Jahrgang 121

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

Haus & Grund-Magazin Wuppertal

www.hausundgrundwpt.de

03/2017

Jetzt auch Online als Download verfügbar!

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

ZÄHLER
Rechtsanwaltskanzlei
www.z-ra.de

Rechtsanwalt Kjell Arne Zähler LL.M. real estate*

Fachanwalt für Mietrecht und Wohneigentumsrecht · Mediator
seit über 15 Jahren kompetenter Rechtsberater für Vermieter, Grundeigentümer, Wohnungseigentümer und Verwalter
*Master im Immobilienrecht der Universität Münster

Döppersberg 19
42103 Wuppertal
(im Gebäude des Wuppertal Instituts)
Telefon 0202 45926510

www.elflein-isolierbau.de
Elflein
Isolierbau GmbH
Gussasphalt
· in Wohnungen
· auf Balkonen
· auf Parkdecks
· in Hallen
✆ 02331-55021

BAUMEISTER-VERWALTUNGEN GMBH
HAUS- UND GRUNDSTÜCKSVERWALTUNGEN
über 60 Jahre
Mietverwaltung
Saarbrücker Str. 40
42289 Wuppertal
Tel.: 02 02 / 62 56 60
Fax: 02 02 / 6 36 65
WEG Verwaltung
Saarbrücker Str. 40
42289 Wuppertal
Tel.: 02 02 / 254 23 15
Fax: 02 02 / 254 23 16
www.baumeister-wuppertal.de

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

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

BECKER & DÖRING GMBH
HAUSVERWALTUNGEN
Sicherheit • Kompetenz • Leistungsfähigkeit

Immobilienfachwirt Holger Döring
Ihr Spezialist für WEG-Verwaltungen in Wuppertal
Telefon 0202/ 260 460 - 0
Telefax 0202/ 260 460 - 50
E-Mail info@b-u-d.de
Internet www.WEG-Verwalter.de
Becker & Döring GmbH
Hausverwaltungen
Haßlinghauser Str. 163
42279 Wuppertal
BVI
Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.
QUALITÄTS-MANAGEMENT
Wir sind zertifiziert
Regelmäßige freiwillige Überwachung nach ISO 9001:2000
TÜV SÜD
Mitglied im Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V.

city IMMOBILIEN VERWALTUNG
Eichstr. 17
42349 Wuppertal
Tel. 97 97 442-0
Fax 9 79 74 42-44
www.hausverwaltung-wuppertal.de
post@city-immobilien-nrw.de
BVI
Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.
TÜV MANAGEMENT SERVICE
ISO 9001

Schreinerei Walter Gerhardt
Inh. Joachim H. Volkmann
Gebäudeenergieberater/
Gebäudedämmung
Bau- und Möbelschreinerei
Handelstr. 68 · 42277 Wuppertal
Tel. 0202 557332 · Fax 0202 2579936
schreinerei.volkmann@t-online.de
www.schreinerei-walter-gerhardt.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!

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

www.nolte-bedachungen.de
Professionelle MARDER-ABWEHR im Dachbereich
Nolte BEDACHUNGEN
Meisterbetrieb seit 1898 in Wuppertal
Deutscher Ring 65, Tel. (02 02) 71 11 77

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

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser!

Unterhaltsvorschuss, angeblich steigende Wohnungsmieten und die Jahrzehnte andauernde Unfähigkeit die städtische Wohnungsbaugesellschaft GWG wirtschaftlich zu führen, verlocken offensichtlich einige Leute im Rathaus wieder einmal an der Grundsteuerschraube zu drehen.

SPD und CDU schweigen hierzu, was sicherlich Zustimmung zu einer erneuten Grundsteuererhöhung bedeutet.

Die GWG entwickelt sich mehr und mehr zu einem Millionengrab, zum „Griechenland der Stadt". Warum wird die Alternative, GWG-eigene Häuser zu verkaufen, nicht ernsthaft und ideologiefrei geprüft ? Warum werden die Wohnungen nicht den Mietern zu Vorzugskonditionen zum Kauf angeboten? Die Wohnungen privater Hauseigentümer und der meisten Wohnungsbaugesellschaften sind in der Regel in einem besseren Zustand als viele Wohnungen der GWG.

Wir private Haus- und Grundeigentümer investieren regelmäßig und nachhaltig in unsere Häuser und Wohnungen – und das bei moderaten Mieten.

Die GWG ist wirtschaftlich seit langem nicht mehr lebensfähig. Verantwortliches Handeln bedeutet Mut zu Entscheidungen. Es ist Aufgabe der Politik, die ihre Vertreter im Aufsichtsrat der GWG hat, eine Lösung zu finden, die sich an Wirtschaftlichkeit und Vernunft – und gerade nicht an politischen Zielen, orientiert.

Statt wieder einmal über 60 Millionen Steuergelder in die GWG zu stecken und mit einer weiteren Grundsteuererhöhung alle Bürger unserer Stadt quasi in Sippenhaftung für die Versäumnisse der Vergangenheit zu nehmen, muss eine Lösung gefunden werden, die keine weitere Mehrbelastung für Mieter und Hauseigentümer bedeutet.

Erst im vergangenen Jahr musste bereits die „Übertragung" unseres Wuppertaler Hofes an die GWG dafür herhalten, die drohende Insolvenz der Gesellschaft zu verhindern, angeblich zur „Stärkung der Ertrags- und Liquiditätsbasis" der GWG. Welch ein Hohn: Keine 12 Monate später fehlen weitere 60 Millionen Euro.

Hier wurde und wird städtisches Vermögen vernichtet.

Ich möchte daran erinnern, dass Rat und Verwaltung einer Treuepflicht für das Vermögen der Stadt unterliegen. Die Zeche für das Versagen aller GWG Verantwortlichen aus Politik (Aufsichtsrat) und Geschäftsführung muss wieder einmal der „kleine Mann" zahlen, denn die Grundsteuer gehört zu den Mietnebenkosten.

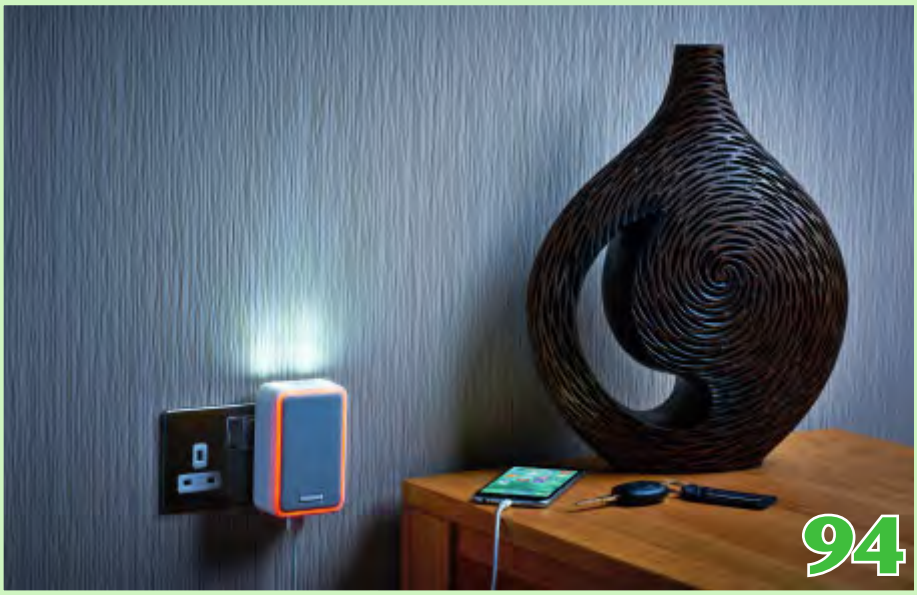
Dabei sind Rat und Verwaltung in Wuppertal seit Jahren die größten Mietpreistreiber der Stadt. Allein die Grundsteuer wurde seit 2010 um 26,5 % erhöht. Von den übrigen gestiegenen Abgaben ganz zu schweigen.

Die gleichen Politiker, die Steuern und Gebühren zu Lasten aller Mieter drastisch erhöhen, führen die Mietpreisbremse ein, um angeblich die Mieter vor Ausbeutung durch die Vermieter zu schützen.

Welch ein Widerspruch und welche Unehrlichkeit der Politik.

Ihr

Hermann Josef Richter
1. Vorsitzender



Recht & Steuern
Vermieten & Verwalten
Bauen & Renovieren
Technik & Energie

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Verlag und Service GmbH
Deutschland

Kai H. Warnecke

Wohnflächen-berechnung

Die richtige Wohnfläche für Vermietung, Mietvertrag und Betriebskostenabrechnung

4. Auflage

In dieser Ausgabe befindet sich eine Beilage der Firma Adolf Enge jr.

Inhaltsverzeichnis

Kommentar 71

Politik & Wirtschaft | Politischer Nachmittag von Haus & Grund Deutschland 72

Standpunkt-Artikel 73

Gastbeitrag 74

Recht & Steuern | Grunderwerbsteuer zu hoch: Freibetrag gefordert 75

Studie „Reform der Grunderwerbsteuer“ 76

WEG-Recht 76

Wuppertal zu Gesprächen in Berlin 77

Haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkertätigkeiten 79

Unbefugt geparkt 81

Kooperationspartner 82

Einladung zur JHV 84

Vermieten & Verwalten | BGH-Urteil 86

WEG-Recht 86

Mietrecht 86

BGH-Urteil 87

Haustechnik | Neu seit Jahresbeginn 88

Endspurt bei Umstellung des terrestrischen Antennenempfangs 89

Der Profi schützt vor hohen Folgekosten 90

Polizei warnt vor Einbrecherbanden! 91

Aus eins mach zwei 92

Die Türklingel nicht mehr überhören 94

Wertvolle Tipps zum Heizungskauf 96

Es müssen nicht immer Fliesen sein – für Bad und Küche: moderner Look ohne Fugen 97

Unbeschwertes Duschvergnügen 98

Rezensionen | Wohnflächenberechnung 100

Finanzen & Versicherung | Veränderungen bei der KfW-Vörderung 101

Verträge & sonstige Formulare 102

Literatur 102

Service bei Haus & Grund 103

Telefonauskünfte für Barmen und Elberfeld 103

Impressum 104

Kommentar

Echte Unabhängigkeit

Von Dr. Kai H. Warnecke, Präsident

Klimaschutz und Energiewende haben sich in den vergangenen Jahren zu obersten Staatszielen gemausert. Wie bei kaum einem anderen Thema sind alle im Bundestag vertretenen Parteien einer Meinung.

