hessen anhängig (II R 32/20). Wer von einem vergleichbaren Fall betroffen ist, kann Einspruch gegen seinen Grunderwerbsteuerbescheid einlegen und – mit Verweis auf das Aktenzeichen des Verfahrens aus Münster (FG Münster, Urteil vom 18. März 2021, 8 K 1438/19 GrE) – das Ruhen des Verfahrens bis zur Entscheidung beantragen.

BGH zum Nachbarrecht

Selbst abschneiden erlaubt

Von Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin

Der Nachbar darf auch dann die Äste eines auf dem Nachbargrundstück stehenden Baumes bis zur Grundstücksgrenze zurückschneiden, wenn hierdurch das Absterben des Baumes oder der Verlust seiner Standfestigkeit droht. Sein Selbsthilferecht, herüberragende Äste abzuschneiden, wird durch die Baumbeschädigungsgefahr nicht beeinträchtigt, solange er naturschutzrechtliche Vorgaben beachtet. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 11. Juni 2021 (V ZR 234/19) entschieden.

In dem zu entscheidenden Fall klagte der Eigentümer eines Baumes gegen seinen Nachbarn auf Unterlassen des Zweigrückschnitts oberhalb von fünf Metern. Die etwa 40 Jahre alte und circa 15 Meter hohe Schwarzkiefer steht nahe der Grundstücksgrenze, sodass die Zweige seit etwa 20 Jahren auf das Grundstück des Nachbarn ragen und Nadeln und Zapfen auf das Nachbargrundstück fallen.

Kläger fürchtet um Standfestigkeit

Der beklagte Nachbar hatte den Kläger erfolglos aufgefordert, die Äste zurückzuschneiden, weil ihn die Nadeln und Zapfen störten. Schließlich schnitt er diese selbst ab. Der Kläger befürchtete, dass durch den Rückschnitt der Zweige die Standfestigkeit des Baumes leide und klagte auf Unterlassen. Die Vorinstanz gab dem Kläger recht. Der BGH hob dieses Urteil auf und verwies den Rechtsstreit zur erneuten Entscheidung zurück.

Beeinträchtigung prüfen, Naturschutz beachten

Es ist bisher nicht geklärt, ob der beklagte Nachbar durch die auf sein Grundstück herüberragenden Äste wirklich beeinträchtigt ist. Auch muss das Berufungsgericht prüfen, ob das Selbsthilferecht durch naturschutzrechtliche Vorschriften wie etwa

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

Baumschutzsatzungen oder -verordnungen begrenzt oder ausgeschlossen ist. Sollte das Gericht eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks durch den Überhang feststellen und sollten auch keine naturschutzrechtlichen Regelungen dem Rückschnitt entgegenstehen, dann darf der Rückschnitt ohne weitere Verhältnismäßigkeits- oder Zumutbarkeitsprüfung erfolgen, so der BGH.

Selbsthilferecht auch bei Standfestigkeitsverlust

Der Baumeigentümer ist im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dafür verantwortlich, dass keine Äste, Wurzeln und Zweige über die eigene Grundstücksgrenze hinauswachsen. Wenn er selbst keine Maßnahmen ergreift und es somit zur Beeinträchtigung der nachbarlichen Grundstücksnutzung kommt, kann er seinen Nachbarn nicht zur Duldung zwingen, indem er wegen eines möglichen Standfestigkeitsverlustes ein Unterlassen des Selbsthilferechts verlangt.

Das Selbsthilferecht setzt Folgendes voraus:

1. Die herüberwachsenden Äste und Wurzeln müssen die Benutzung des Nachbargrundstücks beinträchtigen. Dabei kommt es nicht auf das subjektive Empfinden des betroffenen Nachbarn an. Die Beeinträchtigung muss objektiv feststellbar sein. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn durch die Äste eines Baumes, eines Strauchs oder einer Hecke die Auffahrt zur Garage verengt wird oder Spielgeräte – wie zum Beispiel eine Schaukel – in ihrer Funktionstüchtigkeit beeinträchtigt werden. Aber auch herabfallendes Laub oder Zapfen können eine Beeinträchtigung darstellen. Denn bereits in einem früheren Urteil vom 14. Juni 2019 (V ZR 102/18) entschied der BGH, dass es keiner unmittelbaren Beeinträchtigung durch die Zweige selbst bedarf.

2. Der betroffene Nachbar muss dem Eigentümer des Baumes eine angemessene Frist zur Beseitigung der Äste und Wurzeln setzen und diese Frist muss erfolglos abgelaufen sein. Bei der Angemessenheit der Fristbestimmung müssen gärtnerische und naturschutzrechtliche Belange beachtet werden. So muss auch hier auf Verbote von Rückschnitten während der Brutzeiten, die sich aus Baumschutzsatzungen oder Verordnungen ergeben, geachtet werden.

3. Naturschutzrechtliche Belange dürfen dem Abschneiden nicht entgegenstehen. Auch das entschied der BGH bereits in seinem Urteil vom 14. Juni 2019 (V ZR 102/18). So ist das Selbsthilferecht ausgeschlossen, wenn das Abschneiden von Ästen nach Baumschutzsatzungen oder -verordnungen verboten ist und es von diesem Verbot keine Befreiungsmöglichkeiten gibt. Das Abschneiden der Äste muss aber unter den Voraussetzungen einer Ausnahmegenehmigung geduldet werden.

Allgemein gilt, dass der Rückschnitt nur bis zur Grundstücksgrenze erfolgen darf und nicht darüber hinaus.

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

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

Wir suchen
Eigentumswohnungen!
Sie haben eine Wohnung in **katastrophalem Zustand** übernommen oder geerbt und sind mit der Situation überfordert?
Wir kaufen Ihre Wohnung
+ im derzeitigen Zustand
+ inklusive Inventar und Mobiliar
Wir besorgen alle Unterlagen. Sie brauchen sich um nichts zu kümmern, sind von der weiteren Verantwortung befreit und erhalten einen **fairen** und **marktgerechten Kaufpreis**.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht:
d.grimm@dtg-immobilien.de
www.dtg-immobilien.de
+49 (0) 2051 4057932
DTG GRUNDBESITZ

Vermieten & Verwalten

Instandhaltung

Eigenmächtig gehandelt: WEG-Verwalter muss zahlen

Von Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

Wenn der Verwalter einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) Instandhaltungsarbeiten eigenmächtig – anders als von der Gemeinschaft beschlossen – beauftragt, muss er für deren Kosten aufkommen. Das hat das Landgericht Lüneburg mit Urteil vom 2. Februar 2021 (3 S 36/60) entschieden.

Wohnungseigentümer können über das Ob und Wie von Instandhaltungsarbeiten entscheiden. Entsprechende Beschlüsse kann der Verwalter nicht eigenmächtig abändern. Hierbei spielt es keine Rolle, ob die beauftragte Instandhaltung bei gleichwertigem Erfolg kostengünstiger war. Auch eine getroffene Absprache mit dem Verwaltungsbeirat ändert hieran nichts, da auch diese nicht eigenmächtig Beschlüsse der Gemeinschaft abändern kann.

Die für die Bezahlung der Instandhaltung verwendeten Mittel der Gemeinschaft sind dementsprechend nicht bestimmungsgemäß verwendet worden und müssen vom Verwalter erstattet werden. Der Verwalter kann sich auch nicht auf eine Bereicherung der Gemeinschaft durch die erbrachte Instandhaltung berufen. Denn – genauso wie einem Wohnungseigentümer – steht auch einem Verwalter bei eigenmächtigen Instandhaltungsarbeiten kein Ersatzanspruch zu.

Hinweis

Auch nach dem neuen WEG-Recht wäre die Entscheidung vom Grundsatz her nicht anders ausgefallen. Denn auch wenn der Verwalter nun mehr Befugnisse hat, so ist er dennoch an die Beschlüsse der Gemeinschaft gebunden.

Mietkautionen

Anlage in Zeiten von Niedrigzinsen

Von Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

Grundsätzlich sind Vermieter verpflichtet, die vom Mieter geleistete Kaution bei einem Kreditinstitut mit dreimonatiger Kündigungsfrist zum üblichen Zinssatz getrennt vom eigenen Vermögen anzulegen. In Zeiten von Niedrigzinsen bringt das Probleme wie steigende Kontoführungsgebühren mit sich. Doch was sind die Alternativen?

Wer eine Wohnung oder ein Haus vermietet, sollte sich vom Mieter immer eine Mietkaution stellen lassen. Diese dient dazu, Ansprüche des Vermieters aus dem Mietvertrag abzusichern. Nach dem Gesetz (§ 551 BGB) darf die Mietsicherheit maximal drei Monatskaltmieten betragen.

