Ausgabe 10/22

hausundgrund

MAGAZIN FÜR HAUS- & GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Politik & Wirtschaft
Heizungscheck und Heizungsoptimierung *Seite 9*

Vermieten & Verwalten
Zu erwartende Kostensteigerungen können berücksichtigt werden *Seite 12*

Haus & Grund informiert
Jahreshauptversammlung *Seite 20*

Haustechnik
Tapetentrends – Tapetenwechsel gefällig? *Seite 24*

Optimal vorbereitet auf die Heizsaison *Seite 26*

Haus & Grund WUPPERTAL

www.hausundgrundwpt.de

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!

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

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

karsten lingemann immobilien
vdiv Verband der Immobilienverwalter Nordrhein-Westfalen
Verwaltung von Eigentumswohnungen
Verwaltung von Mietwohnungen
Verwaltung von Gewerbeobjekten
Hofaue 75 · 42103 Wuppertal
T 0202 - 4 30 39 86 | F 0202 - 4 37 64 47
info@lingemann-immobilien.de
www.lingemann-immobilien.de

SEIT 19 51
Immobilienfachbüro
SCHÖNIAN & HEYMANN OHG
Ihre Partner bei:
– Kauf und Verkauf von Immobilien
– Hausverwaltung
– Vermietung von Wohnungen und gewerblichen Räumen
– Begutachtung und Wertschätzung
– Hilfestellung und Begleitung beim notariellen Kaufvertrag
Vorm Eichholz II · 42349 Wuppertal
Tel.: 0202 | 40 93 2-0 · Fax: 0202 | 40 93 2-32
info@schoenian-heymann.de
www.schoenian-heymann.de
ivd

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

Buscher Energie und Wärme
Mit unserem Strom, Gas oder Shell Heizöl sparen Sie Zeit und Geld!
buscher-energie.de

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

BORN Verlag
BORN Design
KOMMUNIKATION
Sie benötigen eine WEBSITE, ein LOGO oder PRINTPRODUKTE?
WIR GESTALTEN AUCH GERNE FÜR SIE.
IHR MEDIENPARTNER SEIT ÜBER 155 JAHREN. 02 02/24 308 - 0 | www.born-verlag.de

Liebe Mitglieder, Leserinnen und Leser,

sofern die Finanzminister bisher (seit Redaktionsschluss) noch nicht tätig geworden sind, müssen Sie bis zum Ende dieses Monats die Steuererklärung zur Grundsteuer abgeben. Auch wenn es ein unnötiges Bürokratiemonster ist und sich anschließend viele Gerichte mit den sich stellenden Fragen und Problemen beschäftigen werden, muss die Erklärung zunächst einmal abgegeben werden. Sollten Sie einzelne Fragen hierzu haben, wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiter unserer Beratungsstellen, die Ihnen im Rahmen unserer Möglichkeiten weiterhelfen werden.

Darüber hinaus sollten Sie – sofern noch nicht geschehen – unbedingt mit der Erstellung der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen für das Abrechnungsjahr 2021 beginnen. Die meisten Abrechnungen müssen den Mietern bis spätestens zum 31.12.2022 zugehen, damit hieraus resultierende Nachzahlungen durch die Mieter zu entrichten sind. In Einzelfällen können andere Fristen gelten. Bitte prüfen Sie daher, bis wann die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen erstellt und übergeben werden müssen. Gern sind wir Ihnen bei der Erstellung der Betriebskostenabrechnung behilflich. Bitte setzen Sie sich hierzu rechtzeitig, spätestens bis zum 31.10.2022, mit Frau Völker oder Frau Weber in Verbindung. Nur so können wir garantieren, dass wir Ihre Betriebskostenabrechnung noch fristgerecht erstellen können.

Die Betriebs- und Heizkostenabrechnung erfüllt neben der Abrechnung der Kosten des Vorjahres auch die Grundlage für die Anhebung der Vorauszahlungen. Nach der Abrechnung können Sie einmalig die Vorauszahlungen anpassen. Im Rahmen der Anpassung können auch zu erwartende Kostensteigerungen berücksichtigt werden, sofern die Kostensteigerungen konkret bekannt sind und deren Anstieg dem Mieter erläutert/konkret mitgeteilt wird. Das heißt eine pauschale Erhöhung oder eine Erhöhung um einen Sicherheitszuschlag ist nicht möglich. Doch was bedeutet konkret bekannt und erläutern/konkret mitteilen? Der Fall der Kostensteigerung ist einfach, wenn z.B. der Gebäudeversicherer Ihnen bereits die Prämie für das Jahr 2022 mitgeteilt hat und diese angestiegen ist. Dann können Sie dem Mieter konkret mitteilen um welchen Betrag der Versicherer die Prämie erhöht hat und wie hoch hieraus resultierend die Erhöhung für den Mieter ist. Schwieriger wird es hingegen bei der Erhöhung der Energiekosten, da die Kosten des Mieters auch von dessen Verbrauch abhängen. Darüber hinaus sind die Energiekosten bzw. die Erhöhungen derzeit noch gar nicht konkret bekannt bzw. sind von den Versorgern noch nicht mitgeteilt worden. In diesem Fall können Sie die zu erwartenden Kostensteigerungen nicht rechtssicher in die Erhöhung der Vorauszahlungen einbeziehen. Gegebenenfalls empfiehlt es sich die Mitteilung des Versorgers abzuwarten und erst dann von der Erhöhungsmöglichkeit Gebrauch zu machen. Alternativ können Sie den Mieter lediglich bitten im eigenen Interesse die Heizkostenvorauszahlung zu erhöhen. Sollten Sie Fragen hierzu haben, setzten Sie sich bitte mit unseren Rechtsberatern in Verbindung.

Ihr

Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender

Beilagen

In dieser Ausgabe befinden sich Beilagen der Firmen:

Aktiva Immobilien

Firma Grafikos

Inhalt

Kommentar
5 Genosse der Genossen

Politik & Wirtschaft
6 Neue Informationspflichten
9 Heizungscheck, Heizungsoptimierung und hydraulischer Abgleich werden Pflicht bei Gasheizungen

Recht & Steuern
10 So gehen Sie gegen Ihren Bescheid vor

Vermieten & Verwalten
12 „Zu erwartende Kostensteigerungen können berücksichtigt werden"
13 Wann muss der Vermieter einer Untervermietung zustimmen?
14 In Zukunft nur noch digital?
16 Beschlussersetzungsklagen nach der Reform

hausundgrund informiert
20 Jahreshauptversammlung
22 Bericht zu dem offenen Brief aus der September Ausgabe

Haustechnik
24 Tapetenwechsel gefällig?
26 Optimal vorbereitet auf die Heizsaison
28 Richtig heizen, Schimmel vermeiden
29 Heizlüfter nur gezielt einsetzen
30 Aufruf: Mitglieder für aktuelle Berichterstattung gesucht
32 Die Kraft der Sonne sinnvoll nutzen

Gewinnspiel
34 Online Mietvertrag gewinnen!

Rezensionen
35 Gasschock – was tun? Ihre Rechte als Vermieter!
35 Münchener Prozessformularbuch Mietrecht

Service bei hausundgrund
36 Verträge & Sonstige Formulare, Literatur
36 Leistungen von Haus & Grund
37 Geschäftszeiten der Beratungsstellen
37 Serviceleistungen

Impressum
38 Impressum

Kommentar

Genosse der Genossen.

„You'll never walk alone!" Den Refrain dieses weltberühmten Songs nutzte Bundeskanzler Olaf Scholz, um die Bürgerinnen und Bürger mit Pathos zu ermuntern, positiv in den Winter zu gehen. Seine Regierung werde sich um die Energieversorgung aller Menschen in diesem Lande kümmern. Und er wollte ein Wir-Gefühl auslösen, wie es in Fußballstadien entsteht, wenn das Lied von zehntausenden Menschen gemeinsam gesungen wird.

Von einem Wir-Gefühl war aber schon wenige Tage später nicht mehr viel zu spüren. Von der Gasumlage profitieren die Versorgungsunternehmen. Zahlen müssen die Bürger. Zugleich dürfen sich die Versorger alter – für die Kunden günstigerer – Verträge durch Kündigung entledigen und private Vermieter in teurere Gewerbeverträge zwingen.

Gleichzeitig sollen Vermieter ihren Mietern, die in Zahlungsrückstände geraten, nicht mehr kündigen dürfen. Dieses Mietmoratorium soll zeitnah umgesetzt werden, obwohl Mieter frühestens nach der nächsten Betriebskostenabrechnung mit höheren Zahlungen konfrontiert sein werden. Unterjährige Erhöhungen der Vorauszahlungen, die sich an den aktuellen Preisentwicklungen orientieren, will Scholz' Partei hingegen nicht erlauben.

Die Bundesregierung übersieht derzeit, welche finanziellen Lasten private Eigentümerinnen und Eigentümer und insbesondere Vermieterinnen und Vermieter in den kommenden Monaten zu tragen haben: dramatisch erhöhte Abschlagszahlungen für Energieversorger, die schon viele selbstnutzende Eigentümer überfordern. Und Vermieterinnen und Vermieter, die über Monate in Vorlage für ihre Mieterinnen und Mieter gehen müssen, ohne zu wissen, ob die Mieter ihnen dieses Geld jemals zurückzahlen können.

Die Bundesregierung ignoriert diese Fakten. Daher helfen Sie uns bitte: **Schicken Sie uns Ihre – gerne anonymisierte – Erhöhung der Abschläge für Ihre Wohnungen oder Ihr Haus.** Teilen Sie uns mit, ob und welche finanziellen Folgen dies für Sie hat. Wir geben keine individuellen Daten weiter. Eine E-Mail mit Foto oder Scan an **info@hausundgrund.de** reicht. Vielen Dank.

Private Vermieter, die bereits jetzt erhöhte Abschläge zahlen müssen und in Vorleistung für ihre Mieter gehen, kommen in den Gedanken des Kanzlers nicht vor. Das Wir-Gefühl scheint der Kanzler allein mit seinen Genossinnen und Genossen zu zelebrieren. Für andere gilt wohl: „You'll walk alone!"

Ihr

Kai H. Wernecke, Präsident

Politik & Wirtschaft

Kurzfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung – EnSikuMaV – beschlossen

Neue Informationspflichten

Vor dem Hintergrund steigender Gas- und Strompreise hat die Bundesregierung neue Regelungen zum Energieeinsparen beschlossen. Diese Regelungen gelten seit dem 1. September 2022 und treten mit Ablauf des 28. Februar 2023 wieder außer Kraft.

Ende August wurde beschlossen, dass die Gasversorger und Wärmelieferanten ihren Endkunden (Gebäudeeigentümer, Wohnungseigentümer und Mieter, sofern diese einen direkten Vertrag mit dem Versorger abgeschlossen haben) bis zum 30. September 2022 folgende individualisierte Informationen mitgeteilt haben sollen:

- Energieverbrauch und Energiekosten des Gebäudes oder der Wohnung in der letzten Abrechnungsperiode,
- voraussichtliche Energiekosten des Gebäudes oder der Wohnung für die aktuelle Abrechnungsperiode auf Basis des örtlich geltenden Grundversorgungstarifs für Erdgas für den Energieverbrauch der vorhergehenden Abrechnungsperiode,
- rechnerisches Einsparpotenzial in Kilowattstunden und Euro bei Reduktion der durchschnittlichen Raumtemperatur um ein Grad Celsius.

Konnte der Gasversorger oder Wärmelieferant diese Informationen bis Ende September nicht zur Verfügung stellen, muss er zunächst allgemeine Informationen auf der Grundlage typischer Verbräuche verschiedener Gebäude- und Haushaltsgrößen mitteilen. Die Informationen werden dann anhand eines durchschnittlichen Verbrauches von 165 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr übermittelt. Die individualisierten gebäude- oder wohnungsspezifischen Informationen müssen die Lieferanten aber bis zum 31. Dezember 2022 nachträglich liefern.

Bei weiteren erheblichen Preissteigerungen müssen die Versorger ihre Endkunden erneut innerhalb eines Monats informieren.

Besondere Informationspflichten für Eigentümer mit mehr als zehn Wohnungen

Eigentümer von Gebäuden mit mehr als zehn Wohnungen müssen ihren Nutzern (Mietern oder Wohnungseigentümern) die Informationen der Gas- und Wärmelieferanten bis zum 31. Oktober 2022 übermitteln, sofern das Gebäude leitungsgebunden mit Gas oder Wärme versorgt wird. Zusätzlich sind die Eigentümer verpflichtet, diese Informationen auf die einzelnen Wohnungen auf der Grundlage des letzten Verbrauchs in der vorhergehenden Abrechnungsperiode herunterzurechnen. Erhält der Eigentümer nur allgemeine Informationen von seinem Gas- oder Wärmelieferanten, muss er auch diese seinen Nutzern übermitteln. Stellt der Lieferant die individualisierten, auf das Gebäude bezogenen Informationen bis zum Ende des Jahres nachträglich zur Verfügung, muss der Eigentümer diese weiterleiten und auf die einzelnen Wohnungen herunterrechnen.

© AdobeStock_25263762

Neue Pflichten	Frist Gas- und Wärmelieferant	Frist Gebäudeeigentümer mit weniger als zehn Wohnungen	Frist und zusätzliche Informationspflichten für Gebäudeeigentümer mit mehr als zehn Wohnungen
Individualisierte Informationspflichten oder Allgemeine Informationspflichten	30. September 2022	Unverzüglich weiterleiten	31. Oktober 2022 Individualisierte Informationen weiterleiten und die Angaben auf die einzelne Wohnung herunterrechnen oder Allgemeine Informationen weiterleiten
Wenn zuvor lediglich allgemeine Informationen versandt wurden – individualisierte Informationspflichten nachholen	31. Dezember 2022	Unverzüglich weiterleiten	31. Januar 2023 Individualisierte Informationen weiterleiten und die Angaben auf die einzelne Wohnung herunterrechnen
Erneute individualisierte Informationspflichten	Bei erheblicher Preissteigerung	Unverzüglich weiterleiten	Unverzüglich weiterleiten

Darüber hinaus sind Eigentümer von Gebäuden mit mehr als zehn Wohneinheiten verpflichtet, Kontaktinformationen und Internetadressen von Verbraucherschutzorganisationen, Energieagenturen und Einrichtungen zur Verfügung zu stellen, bei denen Informationen über Maßnahmen zu Energieeffizienzverbesserungen, Endnutzervergleichsprofile und objektive Spezifikationen für energiebetriebene Geräte eingeholt werden können. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn der Eigentümer die Nutzer auf die Informationskampagne des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz „80 Millionen gemeinsam für Energiewechsel", zu finden auf der Internetseite www.energiewechsel.de, aufmerksam macht und dort noch einmal explizit auf die Online-Angebote der Kampagne und die dort genannten Effizienz- und Einspartipps hinweist.