Dieser Konsens hat nicht selten negative Auswirkungen auf die Debatten. Einzelne Fachdiskussionen werden gerne mit dem Hinweis verkürzt, man stelle das gemeinsame Ziel – die Energiewende – in Frage. Dies ist gerade im Dialog über die Kosten der Energiewende ein beliebtes Mittel. Denn auch wenn (oder weil?) jedem klar ist, dass der Bürger, nämlich der Verkehrsteilnehmer, Eigentümer, Mieter oder Verbraucher, die Kosten zu tragen hat – laut sagen möchte das kein Politiker.

Äußerst wohltuend ist daher zu lesen, was der Bundesrechnungshof in seinem Bericht an den Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages über die Maßnahmen zur Umsetzung der Energiewende durch das Bundeswirtschaftsministerium schreibt: Danach findet weder im Ministerium noch in den Bundesländern ein koordinierter Austausch zur Energiewende statt. Darüber hinaus seien elementare Fragen, wie die Kosten der Energiewende, weder gestellt noch beantwortet worden. Hier werden die auch von Haus & Grund geäußerten Bedenken sachlich, knapp und präzise geschildert. Faktisch wird der Bericht damit zu einer schallenden Ohrfeige für das Wirtschaftsministerium.

Zu Recht fordert der Bundesrechnungshof die Regierung daher auf, endlich eine seriöse Datenbasis zu schaffen, um zu sehen, welche finanziellen Folgen auf die privaten Haushalte in Deutschland zukommen. Solche Sachlichkeit in der Politik setzt echte Unabhängigkeit voraus – gut, dass es die Rechnungsprüfer gibt!

Politischer Nachmittag von Haus & Grund Deutschland

Boomende Großstädte entlasten, ländliche Räume stärken

Die Überschrift des Politischen Nachmittages war weit gefasst: Unter „Wohnen in Deutschland“ fallen so viele Einzelthemen, dass die Diskussionsteilnehmer auf dem Podium reichlich Gestaltungsspielraum hatten. Moderiert von Sascha Hingst (rbb) gaben sie der Debatte immer neue Wendungen. Die rund zweihundert geladenen Gäste im Atrium der Deutschen Bank in Berlin erlebten damit einen spannenden, facettenreichen Meinungsaustausch.

Sascha Hingst Fernsehjournalist beim rbb, Ulli Nissen MdB, (SPD) Dr. Kai H. Warnecke, Präsident Haus & Grund Deutschland, Dorothee Bär MdB, (CSU) Parlamentarische Staatssekretärin beim Bundesminister für Verkehr und digitale Infrastruktur ,Christian Dürr MdL, (FDP) Fraktionsvorsitzender im Landtag Niedersachsen, Chris Kühn MdB, (Die Grünen) Sprecher für Bau- und Wohnungspolitik *© Haus & Grund Deutschland*

Anforderungen an attraktive ländliche Regionen

Dorothee Bär MdB (CSU) gab gleich in ihrem ersten Redebeitrag den richtungsweisenden Impuls für die folgende halbe Stunde: Die Konzentration auf die Ballungsräume werde sich dank der voranschreitenden Digitalisierung in nächster Zeit wieder umkehren, so ihre streitbare These. Ulli Nissen MdB (SPD) bezeichnete die Digitalisierung als „wichtig, aber nicht ausreichend“. In ländlichen Regionen fehlten Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und andere Infrastruktur, so ihre Argumentation. Und Christian Dürr

Dr. Kai H. Warnecke, Präsident Haus & Grund Deutschland *© Haus & Grund Deutschland*

MdL (Niedersachsen, FDP) ergänzte, eine stärkere Nutzung des ländlichen Raumes und eine Vergrößerung der Radien der Speckgürtel sei nur durch einen Ausbau der Straßeninfrastruktur machbar. Aus Sicht von Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke ist ein globalerer Ansatz notwendig, nämlich eine Perspektivänderung. „Politik insgesamt muss umdenken und den Menschen das Signal geben: Es ist gar nicht so schlecht, auf dem Land zu wohnen.“ Für seine Forderung nach mehr Zuständigkeiten des Bundes in der Wohnungsbaupolitik erhielt der Haus & Grund-Präsident parteiübergreifend Zustimmung: „Da bin ich ganz bei Herrn Warnecke“, betonte Christian Kühn MdB (Bündnis 90/Die Grünen). Ulli Nissen und Christian Dürr signalisierten ebenfalls Unterstützung.

Eigentumsförderung im Visier

Ein zweiter Schwerpunkt des Nachmittags war die Frage, wie verstärkt Anreize für den Wohnungsbau und den Erwerb von Wohneigentum geschaffen werden können. „Bei der Grunderwerbsteuer könnten die Länder viel machen“, betonte Christian Dürr und erntete dafür reichlich Applaus. Ulli Nissen fügte hinzu, es könne nicht sein, dass die privaten Eigentümer Grunderwerbsteuer zahlen, wohingegen sich die Großen freikaufen. Diese Lücke müsse endlich geschlossen werden. Dorothee Bär erinnerte daran, dass auch und gerade im ländlichen Raum kleine Wohneinheiten gebraucht werden. Denkbar wäre eine Sonderabschreibung für die Schaffung solchen Wohnraums. Sie könne eventuell regional begrenzt werden. Chris Kühn kritisierte, alle Fragen der Steuerförderung seien in dieser Legislaturperiode gescheitert.

Bedeutung der privaten Eigentümer unbestritten

Gut zwei Stunden dauerte die spannende, lebhafte, an vielen Stellen auch kontroverse Debatte. Manch ein Gedankensatz wurde in den Raum gestellt, manch eine Frontlinie gezogen und auch manch eine Übereinstimmung gefunden. So waren sich am Ende alle Gäste auf dem Podium und wohl auch im Saal einig: Wir haben noch viel zu tun auf dem Wohnungsmarkt.

„Ohne privates Kapital, ohne die privaten Eigentümer wird es nicht gelingen, die aktuellen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt zu meistern.“

Christian Dürr

Standpunkt-Artikel

Die Sanierungsrate, das unbekannte Wesen

Von Eva Neumann, Redakteurin

Im „Energiekonzept für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung“ hat die damalige Bundesregierung am 28. September 2010 als ein zentrales Ziel festgeschrieben, bis 2050 solle ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand erreicht werden. „Dafür ist die Verdoppelung der energetischen Sanierungsrate von jährlich etwa 1 % auf 2 % erforderlich.“, heißt es in dem Papier. Das war die Geburtsstunde einer Parole, die bis heute in den Medien, von Politikern und von den unterschiedlichsten Lobbyorganisationen eifrig zitiert wird. Und die so löchrig ist wie ein Schweizer Käse: Sowohl der Begriff „Sanierungsrate“ als auch die propagierten Zahlen sind mehr als fragwürdig.

Es war einmal eine Studie …

Im Zeitraum 2005 bis 2008 haben das Institut für Wohnen und Umwelt und das Bremer Energie Institut den energetischen Zustand von rund 7.500 Gebäuden, also 0,5 Promille des Gesamtbestandes an Wohngebäuden, unter die Lupe genommen. Dabei wurden vier Einzelmaßnahmen – Dämmung Außenwand, Dämmung Dach/Obergeschossdecke, Dämmung Fußboden/Kellerdecke und Fenstererneuerung – ermittelt, nach einem Schlüssel gewichtet und so eine Gesamtmodernisierungsrate errechnet. Sie belief sich auf knapp ein Prozent.

In die viel zitierte Sanierungsrate fand also zum einen überhaupt nur ein Teil der möglichen energetischen Sanierungsmaßnahmen Eingang. Die Erneuerung von Heizungsanlagen beispielsweise blieb komplett außen vor. Dabei sind gerade die Einsparpotentiale dieser Maßnahme völlig unstrittig. Darüber hinaus sagt diese Rate überhaupt nichts zur Klimaeffizienz und zur CO_2-Einsparung aus. Zum anderen sind mittlerweile rund zehn Jahre seit der Erhebung der Daten vergangen. Eine Fortschreibung der Studie gab es nicht. Die Annahme, dass die aktuelle Sanierungsrate auf Grundlage der in der Studie verwendeten Definition nach wie vor bei einem Prozent pro Jahr liegt, entbehrt jeder Grundlage.

Viele reden mit. Nicht alle wissen, worüber sie reden.