Auswirkung der Niedrigzinsen

Früher war es für Vermieter also ganz einfach: Sie legten ein Kautionskonto bei der Bank ihres Vertrauens an und zahlten dort das vom Mieter erhaltene Geld ein. Mit den Jahren wuchs die Kautionssumme kontinuierlich an und alle waren zufrieden. Doch in Zeiten von Niedrigzinsen funktioniert diese Rechnung nicht mehr. Nicht nur die Zinsen sind so niedrig, dass die Kaution nicht mehr anwächst. Die meisten Banken sind inzwischen dazu übergegangen, wiederkehrende Gebühren für Kautionskonten zu verlangen. Diese dürfen jedoch nicht von der Kautionssumme abgezogen werden, sondern müssen von dem Kontoinhaber – also dem Vermieter – bezahlt werden. Die angelegte Kaution wird also nicht mehr, sondern sie kostet den Vermieter inzwischen etwas. Verständlich, dass das vielen Vermietern nicht passt. Doch was sind die Alternativen? Das Gesetz ist hier ziemlich offen.

Alternative Anlagen des Vermieters

Sogar im Gesetz wird erwähnt, dass Vermieter und Mieter sich darauf einigen können, dass der Vermieter das Geld anderweitig anlegt. Denkbar wären hier beispielsweise Aktien oder Fonds. Hierbei gilt es jedoch zu beachten, dass die exakte Anlageform vereinbart werden muss. Es müssen also die konkreten Aktien oder der konkrete Aktienfonds bezeichnet werden. Eine Umschichtung während der Mietzeit geht nur über eine erneute Vereinbarung. Zudem muss die Kaution so angelegt werden, dass sie dem Mieter bei Auszug rechtzeitig wieder ausgezahlt werden kann. Eine lange Bindung der Anlage geht also nicht. Außerdem muss die Anlage auch hier wieder getrennt vom Vermögen des Vermieters erfolgen. Gewinne und Verluste wirken sich auf die Kaution aus. Bei Gewinnen wächst sie an, bei Verlusten wird sie geringer und muss vom Mieter auch nicht wieder aufgefüllt werden. Bei einem Totalverlust steht dem Vermieter also für die Dauer des Mietverhältnisses keine Sicherheit mehr zur Verfügung.

Anlage durch den Mieter

Alternativ kann der Vermieter auch den Mieter die Kaution anlegen und sich diese verpfänden lassen. Das hat den Vorteil, dass der Vermieter sich nicht um die Anlage kümmern muss und auch nicht die Kosten der Anlage trägt. Gerade bei Kautionskonten, mit denen aktuell eigentlich keine Rendite zu erzielen ist, aber inzwischen dennoch Kosten anfallen, scheint dies eine gute Lösung zu sein. Allerdings hat der Vermieter – anders als bei einer eigenen Anlage – keinen direkten Zugriff auf das Geld. Hier ist entscheidend, was zum Zugriff des Vermieters vereinbart wurde. Dieser sollte „auf erste Anfrage“ möglich sein und nicht erst bei Nachweis eines titulierten Anspruchs.

Bürgschaften und Versicherungen

Eine weitere Möglichkeit sind Bürgschaften oder sogenannte Kautionsversicherungen. Hierbei wird nicht der Kautionsbetrag irgendwo hinterlegt oder angelegt. Stattdessen schließt der Mieter einen Bürgschafts- oder Versicherungsvertrag ab und

bezahlt in der Regel an den Bürgen oder Versicherer regelmäßige Beträge, damit dieser im Falle eines Zugriffs des Vermieters auf die Kaution einspringt. Bei langen Mietverhältnissen können die zu zahlenden Beträge den eigentlichen Kautionsbetrag auch übersteigen. Da der Mieter diese Beträge jedoch bezahlen muss, kann das dem Vermieter eigentlich egal sein. Für ihn zählt wieder nur, wie schnell er im Fall der Fälle an die Kautionssumme herankommt. Daher muss auch hier darauf geachtet werden, dass dies möglichst unbürokratisch erfolgt.

Fazit: die Qual der Wahl

Welche Kautionsart man nutzen sollte, muss jeder Vermieter für sich entscheiden. Alle haben ihre Vor- und Nachteile. Das selbstangelegte Kautionskonto ist nach wie vor eine sichere Anlage, lässt die Kaution aber nicht mehr steigen und kostet inzwischen etwas. Aktien oder Fonds – egal ob vom Vermieter oder Mieter angelegt – bergen für beide Seiten die Chance auf höhere Renditen, aber auch das Risiko eines Ausfalls. Die vom Mieter angelegten Kautionskonten oder Bürgschaften und Versicherungen weisen den Nachteil auf, dass man als Vermieter nie direkt auf das Geld zugreifen kann, dafür sind sie für den Vermieter aber kostenneutral.

Dass sich der Gesetzgeber aufgrund der Niedrigzinsen mit der Kaution auseinandersetzen und Besserungen für den Vermieter einführen wird, ist übrigens eher nicht zu rechnen.

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

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

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

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

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

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

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

Haus & Grund – Information

Kooperationspartner

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

OBI WUPPERTAL — 10 %

WUPPERTALER BÜHNEN — 10 %

ROLAND DER RECHTSSCHUTZ-VERSICHERER. — Sonderkonditionen

Lifta — 500-1000 € Nachlass

Kachelofen & Kaminstudio Riesenberg oHG — 5 %

STRÄTER — kostenlose Lieferung

financial PARTNER Versicherungsmakler GmbH — Sonderkonditionen

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

VBL — Ralf Zinzius, Versicherungsmakler Bergisch Land — Sonderkonditionen

B&E BAUELEMENTE GmbH — 10 %

ibs IMMOBILIENGRUPPE — Sonderkonditionen

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

Das Lagerhaus Scholz — Haushaltsauflösungen & Entsorgungen — 10 %

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

Einladung zur Jahreshauptversammlung

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

Wann:	**Dienstag, 14.09.2021**
Uhrzeit:	**18.00 Uhr**
Wo:	**Werth 48** **in der Concordia Wuppertal-Barmen**

Haus & Grund WUPPERTAL

Tagesordnung

1. Begrüßung durch den 1. Vorsitzenden: Hermann Josef Richter
2. Haus & Grund Wuppertal: Rückblick, Ausblick, Aufgabenstellung: Hermann Josef Richter
3. Diskussion
4. Geschäftsbericht 2020: Silke Kessel
5. Kassenbericht 2020: Mario Temmink
6. Bericht der Kassenprüfer
7. Aussprache
8. Entlastung des Vorstands
9. Wahlen zur Vorsitzenden/zum Vorsitzenden Turnusmäßig muss die Vorsitzende/der Vorsitzende gewählt werden
10. Wahlen zur stellv. Vorsitzenden/zum stellv. Vorsitzenden
Turnusmäßig muss die stellv. Vorsitzende/der stellv. Vorsitzende gewählt werden
11. Wahlen zum Vorstand
Turnusmäßig müssen in diesem Jahr ein Beisitzer/innen gewählt werden
Ergänzungswahlen sind möglich
12. Wahlen zum Beirat
Turnusmäßig muss eine Beirätin/ein Beirat gewählt werden
Ergänzungswahlen sind möglich
13. Wahlen der Kassenprüfer
Turnusmäßig müssen in diesem Jahr zwei Kassenprüfer/innen gewählt werden
14. Verschiedenes
15. Referent: Arno Minas,
Beigeordneter der Stadt Wuppertal für Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht

Thema: „Möglichkeiten und Chancen der Klimafolgeanpassung für Wohnungseigentümer im Kontext einer nachhaltigen Stadtentwicklung“

Sie sind herzlich eingeladen, an der Jahreshauptversammlung teilzunehmen.

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

Hermann Josef Richter
1. Vorsitzender

Silke Kessel
Geschäftsführerin

Wichtiger Hinweis: Es besteht die Pflicht zum Tragen einer medizinischen Maske!
Nach den derzeit geltenden Regelungen der Coronaschutzverordnung NRW ist darüber hinaus die Vorlage eines Nachweises über einen negativen Coronatest oder der Nachweis der vollständigen Immunisierung – geimpft oder genesen - erforderlich. Die „3 G Vorschrift“: „genesen, geimpft, getestet“ gilt auch für die Durchführung unserer Jahreshauptversammlung. **Ihre Daten werden für die Sicherstellung der besonderen Rückverfolgbarkeit erfasst.**

Unser Referent auf der JHV zum Thema „Möglichkeiten und Chancen der Klimafolgeanpassung für Wohnungseigentümer im Kontext einer nachhaltigen Stadtentwicklung

Arno Minas,

Jahrgang 1967, ist seit Juli 2020 Beigeordneter der Stadt Wuppertal und leitet den Geschäftsbereich für Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht. In Bonn aufgewachsen, studierte er nach dreijähriger Offizierslaufbahn zunächst Betriebswirtschaftslehre an der WHU Vallendar und anschließend Rechtswissenschaften und Volkswirtschaftslehre in Bonn. 12 Jahre war er als Rechtsanwalt mit Schwerpunkt öffentliches und privates Baurecht tätig. Seit 2011 ist er in der öffentlichen Verwaltung und war bis Juni 2020 Amtsleiter im Bereich Bau und Umwelt im thüringischen Eisenach.