Einfache Informationspflichten für Eigentümer mit weniger als zehn Wohnungen

Eigentümer von Gebäuden mit weniger als zehn Wohnungen sind lediglich verpflichtet, die Informationen der Gas- und Wärmelieferanten an ihre Nutzer unverzüglich weiterzuleiten.

Mieter dürfen freiwillig die Temperatur absenken – Vermieter bleiben verpflichtet, die notwendigen Vorlauftemperaturen vorzuhalten
Mietvertragsklauseln, die den Mieter verpflichten, die Wohnung auf eine bestimmte Temperatur zu beheizen, sind – solange die Verordnung gilt – unwirksam. Bewohner müssen aber sicherstellen, dass durch ihr Verhalten kein Schimmel entsteht. Dieses Risiko soll durch vermehrtes Lüften ausgeglichen werden. Das vermehrte Lüften sollen Mieter auch während längerer Abwesenheit sicherstellen, so die Verordnungsbegründung. Auch sollen Bewohner darauf achten, dass sie bestimmte Mindesttemperaturen durch ihr freiwilliges restriktives Heizverhalten nicht unterschreiten. Denn fällt die Temperatur längere Zeit unter 16 Grad Celsius, besteht akute Schimmelgefahr. Konkrete Angaben werden in der Verordnung aber nicht gemacht.

Beleuchtung von Werbeanlagen wird teilweise verboten
Beleuchtete Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nachts zwischen 22 und 16 Uhr des Folgetages nicht mehr betrieben werden.

Verbot der Schwimmbadbeheizung
Die Beheizung von privaten Pools mit Strom oder Gas ist untersagt.

Bewertung von Inka-Marie Storm Chefjustiziarin

„Die Informationspflichten für Eigentümer braucht es nicht, denn es ist bereits Eigeninteresse des vermietenden Eigentümers, seine Mieter über die zu erwartenden Gaspreise zu informieren. Schließlich ist es regelmäßig der Vermieter, der in Vorleistung geht und die Gasrechnungen bezahlt. Um Mieter nicht in die Schuldenfalle tappen zu lassen, wäre es effektiver, zum vorgesehenen 31. Oktober 2022 eine unterjährige Vorauszahlungsanpassung vorzunehmen. Denn die zu leistenden Vorauszahlungen sollen grundsätzlich so bemessen sein, dass sie den tatsächlichen Betriebskosten am Ende der Abrechnungsperiode möglichst nahekommen. Die zusätzlichen Informationspflichten sind nur eine weitere bürokratische Hürde für Eigentümer.
Skurril ist, dass das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz Eigentümer verpflichtet, Mieter auf Einspartipps hinzuweisen und diese Pflicht als erfüllt ansieht, wenn der Eigentümer auf die Internetseite der hauseigenen Kampagne hinweist. Offenbar sieht die Bundesregierung Eigentümer als Multiplikatoren an. Bleibt zu hoffen, dass es künftig nicht noch mehr Informationspflichten auf etwaige andere Kampagnen der Bundesregierung gibt."

Drei Fakten zur Gasversorgung

1.
Private Haushalte deckten 2019 mit 41,2 Prozent den größten Teil ihres Bedarfs an Wohnenergie durch Erdgas.

2.
13 Prozent des in Deutschland erzeugten und in das Stromnetz eingespeisten Stroms stammte im 1. Quartal 2022 aus Erdgas.

3.
2021 wurden 95 Prozent des Erdgases in Deutschland importiert.

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis)

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

kompetent • fachkundig • zuverlässig

Kemmannstraße 6
42349 Wuppertal
Telefon 0202 - 4 05 77
Telefax 0202 - 47 67 47
info@muench-versicherungen.de
www.muench-versicherungen.de

Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung (EnSimiMaV)

Heizungscheck, Heizungsoptimierung und hydraulischer Abgleich werden Pflicht bei Gasheizungen

Mit der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV) will die Bundesregierung Hauseigentümer verpflichten, technische Optimierungen zur Energieeinsparung an ihren Heizungen vorzunehmen. Die Regelungen sollen für zwei Jahre vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2024 gelten.

Die Verordnung richtet sich an Eigentümer von Gebäuden, deren Heizung oder Warmwasserbereitung mit Erdgas betrieben werden. Mittels Heizungscheck, Heizungsoptimierung und hydraulischem Abgleich soll unnötiger Gasverbrauch vermieden werden. Die Mittelfrist-Verordnungen bilden gemeinsam mit der Kurzfrist-Verordnung (EnSikuMaV) zu den Informationspflichten (siehe Beitrag auf Seite 6) neben der Befüllung von Gasspeichern und der Senkung des Erdgasverbrauchs bei der Stromerzeugung die dritte Säule des Energiesicherungspakets der Bundesregierung.

Heizungsprüfung und -optimierung
Bis zum 15. September 2024 sollen Eigentümer von Gebäuden mit erdgasbetriebenen Wärmeerzeugern eine Heizungsprüfung durchführen und die Anlage optimieren lassen. Hauseigentümer, die einen Dritten, beispielsweise einen Energiedienstleister, mit dem Betrieb der Gasheizung beauftragt haben, sind mit diesem gemeinsam verpflichtet. Beim Heizungscheck wird überprüft,
- ob die Heizung hinsichtlich eines effizienten Betriebes optimal eingestellt ist,
- ob die Heizung hydraulisch abgeglichen ist,
- ob effiziente Heizungspumpen verwendet werden oder
- inwieweit Armaturen und Rohrleitungen gedämmt werden sollen.

Das Ergebnis der Prüfung ist in Textform festzuhalten. Ergibt sich bei der Überprüfung Verbesserungsbedarf, sind zur Optimierung der Heizungsanlage folgende Maßnahmen notwendig:
- Absenkung der Vorlauftemperatur oder Optimierung der Heizkurve bei grober Fehleinstellung,
- Aktivierung der Nachtabsenkung, Nachtabschaltung oder andere zur Nutzung und zur Umgebungstemperatur passende Absenkungen oder Abschaltungen der Heizung, wie etwa Sommerabschaltung, Urlaubsabsenkung oder Anwesenheitssteuerung,
- Optimierung des Zirkulationsbetriebs der Warmwasserbereitung und Absenkung der Warmwassertemperaturen unter Beachtung der geltenden Regelungen zum Legionellenschutz,
- Absenkung der Heizgrenztemperatur (maximale Außentemperatur, bis zu der geheizt wird), um die Heizperiode und -tage zu reduzieren,
- Information des Eigentümers oder Nutzers über weitere mögliche Einsparmaßnahmen.

Die Heizungsprüfung ist von einer Fachkraft durchzuführen, insbesondere von Schornsteinfegern, Handwerkern des Heizungsgewerks wie Installateure, Heizungsbauer, Ofen- und Luftheizungsbauer sowie von Energieberatern, die in der Energieeffizienz-Expertenliste für die Förderprogramme des Bundes gelistet sind. Die Überprüfung kann im Zusammenhang mit der Feuerstättenschau, Kehr- und Überprüfungsarbeiten des Schornsteinfegers oder bei der Heizungswartung erfolgen.

Ausnahmen
Die Heizungsprüfung ist nicht erforderlich in Gebäuden mit standardisierter Gebäudeautomation oder wenn innerhalb der vergangenen zwei Jahre vor Inkrafttreten der Verordnung eine vergleichbare Prüfung durchgeführt und dabei kein Optimierungsbedarf festgestellt wurde.
Hydraulischer Abgleich:
Bis zum 30. September 2023 sind Gaszentralheizungssysteme in Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten hydraulisch abzugleichen. Für Gebäude mit sechs Wohneinheiten gilt eine Frist bis zum 15. September 2024. Ausgenommen sind bereits hydraulisch abgeglichene Heizsysteme oder solche, die innerhalb von sechs Monaten nach dem jeweiligen Stichtag ausgetauscht werden sollen. Die Ausnahme gilt ebenfalls, wenn innerhalb von sechs Monaten nach dem Stichtag mindestens die Hälfte der Außenwände gedämmt oder das Gebäude ungenutzt beziehungsweise stillgelegt werden soll.

Zum hydraulischen Abgleich gehören folgende Leistungen:
- eine raumweise Heizlastberechnung,
- eine Prüfung und nötigenfalls Optimierung der Heizflächen im Hinblick auf eine möglichst niedrige Vorlauftemperatur,
- die Durchführung des hydraulischen Abgleichs selbst und
- die Anpassung der Vorlauftemperaturregelung.

Dem Hauseigentümer ist eine Dokumentation des hydraulischen Abgleichs als Bestätigung zur Verfügung zu stellen.

Corinna Kodim Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

Tipp Aktuell werden alle Maßnahmen zur Optimierung und zum hydraulischen Abgleich einer mindestens zwei Jahre alten Heizungsanlage im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gefördert. Der Fördersatz beträgt 15 % der förderfähigen Investitionen. Mehr Informationen dazu finden Sie unter:
www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente_Gebaeude/Sanierung_Wohngebaeude/Heizungsoptimierung/heizungsoptimierung_node.html
Kurzlink: bit.ly/3enycpk

© AdobeStock_289443826

Recht & Steuern

Grundsteuer

So gehen Sie gegen Ihren Bescheid vor

Die Frist zur Abgabe der Grundsteuerwerterklärung für alle Immobilieneigentümer endet am 31. Oktober 2022. Erklärungspflichtig sind alle, die zum 1. Januar 2022 Eigentümer sind. Angehörige können ihren ELSTER-Zugang zur Verfügung stellen.

Einzelne Bundesländer verschicken bereits die ersten Wertbescheide an Eigentümer, die früh ihre Erklärung abgegeben haben. Wer sich gegen die steuerliche Bewertung wehren will, muss bereits gegen diesen Wertbescheid innerhalb eines Monats vorgehen.

Der Einspruch

Wehren kann man sich mit einem Einspruch. Dieser kann kostenfrei vom Eigentümer selbst beim Finanzamt eingereicht werden. Das Einspruchsschreiben muss an das zuständige Finanzamt gerichtet sein und folgende Angaben enthalten:

- Person des Einspruch einlegenden Eigentümers,
- genaue Bezeichnung, gegen welchen Bescheid der Einspruch eingelegt wird (Datum, Aktenzeichen, Art des Bescheids),
- klare Erkennbarkeit als „Einspruch".

Die Begründung

Eine Begründung kann nachgereicht werden. Dies sollte im Einspruchsschreiben bereits angekündigt werden und dann auch zeitnah erfolgen. Kosten kommen erst dann auf, wenn es zur Klage vor dem Finanzgericht kommt.

Fristverlängerung

Mit einer automatischen Fristverlängerung, wie Haus & Grund Deutschland sie fordert, ist derzeit leider nicht zu rechnen. Jedoch wird es wohl bei Fristüberschreitungen zunächst Erinnerungsschreiben seitens der Finanzverwaltung geben und damit eine faktische Fristverlängerung. Es bleibt aber die Möglichkeit, einen individuellen Antrag auf Verlängerung der Abgabefrist zu stellen, der allerdings zu begründen ist.

Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Musterfälle gesucht

Haus & Grund Deutschland sucht weiterhin geeignete Fälle für Musterverfahren vor dem Bundesverfassungsgericht. Hierfür kommen nur Fälle in Betracht, die nicht aus Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen oder Niedersachsen stammen. Interessant sind vor allem Fälle, bei denen sich der Wert im Vergleich zum Einheitswert sehr deutlich erhöht hat oder bei denen für zwei Grundstücke die vom Finanzamt ermittelten Grundsteuerwerte zum Beispiel aufgrund unterschiedlicher Bodenrichtwerte trotz eigentlicher Vergleichbarkeit der Lagequalität stark voneinander abweichen.

Wer gilt als naher Angehöriger?

Der ELSTER-Zugang naher Angehöriger kann ebenfalls genutzt werden, um die Grundsteuerwerterklärung auszufüllen und an das Finanzamt zu übermitteln. Folgende Personen gelten aus Sicht des Finanzamtes als nahe Angehörige:

1. Verlobte,
2. Ehegatten oder Lebenspartner,
3. Verwandte und Verschwägerte gerader Linie,
4. Geschwister,
5. Kinder der Geschwister,
6. Ehegatten oder Lebenspartner der Geschwister und Geschwister der Ehegatten oder Lebenspartner,
7. Geschwister der Eltern,
8. Personen, die durch ein auf längere Dauer angelegtes Pflegeverhältnis mit häuslicher Gemeinschaft wie Eltern und Kind miteinander verbunden sind (Pflegeeltern und Pflegekinder).

Angehörige sind die aufgeführten Personen auch dann, wenn:

- in den Fällen der Nummern 2., 3. und 6. die Beziehung, die begründende Ehe oder Lebenspartnerschaft nicht mehr besteht,
- in den Fällen der Nummern 3. bis 7. die Verwandtschaft oder Schwägerschaft erloschen ist,
- im Fall der Nummer 8. die häusliche Gemeinschaft nicht mehr besteht, sofern die Personen weiterhin wie Eltern und Kind miteinander verbunden sind.

GEBÄUDEREINIGUNG Machtemes macht es!
Wir machen jetzt auch Schädlingsbekämpfung!
Tel. 02324-41589 · info@machtemes.nrw · www.machtemes.nrw

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

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

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

STÖRTE GmbH & Co. KG
Bauunternehmung
Seit 80 Jahren Ihr Partner für Neubau und Reparaturen
· Ausschachtung · Betonbau · Fliesenarbeiten · Kleincontainerservice · Mauerwerksbau · Wärmedämmung · Innen- und Außenputzarbeiten
· Balkonsanierung · Estricharbeiten · Kellersanierung · Kranservice · Trockenbau
Am Heynenberg 26 · Tel. 0202/464706 · info@stoerte-bau.de · www.stoerte-bau.de

Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen

„Zu erwartende Kostensteigerungen können berücksichtigt werden“

Angesichts steigender Gaspreise fragen sich viele Vermieter, ob und wie sie die Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter für Wohnraum anpassen können. Chefjustiziarin Inka-Marie Storm erklärt im Interview die rechtlichen Rahmenbedingungen und warum eine Anpassung auch im Sinne der Mieter ist.