Doch einmal in der Welt hat sich die Forderung nach einer Verdoppelung der einprozentigen Sanierungsrate völlig verselbständigt. Dabei weiß manch einer, der sie weiterverbreitet, nicht, was dahinter steckt. Beispielsweise wird die Parole immer mal wieder vom Zentralverband des Deutschen Handwerks veröffentlicht. „Unter Sanierungsrate/-quote versteht man den prozentualen Anteil der jährlich sanierten Gebäude am Gesamtgebäudebestand“, definiert ein Sprecher auf Nachfrage. Um die Maßnahmen konkret zu definieren, sei der ZDH der falsche Ansprechpartner, aber man sei sich grundsätzlich einig, dass alle Maßnahmen, welche die Energieeffizienz verbessern, gemeint seien. Beim Deutschen Energieberater-Netzwerk lautet die Definition ein wenig anders: „Gemeint ist, dass jährlich zwei Prozent des Gebäudebestandes durch Heizungserneuerung, Wärmedämmung und andere Energieeffizienzmaßnahmen so saniert werden soll, dass die Gebäude nach der Sanierung klimaneutral sind. Die zweiprozentige Sanie-

MICHAEL PONY GMBH
Elektroinstallationen · Video-Sicherheitstechnik
Antennentechnik · EDV- und Fernmeldenetze
DIRK ABENDROTH
Geschäftsführer - Elektromeister
Rhönstr. 8 · 42349 Wuppertal
Tel. 02 02 / 295 06 40
Fax 02 02 / 295 06 41
Mobil 0177 8 14 82 86
info@pony-gmbh.de

Ingenieur Peter Bräutigam
Beratener Ingenieur VBI für Bauwesen
Gutachten, Entwurf Hoch- und Tiefbau
Ingenieurbüro Wuppertal
Winchenbachstr. 88 · 42281 Wuppertal
Tel.: 0202 / 50 06 64 · Fax 0202 / 50 94 48
Mobil 0151 2 29 39 704 · pbraeutigam@nexgo.de

Laub Elektrotechnik
· Elektroinstallation
· Schaltschrankbau
· Beleuchtungsanlagen
· Netzwerkverdrahtung
· Sat-/Kabelanlagen
· Sprechanlagen
· Telefonanlagen
Waisenstr. 14
42281 Wuppertal
Tel. 0202 / 76 95 81 77
Fax 0202 / 76 95 81 78
info@laub-elektrotechnik.de
www.laub-elektrotechnik.de

Dirk Hünninghaus® GmbH
mehr als 40 Jahre Erfahrung
NASSE KELLER? NASSE WÄNDE? SCHIMMEL?
· KELLERABDICHTUNG
· SCHIMMELBEKÄMPFUNG
· SCHWAMMBEKÄMPFUNG
· BETONINSTANDSETZUNG
· BODENBESCHICHTUNG
· BALKONABDICHTUNG
Dirk Hünninghaus GmbH
Horather Schanze 4
42281 Wuppertal
Telefon 0202.785520
Telefax 0202.789021
info@huenninghaus.com
www.huenninghaus.com

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

rungsrate ist notwendig, um bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand in Deutschland zu haben.“ Zwei große Organisationen, die beide direkt und intensiv mit dem Thema energetische Sanierung zu tun haben. Beide gehen von einer falschen Definition aus.

An anderer Stelle ist die Problematik bekannt. „Die Annahme einer jährlichen Sanierungsrate von einem Prozent ist bestenfalls eine Stützgröße. Aber im Prinzip wissen wir nicht, was wir tun. Wir wissen nicht, welche Einsparpotenziale wir in welchen Zeiträumen erreichen. Wir wissen nicht, welche Förderinstrumente wie gut wirken“, sagt Ralph Henger vom Institut der deutschen Wirtschaft. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung hat in seinen BBSR-Analysen KOMPAKT 9/2016 – Datenbasis zum Gebäudebestand ebenfalls den Finger in die Wunde gelegt und geschlussfolgert: „Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die viel zitierte Sanierungsrate in ihrer jetzigen Form kaum als politische Zielvorgabe geeignet ist.“

Fallrückzieher im Bundesbauministerium

Kein Wunder, dass die Frage, was denn die Sanierungsrate sei, auch mehrfach den Verantwortlichen in der Bundesregierung gestellt wurde. Im August 2014 antwortete Rita Schwaerzelühr-Sutter, Staatssekretärin im Bundesbauministerium, auf eine kleine Anfrage der Grünen-Abgeordneten Julia Verlinden: „Da es (...) derzeit noch keine abschließende Definition der Sanierungsrate gibt, beabsichtigt die Bundesregierung, im Rahmen ihrer Anstrengungen zur Verbesserung der Energieeffizienz einen geeigneten Indikator für die unterschiedlichen Sanierungsintensitäten zu erarbeiten.“ Es blieb bei einer Ankündigung.

Im Januar 2017 erklärte Staatssekretär Florian Pronold, ebenfalls Bundesbauministerium, auf Anfrage des Grünen-Abgeordneten Christian Kühn: „Für den Begriff Sanierungsquote bzw. Sanierungsrate gibt es allerdings keine einheitliche Definition; insoweit liegt entsprechendes Zahlenmaterial nicht vor.“ Pronold kündigte eine Neuauflage der IWU-Studie an. Die Ergebnisse der nach einem modifizierten Verfahren durchgeführten Befragungen von Wohngebäudeeigentümern sollen nach IWU-Angaben Ende 2017 vorliegen.

Das sagt Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke:

„Genau diejenigen politischen Verantwortlichen, die vor gut sechs Jahren die Forderung nach einer Verdoppelung der jährlichen Sanierungsrate in die Welt gesetzt hatten, haben sich mittlerweile still und heimlich von ihr verabschiedet. Das haben nur leider nicht alle Akteure mitbekommen.“

Gastbeitrag

Wohnungspolitik neu denken – Wohnungsbau forcieren!

Von Dr. Gerd Landsberg, Hauptgeschäftsführer Deutscher Städte- und Gemeindebund

Die Absicht der Bundesregierung, mit der Mietpreisbremse in begehrten Wohnlagen Mietpreissprünge bei Neuvermietungen zu verhindern, ist gescheitert. Zwar gilt die Mietpreisbremse mittlerweile in über 300 Städten und Gemeinden. Trotzdem liegt ein Teil der Wiedervermietungsmieten – gerade in stark nachgefragten Städten – höher als durch dieses Instrument beabsichtigt. Die Mietpreisbremse funktioniert vielerorts nicht. Ob Nachbesserungen des Gesetzgebers, wie die Einführung einer Vermieterpflicht zur Offenlegung der Vormieten oder neue Formen von Mietspiegeln, Verbesserungen schaffen, darf bezweifelt werden. Eine Neuausrichtung der Wohnungspolitik, die insbesondere die Aspekte des zügigen Bauens, der Baulandmobilisierung sowie der flexiblen Strategien in den Blick nimmt, ist dringend erforderlich.

Speziell beim bezahlbaren Wohnungsbau in stark nachgefragten Regionen besteht weiter Handlungsbedarf. Zwar wurde im Jahr 2016 der Bau von über 300.000 Wohnungen genehmigt. Die Zahl der Baufertigstellungen liegt allerdings weit hinter der Zahl der Genehmigungen zurück. Da mindestens 400.000 neue Wohnungen pro Jahr benötigt werden, muss das Gebot lauten: Bezahlbaren Wohnungsbau forcieren und die Baulandbereitstellung optimieren!

Zur Unterstützung einer aktiven und sozialen Baulandpolitik müssen Bund und Länder die notwendige Unterstützung

Dr. Gerd Landsberg
© Deutscher Städte- und Gemeindebund

leisten. Die Bundesregierung sollte die Kernempfehlungen des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen“ mit den dort vorgeschlagenen Förder- und Flexibilisierungsmaßnahmen zügig umsetzen.

Hierzu gehört neben der Erhöhung der Kompensationsmittel des Bundes für den sozialen Wohnungsbau auf jährlich 1,5 Milliarden Euro auch eine Flexibilisierung des Planungsrechts. Die am 30.11.2016 vom Bundeskabinett beschlossene Einführung der neuen Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“, mit der eine höhere bauliche Dichte und eine flexible Funktionsmischung von Wohnen und Gewerbe im Innenbereich ermöglicht werden soll, ist zu begrüßen.

Baukostensteigerungen der zurückliegenden Jahre um bis zu 20 Prozent haben die Umsetzung preisgünstigen Mietwohnungsneubaus zusätzlich erschwert. Es bleibt daher eine kritische Prüfung des Normungswesens sowie der Anforderungen des Klimaschutzes im Gebäudebereich erforderlich. Nicht sicherheitsrelevante Baustandards, wie Stellplatzauflagen, Anforderungen an den Schallschutz oder auch das Abstandsflächenrecht, müssen flexibilisiert werden. Mit Blick auf die Energieeffizienz und den Klimaschutz ist es wichtig, sich zukünftig weniger am Einzelgebäude, sondern vielmehr am Stadtquartier und dessen Potenzialen, also an einer Ausrichtung der Förderung am besten Kosten-Nutzen-Effekt, zu orientieren.

Mit Blick auf die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum sollten schließlich nicht nur die kommunalen Wohnungsunternehmen, die mit rund 60 Prozent an mietpreisgebundenen Wohnungen maßgebliche Garanten einer sozialen Wohn-

raumversorgung sind, weiter gestärkt, sondern auch private Investitionen in den Mietwohnungsneubau angereizt werden. Bund und Länder sind insoweit gefordert, öffentliche Förder- und Finanzierungsinstrumente zielgerichtet und nachhaltig einzusetzen, denn es gilt: „Wohnen“ bleibt ein Dauerthema und braucht eine langfristige Perspektive!

Grunderwerbsteuer zu hoch: Freibetrag gefordert

Von Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Verbandsdirektor Haus & Grund

Seit 2010 hat sich die Grunderwerbsteuer nahezu verdoppelt. Das verteuert den Eigentumserwerb drastisch. Nach einer aktuellen Studie sinkt die Wohneigentumsquote gerade bei den unteren Einkommensgruppen. Haus & Grund unterstützt daher die Forderung nach einem Freibetrag.

Nachdem die SPD vorgeschlagen hat, die Grundbuch- und Notargebühren zu deckeln und die CDU das Baukindergeld einführen möchte, hat die FDP eigene Vorschläge präsentiert. So sei die Senkung der Grunderwerbsteuer allgemein auf 3,5 Prozent wünschenswert. Sie fordert zudem einen allgemeinen Freibetrag in Höhe von 100.000 Euro und einen Freibetrag von 500.000 Euro für Ersterwerber. Hier folgen die Liberalen einem Kurzgutachten des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln, das von der FDP-Fraktionsvorsitzendenkonferenz in Auftrag gegeben worden ist.