Ihr Dach in guten Händen
0202 47 32 43
info@magerdach.de
Dachdecker- u. Zimmerermeister
in unserer Ausstellung
Gaubenbau an 1 Tag
Schiebe-Dachfenster
Fassadenbekleidung
Flachdachtechnik
Dämmtechnik
Dachsanierung
Markisen
WWW.MAGERDACH.DE

runkel Heizung · Sanitär · Solar
Große Flurstraße 69 · 42275 Wuppertal
Telefon 02 02-25 55 40 · Telefax 02 02-57 13 80
Mobil 0151-51 51 70 00 · e-Mail info@hans-runkel.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

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

© SDE 21-22

Studierende aus NRW präsentieren Konzepte fürs Mirker Quartier

Nachhaltiges Wohnen für Wuppertal

Im Juni 2022 findet das Finale des Solar Decathlon Europe 21/22 (SDE 21/22) in Wuppertal – und damit erstmalig in Deutschland – statt. Gesucht werden bei dem renommierten Hochschulwettbewerb Sanierungs- und Nachverdichtungsentwürfe für künftige klimaneutrale Quartiere. 18 Teams aus elf Ländern stellen sich in Wuppertal der Herausforderung, unser Wohnen und Leben von morgen zu verbessern.

Beim SDE 21/22 geht es nicht um Gebäudeentwürfe auf der „grünen Wiese“, sondern um Lösungen für real existierende Gebäude in Wuppertal oder vergleichbaren Städten weltweit. Der Wettbewerbsfokus liegt auf dem zukunftsgerichteten Bauen in der Stadt. Dies bedeutet Bauen und Erweitern von Bestand statt Neubau, um innovative Nachverdichtungskonzepte für klimaneutrale Quartiere zu entwickeln.

Ebenfalls ist es ein Anliegen des Wettbewerbs, nachhaltige Stadtentwicklung zu fördern. Darum beschäftigen sich die Teams neben Fragen der Energieeffizienz und Klimaneutralität der Gebäude auch mit Aspekten der mobilen und sozialen Vernetzung im urbanen Kontext. Ein weiteres wichtiges Bewertungskriterium ist die Bezahlbarkeit. Umweltgerechtes Umbauen ist nur dann realisierbar, wenn sich Eigentümer dies auch leisten können.

So unterschiedlich die internationalen Teams, so unterschiedlich sind auch ihre Visionen für das Wohnen und Miteinander von morgen. In diesem Artikel stellen wir, die Organisatoren des SDE 21/22, zwei Projekte aus Nordrhein-Westfalen vor, die sich mit konkreten Grundstücken und Gebäuden in Wuppertal beschäftigen. Die innovativen Wohn- und Energiekonzepte zeigen, dass umweltgerechtes und energiesparendes Wohnen nicht nur für das Klima lohnenswert ist.

Aufstockung des Café Ada – Düsseldorfer Studierende schaffen Wohnraum

„Minimal Impact – Maximum Output“ lautet das Motto des Düsseldorfer Teams, das sich im Rahmen des SDE 21/22 mit der Sanierung und Aufstockung des Café Ada im Mirker Quartier im Wuppertaler Norden beschäftigt. Das Team aus der Landeshauptstadt möchte mit ihrem Entwurf also bei minimalem Eingriff (in den Bestand) einen maximalen Mehrwert für die Menschen im Quartier Mirke schaffen. Als Leitmotive der Bestandssanierung dienen daher behutsame Eingriffe und Erhaltung des äußeren Erscheinungsbildes. Neben architektonischen und technischen Herausforderungen stellt sich das Team der Herausforderung, auch den Sozialraum im Quartier Mirke einzubeziehen

Mehrere Studierendenteams der Hochschule Düsseldorf entwickelten im Vorfeld Lösungen für die Transformation des Café Ada in einem internen Wettbewerb. Am Ende überzeugte der Entwurf zweier Studentinnen, der im Gesamtteam seit Herbst 2019 weiterverfolgt wird. Das interdisziplinäre Team besteht aus ca. 80 Studierenden, Mitarbeitern und Professoren aus allen sieben Fachbereichen der Hochschule Düsseldorf.

Das Wohnkonzept: Gestapelte Tiny Houses bilden eine urbane WG für 33 Menschen

Das Team MIMO hat sich zum Ziel gesetzt, das Café Ada um Wohnfläche (Aufstockung) und öffentliche Bereiche (im Bestandsbau, auf einer Dachterrasse und im Außenbereich) zu erweitern. Der Schwerpunkt der Aufstockung liegt auf der Schaffung von Wohnraumalternativen für das Quartier. Durch eine Aufstockung um drei weitere Geschosse und eine Dachterrasse möchten die Studierenden dauerhafter Wohnraum für bis zu 33 Menschen aller Altersgruppen schaffen.

17 vorfabrizierbare Vollholz-Module stellen privaten Wohnraum für jeweils ein bis vier

Teamfoto © MIMO_SDE 21-22

STECKBRIEF CAFÉ ADA

- Grundstücksfläche: 456 m²
- Konzeptfläche (urbaner Kontext): 2 500 m²
- Baujahr: um 1905
- Bautypologie: Solitär mit industriellem Charme
- Nutzung: Café, Veranstaltungsort für Kunst, Tanz, Musik, Theater
- Geschosse: 2 Etagen
- Geschosshöhe: EG 3,50 m; OG 3,00 m
- Dachform: Sheddach
- letzte Renovierung: 2006
- Energieversorgung: Erdgas

STECKBRIEF TEAM MIMO

- Teamname: MIMO „Minimal Impact - Maximum Output“
- Hochschule: Hochschule Düsseldorf (HSD)
- Bauaufgabe: Sanierung & Aufstockung
- Bestandsgebäude: Café Ada, Wiesenstraße 6, Mirker Quartier, Wuppertal
- Website: https://mimo-hsd.de

Personen bereit. Im Sinne der Suffizienz ist deren Raumangebot stark reduziert. Die Größe der Wohnung soll in Abhängigkeit von den Bedarfen und Vorstellungen der jeweiligen Bewohner stehen – 21,50 m² bis 73 m² pro Wohnung sind im Konzept vorgesehen. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon. Die Wohnmodule werden so gestapelt und von einer transparenten Klimahülle umschlossen, dass in den entstehenden Zwischenräumen halböffentliche Gemeinschaftsbereiche für die Bewohner entstehen.

Hier befinden sich neben der Erschließung unterschiedliche Nutzungen wie Gemeinschaftsküche und -wohnraum. Geteilte Co-Working-Bereiche, Waschmaschinen, Gästezimmer und Lounges ermöglichen im Prinzip des „wer teilt, hat mehr“ gemeinschaftliches Leben, informelle Begegnungen und sozialen Austausch.

Der über den äußeren Treppenturm erreichbare Urban Garden dient als halböffentliches Gewächshaus den Bewohnern als Aufenthaltsfläche, für Freizeitaktivitäten und als Anbaufläche für ihr eigenes Gemüse. Die Dachterrasse erfüllt im Konzept der Düsseldorfer zusammen mit einem breiten Angebot an Aktivitäten auf dem Außengelände die Funktion eines Dorfplatzes, auf dem Bewohner, Nachbarn und Gäste zusammenfinden können. Um die Aufenthaltsqualität zu steigern, gibt es Blumenbeete mit integrierten Sitzbänken sowie verschiedene Flächen für Mobilitäts-, Freizeit-, Kultur- und Sportangebote im öffentlichen Außenbereich. Die Dachterrasse kann zu jeder Jahreszeit genutzt werden. An kalten Tagen schließt sich die Klimahülle und die Terrasse wird zum Wintergarten.

Das Energiekonzept: Passives Energiekonzept und intelligente Klimatechnik

Die Klimahülle als intelligente Fassade ist ein elementarer Bestandteil des Entwurfs, indem sie eine funktionale Hülle um die Wohnmodule legt und die Gemeinschaftsbereiche aufnimmt. Die Hüllflächen bestehen aus beweglichen Glaslamellen bzw. -fenstern, die individuell verstellbar sind, um sich an verschiedene Situationen anzupassen. Über eine abgestimmte Anordnung von PV-Zellen in der teiltransparenten Hülle wird Strom über den ganzen Tagesverlauf erzeugt und Schattenwurf sowie passive Wärmeeinträge ebenso ermöglicht wie Ein- und Ausblicke.