Können die Vorauszahlungen nur um den Betrag aus der letzten Betriebskostenabrechnung angepasst werden?
Nein, auch zu erwartende Kostensteigerungen können berücksichtigt werden (Urteil vom Bundesgerichtshof (BGH) vom 28. September 2011, VIII ZR 294/10). Gemäß § 560 Absatz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) können die Vertragsparteien eine Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen, sofern die Vorauszahlungspflicht vertraglich vereinbart ist. Dafür müssen Vermieter eine Prognose über das Jahr stellen. Ein pauschaler Sicherheitszuschlag ist hingegen nicht zulässig, wie der BGH bereits in der Vergangenheit entschieden hat.

Kann die Erhöhung der Vorauszahlung nur mit der Betriebskostenabrechnung vorgenommen werden?
Nein, die Erhöhung kann auch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Dies gilt selbst dann, wenn das Abrechnungsjahr bereits abgelaufen, die Abrechnung aber noch nicht erfolgt ist (BGH-Urteil vom 18. Mai 2011, VIII ZR 271/10). Der BGH begründet dies mit dem Sinn und Zweck des § 560 Absatz 4 BGB:
Mit der Anpassung der Vorauszahlungen nach einer Abrechnung soll erreicht werden, dass die vom Mieter zu leistenden Abschläge den tatsächlichen Kosten möglichst nahekommen, sodass weder der Mieter dem Vermieter – durch zu hohe Vorauszahlungen – ein zinsloses Darlehen gewährt noch der Vermieter – angesichts zu niedriger Vorauszahlungen – die Nebenkosten teilweise vorfinanzieren muss.

Es widerspräche diesem Zweck, eine Anpassung zu verwehren und damit bei unrealistischen Vorauszahlungen zu bleiben. Die Anpassung kann aber nur für die Zukunft erfolgen; sie kann nicht rückwirkend geltend gemacht werden. Sofern eine neue Abrechnung erfolgt, muss diese als Grundlage für eine etwaige Anpassung genommen werden. Das Anpassungsrecht auf Grundlage der vorherigen Abrechnung ist dann verwirkt.

Kann der Vermieter mehr als einmal pro Abrechnung von seinem Anpassungsrecht Gebrauch machen?
Nein, in der Regel kann die Vorauszahlungsanpassung nur einmal pro Abrechnung erfolgen. Allerdings kann es weitere Anpassungen geben, sofern im Mietvertrag vereinbart ist, dass der Vermieter angemessene Erhöhungen der Vorauszahlungen vornehmen kann. Gleiches gilt, wenn sich Mieter und Vermieter auf weitere Anpassungen während der Abrechnungsperiode einigen. Schließlich wirkt eine Anpassung einem bösen Erwachen seitens der Mieter entgegen und kann eine finanzielle Überforderung vermeiden.

Wie wird die Erhöhung vorgenommen?
Der Vermieter muss die Erhöhung in Textform erklären, in der er sie plausibel macht. Wenn die Vorauszahlung um den Rechnungsbetrag der letzten Betriebskostenabrechnung erhöht wird, reicht ein Hinweis auf das Abrechnungsergebnis. Werden zu erwartende Kostensteigerungen bei der Prognose mitberücksichtigt, sind die maßgeblichen Umstände darzulegen. Eine Zustimmung des Mieters ist für die Erhöhung gemäß § 560 Absatz 4 BGB nicht erforderlich.

Das Interview führte Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

© AdobeStock_30119354

Gebrauchsüberlassung an Dritte

Wann muss der Vermieter einer Untervermietung zustimmen?

Generell gilt: Für eine Untervermietung müssen Mieter die Vermieter stets um Erlaubnis fragen. Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Doch ein Anspruch auf Zustimmung des Vermieters besteht nicht immer.

Mieter sind ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiterzuvermieten. Dies ist in § 540 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) geregelt. Der Vermieter hat zunächst ein berechtigtes Interesse daran, dass nur die Personen in der Wohnung leben, welche auch im Mietvertrag stehen. Denn diese hat sich der Vermieter als seine Vertragspartner ausgesucht – und keine anderen. Von einer „heimlichen“ „dauerhaften“ Aufnahme von Personen in die Mietwohnung, genauso wie einer zeitweiligen Untervermietung, ist Mietern daher dringend abzuraten. Im schlimmsten Fall riskieren diese nämlich damit eine Kündigung des Mietverhältnisses – die Grundlage dafür liefert auch § 543 Absatz 2 Nummer 2 BGB.

Anspruch auf Gebrauchsüberlassung an Dritte
Entsteht allerdings für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er vom Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen (§ 553 BGB). Dieses berechtigte Interesse kann zum Beispiel in der Erzielung von Untermieteinnahmen bestehen, um die Miete zu zahlen, wenn der Mieter zeitweilig an einem anderen Ort lebt.

Anspruch auf Überlassungserlaubnis besteht nicht immer
Ausnahmen liefert § 553 BGB gleich mit: Wenn in der Person des Dritten ein triftiger Ablehnungsgrund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann, muss der Vermieter nicht zustimmen.

Doch auch der Zeitpunkt ist wichtig, wann das berechtigte Interesse seitens des Mieters entstanden ist. Damit beschäftigte sich das Landgericht Berlin in seinem Urteil vom 30. Juni 2022 (67 S 35/22). Das Gericht hatte über die Frage zu entscheiden, ob ein Mieter vom Vermieter auch dann eine Gebrauchsüberlassung von Teilen der angemieteten Wohnung verlangen kann, wenn bereits vor Abschluss des Mietvertrages ein mögliches Interesse bestand – in diesem Fall ein mehrjähriger Auslandseinsatz.

Der Fall
Die Berliner Mieter klagten vor dem Amtsgericht auf Zustimmung zur teilweisen Gebrauchsüberlassung der angemieteten Wohnung an eine dritte Person, da sie im Ausland arbeiteten. Der Vermieter erhob Widerklage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung, Zahlung der Miete sowie Feststellung, dass er keine Zustimmung schulde. Das Amtsgericht entschied zugunsten der Mieter und befand, das berechtigte Interesse sei erst nach Abschluss des Mietvertrages entstanden, da die Kläger bei dessen Abschluss noch nicht hätten sicher sein können, ihr Berufsleben künftig im Ausland zu verbringen.

Überlassungsinteresse war bereits latent vorhanden
Das Landgericht sah dies anders und erklärte, den Mietern stünde kein Anspruch auf teilweise Gebrauchsüberlassung der Wohnung zu. Für den Ausschluss des Überlassungsanspruchs reiche es aus, dass das Überlassungsinteresse des Mieters zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits latent vorhanden ist. Ein solcher Fall läge hier vor: Das Interesse der Kläger war bereits zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses vorhanden, mindestens aber latent angelegt. Denn die Kläger waren schon vor Abschluss des Mietvertrages beruflich im Ausland tätig. Es bestand zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses kein Anhaltspunkt dafür, dass die beruflichen Auslandsentsendungen nach Vertragsschluss ein Ende finden würden. Das für einen Genehmigungsanspruch erforderliche wirtschaftliche Interesse stehe laut Landgericht auch deshalb infrage, weil die Kläger nicht nur Mieter der streitgegenständlichen Wohnung, sondern darüber hinaus auch noch Eigentümer einer weiteren Wohnung in Berlin seien. Diese nutzten sie nicht zu eigenen Wohnzwecken, sondern ausschließlich zur Erzielung ihrer Altersvorsorge dienender Mieteinnahmen.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

© AdobeStock_359411088

Online-Eigentümerversammlungen

In Zukunft nur noch digital?

Die Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen ist seit 2020 möglich. Der nächste Schritt könnte sein, diese Veranstaltungen auch komplett digital durchzuführen – wenn die Gemeinschaft dies wünscht.

Herkömmliche Eigentümerversammlungen scheinen wie ein Relikt aus alter Zeit: Alle Teilnehmer sitzen zusammen und stimmen gemeinsam über die anstehenden Entscheidungen in der Gemeinschaft ab. Doch was früher funktionierte, gestaltet sich seit geraumer Zeit immer schwieriger. Nicht erst Corona hat die Zusammenkunft aller Eigentümer zu einem Problem gemacht. Mit dem Kauf von Eigentumswohnungen zur Altersvorsorge und der häufig damit einhergehenden Vermietung wohnen die Eigentümer nicht mehr zwangsweise vor Ort. Die Anwesenheit und die Bereitschaft an der Teilnahme an Eigentümerversammlungen gestalten sich deshalb schwieriger.

Eigentümerversammlungen sind nicht öffentlich

Für Eigentümerversammlungen galt und gilt das Prinzip der Nichtöffentlichkeit. Das bedeutet, teilnehmen dürfen nur die Eigentümer der Sondereigentumseinheiten oder – zum Teil durch die Teilungserklärung beschränkte – Vertreter. Auch Anwälte oder Architekten werden bei bestimmten Tagesordnungspunkten zugelassen. Der Grundsatz aber lautet: Fremde Personen haben grundsätzlich keinen Zugang zur Versammlung.

Dieser Grundsatz und das gesetzliche Leitbild der Präsenzveranstaltung standen einer digitalen Eigentümerversammlung lange im Weg. Das hat sich mit der Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) 2020 geändert.

Online-Teilnahme künftig erlaubt

Mit der WEG-Reform 2020 wurde die Möglichkeit geschaffen, online an Eigentümerversammlungen teilzunehmen. Laut § 23 Absatz 1 Satz 2 WEG kann die Gemeinschaft beschließen, dass Eigentümer an der Versammlung auch digital teilnehmen und sämtliche oder einzelne Rechte im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können. Ein Recht zur komplett digitalen Eigentümerversammlung lässt sich daraus allerdings nicht ableiten. Vielmehr soll hier nur der Fall umfasst sein, dass einzelne Eigentümer einer „normalen" Eigentümerversammlung digital zugeschaltet werden können. Damit bleibt das Leitbild Präsenzveranstaltung gewahrt; wie der Verwalter die Nichtöffentlichkeit auch bei digital Zugeschalteten überprüfen kann, ist fraglich. Dafür muss der online teilnehmende Eigentümer sorgen.

Entwurf des Justizministeriums erwartet

Verwaltervertretern ging diese Regelung folglich nicht weit genug. Sie fordern die Möglichkeit einer komplett digitalen Eigentümerversammlung, wenn die Gemeinschaft dies wünsche. Gerade nach der Corona-Zeit, in der Eigentümerversammlungen oft nicht stattfinden konnten, ist es eine logische Konsequenz, die Regelung des § 23 Absatz 1 Satz 2 WEG auszuweiten. Gerade in jüngeren Gemeinschaften besteht der Bedarf, sich digitaler aufzustellen. Deswegen arbeitet das Bundesministerium der Justiz bereits an einer Lösung.

Wichtig ist, dass diejenigen Eigentümer, die zum Beispiel aufgrund ihres Alters keinen Zugang zu technischen Geräten haben, nicht auf der Strecke bleiben. Außerdem sollte man im Hinterkopf behalten, dass zumindest gelegentliche Präsenztreffen einem guten Miteinander förderlich sind. In diesem Zusammenhang muss dann auch diskutiert werden, ob und mit welchem Quorum eine Online-Versammlung beschlossen werden kann. Denn die Entscheidung, eine Eigentümerversammlung digital durchzuführen, sollte immer den Eigentümern selbst obliegen.

Letztlich müssen sich die Verwaltung und die Gemeinschaft – schon jetzt – auch darüber Gedanken machen, wie die technische Umsetzung solcher digitalen Versammlungen oder auch nur Zuschaltungen funktionieren soll und wie damit umzugehen ist, wenn Rechte aufgrund technischer Schwierigkeiten nicht ausgeübt werden können. Solange es keine gesetzlichen Regelungen gibt, sollte die digitalisierte Wohnungseigentümergemeinschaft hier Vereinbarungen treffen.

Fazit von Julia Wagner
Leiterin Zivilrecht

„Diese Neuerung der WEG-Reform war ein Quantensprung und ging eindeutig in die richtige Richtung. Die Digitalisierung hält Einzug in alle Bereiche des Lebens; auch eine Wohnungseigentümergemeinschaft kann sich nicht auf ewig dagegen verschließen. In anderen Worten: Reine Online-Versammlungen sind die Zukunft. Eigentümer werden in diese Möglichkeiten hineinwachsen und sie auch nutzen. Bis dahin dürfen aber die Interessen der Eigentümer nicht vernachlässigt werden, die sich noch nicht damit anfreunden können. Alle Eigentümer müssen die Möglichkeit haben, an den Versammlungen teilzunehmen."

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

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

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

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

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

Klagegegner und gerichtliche Vertretung

Beschlussersetzungsklagen nach der Reform

Die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG-Reform) hat weitreichende Änderungen bewirkt. Auch bei den Beschlussersetzungsklagen müssen Neuerungen beachtet werden. In seinem Urteil vom 8. Juli 2022 (V ZR 202/21) hat der Bundesgerichtshof (BGH) erläutert, was passieren sollte, wenn es doch mal schiefgeht.

Von Beschlussersetzungsklagen spricht man, wenn ein Gericht an die Stelle des Beschlusses der Gemeinschaft seine eigene Entscheidung setzt und den Beschluss somit ersetzt.

Will ein Wohnungseigentümer einen Beschluss durch ein Gericht ersetzen lassen, ist es wichtig, dass er den richtigen Gegner verklagt. Ansonsten ist die Klage unzulässig. Nach § 44 Absatz 2 Satz 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist der richtige Gegner nunmehr die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, nicht die übrigen Eigentümer.