Laut dem IW-Gutachten stagniert die Wohneigentumsquote in Deutschland. Sie liegt seit einigen Jahren bei rund 45 Prozent. Trotz sehr günstiger Finanzierungsbedingungen und einem größeren Altersvorsorgebedarf erwerben nur wenige Haushalte Wohneigentum. Ursächlich hierfür ist vor allem der hohe Kapitalbedarf. Neben dem Eigenkapital müssen die Haushalte auch hohe Erwerbsnebenkosten zahlen. Ein Blick in unser Nachbarland Niederlande zeigt, dass es auch anders geht. Während in den Niederlanden für den Kauf einer Immobilie im Wert von rund 250.000 Euro Erwerbsnebenkosten in Höhe von rund 6.500 Euro anfallen, sind es in Nordrhein-Westfalen etwa 29.000 Euro. Eine ganz wesentliche Position ist dabei die Grunderwerbsteuer. Mehr als die Hälfte der Kaufnebenkosten müssen Käufer in NRW allein für diese Landessteuer entrichten. Dabei steht der Grunderwerbsteuer keine Leistung gegenüber, sondern sie dient schlicht den fiskalischen Interessen des Landes.

Ob die Forderung nach einem Freibetrag mehrheitsfähig wäre, ist fraglich. Es würde zu Steuermindereinnahmen von bis zu 41 Prozent kommen. Alleine im vergangenen Jahr haben die Käufer von Immobilien und Grundstücken in Nordrhein-Westfalen 2,95 Milliarden Euro an die Landeskasse gezahlt. Immerhin eine Steigerung um 16 Prozent. Dabei gingen die Grunderwerbsteuerbescheide von 247.600 im Jahr 2015 auf 220.000 im Jahr 2016 zurück. Hieran wird deutlich, dass die Erwerber von Eigentum doppelt belastet werden: Zum einen durch die hohe Grunderwerbsteuer und zum anderen durch stark ansteigende Kaufpreise.

„Reiche werden immer reicher und Arme werden immer ärmer“, diese Aussage könnte man auf die Verteilung des Wohneigentums übertragen. Während das erste Quintil (damit sind die untersten 20% der Haushalte in der Einkommensverteilung gemeint) im Jahr 1990 eine Eigentumsquote von 25,3 Prozent aufwies, waren es im Jahr 2014 nur noch 17,4 Prozent. Beim fünften Quintil, das die Haushalte mit einem Einkommen größer als 80% aller Haushaltseinkommen umfasst, ist die Entwicklung genau umgekehrt. Während die Eigentumsquote im Jahr 1990 bei 54 % gelegen hat, betrug sie im Jahr 2014 69,1 %.

Das IW Köln hat zudem festgestellt, dass es auch große Unterschiede hinsichtlich der Verteilung des Wohneigentums nach Altersklassen gibt. Während die Wohneigentumsquote der über 65-Jährigen bei deutlich über 50 Prozent liegt, verfügen die 25- bis 34-Jährigen in deutlich weniger als 20 Prozent der Fälle über Wohneigentum. Bedenklich ist aber auch hier die zeitliche Entwicklung. Während die Quoten der älteren Bevölkerung tendenziell gestiegen sind, gibt es bei jüngeren Haushalten unter 45 Jahren eher einen Rückgang der Wohneigentumsquote.

Haus & Grund Rheinland unterstützt vor diesem Hintergrund umso mehr die Senkung der Grunderwerbsteuer sowie die Einführung eines Freibetrages für den Ersterwerb von Eigentum.

A bis Z
Holz- & Dachbaustoffe
Wüstenhofer Str. 31 - 42105 Wuppertal
Tel.: 0202 / 4 96 26 88 - Fax: 0202 / 6 95 84 29
info@bedachungsgrosshandel.de
Mo.-Fr.: 7.00 Uhr - 16.15 Uhr
Sa.: 8.00 Uhr - 13.00 Uhr

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

runkel
Heizung · Sanitär
Solar
Große Flurstraße 69
D-42275 Wuppertal
Telefon 02 02 - 25 55 40
Telefax 02 02 - 57 13 80
Mobil 0151 - 12 00 91 76
e-Mail info@hans-runkel.de

HACHMANN-DACH.de
Handwerkerfamilie seit über 500 Jahren
Dachdeckermeisterbetrieb
Zimmerermeisterbetrieb
Bauunternehmen & Innenausbau
Kostenlos: 0800 - Dachkontrolle
Tel. 0202 - 27 09 73 00
Tel. 02052 - 30 00
Mail info@hachmann.net

Christian Dürr (Sprecher der FDP-Fraktionsvorsitzendenkonferenz), Kai Warnecke und Christian Lindner (Bundesvorsitzender FDP) (von links)

Studie „Reform der Grunderwerbsteuer“

Quellen: Bundesministerium der Finanzen; IW Köln; FDP

Wie kann die Grunderwerbsteuer reformiert werden, um die Haushalte bei der Eigentumsbildung zu entlasten? Das hat das Institut der Deutschen Wirtschaft Köln in einer Kurzstudie im Auftrag der FDP Fraktionsvorsitzendenkonferenz untersucht. Sie wurde Anfang Februar von Prof. Dr. Michael Voigtländer (IW Köln), Christian Lindner (Bundesvorsitzender FDP), Christian Dürr (Sprecher FDP-Fraktionsvorsitzendenkonferenz) und Haus & Grund-Präsident Dr. Kai H. Warnecke vorgestellt.

Die Autoren der Studie hatten drei mögliche Reforminstrumente miteinander verglichen: die Senkung des Grunderwerbsteuersatzes auf 3,5 Prozent, die Einführung eines allgemeinen Freibetrags für alle Transaktionen von 100.000 Euro und die Einführung eines Freibetrags von 500.000 Euro nur für private Ersterwerber zum Zwecke des Kaufs selbstgenutzter Wohnungen.

Ihr Fazit: Bezogen auf das Aufkommen ergeben sich nur geringe Unterschiede. Die Bundesländer müssten jeweils mit einem Steuerrückgang um 45 bis 50 Prozent rechnen. Grundsätzlich sei eine allgemeine Senkung der Sätze auf das ursprüngliche Niveau von 3,5 Prozent oder besser noch auf 2 Prozent (wie in den Niederlanden) wünschenswert. Den stärksten Effekt auf die Wohneigentumsbildung hätte jedoch zweifelsohne ein höherer Freibetrag für Ersterwerber, da damit die Entlastung am größten wäre, so die Studie.

WEG-Recht

Fahrstuhleinbau nicht ohne Zustimmung der Wohnungseigentümer möglich

Von Julia Wagner, Referentin Recht

Verlangt ein Wohnungseigentümer einer Wohnungseigentümergemeinschaft den nachträglichen Einbau eines Fahrstuhls auf eigene Kosten, müssen die übrigen Eigentümer zustimmen. Dies gilt auch dann, wenn der einbauwillige Eigentümer aufgrund hohen Alters oder einer Behinderung auf einen Fahrstuhl angewiesen ist. Dies entschied der Bundesgerichtshof mit seinem Urteil vom 13. Januar 2017 (Az. V ZR 96/16).

Im konkreten Fall bewohnt der im Jahr 1936 geborene Kläger eine im fünften Obergeschoss gelegene Eigentumswohnung. Nachdem sein in der Eigentümerversammlung gestellter Antrag auf Gestattung eines geräuscharmen und energieeffizienten Fahrstuhls abgelehnt wurde, verklagte er die Wohnungseigentümer auf Duldung des Einbaus. Seinen Antrag begründete er insbesondere mit einer hundertprozentigen Schwerbehinderung seiner Enkeltochter, die zeitweise von ihm und seiner Frau betreut wird.

Der Bundesgerichtshof entschied nun, dass eine Duldungspflicht der übrigen Wohnungseigentümer in diesem Fall nicht besteht. Der Einbau eines Fahrstuhls müsste nur dann geduldet werden, wenn keine Nachteile entstünden, die über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehen. Das ist hier gerade nicht der Fall.

Der Einbau des Fahrstuhls würde einen tiefen Eingriff in die Bausubstanz des Hauses darstellen und alle Wohnungseigentümer in der Nutzung des gemeinschaftlich genutzten Treppenhauses einschränken. Insbesondere würde durch den für einen Fahrstuhl erforderlichen Schacht das Treppenhaus enger werden. Stellflächen für Kinderwagen und Fahrräder gingen verloren. Gleichzeitig entstünden wegen privater Verkehrssicherungspflichten auch Haftungsrisiken für die übrigen Wohnungseigentümer. Vor diesem Hintergrund überwiegt das Grundrecht auf Schutz des Eigentums der Beklagten vor jenem des Klägers sowie auch vor dem Grundrecht auf Gleichbehandlung wegen der Schwerbehinderung seiner Enkeltochter, so die Argumentation der Richter. Zudem würde dem Kläger durch Einbau des Fahrstuhls ein Sondernutzungsrecht an Teilen des Treppenhauses eingeräumt werden, was ebenfalls der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedarf.

Die Bundesrichter stellten klar, dass der Einbau eines Treppenlifts oder einer Rollstuhlrampe zu dulden sei. Dafür sei eine Zustimmung der Miteigentümer nicht notwendig, da kein Nachteil entstehe, der über das unvermeidliche Maß hinausgeht. Der Beschluss einer Wohnungseigentümergemeinschaft, einen Fahrstuhl im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme einzubauen, ist weiterhin mit Dreiviertel-Mehrheit aller Wohnungseigentümer möglich, soweit sie mehr als fünfzig Prozent aller Miteigentumsanteile entsprechen.