So werden die Lamellen im Sommer gekippt, um als Sonnenschutz zu fungieren, einen Hitzestau zu verhindern, das Gebäude zu belüften sowie den Solarstromertrag ggf. zu optimieren. Mit den Partnern Schüco (Fassade), Sunovation (PV) und EuroLam (Glaslamellen) wird dieses komplexe Bauteil entwickelt, während für die spätere intelligente Steuerung Gira als Partner gewonnen wurde.

Selbst eine nächtliche Belüftung nach heißen Tagen ist denkbar. Für den Winter ist der gegenteilige Effekt erwünscht, zu diesem Zweck bleiben die Lamellen geschlossen. Solare Gewinne entstehen durch transparente Hülle, wobei die aufgenommene Wärme in schweren Bauteilen wie u.a. den Vollholzwänden und Lehmoberflächen gespeichert wird. Somit entsteht über passive Wärmenutzung eine thermische Pufferzone um die Wohnmodule, die wärmer ist als die Außenluft im Winter.

Das passive Energiekonzept wird durch das innovative zentrale Energieversorgungssystem „energiBUS“ ergänzt. Hier wird eine Wärmepumpe mit Eisspeicher und den Haushaltsgroßgeräten gekoppelt und sorgt über Wärmespeicher und eine intelligente -verteilung für Energieeffizienz im Gesamtsystem. Hieran ist auch das Café Ada angebunden. Wichtigste Partner hierbei sind u.a. die Firmen Miele und Vaillant.

© SDE 21-22

STECKBRIEF BAULÜCKE

- Grundstücksfläche: 230 m²
- Konzeptfläche (urbaner Kontext): 3 800 m²
- Bautypologie: Blockrandbebauung
- Abrissjahr der ehemaligen Bebauung: 2018
- Geschosse der Nachbarbauten: 4 Etagen
- Dachform der Nachbarbauten: Satteldach
- Energieversorgung: Erdgas

Baulückenschließung Bandstraße – Aachener Team entwirft Wohnkonzept für Single-Haushalte

Das Team der Fachhochschule Aachen tritt unter dem Namen „LOCAL+“ beim SDE 21/22 an. LOCAL+ steht für „Low Carbon Lifecycle +“, was übersetzt so viel wie kohlenstoffarmer Lebenszyklus bedeutet. Das Pluszeichen verweist auf den größeren Kontext des Projekts, das nicht nur Material und Baustil beinhaltet, sondern auch Lebensmodelle und Lebensräume ganzheitlich betrachtet und gestaltet. Die Aufgabe, mit der sich das Team aus Aachen beim SDE 21/22 beschäftigt, ist die Baulückenschließung an der Bandstraße 33 im Mirker Quartier.

Das Aachener Team besteht aus rund 15 Architekturstudierenden, die von Professoren, wissenschaftlichen Mitarbeitern sowie von Kooperationspartnern wie dem Solar-Institut Jülich unterstützt werden. Gemeinsam möchten sie eine nachhaltige und innovative Architektur schaffen, die durch ihre Flexibilität soziale Unterschiede überbrückt und Gemeinschaftsräume in der Stadt schafft.

Das Wohnkonzept: Ein Haus als Gemeinschaft

Unsere Welt verändert sich stetig. Ob Urbanisierung, demografischer Wandel, Klimawandel oder aktuell die Corona-Pandemie: Unser Leben und unser Wohnen werden von vielen Faktoren beeinflusst, die eine Anpassung unumgänglich machen.

Aus diesem Grund hat LOCAL+ ein Wohnkonzept für (temporär) alleinstehende Menschen entwickelt, das durch günstige Mietpreise auch Menschen mit geringerem bis mittlerem Einkommen anspricht. Zielgruppe sind neben Studierenden unter anderem auch Senioren und Zugezogene. Ermöglicht werden die günstigen Mietpreise durch eine Reduktion der individuellen Wohnungsgrößen. Das bedeutet aber keinesfalls Verzicht, denn großzügige Gemeinschaftsräume bieten viel Platz und Raum zum alltäglichen Leben. So gibt es eine vollausgestattete Küche, gemütliche Chill-out-Bereiche, einen stilvollen Essbereich und einen Garten mit viel Platz für Urban Gardening und zum Plaudern mit den Nachbarn und Freunden.

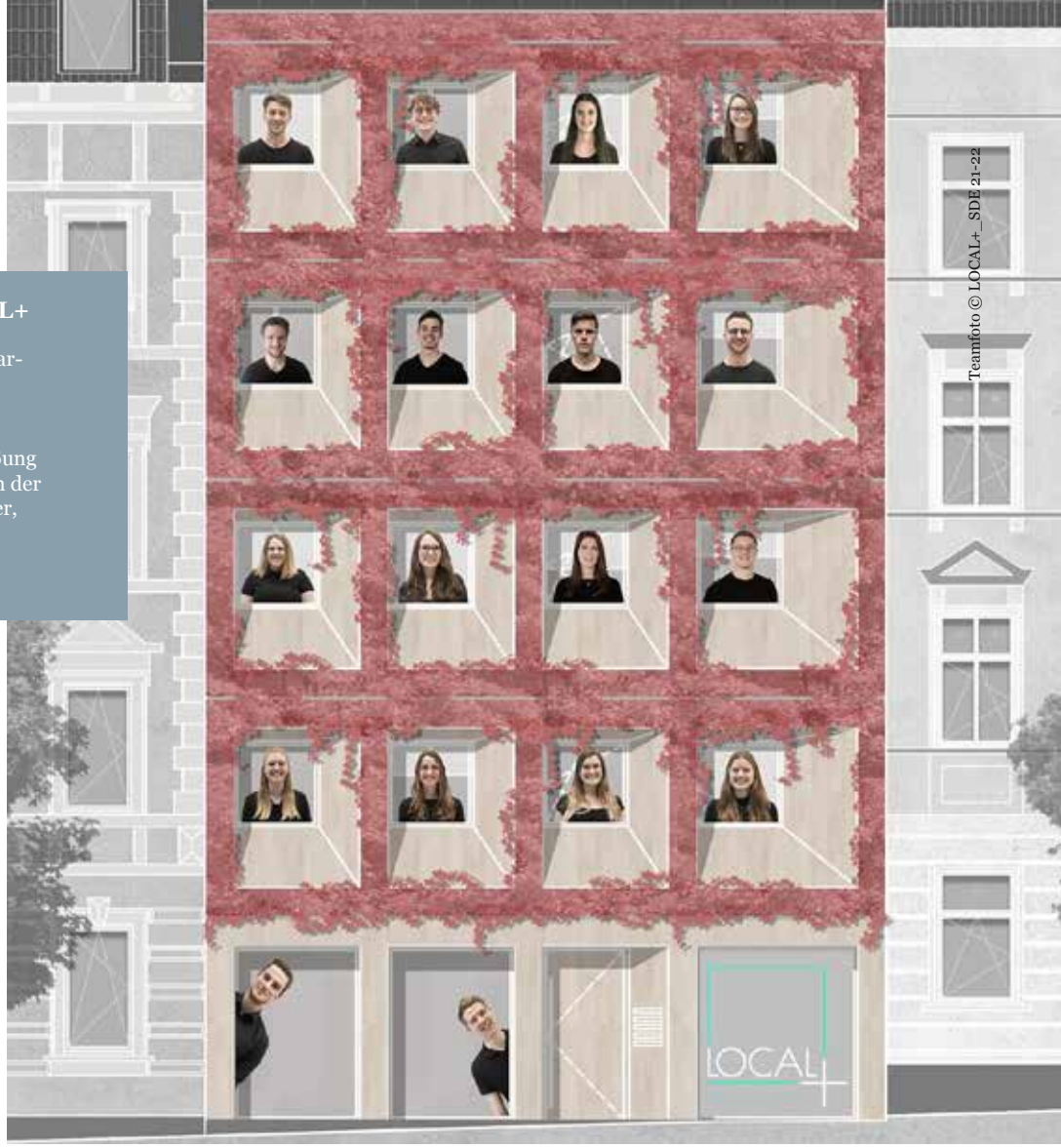
Die oberen vier Etagen sind als kleine Wohngemeinschaften konzipiert. Die Wohnungen haben ein ganz besonderes Design. Statt gewöhnlicher Zimmer wurde der CUBE entwickelt: Ein kleiner und beweglicher Raum innerhalb der Wohnung. Der CUBE ist voll ausgestattet mit allem, was die Bewohner für ihr persönliches Leben brauchen.