Fehlerkorrektur

Und wenn jetzt doch aus alter Gewohnheit die übrigen Wohnungseigentümer verklagt wurden? Hier hilft laut den BGH-Richtern nur ein sogenannter gewillkürter Parteiwechsel auf der Beklagtenseite, um die Zulässigkeit der Klage zu sichern. Das bedeutet, dass der klagende Wohnungseigentümer die Klage nachträglich gegen die Gemeinschaft richten muss. Ein solcher Wechsel des Beklagten kann vor der ersten mündlichen Verhandlung ganz einfach durch einen entsprechenden Antrag des klagenden Wohnungseigentümers herbeigeführt werden. Im späteren Prozessverlauf ist hierfür jedoch die Zustimmung der verklagten Wohnungseigentümer erforderlich.

Die Prozessvertretung

Das Gesetz sieht grundsätzlich vor, dass der Verwalter nach § 9b WEG die Gemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich vertritt. Sollte die Gemeinschaft keinen Verwalter haben, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. In ihrem Urteil erläuterten die BGH-Richter, dass der klagende Wohnungseigentümer natürlich von dieser Vertretung ausgenommen ist. Es wäre schließlich etwas merkwürdig (und unzulässig), wenn er sich selbst verklagt. Für die Vertretung der verwalterlosen Gemeinschaft bleiben also nur noch die übrigen Wohnungseigentümer übrig, die nicht auf der Klägerseite stehen. Diese müssen die Gemeinschaft aber gemeinschaftlich, also alle gemeinsam, vertreten. Klagen mehrere Eigentümer, kann das dazu führen, dass nur noch wenige Eigentümer die Gemeinschaft gemeinsam vertreten; im Extremfall sogar nur noch ein Eigentümer alleine. Bei verwalterlosen Zweiergemeinschaften ist diese Alleinvertretung bei Beschlussklagen hingegen die Regel.

Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

Praxistipp

Wurden bei Beschlussklagen versehentlich die übrigen Eigentümer verklagt, dann sollte schnellstmöglich eine Beklagtenänderung vorgenommen werden. Denn wenn dies nicht vor der ersten mündlichen Verhandlung erfolgt, wird hierfür die Zustimmung der verklagten übrigen Wohnungseigentümer benötigt. Diese zu erlangen, kann sich unter Umständen als schwierig erweisen.

© AdobeStock_330001589

Anzeige

SCHMIDTMANN IMMOBILIEN

Mit frischer Kraft und modernem Aussehen

Ein Traditionsunternehmen stellt sich neu auf.

Nach nahezu 30 Jahren Schmidtmann Immobilien GmbH in Ronsdorf, fand Ende 2021 ein Führungs- und Richtungswechsel statt. Seit November 2021 steht nun Frau Margit Benner als Geschäftsführerin dem bewährten Team vor.

Unser Tätigkeitsschwerpunkt liegt vorrangig auf der **Verwaltung von kleineren und mittleren Eigentümergemeinschaften** im Bergischen Land. Das Thema Makler wird vorerst „auf Eis gelegt", um die Prozesse rund um die WEG-Verwaltung von Grund auf zu modernisieren und den schnellen Kontakt zu unseren Kunden wieder herzustellen. Hierzu gehört neben dem Angebot der ständigen Erreichbarkeit über unser neues Portal **„schmidtmann.etg24.de",** auch der digitale, papierlose Dokumentenaustausch für die wichtigsten Melde- und Kontaktformulare unserer Kunden. Dies bietet ebenfalls bessere Erreichbarkeit. Unsere digitale, hochmoderne Telefonanlage, gekoppelt mit einer zeitgemäßen und zukunftssicheren Datenverarbeitung, gestattet uns vollkommen flexibel orts- und zeitunabhängige Erreichbarkeitsmodelle zu realisieren. Home-Office und Datenschutzkonforme Datensicherungen sind bei uns kein Wunsch, sondern gelebte Technik.

© AdobeStock_157762952

Wir freuen uns sehr, dass wir mit dem jahrelang eingespielten Team, mit frischer Kraft und modernem Aussehen in neuen Büroräumen für unsere Kunden tätig werden dürfen. Kurze Kommunikationswege zwischen Kunden, Mitarbeitern und der Geschäftsleitung sind ein vorrangiges Ziel der Umgestaltung.

Selbstverständlich kennen wir auch noch den **Postboten und die Briefmarke**, so dass **jeder Eigentümer von uns über seinen bevorzugten Weg erreicht werden kann**.

Unser modern eingerichteter Versammlungsraum mit Kamera, Beamer, Leinwand und Konferenztelefon gestattet uns auch hybride Eigentümerversammlungen durchzuführen.

Elektronische Anwesenheitsprotokollierung und elektronische Abstimmungen stehen dabei standardmäßig zur Verfügung. Hier wird von uns besonderer Wert auf Rechtssicherheit und die DSGVO- und WEG-Konformität gelegt. Ständige Aus- und Weiterbildung, weit über das geforderte Maß hinaus, sowie die notwendige Zertifizierung, sind unser Maßstab.

Gerne freuen wir uns über weitere Anfragen und geben jedem Interessenten gerne und ehrlich Antwort.

SCHMIDTMANN IMMOBILIEN

Tannenbaumer Weg 61 | 42369 Wuppertal | Telefon: 02 02 - 46 62 51 | Telefax: 02 02 - 4 60 04 12
verwaltung@schmidtmann.immo | www.schmidtmann.immobilien

© Frank Hessler

hausundgrund informiert

DARF´S ETWAS WENIGER SEIN?

Mietminderung ist ein häufiges Thema vor Gericht
Es ist sehr ärgerlich, wenn man als Mieterin oder Mieter spürbare Einbußen an Wohnqualität hinnehmen muss. Sei es, weil ein Wasserschaden den Boden überflutet hat – sei es, weil der Fahrstuhl außer Betrieb ist. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS stellt in seiner Extra-Ausgabe einige Urteile deutscher Gerichte vor, in denen es um die Frage geht, welche Mietminderung bei bestimmten Störungen angemessen ist.

Urteil im Detail:
Undichte und klirrende Holz-Kastendoppelfenster können in einer Altbauwohnung ziemlich lästig sein. Immer wieder kommen Mieter auf die Idee, sie könnten ihre monatlichen Zahlungen deswegen mindern. Doch das Amtsgericht Neukölln (Aktenzeichen 14 C 75/20) wies darauf hin, dass man in einem Altbau als Mieter mit solchen Problemen rechnen müsse. Erst wenn bei Starkregen Feuchtigkeit eindringe oder Zugluft die Wohnqualität deutlich einschränke, sei der Fall anders zu bewerten.

Die Verdunkelung von Fenstern und damit der Entzug von natürlichem Licht gelten normalerweise als gewichtige Gründe für eine Mietminderung. Doch wenn Fenster in einem nicht zu Wohnzwecken dienenden Kellerraum verdunkelt werden, begründet das laut Amtsgericht Tecklenburg (Aktenzeichen 13 C 171/20) kein Recht auf Mietminderung. Das Gericht hatte erhebliche Zweifel daran, dass eine Beeinträchtigung des Gebrauchs des Lager- und Hobbyraumes vorliege.

Ein Wasserschaden im Badezimmer, der zur Durchfeuchtung mehrerer Wände geführt hat und Schimmelbildung hervorrief, kann zu einer nennenswerten Minderung der Miete führen. Das Amtsgericht Paderborn (Aktenzeichen 54 C 20/21) hielt in einem konkreten Fall eine Reduzierung der monatlichen Zahlungen um 40 Prozent für angemessen. Das Lüftungsverhalten in einer Wohnung hat maßgeblichen Einfluss darauf, ob Schimmel entstehen kann oder nicht. Deswegen kann ein Eigentümer von Mietern verlangen, dass sie sich entsprechend verhalten. Was aber ist, wenn der Eigentümer in einem von ihm verteilten Informationsblatt nicht angemessene Empfehlungen zum Lüften gibt?

Dann begründet das laut Landgericht Berlin (Aktenzeichen 67 S 358/20) bei Schimmelbefall Minderungsansprüche des Mieters in Höhe von 25 Prozent. Ist der Wasserdruck in der Küchenspüle so minimal, dass das Wasser nur tropfenweise aus dem Hahn kommt, dann muss eine Mieterin das nicht hinnehmen. Das Amtsgericht Moers (Aktenzeichen 561 C 220/17) sprach der Betroffenen eine Minderung in Höhe von 5 Prozent zu. Sie hatte ins Badezimmer gehen müssen, um Wasser zu holen. Ebenfalls als höchst unangenehm wird es von Nutzern einer Wohnung empfunden, wenn aus den Anschlüssen braunes Wasser tritt. Dieses Problem hatten Mieter – außerdem konnten sie im Badezimmer das Kaltwasser nicht regulieren. Das Amtsgericht Münster (Aktenzeichen 7 C 4009/15) hielt deswegen eine Mietminderung in Höhe von 10 Prozent für angemessen.

Tiere können durchaus auch Anlass für eine Reduzierung der monatlichen Zahlungen durch einen Mieter sein. So hatte sich im Dachgeschoss eines Gebäudes eine Marderfamilie eingenistet und störte die Nachtruhe der Bewohner. Diese Einschränkung des Wohlbefindens rechtfertigt nach Ansicht des Amtsgerichts Augsburg (Aktenzeichen 72 C 2081/16) eine zehnprozentige Mietminderung.

Wenn der Fahrstuhl außer Betrieb ist, dann trifft das die Bewohner der oberen Stockwerke eines Hauses massiv. Sie müssen nicht nur selbst die vielen Treppen bis zu ihrer Wohnung bewältigen, sondern auch all ihre Lebensmittel und sonstigen Einkäufe nach oben schleppen. Das Amtsgericht Berlin-Schöneberg (Aktenzeichen 104 C 85/15) sprach Mietern im Dachgeschoss deswegen eine Minderung um 14 Prozent zu. Nicht immer handelt es sich bei den von der Rechtsprechung verfügten Reduzierungen um hohe, nennenswerte Summen. So erstritt sich ein Mieter vor dem Amtsgericht Berlin-Spandau (Aktenzeichen 5 C 4/15) lediglich eine Minderung um drei Prozent. Hier war ein 2,61 Quadratmeter großer Kellerraum so feucht gewesen, dass Trocknungsgeräte eingesetzt werden mussten.

Wenn der mitgemietete Parkplatz für das Auto wegfällt, dann kommt grundsätzlich eine Minderung in Frage. Wird allerdings von Verwaltungs- bzw. Eigentümerseite ein gleichwertiger Stellplatz angeboten, entfällt nach Überzeugung des Amtsgerichts Köln (Aktenzeichen 201 C 193/18) der Anspruch auf Mietminderung.

Haus & Grund weiterempfehlen - auch in Ihrem eigenen Interesse!

hausundgrund
DAS RECHNET SICH

Fotos: Hans-Hermann Lücke

- Die Eigentümer-Schutzgemeinschaft mit mehr als 1 Million Mitgliedern in Deutschland.
- **Jahresbeitrag nur 89.- €**
- Dienstleistungen und Rechtsberatungen zum Immobilien-Eigentum.
- Rechtssichere Nebenkosten-Abrechnungen.
- Einkaufsvorteile bei Partnerfirmen in Handel und Handwerk.

Haus & Grund WUPPERTAL

Barmen, An der Clefbrücke 2a · Elberfeld, Laurentiusstr. 9
www.hausundgrundwpt.de · Info 0202 25 59 50

Mit solchen Anzeigen werben wir zur Zeit in Heften und Zeitungen; bislang mit viel Erfolg. Zahlreiche Haus- und Grund-Eigentümer kommen als neue Mitglieder zu uns. **hausundgrund** wird dadurch deutlich stärker. Aber da geht noch was. Denn Immobilien-Eigentümer brauchen gerade jetzt noch mehr Interessenvertretung.

Umweltaktivisten denken sich immer neue Belastungen für privates Bauen und Modernisieren aus. Andere wollen Mitspracherechte bei der Gestaltung privater Bauvorhaben. Neue Politiker-Generationen finden zunehmend Spaß am Ausprobieren neuer Mietendeckelungen. Die Grundsteuer gerät mehr und mehr ins Blickfeld der Begierden jener, die unsere Städte überschulden und öffentliche Haushalte aus dem Ruder laufen lassen.

Interessenvertretung tut Not. Mehr, als je zuvor! Bereits über 1 Mio. Immobilieneigentümer in Deutschland lassen ihre Interessen von **hausundgrund** vertreten. Aber das müssen noch mehr werden. Dann wird **hausundgrund** noch durchsetzungsstärker. Und das ist dringend nötig!

Denken Sie nur an die Diskussion um den Wegfall der oft erschreckenden Anliegerbeiträge. Denken Sie an die Auswirkungen überall steigender Preise, an das teurer werdende Baugeld und auch an die Enteignungs- und Baustopp-Phantasien, die immer wieder zur Sprache kommen. Allesamt gefährliche Bedrohungen für das private Immobilieneigentum. Dessen Schutz ist eine wesentliche Aufgabe von **hausundgrund**. Jeder, der jetzt beitritt, stärkt **hausundgrund** und somit sich selbst. Also, worauf warten wir?

Empfehlen Sie **hausundgrund** weiter und überzeugen Sie andere von einer Mitgliedschaft bei **hausundgrund**. Die Erfolgreichsten beim Einwerben neuer Mitglieder möchte ich im Verlauf der Jahreshauptversammlung 2023 besonders ehren und mit Jahreskarten für den Wuppertaler Zoo beschenken.

Hermann J. Richter
Vorsitzender

Eine Nachberichterstattung

Jahreshauptversammlung

Am 13.09.2022 haben wir unsere diesjährige Jahreshauptversammlung in den Räumlichkeiten der Concordia Wuppertal durchgeführt. Herr Richter begrüßte die ca. 150 Mitglieder und Gäste und gedachte der Verstorbenen. Er wies auf die erneut positive Entwicklung des Vereins hin und dankte den Mitarbeitern der beiden Beratungsstellen sowie seinen Vorstandskollegen für ihren Einsatz in dem vergangenen sowie in diesem Jahr, welches die Immobilieneigentümer bereits vor große Herausforderungen gestellt hat.