Wuppertal zu Gesprächen in Berlin

In Berlin hat sich der Steuer- und Finanzausschuss von Haus & Grund mit Politikern verschiedener Fraktionen getroffen. Teilgenommen haben unter anderem, Bild von links, Dr. Kai H. Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland, Sylvia Jörrißen (MdB und Mitglied im Bundesausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit) und Hermann Josef Richter, Vorstandsvorsitzender von Haus & Grund Wuppertal.

Gegenstand der politischen Gespräche waren unter anderem der derzeitige Entwurf der dringend erforderlichen Neuregelung der Grundsteuer, die stetig steigenden Grunderwerbsteuern und deren Folgen sowie die wohnungspolitischen Ziele der nächsten 4 Jahre.

Rege diskutiert wurde der von Haus & Grund Rheinland unterstützte Antrag zur Senkung des Grunderwerbsteuersatzes auf 3,5 Prozent, die Einführung eines allgemeinen Freibetrags für alle Transaktionen von 100.000 Euro. Ebenfalls diskutiert wurde zur Förderung von Familien der Vorschlag ein einkommensneutrales Baukindergeld einzuführen, welches in Raten ausgezahlt wird, damit dieses nicht durch evtl. Erhöhungen der Grunderwerbsteuer abgeschöpft wird.

Die Anwesenden waren sich darüber einig, dass um den Wohnbedarf der Zukunft zu decken, Bauen einfacher und preiswerter werden muss. Hier müssen insbesondere die Anforderungen im energetischen Bereich gelockert und vorhandene Vorschriften vereinfacht werden – ähnlich wie dies nach der Wiedervereinigung für die neuen Bundesländer galt. Vergleichbare Anstrengungen brauchen wir für die Umwandlung von Wohnraum in altersgerechte Wohnungen.

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

Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing

Was interessiert Sie?
• Insektenschutz • Garagentor / -Motor
• Haustür • Einbruchschutz
• Vordach • Markise
• Schließanlage • Geländer
GRENZDÖRFER
Edelstahlwerkstatt – Geländerrenter
www.grenzdoerfer.de · 02 02 / 37 10 80

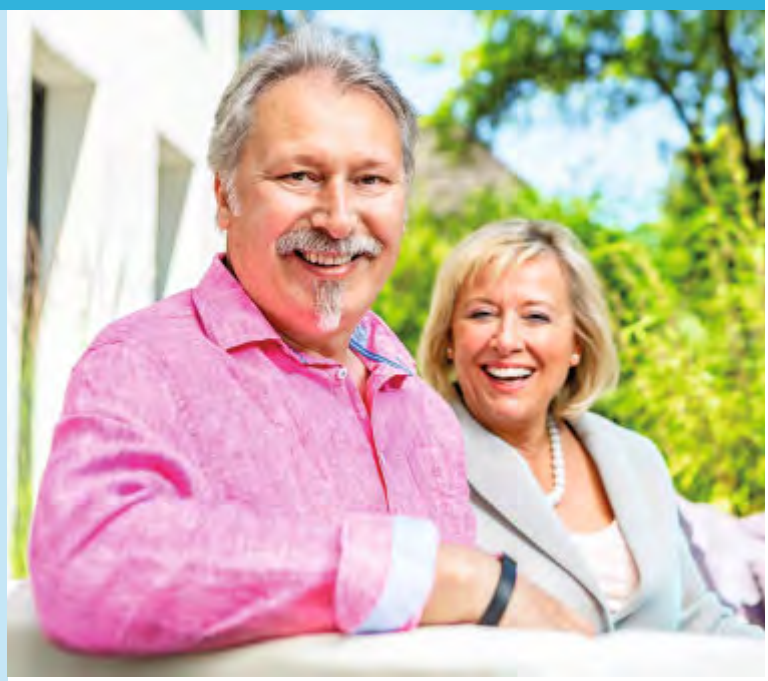
Versicherungsmakler Bergisch Land GmbH
VBL
Ralf Zinzius
Kooperationspartner Haus & Grund
Telefon 0202 / 260 65 60
Telefax 0202 / 260 65 61
info@makler-bergischland.de
Termine gerne nach Vereinbarung.
Für alle Mitglieder attraktive Sonderrabatte

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

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund empfehlen und Prämie sichern

Mitglieder werben Mitglieder



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

Ihr Prämienantrag

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

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

Ihre Prämie

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

01 Haus & Grund-Ratgeber

- ☐ Betriebskosten
- ☐ Die Mietfibel
- ☐ Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers
- ☐ Immobilienübergabe zu Lebzeiten
- ☐ Die Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs
- ☐ Der Verwaltungsbeirat

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

☐ **03 Gartenset**

☐ **04 Küchenwaage**

PRÄMIENCOUPON

Angaben werbendes Mitglied

Vorname/Name

Straße/Hausnummer | PLZ | Ort

Telefonnummer | Mitgliedsnummer (sofern bekannt)

Ich habe folgendes Mitglied geworben

Vorname/Name

Straße/PLZ/Ort

Haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkertätigkeiten

Mehr Geld vom Fiskus zurückholen

Von Eva Neumann,
Redakteurin Haus & Grund Deutschland

Bis zum 31. Mai 2017 haben Sie Zeit, Ihre Steuererklärung für das vergangene Jahr beim Finanzamt einzureichen und sich damit manch einen Euro zurückzuholen. Erhöhte Aufmerksamkeit verdienen dabei die Zeilen 71 bis 77 im Mantelbogen – Steuerermäßigungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, Dienstleistungen und Handwerkerleistungen nach § 35a EStG.

Neu sind diese Ermäßigungen zwar nicht. Aber: Die Finanzverwaltung hat ihren Erlass zur Anwendung der Regelungen vom 10.01.2014 jüngst überarbeitet. Die meisten Änderungen sind dabei zugunsten der Steuerpflichtigen ausgefallen, so dass der neue Erlass die Überschrift „Erweiterung der Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen“ trägt (Bundesfinanzministerium, Schreiben vom 9. November 2016). Lesen Sie auf den folgenden Seiten, welche Ausgaben Sie geltend machen können!

Höhe der Steuerermäßigungen	
für geringfügige Beschäftigungen im Privathaushalt	20 % der Aufwendungen, höchstens 510 € jährlich
für Beschäftigungsverhältnisse im Privathaushalt, für die Pflichtbeiträge zur Sozialversicherung entrichtet wurden; für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen einschließlich Pflege- und Betreuungsleistungen	20 % der Aufwendungen, höchstens 4.000 € jährlich
Für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	20 % der Aufwendungen, höchstens 1.200 € jährlich
Leben zwei Alleinstehende ganzjährig in einem Haushalt zusammen, können die Höchstbeträge insgesamt jeweils nur einmal in Anspruch genommen werden.	

Der aktuelle Erlass steht auf der Internetseite www.bundesfinanzministerium.de in der Rubrik Service/Publikationen unter dem Stichwort BMF-Schreiben zum Download zur Verfügung.

Begünstigte Leistungen konkret: Haushaltsnahe Dienstleistungen

Darunter werden Leistungen verstanden, die eine hinreichende Nähe zur Haushaltsführung aufweisen oder damit im Zusammenhang stehen – beispielsweise die Reinigung der Wohnung,

Haus & Grund Solvenz-Check mit der Creditreform

Bonitätsabfrage des Mietinteressenten. Abfrage nur vor Abschluss des Mietverhältnisses mit Einverständniserklärung des Mieters (Unterlagen hierfür in der Geschäftsstelle) gegen 20,– Euro Gebühren möglich.

Kinderbetreuung zuhause, Hausmeisterleistungen, Gartenpflege, Zubereitung von Mahlzeiten im Haushalt. Werden diese Tätigkeiten nicht durch Mitglieder des privaten Haushalts erledigt, sondern stattdessen ein selbständiger Dienstleister oder eine Agentur in Anspruch genommen, so können die Aufwendungen anteilig geltend gemacht werden (siehe Tabelle).

Keine haushaltsnahen Dienstleistungen im Sinne des Einkommensteuergesetzes sind Tätigkeiten, die zwar im Haushalt des Steuerpflichtigen ausgeübt werden, jedoch keinen Bezug zur Hauswirtschaft haben, also beispielsweise personengebundene Leistungen wie Frisör, Kosmetik oder Musikunterricht für die Tochter.

Besondere Regeln gelten für die Pflege, Versorgung und Betreuung von Kindern, kranken, alten und pflegebedürftigen Personen. Hier können auch Aufwendungen geltend gemacht werden für Leistungen, die im Haushalt der gepflegten/betreuten Person ausgeübt werden sowie (anteilige) Ausgaben für die einer Hilfe im Haushalt vergleichbaren Tätigkeiten bei einer Unterbringung im Heim.

NEU IN DIESER RUBRIK:

Die Kosten für ein mit der Betreuungspauschale abgegoltenes Notrufsystem, das innerhalb einer Wohnung im Rahmen des „Betreuten Wohnens“ Hilfeleistung rund um die Uhr sicherstellt, sind anteilig absetzbar. Das gilt auch für die Versorgung und Betreuung von Haustieren im Haushalt.

Handwerkerleistungen

Steuerermäßigungen gibt es für alle handwerklichen Tätigkeiten, die im Haushalt des Steuerpflichtigen in der Regel von Fachkräften durchgeführt werden. Es spielt keine Rolle, ob es sich um regelmäßig vorzunehmende Renovierungsarbeiten oder kleine Ausbesserungsarbeiten handelt. Keine Förderung gibt es für handwerkliche Tätigkeiten im Rahmen einer Neubaumaßnahme.

NEU IN DIESER RUBRIK

Nach dem neuen Erlass können auch viele Prüfungs- und Gutachterleistungen, wie etwa die Kontrolle von Blitzschutzanlagen und Fahrstühlen, Legionellenprüfungen oder Dichtheitsprüfungen von Abwasserleitungen, geltend gemacht werden. Auch für Schornsteinfegerleistungen (Aufwendungen für Reinigungs- und Kehrarbeiten, Mess- oder Überprüfungsarbeiten einschließlich der Feuerstättenschau) können die Steuerermäßigungen ausdrücklich in Anspruch genommen werden.