In geschlossenem Zustand ist es ein Rückzugsort zum Schlafen oder Arbeiten. Enthalten sind ein Bett, ein Nachttisch, ein Schreibtisch, ein Kleiderschrank und ein Regal. Von außen können zudem weitere Möbel angebracht werden. Das bedeutet, der Grundriss kann von den Bewohnern jederzeit neu angepasst werden – je nachdem, welche Bedürfnisse gerade im Vordergrund stehen.

Das Energiekonzept: Passivhausstandard mit geringem Gesamtwärmebedarf

Den größten Teil des Energiebedarfs deckt das Gebäude selbst. Für die Stromerzeugung sind PVT-Module auf 110 m² der Dachfläche des Gebäudes geplant. Zusätzlich sind weitere 56 m² PV-Paneele an der Südwestfassade des Gebäudes vorgesehen. Der erzeugte Strom wird den Wohnungen bei Bedarf direkt bereitgestellt und von diesen verbraucht. Der überschüssig erzeugte Strom kann in Batterien gespeichert werden und dient somit zur Deckung des Energiebedarfs zu späteren Nutzungszeiten.

Da das geplante Gebäude nach Passivhausstandard gebaut wird, fällt der Gesamtwärmebedarf des Gebäudes sehr gering aus. Eine Wärmepumpe in Kombination mit einem Eisspeicher und PVT-Kollektoren wird als Hauptwärmeerzeuger eingesetzt. In diesem Fall liefern die PVT-Kollektoren Wärme, die zur Rege-



Teamfoto © LOCAL+_SDE 21-22

STECKBRIEF TEAM LOCAL+

- Teamname: LOCAL+ („Low Carbon Lifecycle + “)
- Hochschule: Fachhochschule Aachen (FH Aachen)
- Bauaufgabe: Baulückenschließung
- Bestandsgebäude: Baulücke an der Bandstraße 33, Mirker Quartier, Wuppertal
- Website: https://www.team-localplus.com/

neration des Eisspeichers genutzt werden kann. Dieser ist mit einer Kapazität von 10 m³ geplant und unter der Erde auf der auf der Rückseite des Gebäudes untergebracht. Er dient teilweise auch als saisonaler Energiespeicher, da er ungedämmt ist und daher Wärme mit dem Erdreich austauschen kann. Letztlich ist dieser Eisspeicher eine Wärmequelle für die Sole-Wasser-Wärmepumpe (thermische Leistung von 9 kW).

Eine Kombination dieser drei Systeme steigert die saisonale Leistungszahl der Wärmepumpe deutlich. Darüber hinaus werden die PVT-Module kontinuierlich abgekühlt, was zu einer Steigerung des Wirkungsgrades führt. Der Kühlbedarf des Gebäudes ist gering, da passive Maßnahmen ergriffen wurden, um diesen zu reduzieren. Der verbleibende Kühlbedarf kann durch den Eisspeicher und die PVT (Nachtkühlung) gedeckt werden.

Darüber hinaus ist ein Quartierskonzept geplant, bei dem neben dem Neubau die drei benachbarten Altbauten betrachtet werden. Nach der Renovierung der Altbauten werden alle drei Gebäude über einen zentralen Eisspeicher und eine Wärmepumpe verfügen, die mit einer PVT-Anlage auf den Dächern verbunden sind. Als zentrale Anlage für alle vier Gebäude ist eine Wasserstoffanlage geplant, in der alle PV aller vier Gebäude mit Elektrolyseuren verbunden sind, um den Wasserstoff aus überschüssigem Strom oder Strom aus dem Netz zu erzeugen, sobald der spezifische CO_2-Ausstoß des Strommixes unter einen bestimmten Grenzwert fällt.

So geht’s weiter

Die Visionen der Teams sind bereits jetzt in Miniatur zur Wirklichkeit geworden: Im Maßstab 1:100 stehen die Modelle aller SDE 21/22 Häuser in der Alten Glaserei (Juliusstraße 10, Wuppertal). Dort können sie noch bis Ende September 2021 von freitags bis sonntags besichtigt werden.

Im Sommer 2022 folgt der Praxistest: Alle Teams setzen ihre Entwürfe ab Mitte Mai 2022 in die Tat um und bauen eine Wohneinheit des Gesamtentwurfs gegenüber des Mirker Bahnhofs an der Nordbahntrasse auf. Es entstehen somit 18 vollfunktionsfähige, ein- bis zweitstöckige, rund 100 m² große Gebäude, die vom 10. bis zum 26. Juni erkundet und auf Herz und Nieren geprüft werden können.

Am Ende gewinnt das Team den Solar Decathlon Europe 21/22, welches in Summe die überzeugendste Lösung für die nachhaltige Stadt von morgen präsentiert. Ob die Projekte anschließend tatsächlich umgesetzt werden, wird sich zeigen. Klar ist: Möchten wir bis 2050 den Gebäudebestand in Deutschland nahezu klimaneutral gestalten, gelingt dies nur gemeinschaftlich. Mit dem SDE 21/22 zeigen wir in Wuppertal sozialverträgliche Lösungen auf, die einen wichtigen Beitrag dazu leisten können.

Solar Decathlon Europe 21/22 (SDE21/22)

Bergische Universität Wuppertal
Fakultät für Architektur und Bauingenieurwesen

Bauen & Renovieren

Wartungsfreie Leichtverkleidung und Elastikputzsysteme vom Fassadenspezialist

Fassaden Melzel bietet Langzeitlösungen und hoch zufriedene Kunden

Über fünf Jahrzehnte hochwertigste, äußerst langlebige und wartungsfreie Fassadenverkleidungen verschiedenster Oberflächenoptik und geringer Aufbaustärke.

Fassaden Melzel ist seit 1968 Meisterbetrieb der Innung und vor kurzem als eine der bundesweit bestbewerteten Firmen dieser Branche ausgezeichnet worden. Über 360 „Sehr gut“ Bewertungen unserer Kunden sprechen für sich. Unsere Firmenphilosophie ist es, jeden Kunden voll zufriedenzustellen und langlebigste Arbeiten auszuführen.

Alles beruht auf unseren eigens immer weiterentwickelten, einzigartigen Fassadenverkleidungen und unseren neutralen Elastikputz-Systemen.

Atmungsaktiv, selbstreinigend, äußerst langlebig. Der mehrschichtige Aufbau bietet auf Grund seiner geringen Aufbaustärke den Vorteil, dass der Umbau oder Erneuerungen der Dachüberstände, Dachrinnen, Fallrohre, Fensterbänke, Balkonabschüsse, Geländer, etc. entfällt und enorme Mehrkosten einspart!

FM-Dialon-System
Elastik-Armier-System mit FM-Longlife Oberfläche

Verwendung bei problematischen Untergründen und Putzrissen oder Langzeitalternative zum Fassadenanstrich. Verstärkungen und der mehrschichtige Aufbau gewähren hier eine deutlich haltbarere Alternative zur Fassadenanstrichrenovierung. Der mehrschichtige Aufbau ist, bis auf die Oberplatte, identisch der langlebigen Melzel-Verkleidung. Lediglich die Oberfläche wird als elastische, putzähnliche Struktur hergestellt. Als Endbeschichtung verwendet man die FM-Longlife-Fassadenfarben. Höchste Witterungsbeständigkeit, mit schmutzabweisender Oberfläche. Bis zur doppelten Lebensdauer einer Fassadensanierung.

FM-Verkleidungen

Kristallit Fassadenplatten, Spezialverklinkerungen, sandsteinähnlich, Granitoptik oder als neutrale Oberfläche. Alternativ bieten wir unser elastisches Zähputzsystem, genannt Dialon-System mit verstärktem Aufbau und hochwertigem Kunstharz-Mineralgemisch, welches atmungsaktiv ist und wärmedämmende Eigenschaften bietet. Alle Materialien wie Fassadenplatten, Kleber, Panzer-Isoliermassen, Farben und Beschichtungen werden in unserer Firma für Sie hergestellt, selbst die dafür benötigten Maschinen wurden größtenteils von uns gebaut.

Wir bieten neben unseren langlebigen Verkleidungen auch zahlreiche Alternativen in neutraler, putzähnlicher Oberfläche. Das gesamte System besteht auf einem Kunstharz-Mineralgemisch hochwertigster Güte mit wärmedämmenden Eigenschaften, umweltfreundlich und durch die Naturkristalloberfläche hoch farbecht. Durch den mehrschichtigen Aufbau und isolierende Beigabestoffe wird eine gesunde Wärmedämmung erzielt, die auf Wunsch noch mit einer zusätzlichen Dämmplatte verstärkt werden kann.