Stark steigende Preise, Fachhandwerkermangel, fehlende Baustoffe, Vorgaben der Bundesregierung und insolvente Gas- und Stromunternehmen treffen insbesondere die privaten Vermieter, da diese nicht die Möglichkeiten haben, über die große Wohnungsunternehmen oder Investoren verfügen (z.B. Einkaufsgemeinschaften, eigene Fachhandwerker oder eigene Rechtsabteilungen). Dabei stellen die privaten Eigentümer ca. 70 % des Wohnungsbestands und stellen somit einer der wichtigsten Stützen im Rahmen der Daseinsfürsorge dar. Damit diese die Aufgabe weiter erfüllen können, müssen diese durch praktische Lösungen, z.B. Möglichkeit der Anhebung der Heizkostenvorauszahlungen, entlastet und nicht durch unsinnige Bevormundungsversuche wie z.B. das Duschen auf 3 min zu beschränken oder mit ständig weiteren Informationspflichten zu den Heizungsverbräuchen der Mieter gegängelt werden. Bei der Steuererklärung zur Grundsteuer fordert Herr Richter eine Verlängerung der Abgabefrist, da diese viel zu kurz bemessen ist. Der Referent, Steuerberater Carsten Schupp, forderte dies ebenfalls, da eine nicht unerhebliche Anzahl der Eigentümer ihre Steuererklärung aufgrund der Komplexität der Erklärungsunterlagen nicht ohne einen Steuerberater abgeben können und zu wenig Steuerberater sich in der Kürze der Zeit auf diesen Bereich spezialisieren konnten. Herr Richter dankte der anwesenden Kassenprüferin Frau Presia für ihre Tätigkeit. Auf Antrag von Frau Presia wurde der Vorstand bei eigener Enthaltung einstimmig entlastet. Frau Presia und Frau Kickuth wurden bei eigener Enthaltung erneut zu Kassenprüferinnen des Vereins gewählt.

Herr Bürk von der Verbraucherzentrale veranschaulichte in seinem Vortrag die Möglichkeiten über Einstellung der Heizungsanlage oder Modernisierungen (Dämmung, Photovoltaik oder Austausch der Heizungsanlage) den Energieverbrauch zu reduzieren. Hierbei hat er auch vor dem Hintergrund der steigenden Energiekosten anhand von Beispielen erläutert, wann sich einzelne Modernisierungen amortisieren.

© Foto: Herm Schoebler

Wuppertaler Bühnen	10% Rabatt
Kachelofen & Kaminstudio Riesenberg OHG	5% Rabatt
ROLAND – Der Rechtsschutz-Versicherer	Sonderkonditionen
ibs IMMOBILIENGRUPPE	Sonderkonditionen
OBI	10% Rabatt
FASSADEN MELZEL – Maler- und Fassaden-Fachbetrieb GmbH, Meisterbetrieb in der Innung seit 1968	10% Rabatt
Lifta	500/1000 € Nachlass
VBL – Ralf Zinzius Versicherungsmakler Bergisch Land	Sonderkonditionen
B&E BAUELEMENTE GmbH	10% Rabatt
financial PARTNER Versicherungsmakler GmbH	Sonderkonditionen
STRÄTER	vergünstigte Lieferung
Das Lagerhaus Scholz – Haushaltsauflösungen & Entsorgungen	10% Rabatt
Behrens GmbH – Alle Handwerkerleistungen aus einer Hand	10% Rabatt
Goldberg & Klein Immobilien-Management e.K.	Sonderkonditionen

Haus & Grund WUPPERTAL

Kooperationspartner

© Frank Hessler

Bei nebenstehenden 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 Ware und Leistungen Rabatte gewährt werden) sowie die Kontaktdaten der Kooperationspartner entnehmen Sie bitte unserer Homepage: www.hausundgrundwpt.de.

Nachbericht zu unserer Pressekonferenz

Bericht zu dem offenen Brief aus der September Ausgabe

In unserer letzten Ausgabe haben wir einen gemeinsamen Brief der beiden Wuppertaler Haus & Grund Vereine an Oberbürgermeister Dr. Schneidewind veröffentlicht, in dem wir konkret auf den dringenden Handlungsbedarf bei der Schaffung von Wohnraum hingewiesen haben.

Auf einer Pressekonferenz haben wir den Inhalt des Briefes mit WZ, WDR, Ronsdorfer Wochenschau und den Bergischen Blättern erörtert und nochmals unsere Forderungen zusammengefasst, um der zunehmenden Knappheit von Wohnraum in Wuppertal zu begegnen:

1. Zügige Entscheidungen im Rahmen der Bauleitplanung von der Freigabe von Bauland bis zum Flächennutzungs- und Bebauungsplan
2. Den Mut des Rates die erforderlichen Entscheidungen zu treffen – auch gegen Widerstände
3. Die schnellere Bearbeitung von Baugenehmigungsanfragen, auch durch zeitgerechte Digitalisierung der Verfahren

Die Stadt Wuppertal hat zwischenzeitlich auf diesen Brief geantwortet und darauf hingewiesen, dass in den letzten zwei Jahren die vorhandenen Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum genutzt wurden, obwohl hierfür kaum Flächen vorhanden sind. Der Fokus der Verwaltung in der Wohnungspolitik liegt derzeit auf der Projektentwicklung und Projektumsetzung. Dabei stehen im Vordergrund:

- Die Baulandentwicklung großer Flächenreserven im Außen- und Innenbereich (z.B. Heubruch (ca. 300 WE), Nissen-Gelände (ca. 300 WE), Barmer Bogen (ca. 350 WE), Dietrich-Bonhoefer-Weg (ca. 110 WE) durch Baurechtschaffung über Bauleitplanung
- Die Begleitung von privater Vorhaben im Rahmen von Siedlungsarrondierung und Innenentwicklung (Umsetzung im Sinne des Innenentwicklungskonzepts)
- Die Aktivierung bestehender Baurechte im Innenbereich, hier insb. das Pilotprojekt Baulücken in Ronsdorf und derzeit Fortführung in Uellendahl/Katernberg und Elberfeld West
- Die Bestandsentwicklung ist fokussiert auf das Thema Problemimmobilien. In den Gebietskulissen der Städtebauförderung gibt es das Hof- und Fassadenprogramm.
- Umsetzung der Beschlüsse zum geförderten Wohnraum (Mindestquote 20%) in jedem größeren Bauvorhaben.

Fazit von Hermann Josef Richter:

Die Ideen zur Projektentwicklung sind gut – aber sie müssen auch umgesetzt werden. Wenn die Stadt darauf verweist, dass nur private und keine städtischen Grundstücke nur Schaffung von Wohnraum zur Verfügung stehen, muss sie mit konkreten Ideen zur Flächenentwicklung auf die jeweiligen Eigentümer zugehen, um diese von den städtischen Entwicklungskonzepten zu überzeugen. Sie ist die Herrin der Bauleitplanung und –entwicklung. Diese kann nicht auf die Eigentümer übertragen werden. Hier, sowie bei der Ansprache der Eigentümer müssen die Anstrengungen der Stadt deutlich verstärkt werden. Aus meiner Sicht gibt es geeignete städt. Flächen, die bebaut werden können. Aber hier muss Baurecht geschaffen werden.

Zwischenzeitlich hat die Stadt Wuppertal – wohl auch als Reaktion auf unsere Pressekonferenz – eine öffentliche Stellungnahme zur Dauer der Baugenehmigungsverfahren abgegeben und die Einrichtung einer Vorprüfstelle angekündigt. Endlich bewegt sich etwas. Aber die Stellungnahme listet mehr Probleme als Lösungen auf. Andere Großstädte sind da schon weiter. Die Vorprüfstelle ist ein guter erster Schritt, aber Zeit und Kosten laufen den Bauwilligen derzeit davon. Wenn wir eine wachsende Stadt sein wollen, benötigen wir kurzfristig baureife Flächen und schnelle Baugenehmigungen. Auch wenn im Augenblick wegen der Kostenexplosion kaum noch gebaut wird, müssen wir für die nahe Zukunft vorbereitet sein.

Tapetenwechsel gefällig?

© AdobeStock_218771619

Wenn die Welt draußen ungemütlich wird, ist ein schönes Zuhause umso wichtiger. Dies gilt erst recht, seitdem immer mehr Menschen auch im Homeoffice arbeiten. Warum also nicht mit Tapeten neue Akzente setzen?

Schaut man sich bei verschiedenen Herstellern um, scheinen der Fantasie fast keine Grenzen gesetzt. „Ob expressionistische Bildmotive, heimische Pflanzendessins oder natürlichen Materialien nachempfundene Muster – es ist auch bei den neuesten Trends für jeden etwas dabei", berichtet Karsten Brandt, Geschäftsführer des Deutschen Tapeten-Instituts mit Blick auf die jüngsten Trendanalysen.

Tapeten als echter Blickfang

So wählt der eine oder andere für die Wand hinter dem Sofa nicht nur ein schönes Bild aus, sondern macht gleich die ganze Wandfläche zum Blickfang: etwa mit einem Südsee-Motiv des Malers Paul Gauguin oder abstrakten geometrischen Formen. Auch Tapeten, die einer großformatigen Aquarellzeichnung ähneln, schmücken exponierte Flächen in Wohn-, Ess- oder Schlafzimmer.

Solche Wanddekorationen haben oft ein Format von 2,70 mal 2,10 Metern oder mehr. „Zudem sind heute alle in der Lage, die Bilder passend zu den jeweiligen Wandmaßen der Kunden herzustellen", erklärt Brandt. Damit die Bilder auch zur Geltung kommen, sollte man sie mit genügend Abstand bewundern können und dafür sorgen, dass dezentere Tapeten an den anderen Wänden ihnen nicht die Schau stehlen.

Heimische Pflanzen erobern die Innenräume

Nach wie vor im Trend liegen auch Pflanzenmotive. Doch neben großflächigen Dschungelbildern mit exotischeren Pflanzen und Farben haben es jüngst auch immer mehr heimische Pflanzen auf die Tapeten für zu Hause geschafft. Darunter sind Malven, Tulpen, Lilien oder Rosen. Je nach Geschmack sind die Farben mal bunter, mal zurückhaltender. Und auch hier bieten die Hersteller zu den sich wiederholenden Mustern auf Rollen oder den großformatigen Wandbildern Uni-Tapeten als Ergänzung an.

Natürlichkeit mit Handwerkskunst gepaart

Bleibt ein weiterer Trend, den das Deutsche Tapeten-Institut mit den Worten „Natürlicher Luxus" umschreibt. Gemeint sind Tapeten, die Natürlichkeit mit Handwerkskunst verbinden. „Wichtig bei diesem Trend ist eine haptisch angenehme Oberfläche, die nicht nur nach Bouclé, Strickmuster oder Wiener Geflecht aussieht, sondern sich auch ebenso anfühlt und schön anzufassen ist", betont Brandt. Die Farben sind hier der Natur entlehnt und gehen von warmem Weiß über Pastellfarben bis hin zu matten Goldtönen. Im Sortiment finden sich auch Tapeten mit Glasperlen oder ornamentalen Mustern mit samtiger Oberfläche.

Perfekte optische Täuschungen

Ebenfalls im Trend liegen Tapeten, die auf fast perfekte Weise die Sinne täuschen. Da gibt es tapezierte Wände, die aussehen wie frisch gemauert oder verputzt. Weitere Modelle gleichen der Oberfläche von Beton oder Marmor, andere wiederum vermitteln den Eindruck einer Holzvertäfelung oder aufwendig gefliester Wände.

Gern gesehen ist immer noch die Fototapete. Ob Himmel oder Sonnenuntergang, Menschen oder Orte: Auch bei diesem Klassiker lassen sich alle Motive mit den passenden Maßen für die eigenen vier Wände produzieren. Anders als bei den Wandbildern, die teilweise herkömmliche Druckverfahren mit Digitaldruck kunstvoll verbinden, wird hier nur Digitaldruck genutzt.

Und die Tapeten selbst? „Sie sind wie in den Jahren zuvor vor allem aus Vlies und machen heute mehr als 80 Prozent der verkaufen Tapeten aus", erklärt Brandt. Denn Vliestapeten könnten direkt von der Rolle auf die Wand gebracht werden. „Das macht es für Handwerker und Heimwerker einfacher und schneller", ergänzt der Experte.

Wohngesundheit mitdenken

Wie in anderen Lebensbereichen ist das Thema Nachhaltigkeit auch bei Tapeten nicht wegzudenken. Neben einer möglichst effizienten und klimaschonenden Produktion geht es ebenso um den Einsatz von nachhaltig produziertem Trägermaterial.

Darüber hinaus betonen manche Hersteller, dass ihre Tapeten ohne Beschichtungen mit Polyvinylchlorid (PVC) und damit ohne Weichmacher auskommen, die im Verdacht stehen, gesundheitsschädlich zu sein. Das hat nicht nur Vorteile für die Wohngesundheit. Derlei Materialien lassen sich auch leichter entsorgen, sollte man sich nach längerer Zeit doch mal wieder einen Tapetenwechsel wünschen.

Karin Birk, Freie Journalistin

Optimal vorbereitet auf die Heizsaison

Eine Überprüfung der Einstellungen, ein sorgsames Heizverhalten und einfache technische Maßnahmen helfen, den individuellen Energieverbrauch so gering wie möglich zu halten.

In Zeiten drohender Gasknappheit lautet das Gebot der Stunde Energiesparen. Dabei gilt es, unnötige Verbräuche konsequent zu vermeiden. Üblicherweise gilt die Zeitspanne vom 1. Oktober bis zum 30. April des Folgejahres als Heizperiode. Allerdings kommt es auch auf die jeweiligen Außentemperaturen an.

Sommer- und Winterbetrieb

Im Sommer haben Heizkessel nur wenig zu tun: Dann müssen sie lediglich das Trinkwasser im Warmwasserspeicher erwärmen. Um unnötige Verbräuche zu vermeiden, lohnt es sich daher, die Heizung bei milder Witterung auf Sommerbetrieb eingestellt zu lassen und erst auf Winterbetrieb umzuschalten, wenn draußen die Temperaturen fallen.

Nachtabsenkung

Eine weitere Einstellung kann mit der Nachtabsenkung vorgenommen werden, die die gewünschte Temperatur automatisch herunterregelt, während die Bewohner schlafen. Erst am frühen Morgen oder wenn die vorgegebene Temperatur für die Nacht unterschritten wird, springt die Heizung wieder an.