Keine Steuerbegünstigung nach § 35a EStG

Tätigkeiten, die der Wertermittlung einer Immobilie dienen, die Erstellung eines Energiepasses sowie Tätigkeiten im Zusammenhang mit einer Finanzierung oder zur Erlangung einer Förderung sind weder als haushaltsnahe Dienstleistungen noch als Handwerkerleistungen begünstigt.

Entscheidend und häufig umstritten: Was ist der Haushalt?

Unstrittig ist: Voraussetzung für die Steuerbegünstigung ist, dass das haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnis, die haushaltsnahe Dienstleistung oder die Handwerkerleistung in einem inländischen oder in einem anderen in der EU liegenden Haushalt des Steuerpflichtigen nebst Zubehörräumen und Garten ausgeübt oder erbracht werden. Dazu zählen auch Zweit- oder Ferienwohnungen. Der räumliche Bereich des Haushaltes wird regelmäßig durch die Grundstücksgrenzen definiert. Nach dem neuen Erlass ist die Verwaltung jedoch bei einzelnen darüber hinausgehenden Leistungen deutlich großzügiger als in der Vergangenheit: Ausnahmsweise können auch Leistungen, die jenseits der Grundstücksgrenzen auf fremdem – zum Beispiel öffentlichem – Grund erbracht werden, begünstigt sein. Bedingung ist, dass es einen unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Haushalt gibt und die Leistungen diesem dienen. Neuerdings können also Lohnkosten für den Winterdienst auf öffentlichen Gehwegen vor dem eigenen Grundstück als haushaltsnahe Dienstleistungen berücksichtigt werden. Auch Hausanschlusskosten an die Ver- und Entsorgungsnetze können im Rahmen der Steuerermäßigung begünstigt sein.

Unser Tipp: Haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkertätigkeiten überschneiden sich teilweise. Sie haben Anspruch auf beide Vergünstigungen. Nutzen Sie die Spielräume! Steuerpflichtige, die darüber hinaus im häuslichen Arbeitszimmer beruflich oder betrieblich tätig sind, sollten die dafür abzugsfähigen Aufwendungen in die Gesamtbetrachtung mit einbeziehen. Allerdings darf kein Posten mehrfach angesetzt werden.

Streitfall Straßenbau:

Finanzgericht Nürnberg (Urteil vom 24. Juni 2015, Az. 7 K 1356/14): Aufwendungen für eine Zulegung an das öffentliche Straßennetz sind berücksichtigungsfähig.

FG Berlin-Brandenburg (Urteil vom 5. April 2015, Az. 11 K 11018/15): Anliegerbeiträge für die Durchführung von Straßenbaumaßnahmen können nicht steuerlich berücksichtigt werden.

Streitfall Reparaturen:

Finanzgericht München (Urteil vom 23. Februar 2015, Az. 7 K 1242/13): Für Arbeitskosten eines Schreiners, der im Zusammenhang mit dem Austausch einer Haustür einen Teil der Reparaturarbeiten in seiner Werkstatt durchgeführt hat, können Steuerermäßigungen in Anspruch genommen werden.

Finanzgericht Rheinland-Pfalz (Urteil vom 6. Juli 2016, Az. 1 K 1252/16): Das Beziehen von Polstermöbeln in einer nahegelegenen Werkstatt des Handwerkers kann nicht geltend gemacht werden.

Häufig gestellte Fragen
Wer ist anspruchsberechtigt?

Nur derjenige Steuerpflichtige kann Vergünstigungen gemäß § 35a EStG in Anspruch nehmen, der entweder Arbeitgeber des haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnisses oder Auftraggeber der haushaltsnahen Dienstleistung oder Handwerkerleistung ist. Hat eine WEG einen Dienstleister beschäftigt (etwa für die Reinigung von Gemeinschaftsräumen) oder eine haushaltsnahe Dienstleistung oder eine Handwerkerleistung beauftragt, dann kann ein selbstnutzender Eigentümer seinen jeweiligen Anteil geltend machen. Dafür muss er einen entsprechenden Nachweis über die Jahresabrechnung oder über eine Bescheinigung des Verwalters erbringen.

Auch ein Mieter kann eine Steuerermäßigung für seinen Anteil an den vom Vermieter unbar gezahlten Aufwendungen beanspruchen. Er muss einen Nachweis

in Form der Jahresabrechnung oder einer Bescheinigung des Vermieters oder des Verwalters vorlegen. Für einen Vermieter gilt dieser Steuervorteil nicht.

Welche Aufwendungen sind begünstigt?

Grundsätzlich sind ausschließlich Arbeitskosten (= Aufwendungen für die Inanspruchnahme der Dienstleistung) einschließlich der in Rechnung gestellten Maschinen- und Fahrtkosten begünstigt. Materialkosten – mit Ausnahme von Verbrauchsmitteln (Beispiel: Streugut, Reinigungsmittel) – können nicht geltend gemacht werden. Die Aufteilung in Arbeits- und Materialkosten muss eindeutig in der Rechnung erkennbar oder vom Rechnungsaussteller in Prozenten benannt sein. Eine Schätzung des Steuerpflichtigen erkennt die Verwaltung nicht an.

Welche Formalien müssen berücksichtigt werden?

Der Steuerpflichtige muss für die Aufwendungen eine Rechnung erhalten und diese durch Überweisung auf das Konto des Leistungserbringers beglichen haben. Rechnungen und Kontoauszüge sind auf Verlangen des Finanzamtes als Nachweise vorzulegen.

Unser Tipp: Mitunter kann es sinnvoll sein, einen Teil von kostenintensiven Arbeiten auf das nächste Kalenderjahr zu verschieben, um möglichst jeweils die Höchstgrenze des Steuervorteils auszuschöpfen.

Unbefugt geparkt

Grundstückseigentümer durfte abschleppen lassen

Verbotswidrig abgestellte Fahrzeuge bieten häufig Anlass zu großem Ärger. Selbst wenn dadurch nicht gleich Feuerwehrzufahrten oder sonstige Rettungswege blockiert werden, kann davon doch eine erhebliche Störung ausgehen. Nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS sprach die Justiz in letzter Instanz dem Grundstücksbesitzer das Recht zu, ein solches Fahrzeug abschleppen zu lassen.

(Bundesgerichtshof, V ZR 102/15)

Der Fall: Ein Pkw hatte die zulässige Höchstparkdauer auf einem Kundenparkplatz (90 Minuten) überschritten. Weder Fahrer noch Halter waren auf die Schnelle zu ermitteln. Der Grundstücksbesitzer ließ deswegen das Auto von einer darauf spezialisierten Firma abschleppen. Im Anschluss daran entwickelte sich ein Streit, ob der Fahrzeughalter, der in dieser Situation nicht der Fahrer gewesen war, für die Kosten aufkommen müsse.

Das Urteil: Das unbefugte Abstellen eines Kraftfahrzeuges auf einem privaten Anwesen stellt eine sogenannte verbotene Eigenmacht dar, für die sowohl der Fahrer als auch der Halter verantwortlich sind. Der Grundstücksbesitzer kann eine sofortige Beseitigung der Störung verlangen. Wenn er den Pkw abschleppen lässt, dann entspricht das dem objektiven Interesse und mutmaßlichen Willen des Fahrzeughalters. So entschied es der Bundesgerichtshof.

Bautrocknung Michael Groß Wuppertal
0175 / 5611284 · 0202 / 703645
info@der-trockner-kommt.de
Vermietung · Beratung · Verkauf
Trocknung und Sanierung nach Wasserschäden

BLT BERGISCHES LAND TREUHAND
BLT Kögel Dobsch & Partner
Steuerberatungsgesellschaft mbB
Neumarktstr. 33 · 42103 Wuppertal
Tel.: 0202/244980 · Fax: 0202/2449844
www.blt-steuerberatung.de
info@blt-steuerberatung.de
„Wir helfen, beraten und gestalten – kompetent, engagiert und schnell."

S.KLEIN SK
MÖBELTRANSPORTE·NAH+FERN
UMZUG · LAGERUNG
Umzüge aller Art - Möbellift - Lagerhaus - Montage - Auflösungen
Umzüge S. Klein, Bayreuther Straße 72, 42115 Wuppertal
Tel.: 02 02 / 31 63 73 www.umzuege-stefanklein.de

seit 1919
Poschen & Giebel
Rohr- & Kanalreinigung | Kanal TV | Entsorgung
Schnell
Preiswert
Kompetent
Zuverlässig seit 1919
Reinigung
Entsorgung
Dichtheitsprüfung
24 Stunden für Sie da
Poschen & Giebel GmbH · Postfach 110427 · 42304 Wuppertal
www.poschen-giebel.de
Telefon *: 02 02 / 25 00 25 · E-Mail: info@poschen-giebel.de
* Anrufweiterschaltung zum Firmensitz in Haan

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

10 %

Behrens GmbH Haustechnik
Alle Handwerkerleistungen aus einer Hand

HASCHI

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

OBI WUPPERTAL

B&E BAUELEMENTE GmbH
Markisen · Fenster · Haustüren · Rollladen · Garagentore · Vordächer

Das Lagerhaus
Transporte & Lagerung

Rundumschutz zu Sonderkonditionen

Rechtsschutz zu Sonderkonditionen

VBL
Versicherungsmakler Bergisch Land GmbH
Ralf Zinzius

ROLAND
DER RECHTSSCHUTZ-VERSICHERER.