FM-Longlife-Fassadenfarbe

Auch unsere eigens hergestellte Longlife-Fassadenfarbe hat eine überdurchschnittlichen bis zur doppelten Haltbarkeit handelsüblicher Fassadenfarben. Elastizität und hoher Oberflächenschutz, lange Saubererhaltung der Fassaden.

Unsere guten Kundenbewertungen spiegeln diese wider. Ausführliche Informationen finden Sie unter www.melzel.de oder in einem persönlichen Gespräch.

Fassaden Melzel GmbH
Feldstraße 15
42275 Wuppertal
Tel 0202 55 66 35
info@melzel.de

www.melzel.de

Immobilienauktion: Der neue Weg, um Immobilien zum besten Preis zu verkaufen

Das Auktionshaus Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG versteigert Immobilien jeder Art und kümmert sich um die gesamte Abwicklung.

Ein Immobilienverkauf bedeutet vor allem eines: Lange Verhandlungen, Papierkram und der Zweifel, ob der Kaufinteressent noch abspringt. „Das läuft bei uns anders“, erklärt Klaus-Peter Großmann vom Auktionshaus Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG. Bei den Auktionen sitzen etliche Zuschauer im Saal. Noch mehr Interessenten verfolgen den Livestream im Internet und bieten vom Telefon aus mit. Direkt nach dem Zuschlag erfolgt die Beurkundung mit dem Kaufvertrag. Dafür sind Notare vor Ort.

Wer verkaufen will, erzielt mit der Auktion den besten Preis. Das Auktionshaus ist auf die bundesweite Vermarktung von Immobilien spezialisiert. Ein Team aus Maklern, Architekten und Gutachtern betreut Käufer und Verkäufer: Von der Beratung über die Besichtigung bis zum Vertragsabschluss. Vorab wird der Marktwert der Immobilie unverbindlich eingeschätzt. Dann wird der Mindestkaufpreis mit dem Verkäufer festgelegt. Damit beginnt die Auktion. „Der Preis kann aber gewaltig nach oben gehen. Die Bieterkämpfe sind immer spannend“, weiß Großmann. Vorab müssen die Käufer ihre Bonität nachweisen.

Bei der letzten Auktion im Juli 2021 sind Immobilien für 5.611.600 Euro versteigert worden. Dabei treiben mehrere Bieter den Preis für ein Mehrfamilienhaus in die Höhe. Am Ende wird die Immobilie für 858.000 Euro statt für 650.000 Euro verkauft. Auch ungewöhnliche Objekte sind begehrt. Zwei Unternehmer bieten um einen Wald. Einer von beiden erhöht sein Gebot immer wieder, weil er die Fläche als Kapitalanlage sensationell findet. Der andere besitzt schon hektarweise Regenwald in Peru, will aber auch Natur in seiner Heimat schützen. Das Rennen endet wieder deutlich über dem Mindestgebot, 50.000 Euro mehr werden erzielt. „Wir freuen uns auf jede Art von Objekt: Ob Stellplatz, Gartenparzelle, Eigentumswohnung oder Schloss“, sagt Klaus-Peter Großmann.

Die nächste Auktion findet am 10. Dezember 2021 in der Philharmonie in Essen statt. Wollen Sie Ihre Immobilie zur Auktion einliefern?

Auktionshaus
Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG

AUKTIONSHAUS
Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG
Rüttenscheider Str. 104
45130 Essen
Tel 0201 50 71 86 80
kpg@agb-rr.de

www.immobilien-auktionshaus.com

CVJM
CVJM-Bildungsstätte Bundeshöhe
Wir sind für Sie da!

Wir sind in Wuppertal für Sie da!

SIE SUCHEN EINEN PASSENDEN RAUM?

Die nächste **Eigentümerversammlung** steht vor der Tür – aber Sie finden keinen geeigneten Raum? In der CVJM-Bildungsstätte Bundeshöhe finden Sie, was Sie brauchen: **große Räume**, in denen unter Corona-Bedingungen bis zu **52 Personen Platz** haben, eine **angenehme Atmosphäre**, ein freundliches und **hilfsbereites Team** – und natürlich ein **sicheres Hygienekonzept**!

... HABEN WIR!

T (0202) 57 42 27 ► Bundeshöhe 7 ► 42285 Wuppertal ► www.bildungsstaette-bundeshoehe.de

Fenster und ihre Rollläden prägen wesentlich die Fassade eines Hauses und erfüllen wichtige Funktionen wie beispielsweise den Schutz vor Licht und Hitze. Moderne Rollläden erhöhen außerdem den Einbruchschutz. (Foto: HLC/HELLA Sonnenschutztechnik)

Sonderthema

Moderne Rollläden verbessern den Einbruchschutz von Fenstern

Langfingern keine Chance lassen

Fenster und ihre Rollläden prägen wesentlich die Fassade eines Hauses und erfüllen wichtige Funktionen wie den Schutz vor Licht, Hitze, Kälte und Lärm. Moderne Rollläden erhöhen also in vielerlei Hinsicht den Wohnkomfort und können außerdem dazu beitragen, ungebetene Gäste fernzuhalten.

Besonders in der dunklen Jahreszeit steigt die Sorge vor Einbrüchen. Heruntergelassene Rollläden können aber dazu helfen, neugierige Blicke abzuhalten und stellen für Einbrecher zugleich eine zusätzliche Hürde dar. Vorbaurollläden beispielsweise schieben Einbrechern dank innovativer Sicherungsdetails einen Riegel vor. Auch Einbaurollläden können den Einbruchschutz eines Objektes effektiv verbessern. Zudem können beide Modellvarianten mit einem Steuerungssystem ausgestattet und damit per Smartphone oder Tablet bedient werden – sowohl von unterwegs aus als auch anhand vorkonfigurierter Einstellungen. In Kombination mit einem Tageslichtsensor, der bei Dämmerung die Rollläden herunterfahren lässt, ein wertvoller Einbruchschutz. Während spezielle Vorbaurollläden sich mit verschiedenen Kastenformen ideal der Architektur des Hauses anpassen und dank intelligenter Technik in bemerkenswert kleinen Kästen von innen nicht sichtbar sind, können Einbaurollläden auch optimal in bestehende Schächte und Nischen eingesetzt werden. Damit sind sie sowohl für den Neubau als auch für Sanierungen bestens geeignet. Das spart Zeit und Kosten bei Bau und Wartung.

Beide Varianten wirken zudem wie eine zusätzliche Scheibe als Klimapuffer und reduzieren den Energieverlust durch das Fenster um bis zu 30 Prozent. Vorbaurollläden bieten außerdem eine zusätzliche Dämmung und eine thermische Trennung zwischen Rollladen und Wand, sodass keine Wärmebrücken entstehen. Sie können zudem mit weiteren Features, die den Wohnkomfort erhöhen, ausgestattet werden, zum Beispiel mit einem Insektenschutz oder einem funkgesteuerten Motorantrieb. Egal für welche Variante man sich letztlich entscheidet, dank unterschiedlicher Materialien, Profilstärken und Eigenschaften der Rollladenpanzer sowie zahlreicher Farbvarianten punkten Rollläden stets funktional und gestalterisch.

Das Smarthome-System Arteo sorgt zu Hause mit zertifizierten Produkten für Wohnkomfort, Sicherheit und Energieeffizienz. (Foto: djd/Telenot Electronic)

Smarthome-Systeme mit Sicherheitstechnik müssen hohe Anforderungen erfüllen

Mit erfüllter Norm auf der sicheren Seite

djd-Text 67918n

Smarthome-Technologien schaffen mehr Komfort im Haus und in der Wohnung. Sie übernehmen Routineaufgaben wie das Öffnen und Schließen der Rollläden und Sonnenschutzsysteme, steuern Licht und Heizung und können beim Energiesparen helfen. Viele Smarthome-Anbieter werben zudem mit einem Plus an Sicherheit. Doch bei diesem Thema lohnt es sich, genau hinzusehen, rät Sicherheitsexperte Alexander Balle von Telenot. Er weist darauf hin, dass die Anlagen der meisten Hersteller bei Tests der Stiftung Warentest immer wieder deutliche Sicherheitslücken aufweisen.