Wie viel Energie bei der Nachtabsenkung wirklich eingespart wird, hängt von einigen Faktoren ab, wie der Art der Heizungsanlage oder dem Zustand des Gebäudes. Dabei hat die Qualität der Dämmung eine deutliche Auswirkung: Eine Nachtabsenkung lohnt sich vor allem dann, wenn das Haus schlecht isoliert ist. In gut gedämmten Häusern und Wohnungen dagegen sinkt die Temperatur nachts nur sehr langsam, sodass die Heizung am nächsten Morgen kaum zusätzliche Aufheizarbeit zu leisten hat. Die Nachtabsenkung sorgt in diesem Fall also für weniger Einsparung. Ebenso benötigen Gas- und Ölheizungen in Verbindung mit herkömmlichen Wandheizkörpern hohe Vorlauftemperaturen und damit viel Energie, um einen Raum in kurzer Zeit aufzuheizen – eine Nachtabsenkung lohnt sich in der Regel. Niedertemperaturheizungen, darunter die Fußbodenheizung, brauchen dafür länger, arbeiten aber energiesparend mit geringeren Vorlauftemperaturen.

Wasserdruck überprüfen

Ein optimal eingestellter Wasserdruck ist notwendig, um mit dem Heizungswasser ausreichend Wärme zu den Heizkörpern zu transportieren. Ein zu geringer Wasserdruck der Heizung führt dazu, dass weniger Wasser im Umlauf ist und die Heizkörper nicht richtig warm werden. Dann muss mehr geheizt werden, um den Wohnräumen ausreichend Wärme zuzuführen. Den Wasserdruck können Eigentümer ganz einfach am Manometer der Heizungsanlage überprüfen. Ist die Nadel im grünen Bereich, muss nichts unternommen werden. Bei zu niedrigem Druck muss eventuell Wasser aufgefüllt werden. Dies sollte idealerweise von der Wartungsfirma vorgenommen werden.

Hydraulischer Abgleich

An einer ungleichmäßigen Wärmeverteilung erkennen Eigentümer, dass ein hydraulischer Abgleich erforderlich ist. So kommt es vor, dass einige Räume kalt bleiben, während sich in anderen die Temperatur kaum herunterregeln lässt. Bei einem hydraulischen Abgleich stellen Experten alle Regulierventile der Anlage so ein, dass die Raumheizflächen entsprechend dem Heizbedarf versorgt werden. Das Heizwasser verteilt sich gleichmäßig im Haus, und kein Raum wird unter- oder überversorgt.

Heizungsrohre dämmen

Wer richtig heizen und unnötige Wärmeverluste verhindern möchte, sollte auch die Rohrleitungen in unbeheizten Kellerräumen überprüfen. Haben diese keine Dämmung, verlieren sie das ganze Jahr über viel Wärme. Der Kessel gleicht die Verluste aus und verbraucht deutlich mehr als nötig. Um das zu verhindern, sollten Verbraucher sowohl die Heiz- als auch die Warmwasserleitungen dämmen beziehungsweise beschädigte Dämmungen erneuern.

Die Heizkörper regelmäßig entlüften

Wenn die Heizkörper nicht gleichmäßig warm werden oder gluckern, kann das ein Anzeichen sein, dass die Heizung entlüftet werden muss. Dieses Problem tritt nach einer Heizungsreparatur meist zu Beginn der Heizperiode auf, wenn sich vorhandene Luft im Heizsystem sammelt. Sollen die Heizkörper richtig heizen, muss die Anlage regelmäßig entlüftet werden. Andernfalls behindern die Luftbläschen in den Leitungen den Heizwasserdurchsatz und damit auch die Wärmeabgabe an den Raum. Die Kessel verbrauchen dabei mehr Energie als nötig, und die Heizkosten steigen folglich. Anzeichen dafür, dass sich Luft in den Leitungen befindet, sind teilweise kalte, gluckernde oder rauschende Heizkörper.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Tipp: Heizung von einem Experten warten lassen
Vor Beginn der Heizsaison empfiehlt es sich, die Heizung professionell warten zu lassen. Dabei tauscht der Experte Verschleißteile aus, befreit den Heizkessel von Ruß oder kann alte Pumpen gegen moderne Hocheffizienzpumpen austauschen. Derzeit diskutiert die Bundesregierung, eine Heizungsüberprüfung und -optimierung sowie den hydraulischen Abgleich für Eigentümer künftig verpflichtend einzuführen. **Mehr dazu lesen Sie auf Seite 9.**

Hinweis

Da beim Entlüften der Systemdruck sinkt und auch Wasser austritt, muss die Heizung wieder nachgefüllt werden. Bei größeren und neuen Heizanlagen funktioniert das meist automatisch. Andernfalls muss manuell nachgefüllt werden. In diesem Fall ist es sinnvoll, wenn eine Fachkraft oder der Hausmeister die Entlüftung vornimmt und im Anschluss den Systemdruck prüft.

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

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

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

ORTMEIER
Ihr Heizungs- und Sanitär-Kundendienst in der Südstadt
• Reparaturen • Neuanlagen • Gasheizungen
Meisterbetrieb in der Innung Wuppertal
Gerstenstraße 4a • 42119 Wuppertal-Elberfeld
☎ 0202/424912 • michael-ortmeier@t-online.de
Seit 1972 im Dienst des Kunden

Gärtig
BERATUNG
PLANUNG
BAU
BAUUNTERNEHMUNG
UM-, AUS- UND ANBAUTEN, TROCKENBAU
BETON-, MAUER- UND PUTZARBEITEN
ERDARBEITEN, WEGEBAU, ABDICHTUNG
SANIERUNGS- UND REPARATURARBEITEN
STEPHAN GÄRTIG | JULIUSSTR. 2A (GÜTERBF. MIRKE) | 42105 WUPPERTAL
T 02 02 - 75 06 77 | F 02 02 - 75 14 98 | INFO@GAERTIG-BAU.DE | WWW.GAERTIG-BAU.DE

Richtig heizen, Schimmel vermeiden

Wie heizt man richtig, und wie lassen sich die Heizkosten kurzfristig senken, ohne größere Maßnahmen umzusetzen? Die Antwort lautet: mit einem bewussten und sparsamen Verhalten.

Richtig heizen heißt zunächst, unnötige Energieverbräuche zu vermeiden. Dafür sollte zunächst eine angemessene Raumtemperatur für die einzelnen Räume und ihre jeweiligen Nutzungsarten gewählt werden. Denn schon wenige Grad können beim Energieverbrauch einen großen Unterschied machen.

Temperatur bewusst wählen
Als Faustregel gilt: Mit jedem Grad Celsius, um das Bewohner die Raumtemperaturen ganztägig absenken, sparen sie bis zu sechs Prozent Heizkosten ein. Dabei darf es aber nicht so kühl werden, dass Schimmelpilz entstehen kann. Grundsätzlich richtet sich die optimale Temperatur nach dem Verwendungszweck des Raumes sowie den individuellen Bedürfnissen der Bewohner. So reichen im Schlafzimmer, in Fluren oder in der Küche in der Regel niedrigere Temperaturen aus als beispielsweise im Wohnzimmer oder im Bad.

Smarte Thermostate
Heizkörperthermostate regeln den Heizwasserdurchsatz durch die Heizflächen. Ist es im Wohnraum zu kalt, lassen sie mehr Wasser hindurch, um verstärkt Wärme in den Raum einzuleiten. Konventionelle Thermostate müssen allerdings immer wieder manuell auf die passende Temperaturstufe eingestellt werden. Intelligente Modelle sind deutlich komfortabler und effizienter. Denn hier können die Bewohner programmieren, zu welcher Uhrzeit und an welchen Tagen welche Temperaturen gewünscht sind. Doch nicht nur mit voreingestellten Heizzeiten lässt sich eine Menge Energie einsparen. Oft verfügen die smarten Thermostate über weitere Funktionen, wie zum Beispiel die Fenster-auf-Erkennung, eine Anwesenheitserkennung oder sie berücksichtigen die Wettervorhersagen.

Türen schließen, ausreichend heizen
Zudem gilt: Türen zwischen beheizten und unbeheizten Räumen geschlossen halten, um zu vermeiden, dass Wärmeverluste entstehen und Luftfeuchtigkeit in den kühlen Raum gelangt. Die Raumtemperatur sollte generell nicht unter 16 Grad abgesenkt werden, denn ansonsten droht ein neues Problem: Schimmelpilzbildung. Dies geschieht in zu wenig oder unbeheizten Räumen, wenn Feuchtigkeit aus der Luft an den zu kalten Wänden kondensiert.

Heizkörper nicht verdecken
Außerdem müssen die Bewohner dafür sorgen, dass die Heizwärme auch im Raum ankommt. Richtig heizen heißt in diesem Zusammenhang: Heizkörper nicht verdecken. Stehen Möbel zu dicht vor den Heizflächen, bilden sich dahinter warme Zonen. Die Anlage verbraucht also Energie, die nicht oder nur ungenügend im Aufenthaltsbereich ankommt. Das Gleiche passiert übrigens auch dann, wenn Vorhänge oder Kleidungsstücke über den Heizkörpern hängen.

Rollläden nachts herunterlassen
Auch Außenrollläden können Energieverluste vermeiden. Sofern vorhanden, sollte man diese nachts herunterfahren. Dann bildet sich eine puffernde Luftschicht zwischen Scheibe und Rollladen; der Wärmeschutz steigt und weniger Energie geht verloren.

Regelmäßig Lüften
Regelmäßiges Lüften während der Heizsaison ist sehr wichtig, auch wenn es draußen kalt ist. Frische Luft verringert die Feuchtigkeit in den Wohnräumen und sorgt für eine gute Luftqualität. Die Menschen in einem Vier-Personen-Haushalt etwa geben – zum Beispiel durch Atmen, Duschen, Kochen und Waschen – täglich rund zwölf Liter Feuchtigkeit an die Luft ab. Diese Feuchtigkeit muss abtransportiert werden. Am effektivsten ist sogenanntes Stoßlüften – das bedeutet, mehrmals täglich mit weit geöffneten Fenstern etwa fünf Minuten kräftig durchzulüften, anstatt Fenster dauerhaft gekippt zu lassen. Kipplüftung birgt das Risiko der Schimmelbildung durch Kondensation an den Randbereichen der Fenster und ist wenig effektiv. Die Thermostate der Heizkörper sind während des Lüftens abzudrehen.

Schimmel vorbeugen
Schimmel entsteht dann, wenn es in einer Wohnung regelmäßig zu feucht ist. Bei schlecht gedämmten Außenwänden sollten großflächige Möbel einige Zentimeter von der Wand entfernt aufgestellt werden. Denn an kalten Wänden kann sich Feuchtigkeit sammeln, die Schimmelpilze gedeihen lässt. Generell gilt: Heizen und regelmäßiges Lüften sind die besten Mittel, um Feuchtigkeit und Schimmelpilz vorzubeugen.

Weitere Informationen zur Vermeidung von Schimmelpilz und Feuchtigkeitsschäden finden Sie auch in unserem Infoblatt Nummer 18 unter:
www.hausundgrund.de/service/infoblatter

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Neues Merkblatt Da zu erwarten ist, dass viele Menschen wegen der steigenden Energiepreise deutlich weniger heizen und lüften, sollten Eigentümer ihre Mieter für das Thema Schimmelpilzbildung sensibilisieren. Haus & Grund hat hierfür ein Merkblatt entwickelt, das sich an sparsame Mieter richtet und darauf hinweist, wie wichtig, mehr denn je, richtiges Heizen und Lüften ist. Das Merkblatt finden Sie unter: www.hausundgrund.de/heizen
Kurzlink: bit.ly/3enycpk

Heizlüfter nur gezielt einsetzen

Die steigenden Gaspreise kurbeln den Absatz von Stromdirektheizungen wie Heizlüfter und Konvektoren an. Doch der Einsatz solcher Geräte im Dauerbetrieb ist in finanzieller Hinsicht keine Alternative.

Gasknappheit und Angst vor Versorgungsengpässen: Immer mehr Menschen statten sich vorsorglich mit Stromdirektheizgeräten wie Radiatoren, Heizstrahler und Heizlüfter als Alternative zur Gaszentralheizung aus. Solche Geräte sind preiswert und bereits für unter 20 Euro erhältlich. Teuer kann allerdings der dauerhafte Einsatz werden.

Massive Stromkosten
Das lässt sich an einem Beispiel verdeutlichen: Ein Heizlüfter mit einer Leistung von 2.000 Watt verbraucht stündlich zwei Kilowattstunden (kWh) Strom. Der Gesamtverbrauch ist abhängig von der Anschlussleistung und der Betriebsdauer. „Ein Heizlüfter, der pro Tag zwölf Stunden lang betrieben wird, verursacht einen Stromverbrauch von 24 kWh", rechnet Michael Conradi von der Initiative Wärme+ vor. „Beim aktuellen Strompreis von rund 37 Cent macht das 8,80 Euro am Tag." Alleine für die Beheizung eines Raumes sind demnach mit Kosten von rund 264 Euro pro Monat zu rechnen. Ein Dauerbetrieb in allen Wohnräumen wäre also sehr teuer.

Netzausfall befürchtet
Hinzu kommt, dass lokal Stromversorgungsnetze überlastet werden könnten, wenn sehr viele Haushalte gleichzeitig elektrische Heizlüfter einsetzen. Da die Heizgeräte einfach an eine Haushaltssteckdose angeschlossen werden, können sie – im Gegensatz zu elektrischen Wärmepumpen oder Nachtspeicherheizungen – im Falle von drohenden Netzüberlastungen nicht vom Netzbetreiber abgeschaltet werden. Somit steigt aus Expertensicht die Gefahr eines sogenannten Blackouts in Gebieten, in denen viele Heizlüfter gleichzeitig zum Einsatz kommen.

Gezielt einsetzen
Auch Energieunternehmen und die Bundesnetzagentur raten davon ab, aus Sorge um einen Gasengpass im Winter auf strombetriebene Heizgeräte zu setzen. Diese Geräte sind nicht dafür gemacht, eine Heizung zu ersetzen und sollten daher nur mit Bedacht verwendet werden. Für den kurzzeitigen Einsatz können sie sich aber als nützlich erweisen – zum Beispiel im Badezimmer, wo kurzzeitig erhöhter Wärmebedarf besteht.