5 %

Kachelofen & Kaminstudio
RIESENBERG OHG

kostenlose Lieferung

STRÄTER

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

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

SEKTIONAL- UND ROLLTORE
WÜSTHOFF e.K.
Rolltore · Sektionaltore
Pendeltüren · Streifenvorhänge
Sicherungsgitter
Klophausstr. 31 · 42119 Wuppertal
Tel. (0202) 81040 · Fax (0202) 81044
Internet: www.wuesthoff-tore.de
eMail: wuesthoff@t-online.de

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

Einladung zur Jahreshauptversammlung

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

am

Dienstag, den 09.05.2017 / 18.00 Uhr

in der
Concordia
Werth 48 in Wuppertal-Barmen

Tagesordnung:

- Begrüßung durch den 1. Vorsitzenden: Hermann Josef Richter
- Bericht über die Vereinssituation: Hermann Josef Richter
- Geschäftsbericht 2016: Silke Kessel
- Kassenbericht 2016: Mario Temmink
- Bericht der Kassenprüfer
- Aussprache
- Entlastung des Vorstands
- Wahlen zum Vorstand
- Turnusmäßig müssen in diesem Jahr die/ der Schatzmeister/ in sowie zwei Beisitzer/innen gewählt werden
- Wahlen der Kassenprüfer
- Turnusmäßig müssen in diesem Jahr zwei Kassenprüfer/innen gewählt werden
- Wahlen zum Beirat
- Turnusgemäß können Beiräte/innen gewählt werden
- Verschiedenes
- Abendveranstaltung

Referent: Herr Prof. Dr. Busmann
Thema: „Döppersberg - Impulse für Wuppertal“

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

Hermann Josef Richter
Vorsitzender

Hans-Hermann Lücke
Stellv. Vorsitzender

Silke Kessel
Geschäftsführerin

Folgende Mitgliederbetriebe der Sanitär-, Heizungs- und Klimainnung empfehlen sich als Ihr Partner rund ums Haus

sanitär
heizung
klima

André Braun
Schwarzbach 123
42277 Wuppertal
Tel. 0202 - 66 28 27
Fax 0202 - 64 81 587
info@baeder-braun.de
www.baeder-braun.de

Guido Haußmann
Westkotter Str. 23
42275 Wuppertal
Tel. 0202 - 50 70 114
Fax 0202 - 25 01 604
info@guido-haussmann.de
www.guido-haussmann.de

Frank Kirchmann
Hauptstr. 134
42349 Wuppertal
Tel. 0202 - 47 66 77
Fax 0202 - 47 66 76
info@frank-kirchmann.de
www.frank-kirchmann.de

Ortmeier Heizung-Sanitär
Gerstenstr. 4a
42119 Wuppertal
Tel. 0202 - 42 49 12
Fax 0202 - 43 19 09
michael-ortmeier@t-online.de
www.heizung-ortmeier.de

Irmgard Presia
Auf dem Brahm 5
42281 Wuppertal
Tel. 0202 - 62 88 07
Fax 0202 - 62 88 08
irmgard-presia@t-online.de
www.irmgard-presia-sanitaer.de

G. Stenzel GmbH
Nevigeser Str. 142
42113 Wuppertal
Tel. 0202 - 60 77 10
Fax 0202 - 60 57 41
info@g-stenzel.de
www.g-stenzel.de

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

BGH-Urteil

Fallstrick bei Eigenbedarfskündigung beseitigt

Von Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

Mit seinem Urteil vom 14. Dezember 2016 (Az. VIII ZR 232/15) hat der Bundesgerichtshof einen Fallstrick bei Eigenbedarfskündigungen beseitigt: Wer eine Wohnung kündigt, weil er sie für sich oder Familienangehörige oder Angehörige seines Haushalts benötigt, muss zunächst prüfen, ob eine vergleichbare leer stehende Wohnung im selben Haus oder in derselben Wohnanlage zur Verfügung steht. Denn sollte diese Wohnung für seine eigenen Zwecke ebenfalls geeignet sein, ist die Eigenbedarfskündigung unwirksam, da der Vermieter auch die freie Wohnung nutzen könnte. Falls die freie oder freiwerdende Wohnung nicht für den Eigenbedarf geeignet ist, muss der Vermieter diese dem gekündigten Mieter anbieten, soweit es sich um eine vergleichbare Wohnung handelt.

An diesem Punkt hat der BGH nun eine Erleichterung für den Vermieter vorgesehen. In der Vergangenheit waren die Bundesrichter nämlich der Auffassung, dass eine Eigenbedarfskündigung unwirksam wird, wenn der Vermieter es versäumt, die vergleichbare freie Wohnung dem Mieter anzubieten. Mit seiner neuen Entscheidung kehren die Richter nun von dieser Ansicht ab. Versäumt der Vermieter es, die Wohnung anzubieten, begeht er zwar weiterhin eine Pflichtverletzung und macht sich dadurch gegebenenfalls schadensersatzpflichtig. In Betracht kommen hier aber allenfalls die Kosten, die dem Mieter nicht entstanden wären, wenn er die vom Vermieter angebotene Wohnung angenommen hätte, wie Makler- und Umzugskosten. Die Eigenbedarfskündigung bleibt jedoch unabhängig von der Pflichtverletzung wirksam.

Für Vermieter bringt diese Änderung der höchstinstanzlichen Rechtsprechung einen großen Vorteil. Denn der Streit darüber, ob der Vermieter eine Alternativwohnung hätte anbieten müssen, hat bisher oft vor Gericht geendet. Wenn dort festgestellt wurde, dass die Wohnung dem Mieter hätte angeboten werden müssen, war die Kündigung unwirksam. Der Vermieter konnte zwar eine neue Eigenbedarfskündigung aussprechen, aber er hatte viel Zeit verloren. Und gerade beim Eigenbedarf ist Zeit oft sehr wertvoll. Zukünftig muss der Vermieter nun allenfalls Schadensersatz leisten. Und dieser ist glücklicherweise überschaubar, da grundsätzlich nur die Kosten für einen Makler oder für einen Umzug geltend gemacht werden können. Für die höhere Miete, die der Mieter gegebenenfalls für die neue Wohnung zahlen muss, kann er jedoch keinen Ersatz einfordern. Denn auch wenn er in die Alternativwohnung eingezogen wäre, hätte er mit dem Vermieter einen neuen Mietvertrag zu neuen Konditionen und somit eventuell auch zu einer höheren Miete abschließen müssen.

WEG-Recht

BGH: Vermieter müssen Nebenkosten innerhalb von zwölf Monaten abrechnen

Wohnungseigentümer müssen dafür Sorge tragen, dass ihre Mieter die Nebenkostenabrechnung bis zum Ende des darauffolgenden Jahres erhalten (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB). Wenn sie die Aufstellung nicht innerhalb dieses Zeitraumes vorlegen, muss der Mieter eine Nachforderung in der Regel nicht mehr begleichen. Das hat der Bundesgerichtshof mit seinem Urteil vom 25. Januar 2017 (Az. VIII ZR 249/15) bekräftigt.

Im vorliegenden Fall hatte der Vermieter einer Eigentumswohnung die Betriebskosten für die Jahre 2010 und 2011 erst Ende 2013 abgerechnet. Der Eigentümer begründete dies damit, dass die damalige, Ende 2012 abberufene WEG-Hausverwaltung für die strittigen Jahre keine ordnungsgemäßen Abrechnungen erstellt hatte. Daher habe die Wohnungseigentümergemeinschaft erst Ende 2013 die Beschlüsse über die entsprechenden Jahresabrechnungen fassen können.

Die Mieterin verweigerte die Nachzahlung, woraufhin der Eigentümer Klage einreichte. Genau wie in den Vorinstanzen – beim Amtsgericht Schwetzingen und beim Landgericht Mannheim – hatte der Kläger damit auch beim BGH keinen Erfolg. Die Richter führten in ihrer Begründung aus, der Vermieter hätte nicht einfach auf die Abrechnung der Hausverwaltung warten dürfen, sondern selbst aktiv werden müssen. Bereits im Laufe des Jahres 2010 hätte ihm klar sein müssen, dass die Hausverwaltung die Abrechnung nicht rechtzeitig vorlegen würde. Eine Nachforderung könne der Eigentümer nur ausnahmsweise nach Ablauf der Jahresfrist geltend machen, nämlich dann, wenn er die Verspätung nicht zu vertreten habe, so das Gericht.

Mietrecht

BGH: Vorratskündigung wegen Eigenbedarfs ist unzulässig

Vermieter dürfen eine Mietwohnung nur dann wegen Eigenbedarfs kündigen, wenn ein konkretes Interesse an einer zeitnahen Eigennutzung besteht. Eine sogenannte Vorratskündigung, der ein gegenwärtig noch nicht absehbarer Nutzungswunsch der Eigenbedarfsperson zugrunde liegt, ist unzulässig. Wird die Wohnung nach einer Eigenbedarfskündigung und dem Auszug des Mieters doch nicht genutzt, muss der Vermieter dies plausibel begründen oder Schadensersatz zahlen. Das hat der Bundesgerichtshof mit seinem Beschluss vom 11. Oktober 2016 (Az. VIII ZR 300/15) entschieden. Der BGH hat mit dem Urteil seine bisherige Rechtsprechung zur Eigenbedarfskündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB bestätigt.

Im zu verhandelnden Fall hatte eine Mieterin ihren Vermieter wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs verklagt und Schadensersatz verlangt. Der Vermieter hatte das Mietverhältnis mit der Begründung gekündigt, die Einzimmerwohnung werde dringend für seine pflegebedürftige Mutter benötigt. Der darauf folgende Räumungsrechtsstreit wurde durch einen Vergleich beendet. Seit dem anschließenden Auszug der Mieterin im August 2012 stand die Wohnung leer. Die Mutter des Vermieters verstarb im November 2014. Die frühere Mieterin verklagte daraufhin den Vermieter auf Schadensersatz für die infolge des Umzugs entstandenen Kosten.