Mindestanforderungen an die Sicherheit sind oft nicht erfüllt

Seit 2019 gibt es eine neue DIN-Norm, die DIN VDE V 0826-1 „Überwachungsanlagen“. Normierungsexperten aus der „Deutschen Kommission Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik“ und des „Deutschen Forum für Kriminalprävention“ haben erstmals Mindestanforderungen an Smarthome-Systeme definiert, die auch Sicherheitsfunktionen bieten. Die Norm legt technische Vorgaben fest, die denen der klassischen elektronischen Sicherheitstechnik etwa bei Alarmanlagen entsprechen. Dazu stellt sie Anforderungen an die installierenden Fachbetriebe und beschreibt, welche Kompetenzen diese mitbringen müssen. Dies alles dient dem Schutz der Endverbraucher vor unzureichenden Sicherheitslösungen. Denn im Ernstfall muss der Einbruchs- oder Brandalarm zuverlässig auslösen und das garantieren nur zertifizierte Produkte.

Mit DIN-konformen Systemen lässt sich doppelt sparen

Während die Smarthome-Anbieter die technischen Anforderungen der Norm nicht erfüllen, sind Verbraucher bei Sicherheitstechnikherstellern wie Telenot auf der sicheren Seite. Alexander Balle weist darauf hin, dass die Einhaltung der neuen Norm auch Voraussetzung ist, um finanzielle Förderungen von bis zu 1.600 Euro über das KfW-Programm zur Verbesserung des Einbruchschutzes in Anspruch zu nehmen. Eine weitere Fördervoraussetzung ist, dass der beauftragte Fachbetrieb die Vorgaben der DIN EN 16763 mit dem Titel „Dienstleistungen für Brandsicherheitsanlagen und Sicherheitsanlagen“ erfüllt. Der entsprechend zertifizierte Betrieb muss zudem Planung, Montage, Inbetriebnahme, Überprüfung, Abnahme und Instandhaltung der Anlage durchführen. Mit einem solcherart zertifizierten System können Haus- und Wohnungsbesitzer zusätzlich bei ihrer Sachversicherung sparen: Zahlreiche Versicherer senken die Prämie, wenn eine DIN-konforme Alarmanlage verbaut ist.

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

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

Schlüsseldienst
Becker GmbH
Kasinostr. 32 · 42103 Wuppertal
Meisterbetrieb seit über 140 Jahren
Türöffnungen Notdienst zu fairen Preisen
• Sicherheits-Fachgeschäft • Sicherheitstechnik • Briefkastenanlagen • Schließanlagen • Panikschlösser • Tresorstudio
Mo-Fr 8.30-18.00 Uhr · Sa 9.30-13.00 Uhr
www.schluesseldienst-becker.de
Telefon 301718
Alarmanlagen

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.

Spezielle Fensterbeschläge erlauben zugfreies Lüften bei erhöhter Einbruchhemmung

Heute schon „geschlöffnet“?

Wie wichtig das regelmäßige Lüften geschlossener Räume ist, hat sich während der Corona-Pandemie deutlich gezeigt. Denn über Aerosole, also kleinste Schwebetröpfchen, die u. a. beim Atmen oder Sprechen freigesetzt werden, können Viren in die Raumluft gelangen: Die Infektionsgefahr steigt.

Deshalb ist beständiges Lüften gerade in Corona-Zeiten ein Muss. Doch wo man ein Fenster öffnet, können auch ungebetene Gäste Einlass finden und Dinge entwenden, die einem lieb und teuer sind. Hier kommen Profis mit bewährten Beschlägen zum „Schlöffnen“ ins Spiel: Sie erlauben einen goldenen Mittelweg zwischen dem Schließen und Öffnen eines Fensters und damit zugfreies Lüften, ohne Langfingern eine Chance zu geben. Wie das? Ein „geschlöffnetes“ Fenster weist zwischen Flügel und Fensterrahmen einen fast unsichtbaren, ca. sechs Millimeter breiten Lüftungsspalt auf. Somit ist das Fenster einerseits geschlossen genug, um eine Einbruchhemmung bis RC2 zu gewährleisten – das entspricht dem Schutz, den die Kriminalpolizei für Fenster und Fenstertüren empfiehlt. Andererseits gelangt durch den Spalt dauerhaft Frischluft in die Innenräume, sodass die Gesundheit der Bewohner unterstützt und die Bausubstanz geschützt wird. Denn die permanente Luftzufuhr verhindert, dass sich Schimmel bilden kann. Schlagregen? Insekten? Außenlärm? Das alles ist dank spezieller Fensterbeschläge kein

Einfach clever: Bewährte Fensterbeschläge erlauben zugfreies Lüften, ohne Langfingern eine Chance zu geben.

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

Weist zwischen Flügel und Fensterrahmen einen nahezu unsichtbaren, ca. sechs Millimeter breiten Lüftungsspalt auf: das „geschlöffnete" Fenster. (Foto: HLC/Winkhaus)

Thema mehr. Das Beste: Anders als beim Lüften mit weit geöffnetem Fenster kommt es beim „Schlöffnen" nicht zu extremen Temperaturverlusten – das spart wertvolle Energie und freut die Umwelt. Die Beschläge sind für verschiedenste Fenstertypen aus Kunststoff, Holz sowie Aluminium geeignet und lassen sich zudem oft nachrüsten. Handelt es sich um Fenster, die mit einem speziellen Beschlagsystem ausgestattet sind, können diese komfortabel per Knopfdruck oder Fernbedienung gesteuert werden. Auch die Einbindung in ein Smart-Home-System ist möglich.

Der Partner für Hausbesitzer im Bergischen Land.

Zuverlässigkeit ist messbar!

- Mess- und Erfassungsgeräte
- Heiz- und Nebenkostenabrechnung
- Montageservice
- Rauchwarnmelder und Wartungsservice
- Für Immobilienbesitzer und Vermieter

ALPHA MESS

Verbrauchserfassung · Abrechnung · Service

www.alphamess-bl.de · info@am-bl.de · Tel. 0202 | 283 685 0

Wir suchen Verstärkung für unser Team.
Sie finden aktuelle Stellenanzeigen auf unserer Homepage.

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. Oktober 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.

Boots-wett-fahrt		unbear-beitet (Stoff)	musik.: Ende eines Stückes	Fluss in Norwe-gen	klug			zwei Rhein-Zuflüsse		ein-facher russ. Adliger	große Reise-lust	griech. Vorsilbe: gleich	Frage nach der Ursache			deutsche Schau-spielerin, Karin ...	Autor von ‚Maigret' † 1989
Ball-sport-begriff				1				halb-amtlich							6		
Eis-regen-korn							3	griech. Vorsilbe: mit, um, nach		Mensch mit gutem Appetit						regel-mäßiges Vieleck	
			4		ein alkohol. Getränk (Kw.)		griech. Vorsilbe: groß						germa-nischer Volks-stamm		Initialen der Meysel †		
österr. Formel I-Welt-meister		Vor-speise (franz.)		Strom zur Nordsee					9	Schiff entladen		Tunke					
Kohlen-wagen der Lok					7		poetisch: Kämpfer		ukrain. Name für Lemberg					Winkel-maß			
				Trost-losig-keit		ugs.: ver-stehen									End-ergeb-nisse		
Südtiroler TV-Mode-rator, Markus ...	US-Soul-Musiker † (James)		medizi-nisch: die Knochen					die eigene Person			8	engli-scher Komiker (‚Mr. ...')		west-afrik. Volks-stamm			
Haupt-stadt Belgiens									Ewigkeit in der griech. Antike		irischer Schrift-steller † 1964						Vorname der Turner
	5					babylo-nischer Mond-gott		griechi-sche Haupt-stadt				10		kirgi-sischer Salzssee (Issyk-...)		Volks-gruppe der Mayas	
Glücks-emp-finden			Kfz-Z. Lipp-stadt		Fluss durch Berlin						chem. Zeichen für Arsen		Vorname Räikkö-nens				
ugs.: foto-grafie-ren		Zier-pflanze		2				Men-schen-affe									
							eng-lische Gasthöfe					islam. Rechts-gelehr-ter					

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Versicherungsfachbüro **Paul Heinz Münch**

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

kompetent • fachkundig • zuverlässig

Hauptstraße 161
42349 Wuppertal

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

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

Rezensionen

Die richtige Wohnfläche für Vermietung, Mietvertrag und Betriebskostenabrechnung

Wohnflächenberechnung

Autoren: Kai H. Warnecke/Julia Wagner

10,95 Euro

inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten

ISBN: 978-3-96434-023-8, 5. Auflage 2021

Die Wohnfläche ist eine der wichtigsten Eigenschaften einer Wohnung: Mietinteressenten sondieren und sortieren Wohnungsangebote in der Regel schon im ersten Schritt auch nach der Wohnfläche in Exposé oder Inserat. Vermieter brauchen die Fläche häufig als Berechnungsgrundlage für die Betriebskostenabrechnung. Und auch auf die Miethöhe hat die Wohnfläche erhebliche Auswirkungen: Maßgeblich für die ortsübliche Vergleichsmiete ist der Preis pro Quadratmeter. Diese Broschüre informiert über die Wohnflächenverordnung – auch im Vergleich zur Wohnflächenberechnung nach den §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) – und gibt eine detaillierte Anleitung zur Berechnung der Wohnfläche mit vielen praktischen Tipps. Darüber hinaus wird erklärt, unter welchen Voraussetzungen sich eine Neuberechnung der Wohnfläche für den Vermieter bei Neuvermietung seiner Immobilie lohnt. Einführend wird die vielschichtige Bedeutung der Wohnfläche für ein Mietverhältnis erklärt und dem Eigentümer und Vermietern werden Hinweise für die Behandlung der Wohnfläche im Mietvertrag gegeben.