Alternativen

Es gibt aber durchaus elektrische Direktheizungen, die energetisch effizienter sind, beispielsweise Heizfolien oder Infrarot-Paneele. Dabei wirkt die Strahlungswärme direkt auf den Körper, die Wände und die Gegenstände im Raum ein – im Gegensatz zu Heizlüftern, die die Wärme über die Luft übertragen. Infrarotheizungen können unauffällig oder als Bestandteil der Inneneinrichtung eingesetzt werden. Auch Heizmatten und -folien funktionieren nach dem Prinzip der Strahlungswärme. Diese können unmittelbar an der Oberfläche von Wand und Boden angebracht werden – mit geringen baulichen Eingriffen, sodass der Einbau auch im bewohnten Zustand erfolgen kann. Die Heizfolien verschwinden nach der Verlegung unsichtbar hinter der Tapete beziehungsweise unterhalb der Bodenbeläge.

Allerdings sollten die genannten Heizungen nur in gut gedämmten Gebäuden, in denen der Wärmebedarf gering ist, als Vollheizsystem eingesetzt werden. In weniger gut isolierten Häusern eignen sie sich nur als zusätzliche Wärmequelle.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Aufruf: Mitglieder für aktuelle Berichterstattung gesucht

Medien, insbesondere Fernsehsender, wenden sich sehr oft an uns als Ortsverein Haus & Grund Wuppertal oder den Landesverband Haus & Grund Rheinland Westfalen, weil sie Eigentümer oder Vermieter suchen, die ihre Sicht zu einem aktuellen Thema in einem Interview schildern könnten. Diese Anfragen bieten unserem Ortsverein und dem Verband die große Chance, die eigenen Anliegen für eine breite Öffentlichkeit greifbar zu machen. Allerdings kommen die Anfragen der Medien oft sehr kurzfristig. Um dennoch geeignete Interviewpartner anbieten zu können, baut der Landesverband, dem wir als Ortsverein angehören, daher jetzt eine Kartei mit möglichen Interviewpartnern auf.

Wenn Sie sich als Interviewpartner für die Medien zur Verfügung stellen möchten, lassen Sie sich bitte mit untenstehendem Fragebogen in unsere Kartei eintragen. Natürlich geben wir oder der Landesverband Ihre Kontaktdaten nur im Einzelfall nach erneuter Rücksprache mit Ihnen und ausdrücklicher vorheriger Erlaubnis Ihrerseits an Journalisten weiter.

Bitte senden Sie uns den Fragebogen ausgefüllt zurück an:
Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, Aachener Str. 172, 40223 Düsseldorf
E-Mail: info@HausundGrund-Verband.de oder Fax: 02 11 / 41 63 17-89

Vorname, Name: _____ PLZ: _____ Ort: _____

Straße/Hausnr.: _____

Telefon: _____ Handy: _____ Geburtsjahr: _____

E-Mail-Adresse: _____

Bitte ankreuzen, was auf Sie zutrifft (Mehrfachnennungen möglich!):

- ❑ Wohnungseigentümer (Selbstnutzer)
- ❑ Hauseigentümer (Selbstnutzer)
- ❑ Vermieter Eigentumswohnung (Stückzahl: ____)
- ❑ Vermieter Ein/-Zweifamilienhaus (Stückzahl: ____)
- ❑ Vermieter Mietshaus (Stückzahl: ____, Wohnungen: ____)
- ❑ Eigentümer unbebautes Grundstück (Stückzahl: ____)
- ❑ Rentner/Pensionär/Ruheständler
- ❑ Arbeitnehmer
- ❑ Selbstständig
- ❑ Erwerbslos
- ❑ Student/Azubi

Ortsverein: _____

Ich stehe grundsätzlich zur Verfügung für Interviews mit ❑ Zeitung, ❑ Radio und ❑ Fernsehen.

Ihre Daten werden nur zum Zweck der Medienarbeit gespeichert gem. DSGVO und nicht ohne vorherige Rücksprache mit Ihnen an Journalisten weitergegeben. Sie können Ihre Einwilligung jederzeit widerrufen, Ihre Daten werden dann gelöscht.

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

DTG IMMOBILIEN GRUPPE

Kontaktieren Sie uns!
Daniel Titus Grimm
Telefon 0 20 53 49 37 83
www.dtg-immobilien.de

Der Messie hat zugeschlagen

Wenn Wohneigentum zur Belastung wird

Glücklich können sich diejenigen Haus- und Wohnungseigentümer schätzen, die ordentliche und zuverlässige Mieter haben.

Doch oft genug kann Eigentum, das man nicht selbst bewohnt, zum Alptraum werden. Möglicherweise hat man ein Objekt geerbt oder anderweitig übernommen. Oder man hatte als Vermieter lange nicht die Gelegenheit, die Wohnung bzw. das Haus seines Mieters mal wieder genauer zu inspizieren. Spätestens, wenn dieser auffällig wird z.B. durch Mietrückstände, übermäßigen Schmutz oder gar strenge Gerüche, die durch die Eingangstüren dringen, ist es Zeit zu handeln. Verschafft man sich dann Zutritt zu einer solchen Wohnung ist der Schock oft groß. Selbst, wenn es dem Vermieter gelingt, den unliebsamen Mieter loszuwerden, bleibt immer noch die verwüstete Wohnung. Ein Greul für viele Eigentümer, wenn sie sich vorstellen, welcher Ärger und wieviel Arbeit nun auf sie zukommt. Abgesehen davon, fehlt es oft an den nötigen Kontakten zu Dienstleistern und Handwerkern, die sich dieser unangenehmen Aufgabe annehmen wollen.

Eine lohnenswerte Alternative kann durchaus sein, das Objekt in diesem katastrophalen Zustand direkt zu verkaufen. Auf derartige Fälle hat sich Daniel Titus Grimm von der DTG Immobilien Gruppe spezialisiert. Das Objekt inklusive Inventar wird in dem derzeitigen, desolaten Zustand zu einem fairen, marktgerechten Preis übernommen. Für den Verkäufer ganz ohne nervenaufreibende Besichtigungstermine und ohne Zahlungsschwierigkeiten seitens potenzieller Interessenten. DTG trifft alle notwendigen organisatorischen Vorbereitungen für die Kaufabwicklung. Ganz besonders hilfreich ist dieser Service im Erbfall, wo Trauer und andere bürokratische Aufgaben viel Raum in Anspruch nehmen. Selbstverständlich kann der Verkäufer die für ihn wichtigen Erinnerungsstücke aus der Wohnung behalten. Auf Wunsch werden Kleidung, Möbel etc. an eine gemeinnützige Einrichtung gespendet. Sollte das Objekt kurzfristig aufgeräumt werden, damit es noch zur Trauerfeier genutzt werden kann? Auch darum kümmert sich DTG. Die Zusammenarbeit erfolgt sehr persönlich und mit größter Diskretion. Immer mit dem Ziel, dem Eigentümer die Auseinandersetzung mit seinem verwahrlosten Objekt zu ersparen und ihm eine schnelle, unkomplizierte Verkaufsabwicklung zu ermöglichen.

www.dtg-immobilien.de

Anzeige

Mini-Solaranlagen können zumindest einen Teil der Stromversorgung übernehmen

Die Kraft der Sonne sinnvoll nutzen

Seit dem Jahr 2000 geht die Strompreisentwicklung steil nach oben, ein Ende ist nicht abzusehen. Doch was können Verbraucher gegen die hohen Kosten tun? Eine Lösung ist die Selbstversorgung mit Strom aus einer Photovoltaikanlage. Schnell und problemlos in Betrieb nehmen lassen sich dabei vor allem Stecker-Solaranlagen. Ohne große Investitionen und Baumaßnahmen kann man sich damit ein Stück weit unabhängiger vom Energieversorger machen, den grünen Strom im eigenen Haushalt nutzen und gleichzeitig einen Beitrag für den Klimaschutz leisten. Jede selbst produzierte Kilowattstunde senkt die eigene Stromrechnung.

Solarmodule finden überall ihren Platz

Bei diesen kleinen Anlagen handelt es sich um Solarmodule mit Wechselrichter und Anschlusskabel, die auf dem Balkon, der Terrasse oder an einem anderen geeigneten Ort installiert und an eine Steckdose oder eine spezielle Einspeise-Steckdose angeschlossen werden. Der erzeugte Solarstrom fließt ins Hausnetz des Betreibers und versorgt hier Kühlschrank, Fernseher und Co.. Reicht der Solarstrom nicht für alle Geräte aus, kommt Strom aus dem allgemeinen Netz hinzu. Die Solarmodule, die es in unterschiedlichen Ausführungen gibt, sind einfach zu installieren und benötigen nur wenig Platz. Eine Mini-Solaranlage wie aus der Yuma Flat Reihe beispielsweise können Haus- und Wohnungsbesitzer auf ebenen Flächen bis zu einer Neigung von maximal fünf Grad aufstellen - also etwa auf dem Flachdach, der Garage, im Garten oder auf der

Je nach Strombedarf und Platz kann man ein einzelnes Solarmodul verwenden oder mehrere zusammenschalten.

Platz für die Solarmodule findet sich fast überall, zum Beispiel im Garten.

Terrasse. Auch für Dächer mit einer stärkeren Neigung gibt es entsprechende Möglichkeiten. Mehr Infos und Bestellmöglichkeiten findet man unter Telefon 02183-2172090 und unter www.hello-yuma.de. Jedes Komplettset beinhaltet bereits alle notwendigen Komponenten für den Betrieb.

Do-it-yourself-Montage

Je nach Strombedarf und Platz kann man ein einzelnes Solarmodul verwenden oder mehrere zusammenschalten. Dadurch reduziert sich die Strommenge, die vom Energieversorger bezogen werden muss, deutlich. Anlagen bis zu einer maximalen 600 Watt Leistung können Haus- und Wohnungsbesitzer selbst in Betrieb nehmen, bei noch mehr Solarmodulen müssen der Anschluss und die Anmeldung von einem Elektriker durchgeführt werden. Ein Solarset mit drei Modulen erzeugt rund 1.050 Kilowattstunden Strom pro Jahr. Die enthaltene Halterung, mit der die Module auf der ebenen Fläche aufgestellt werden, kann man beispielsweise mit Gehwegplatten aus dem Baumarkt sturmsicher beschweren. Wie bei allen Solaranlagen empfiehlt sich die Ausrichtung nach Süden.

djd-Text 69871

RIDER 214C

- Frontmontiertes Mähdeck
- BioClip®- und Heckauswurffunktion
- Automatische Messerzuschaltung
- Serviceposition
- Inkl. Mähdeck Combi 94

Husqvarna Motor HS 413AE, 1 Zylinder, Leistung: 8,4 kW bei 3.000 U/min, Schnittbreite: 94 cm, Gewicht (inkl. Mähdeck): 228 kg

LANDTECHNIK PRINTZ
WOLFGANG PRINTZ GMBH & CO. KG
Wülfrather Str. 195 · 42553 Velbert-Tönisheide · T 02053 / 62 61
info@landtechnikprintz.de · www.landtechnikprintz.de
Husqvarna
READY WHEN YOU ARE

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

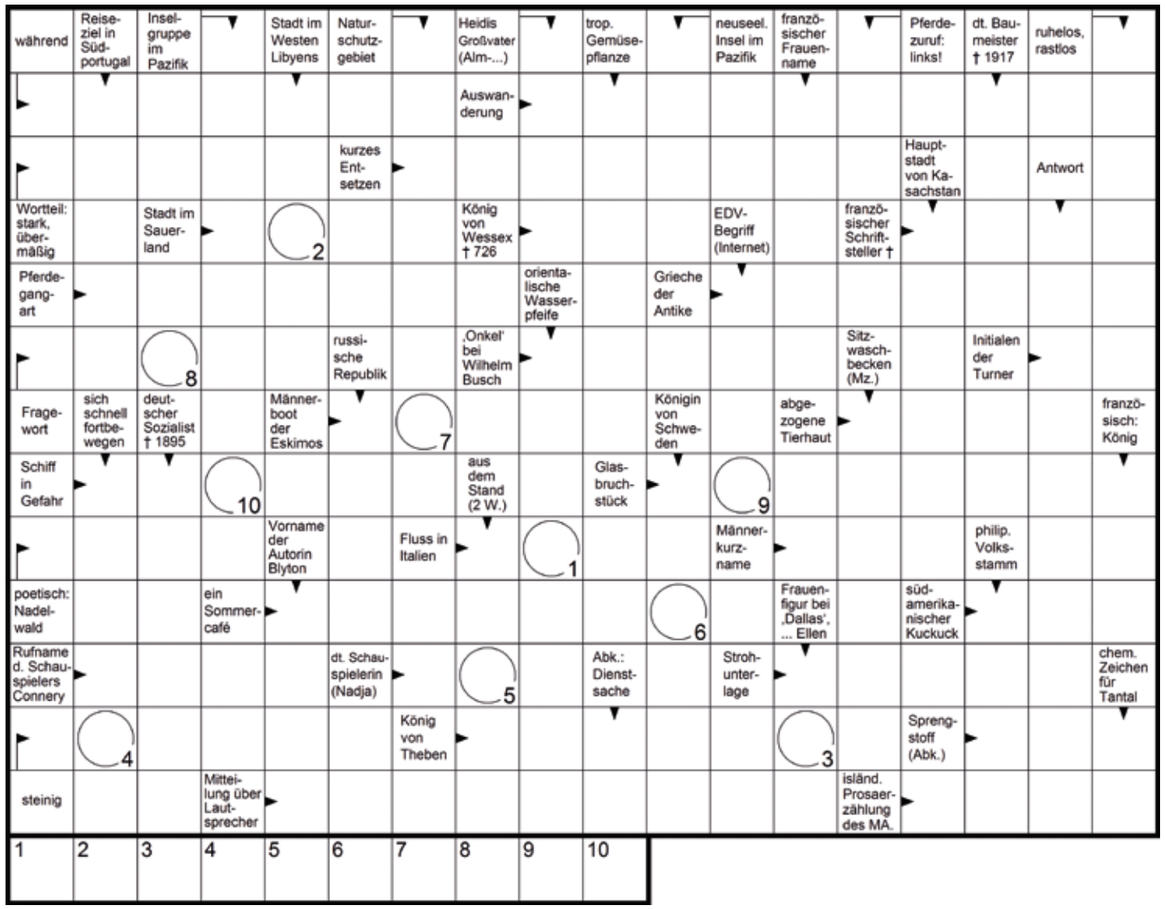
INOVATOR
Innovative Torsysteme ®
Beratung · Vertrieb · Montage · Service
INOVATOR Schnellauftore GmbH
Hans-Böckler-Str. 42
40764 Langenfeld
Tel.: 02173 / 9763-31 • Fax: -24
E-Mail: info@inovator.de
www.inovator.de

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

Gewinn**spiel**

Online Mietvertrag gewinnen!

Wir verlosen 3 x 2 Online Mietverträge! Sie möchten teilnehmen? Dann schicken Sie uns die richtige Lösung zum Kreuzworträtsel per E-Mail an **info@hausundgrundwpt.de**. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Einsendeschluss ist der **10. November 2022**. 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.



TAMM Schrott Metalle Containerdienst

- Containerdienst
- Schrott
- Metalle
- Gewerbeabfälle
- Sonderabfälle
- Bauschutt
- Baustellenabfälle usw.

Telefon: 0202.469 83 72
Telefax: 0202.466 03 93
E-Mail: Info@tamm-gmbh.com
Internet: www.tamm-gmbh.com
Gasstr. 11 · 42369 Wuppertal

Anlieferung möglich!

Durch uns munter rauf und runter!

GLÄSER Aufzugtechnik GmbH & Co.KG

Ihr zuverlässiger Partner, wenn es um Ihren Aufzug geht!

- Beratung, Planung, Verkauf
- Aufzüge jeder Art, Hebebühnen
- Umbau & Modernisierung
- Service, Wartung, Störungsdienst
- Begleitende ZÜS (TÜV)-Prüfung
- Aufzugnotrufsystem
- 24/7 Notdienst

Schwelmer Str. 141
42389 Wuppertal
Tel.:(0202)625071
Fax:(0202)620805
Email: aufzug@glaesergmbh.de
URL: www.glaesergmbh.de

Rezen**sionen**

Buchtipp

Gasschock – was tun? Ihre Rechte als Vermieter!

„Dieser Winter wird der teuerste aller Zeiten", so titelt DIE WELT am 16.08.2022 ihren Leitartikel auf S. 1 und weiter: „Die Gasumlage ist nur der Auftakt für weitere Preissteigerungen. Die Politik verspricht Entlastung." Der Hintergrund: Eine deutlich anziehende Inflation im Vergleich zum Vorjahr, aktuell schon drastische Versorgungknappheiten beim Energiebezug und politische Leitentscheidungen auf nationaler Ebene (insbesondere die CO^2-Bepreisung und jetzt auch die Gas-Umlage zum 1.10.2022) lassen die Energiepreise geradezu explodieren. Gerade in diesem Bereich verteuern sich Betriebskosten rasant. Die sich daraus ergebenden Fragen und Auswirkungen auf laufende Mietverhältnisse sind Gegenstand dieser Broschüre: Welche Rechte haben Sie als Vermieter? Was müssen Sie akzeptieren, wie können Sie sich wehren, wie können Sie Vorsorge treffen? Was müssen Sie unternehmen und sicherstellen? Die Broschüre nimmt dabei nicht nur originäre Mietverhältnisse sondern auch vermietetes Sondereigentum (Wohnungseigentum, Teileigentum) mit in den Blick. Sie gibt den aktuellen Rechtsstand – Stand 25.08.2022 – wieder. Die hier angesprochenen zugegebenermaßen stark drängenden Themen bewegen Politik, Verbände und Institutionen massiv. Entsprechende Hinweise zu bereits jetzt absehbaren beziehungsweise vorparlamentarisch diskutierten gesetzgeberischen Aktivitäten finden sich direkt im Text an thematisch passender Stelle.

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

12,95 Euro
inklusive MwSt.
ISBN: 978-3-96434-033-7
1. Auflage 2022

Buchtipp

Münchener Prozessformularbuch Mietrecht

Rechtssicher formulieren im Mietrechtsprozess.

Praxiserprobt im Mietrecht
- Formulare für alle wichtigen Anträge und Schriftsätze
- Texte differenzieren zwischen Mieter- und Vermieteranträgen
- hochaktuell und umfassend und mit Formularen zum Download

Alle relevanten Formulare
Für den gerichtlichen Alltag bietet dieser Band zum Mietrecht. Dabei wird das Rechtsgebiet in seiner gesamten Bandbreite mit einem Schwerpunkt auf dem Wohnraummietrecht behandelt. Anmerkungen erläutern das Verfahren und das materielle Recht. Der Band ist für jeden Rechtsanwalt eine wertvolle Unterstützung bei der Formulierung von Anträgen und Schriftsätzen und gewährleistet einen schnellen Zugang zur Antrags- und Klagetechnik im Mietrecht.

Mietrechtsformulare von A-Z
- Klagen vor bzw. ohne Abschluss eines Mietvertrages
- Klagen aus dem bestehenden Mietvertrag und Klagen nach Beendigung des Mietvertrages
- Anträge auf Räumungs- und Vollstreckungsschutz
- Beweissicherungsverfahren
- Einstweilige Verfügungen
- Besonderheiten in der Zwangsvollstreckung bzw. Insolvenz

Auf aktuellstem Stand
Die Neuauflage bietet eine umfassende Aktualisierung der einzelnen Formulare sowie bereits ein neues Formular betreffend die »Zahlungs- und Räumungsklage in Zeiten der COVID-19-Pandemie«. Zudem sind ergänzte Formulare mit Hinweis auf den neuen Art. 240 § 2 EGBGB enthalten. Eingearbeitet ist die Rechtsprechung der letzten drei Jahre seit der Vorauflage sowie alle gesetzlichen Neuerungen wie etwa das MietAnpG 2019.

169,00 Euro
inklusive MwSt.,
ISBN: 978-3-406-73152-5
C.H. BECK | 6. Auflage. 2020

Service bei **haus**und**grund**

Verträge & sonstige Formulare: Preis €

- Wohnungsmietvertrag *Auflage 04/21* **3,70**
- Garagen/Stellplatz-Mietvertrag *Auflage 07/20* **1,80**
- Gewerblicher Mietvertrag *Auflage 10/20* **4,50**
- Mieterhöhungserklärung **2,50**
- Hausbuch (Buchführungsheft) **6,50**
- Miet- und Pachtvertrag für Gartenland **2,00**
- Winterdienstkarte **1,00**
- Wohnungsübergabeprotokoll **2,00**
- Selbstauskunft **2,00**
- Mietaufhebungsvereinbarung **2,00**

(In der Geschäftsstelle erhältlich)

Literatur (Nur auf Bestellung)

- Mietpreisbremse *1. Auflage 2015* **14,95**
- Mietverträge professionell ausfüllen *3. Auflage 2019* **14,95**
- Untervermietung *1. Auflage 2019* **14,95**
- Die Schadenersatzpflicht d. Mieters wg. Beschädigung der Mieträume *2. Auflage 2021* **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 frei finanzierter Wohnraum *5. Auflage 2020* **14,95**
- Die Mietfibel *6. Auflage 2021* **14,95**
- Kaution *2. Auflage 2018* **11,95**
- Streit im Mehrfamilienhaus *2. Auflage 2020* **21,95**
- Nachbars Garten *6. Auflage 2021* **16,95**
- Kündigung d. Vermieters wg. Eigenbedarfs *2. Auflage 2017* **12,95**

Literatur: Preis €

- Geld u. Mietende *5. Auflage 2019* **21,95**
- Schönheitsreparaturen *4. Auflage 2016* **14,95**
- Beauftragung eines Handwerkers *4. aktualisierte Auflage 2018* ... **12,95**
- Wohnungsmodernisierung *8. Auflage 2019* **21,95**
- Instandhaltung u. Instandsetzung im Mietverhältnis *1. Auflage 2015* **14,95**
- Gesundes Wohnen – Energisches Sanieren *1. Auflage 2018* **16,95**
- Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung *1. Auflage 2021* ... **15,95**
- Wohnflächenberechnung *5. Auflage 2021* **10,95**
- Nachbars Grenzbewuchs *2. Auflage 2021* **12,95**
- Die neue Trinkwasserverordnung *3. Auflage 2018* **10,95**
- Die Zweitwohnungsteuer *4. Auflage 2021* **10,95**
- Übertragung u. Vererbung v. Grundbesitz ..... **z.Z. nicht lieferbar**
- Immobilienübergabe zu Lebzeiten *3. Auflage 2021* **12,95**
- Patientenverfügung u. Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers *4. Auflage 2022* **12,95**
- Das Testament d. Immobilieneigentümers *3. Aufl. 2022* **12,95**
- Der Ehevertrag d. Immobilieneigentümers *2. Auflage 2011* **9,95**
- Abwehr nachbarlicher Störungen *1. Auflage 2020* **14,95**
- Der Verwaltungsbeirat *6. Auflage 2021* **16,95**
- Schimmelpilz und Mietrecht *2. überarbeitete + erweiterte Auflage 2020* **24,95**
- Zurückhaltungsrechte *1. Auflage 2021* **14,95**
- Einbruchsschutz f. Haus- u. Grundeigentümer *2. Auflage 2022* **12,95**
- Sanierung u. Modernisierung im Wohnungseigentum *2. Auflage 2020* **16,95**
- Nachbarstreit im Wohnungseigentum *2. Auflage 2022* **16,95**

(Die Broschüren können über die Geschäftsstelle bestellt werden)

- Streit mit dem Verwalter, 2. Auflage 2022 ..... **16,95**

Versandkosten für Literatur:

bis 20 g | 0,85 €	51 bis 500 g | 1,60 €	1.001 bis 2.000 g | 4,59 €
21 bis 50 g | 1,00 €	501 bis 1.000 g | 2,75 €	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.

Leistungen von Haus & Grund

Die **Mitglieder unseres Vereins** werden von uns im vorgerichtlichen Raum in allen Fragen "Rund um Haus und Grundstück" durch Telefonauskunft oder im persönlichen Termin beraten und betreut. Hierzu gehört die umfassende **Rechtsberatung durch Volljuristen** insbesondere auf folgenden Gebieten:

Mietrecht **Wohnungseigentum** **Grundstücksrecht** **Nachbarrecht**

Gegen gesonderte Gebühren bieten wir folgende Leistungen an:

- Erstellen von Schriftverkehr
- Fertigen von Mieterhöhungen
- Abfrage Solvenz der Mietinteressenten über die Creditreform
- Erstellen von Betriebskostenabrechnungen
- und Kündigungen von Mietverhältnissen

Geschäftszeiten

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

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
Mittags von 13.00 – 14.00 Uhr geschlossen

Telefonauskunft

(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

Frau Kessel:	Montag	nach Terminabsprache
	Donnerstag	15.00 – 17.00 Uhr
Herr Schleemann:	Montag	10.00 – 12.00
	Dienstag	10.00 – 12.00 u. 15.00 – 17.00
	Mittwoch	nach Terminabsprache
	Donnerstag	15.00 – 17.00

Elberfeld

Frau Heindl:	Dienstag	10.00 – 12.30
Frau Weber:	Nebenkostenabrechnungs-Service	

Außerhalb der genannten Zeiten sind Auskünfte und Beratungen nur nach gesonderter Terminabsprache möglich.

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 | hausundgrund-makler@ibs-immobilien.ag

Haus & Grund WUPPERTAL

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

BORN Verlag

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.

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
Konzeption: Andrea Wastl, Hans-Hermann Lücke
Umsetzung und Gestaltung: Andrea Wastl
wastl@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:
AdobeStock_317735346

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 | www.offset-company.de

Blauer Engel WT4 www.blauer-engel.de/uz195 Dieses Druckerzeugnis ist mit dem Blauen Engel ausgezeichnet.

Erscheinungsweise:
monatlich

Auflage:
4.300 Exemplare
Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten. Abonnement im freien Verkauf jährlich 18,50 €. Einzelheft 1,80 € zuzüglich Porto + Versand.

noltedach | de
Dächer, Fassaden und mehr...
Wiesenstraße 115 - 121
42105 Wuppertal
Telefon 0202 300041
eMail@noltedach.de

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

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

Für ein schönes und sicheres Zuhause.
Haustüren, Wohnraumtüren, Parkett und Bodenbeläge, Sicherheitstechnik u.v.m.
www.matthey-wohnwelten.de
MATTHEY WOHNWELTEN
Mo bis Fr 11.00 –18.00 Uhr
Samstag 10.00 –14.00 Uhr
Heckinghauser Str. 21
42289 Wuppertal-Barmen
Telefon 0202.255 14 12

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

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

SEIT 1887
VORST HEIZOEL
Deutscher Ring 69 · 42327 Wuppertal · Telefon 74 40 35

Glas- u. Fensterbau Willi Krüger e.K.

Markisenstoff einfach tauschen

Sorgen Sie für frische Farben auf der Terrasse – mit einem Tuchwechsel

Es gibt viele Gründe für einen Austausch des Markisentuchs: Die Farben sind verblasst, das Tuch hängt durch oder Sie haben einfach Lust auf neue farbliche Akzente auf der Terrasse. Wenn das Gestell noch in Ordnung ist, müssen Sie nicht gleich die komplette Markise ersetzen. Das Tuch lässt sich auch unabhängig von der Gesamtkonstruktion austauschen.

Sprechen Sie mit uns! Wir sind die Profis.

Glasbau Willi Krüger e. K.
Inh. Arnd Krüger
Mainstr. 10
42117 Wuppertal
0202 / 42 03 03
glasbaukrueger@t-online.de
www.glasbaukrueger.de

Immobilien besser verkaufen.
Mit Engel & Völkers.

Engel & Völkers Wuppertal
Tel. +49-(0)202-24 29 140
Wuppertal@engelvoelkers.com
www.engelvoelkers.com/wuppertal
Immobilienmakler

ENGEL&VÖLKERS

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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

Dirk Münter
Schreinermeister

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

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

Mitglied der
Tischler-Innung Wuppertal

Ulf Schuchhardt BAUGESCHÄFT

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

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

Elflein
Isolierbau GmbH

· Bauwerksabdichtungen
· Beschichtungen
· Gussasphalt

In Wohnungen · auf Balkonen
auf Parkdecks · in Hallen

Fachbetrieb nach WHG TÜV NORD

02331-55021
www.elflein-isolierbau.de

FASSADEN MELZEL
MEISTERBETRIEB DER INNUNG GMBH

50

Ihr Malermeister
sehr gut
Innungsfachbetrieb ausgezeichnet vom Kunden neutral überwacht durch gih
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

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