Zu beziehen über Ihre Haus und Grund-Geschäftsstellen Wuppertal.

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

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

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

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

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

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

Service bei Haus & Grund

Verträge & sonstige Formulare: Preis €

· Wohnungsmietvertrag (Auflage 04/21)	3,70
· Garagen/Stellplatz-Mietvertrag (Auflage 07/20)	1,80
· Gewerblicher Mietvertrag (07/19)	4,50
· Mieterhöhungserklärung	2,50
· Hausbuch (Buchführungsheft)	6,50
· Miet- und Pachtvertrag für Gartenland	2,00
· Winterdienstkarte	1,00
· Wohnungsübergabeprotokoll	2,00
· Selbstauskunft	2,00
· Mietaufhebungsvereinbarung (In der Geschäftsstelle erhältlich)	2,00

Literatur (Nur auf Bestellung)

· Mietpreisbremse 1. Auflage 2015	14,95
· Mietverträge professionell ausfüllen 3. Auflage 2019	14,95
· Untervermietung 1. Auflage 2019	14,95
· Die Schadenersatzpflicht d. Mieters wg. verursachter Vermögensschäden 1. Auflage 2012	7,95
· Die Schadenersatzpflicht d. Mieters wg. Beschädigung der Mietsache 1. Auflage 2012	9,95
· Schadenersatzansprüche d. Mieters un deren abwehr durch den Vermieter 1. Auflage 2012	12,95
· Sicherung u. Beitreibung v. Mietforderungen 5. Auflage 2018	14,95
· Mietminderung 3. Auflage 2009	12,95
· Betriebskosten 9. Auflage 2019	12,95
· Mieterhöhung freifinanziert 5. Auflage 2020	14,95
· Die Mietfibel 5. Auflage 2020	14,95
· Kaution 2. Auflage 2018	11,95
· Streit im Mehrfamilienhaus 1. Auflage 2009	14,95
· Nachbars Garten 5. Auflage 2016	15,95
· Kündigung d. Vermieters wg. Eigenbedarfs 2. Auflage 2017	12,95
· Kündigung d. Vermieters wg. Zahlungsverzug 1. Auflage 2017	12,95

Literatur: Preis €

· Geld u. Mietende 5. Auflage 2019	14,95
· Schönheitsreparaturen 4. Auflage 2016	14,95
· Beauftragung eines Handwerkers 4. Auflage 2018	12,95
· Wohnungsmodernisierung 8. Auflage 2019	21,95
· Instandhaltung u. Instandsetzung im Mietverhältnis 1. Auflage 2015	14,95
· Sanierung u. Modernisierung im Wohnungseigentum 1. Auflage 2014	11,95
· Einbruchschutz für Haus & Grund Eigentümer 1. Auflage 2016	10,95
· Gesundes Wohnen – Energisches Sanieren 1. Auflage 2018	16,95
· Streit mit dem WEG-Verwalter 1 Auflage 2016	12,95
· Der Kauf einer Eigentumswohnung 3. Auflage 2007	9,95
· Der Wohnungseigentümer 10. Auflage 2017	43,50
· Wohnflächenberechnung 4. Auflage 2016	9,95
· Nachbarstreit im Wohnungseigentum 1. Auflage 2014	14,95
· Nachbars Grenzbewuchs 1. Auflage 2018	12,95
· Die neue Trinkwasserverordnung 3. Auflage 2018	10,95
· Die neue Heizkostenverordnung 4. Auflage 2010	19,95
· Die EnEV 2014	9,95
· Die Zweitwohnungsteuer 3. Auflage 2015	9,95
· Übertragung u. Vererbung v. Grundbesitz 3. Auflage 2017	24,95
· Immobilienübergabe zu Lebzeiten 2. Auflage 2013	9,95
· Patientenverfügung u. Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers 3. Auflage 2016	10,95
· Das Testament d. Immobilieneigentümers 2. Auflage 2011	9,95
· Der Ehevertrag d. Immobilieneigentümers 2. Auflage 2011	9,95
· Abwehr nachbarlicher Störungen 1. Auflage 2020	14,95
· Der Verwaltungsbeirat 5. Auflage 2019	14,95
· Schimmelpilz und Mietrech 2. Auflage 2020	24,95

(Die Broschüren können über die Geschäftsstelle bestellt werden)

Versandkosten für Literatur:

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

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

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

Serviceleistungen

Unsere Kooperationspartner Behrens GmbH und ibs Immobiliengruppe bieten die nachstehenden Dienstleistungen für Haus und Grund Mitglieder zu Sonderkonditionen an:

Energieberatung

· Erstellung eines Verbrauchsausweises bei Vorlage der Verbrauchsdaten durch den Auftraggeber	46,41 €
· Erstellung eines Bedarfsausweises bei Vorlage der Verbrauchsdaten durch den Auftraggeber bis 4 Fam. –Haus	307,02 €
Für jede weitere Etage	89,25 €
· Beantragung von KfW Förderprogrammen	3,0 %
von der Beantragungssumme	
· Energieberatung bei Haus und Grund	kostenfrei
· Energieberatung vor Ort	pauschal 101,15 €

Serviceleistungen Handwerk

· Handwerkerberatung bei Haus und Grund	kostenfrei
· Handwerkerberatung vor Ort	65,45 €

Serviceleistungen Immobilien

· Vermietung von Wohnungen	2 Monatsmieten zzgl. gesetzl. Umsatzsteuer
· Verkauf	kostenfrei
· Wertermittlung Immobilie	
· Nach Ertragswertverfahren	101,15 €
· Nach Sachwertverfahren inkl. Kurzgutachten	291,55 €
· Wohnungsab- und -übergaben inkl. Protokoll und Fotodokumentation	220,15 €

Alle Preise verstehen sich inkl. Umsatzsteuer von derzeit 19%. Bitte beachten Sie, dass die vorstehenden Preise nur für Haus und Grund Mitglieder gelten und Ihnen von dem Kooperationspartner in Rechnung gestellt werden.

Kontaktaufnahme unter
Tel. 0202 2558925, Fax 0202 2558915 und Hausundgrund-makler@ibs-immobilien.ag

Telefonauskünfte für Barmen und Elberfeld

Mo., Di., Mi. 8.30 - 10.00 Uhr, Do., Fr. 8.30 - 11.00 Uhr (Für kurze knappe Fragen ohne Einsichtnahme in Unterlagen)

Beratungen

(nur in den Beratungstellen nach Terminvereinbarung) – Keine Telefonauskunft –

	Barmen		Elberfeld
Frau Kessel:	Montag Donnerstag	nach Terminabsprache 15.00 - 17.00	
Herr Schleemann:	Montag Dienstag Mittwoch Donnerstag	10.00 - 12.00 10.00 - 12.00 und 15.00 - 17.00 nach Terminabsprache 15.00 - 17.00	
Frau Heindl:			Dienstag 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 35,00 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:
m.boese@born-verlag.de

NEUES DESIGN

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:
Modelhaus des Café Ada — Foto: © SDE 21-22

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.

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

TOR & ZAUN GmbH

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

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

BVI · TÜV ISO 9001 · ivd

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

Wolfgang Todzy
Immobilien ivd
Seit 1964
Grumberg 31
42389 Wuppertal

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

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

Balkonsanierungen
02 02 - 72 40 801

Hochwertige & sichere
Abdichtungen
moderne & schöne
Bodenbeläge

Rufen Sie uns an, individuelle Beratung vor Ort!
Ein schöner Balkon macht gute Laune
www.balkosan.de
Holger Stubbusch GmbH, 42113 Wuppertal

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

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

SEIT 1887

Deutscher Ring 69 · 42327 Wuppertal · Telefon 74 40 35

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

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

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

B | I | K
Bergisches Immobilien Kontor GmbH

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

42327 Wuppertal
Christiane Awater
www.bik-immo.de

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

50 Jahre

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

Sanitär- und Wärmetechnik
BRAUN
Wasser · Gas · Heizung

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

Seit über 50 Jahren!

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

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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