Der Eigenbedarf des Vermieters sei nur vorgetäuscht gewesen. Sowohl das zuständige Amtsgericht als auch das Landgericht wiesen die Klage der Mieterin ab. Die Erkrankung der Mutter sei ein ausreichender Grund für die Eigenbedarfskündigung. Die Richter am BGH sahen das anders. Sie verwiesen den Rechtsstreit zurück an das Landgericht.

Ihr Mietspiegel 2017

1. heraustrennen
2. durchschneiden
3. falzen/knicken/heften

2.

3.

STADT WUPPERTAL / RESSORT BAUEN UND WOHNEN

März 2017
www.wuppertal.de

MIETSPIEGEL FÜR NICHT PREISGEBUNDENE WOHNUNGEN IN **WUPPERTAL 2016**

STADT WUPPERTAL / RESSORT BAUEN UND WOHNEN

DER MIETSPIEGEL WURDE ERSTELLT UNTER MITWIRKUNG VON:

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

7. LAUFZEIT

Der Mietspiegel wird am 01.03.2017 veröffentlicht und kann auf der Homepage der Stadt Wuppertal unter **https://www.wuppertal.de** abgerufen werden. Er hat eine Laufzeit bis zum 22.12.2018.

ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN

ADRESSE	TELEFON
Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Abt. Bauförderung und Wohnen, Winklerstr. 1, 42283 Wuppertal	0202 563-7007
VD-West, Immobilienverband Deutschland, Schlossbleiche 34, 42103 Wuppertal	0202 9458-01
WBL-Wohnungsunternehmen Bergisches Land, c/o GWW, Arndtstr. 21, 42327 Wuppertal	0202 744368
Deutscher Mieterbund Wuppertal und Umgebung e.V., Paradestr. 63, 42107 Wuppertal, und Peter-Hansen-Platz 1 („Die Färberei"), 42275 Wuppertal	0202 242960
Bergischer Mieterring e.V., Höhne 18, 42275 Wuppertal	0202 596055
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer – Verein in Wuppertal und Umgebung e.V. An der Clefbrücke 2a, 42275 Wuppertal und Laurentiusstr. 9, 42103 Wuppertal	 0202 25595-0 0202 2559522
HAUS + GRUND WUPPERTAL und Umland vormals Elberfeld von 1880 e.V., Dessauerstr. 3, 42119 Wuppertal	0202 47955-0
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal	0202 563-5593 0202 563-5988

HERAUSGEBER

Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen, Abteilung Bauförderung und Wohnen

Fotos: Antje Zeis-Loi, Stadt Wuppertal, Medienzentrum

Gestaltung: Gerd Neumann, Stadt Wuppertal, Medienzentrum

6. BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE FÜR EINE BEISPIEL-WOHNUNG

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

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

Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche	+ 0,31 €/m²
Hochwertiger Bodenbelag	+ 0,33 €/m²
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	+ 0,17 €/m²
Einfache Wohnlage	- 0,27 €/m²
Summe der Zu- und Abschläge:	**+ 0,54 €/m²**

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

6,09 €/m² (Mittelwert lt. Mietspiegeltabelle)

5,39 €/m² (Spannen-Untergrenze lt. Mietspiegeltabelle)

6,75 €/m² (Spannen-Obergrenze lt. Mietspiegeltabelle)

II. Summe der Zu- und Abschläge:

+ 0,54 €/m²

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

Mittelwert (Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	6,63 €/m² (6,09 €/m² + 0,54 €/m²)
Spannen-Untergrenze (Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	5,93 €/m² (5,39 €/m² + 0,54 €/m²)
Spannen-Obergrenze (Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	7,29 €/m² (6,75 €/m² + 0,54 €/m²)

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

Grundlage ist eine repräsentativ angelegte Befragung und wissenschaftliche Auswertung, die von der InWIS Forschung & Beratung GmbH im Auftrag der Stadt Wuppertal durchgeführt wurde.

Dieser Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den im Arbeitskreis Mietspiegel stimmberechtigten Interessenverbänden der Mieter- bzw. Vermieterseite anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden.

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

1. ALLGEMEINES

Die Angaben des Mietspiegels entsprechen dem Stand Oktober 2016. Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die es ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit festzustellen.

5.5 MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden.
Für folgende Modernisierungsmaßnahmen haben sich Zuschläge ergeben:

Merkmal	Zuschlag pro m² Wohnfläche
Nachträgliche Dämmung aller Außenwände seit 1995 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	+ 0,31 €
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) seit 1995 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	+ 0,29 €
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) seit 1995 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980). **Dieser Zuschlag ist mit jedem der übrigen Modernisierungs-Zuschläge kombinierbar.**	+ 0,10 €
Baderneuerung/-modernisierung (mind. Erneuerung aller Sanitärteile) seit 2011 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980). **Dieser Zuschlag ist mit jedem der übrigen Modernisierungs-Zuschläge kombinierbar.**	+ 0,22 €

5.6 WOHNLAGE

Den Auswertungen zum Mietspiegel liegt die unabhängig von der Mietspiegel-Erstellung vorgenommene Wohnlagen-Einteilung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal zugrunde. Die Wohnlagenkarte ist erhältlich über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal und im Internet abrufbar auf der Seite **http://gutachterausschuss.wuppertal.de**. Für die Lage der Wohnung im Stadtgebiet wird eine mittlere Wohnlage als Standard definiert. Für alle weiteren Wohnlage-Typen ergeben sich aus den Auswertungen zur Mietspiegel-Erstellung folgende Zu- oder Abschläge:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche
Einfache Wohnlage	- 0,27 €
Mittlere Wohnlage	± 0,00 €
Gute Wohnlage	+ 0,55 €
Exklusive Wohnlage	+ 1,32 €

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

5.4 WEITERE ZU- UND ABSCHLÄGE

Hinsichtlich der Verglasung sämtlicher Fenster und Außentüren (z. B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) liegt den Wohnungen des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels als Standard eine Mehrfachverglasung zugrunde. Für Einfachverglasung konnte ein Abschlag ermittelt werden.
Standardmäßig enthalten die Wohnungen der Mietspiegeltabelle weder einen Balkon noch eine Loggia als nutzbare Außenflächen oder nur einen Austritt. Das Vorhandensein anderer nutzbarer Außenflächen rechtfertigt den Auswertungen zufolge die aufgeführten Zuschläge.
Für andere Geschosslagen als die Lage im Untergeschoss konnten keine signifikanten Zu- oder Abschläge ermittelt werden.
Das Vorhandensein von Einzelmerkmalen der Barrierefreiheit (wie z. B. bodengleiche Dusche, unterfahrbarer Waschtisch, erhöhtes WC, Mindest-Türbreiten) wurde nicht im Detail erhoben und kann deshalb zu einem Zuschlag innerhalb der Spannen führen.
Für insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2 erstellte oder modernisierte Wohnungen konnte mangels Fallzahl im Datensatz keine Aussage ermittelt werden. Das Vorliegen dieses Merkmals kann ein Abweichen vom Mittelwert (zzgl. des Zuschlags barrierearm erstellte bzw. modernisierte oder angepasste Wohnung) innerhalb der Spanne rechtfertigen.

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche
Einfachverglasung	- 0,30 €
Standard-Balkon/Loggia mit mindestens 5 m² tatsächlicher Fläche oder mindestens 1,5 Meter Tiefe	+ 0,20 €
Großer Balkon/Loggia mit mindestens 7,5 m² tatsächlicher Fläche oder mindestens 2 Meter Tiefe	+ 0,36 €
Terrasse oder Dachterrasse mit mindestens 10 m² tatsächlicher Fläche	+ 0,57 €
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	+ 0,17 €
Lage der Wohnung im Untergeschoss/Souterrain	- 0,09 €
Wohnung über einen Aufzug erreichbar	+ 0,15 €
Barrierearm erstellte bzw. modernisierte oder angepasste Wohnung	+ 0,41 €

(Es sind mehrere Maßnahmen erfolgt zur Reduzierung und Vermeidung von Barrieren: z. B. Einbau einer möglichst bodengleichen (max. 6 cm Höhe) Dusche mit rutschhemmender Emaillierung, das Anbringen von Halterungen oder Handläufen, Vergrößerung von Türbreiten und sonstigen Verkehrsflächen, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/ Terrassen, Installation technischer Hilfsmittel etc.).

Die Mietspiegeltabelle enthält Mietspannen je m² Wohnfläche monatlich für die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten) (s. Punkt 2 „ortsübliche Miete“), getrennt nach Baualtersklassen. Die angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen von 17,50 m² bis 150,00 m² Wohnfläche in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen dar. Die Mietspiegeltabelle enthält keine Vergleichsmieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und für Wohnungen mit mehr als 150 m² oder weniger als 17,50 m² Wohnfläche.

2. ZUM BEGRIFF “ORTSÜBLICHE MIETE“ IN WUPPERTAL

Die ausgewiesene ortsübliche Miete ist die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung bzw. der Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung.

Dies sind im Wesentlichen:
Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heiz- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel. Mietvertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der Umlage von Betriebskosten werden durch den Mietspiegel nicht geändert.
Zur Umrechnung der vertraglich vereinbarten Miete (Teilinklusivmiete/Inklusivmiete) auf die im Mietspiegel ausgewiesene Nettokaltmiete wurden durchschnittliche Betriebskostensätze herangezogen.

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR MIETSPIEGELTABELLE

Die Tabelle des Mietspiegels ist in Baualtersklassen gegliedert. Die Tabellenfelder enthalten neben dem Mittelwert (arithmetisches Mittel) für vergleichbare Objekte entsprechend den Vorschriften des BGB jeweils auch Mietspannen (Untergrenze und Obergrenze) und dokumentieren die Streuung der Mieten um den Mittelwert (arithmetisches Mittel). Dabei handelt es sich um den Unter- bzw. Oberwert der jeweiligen Zwei-Drittel-Spanne. Diese werden gebildet, indem für jedes Tabellenfeld jeweils ein Sechstel der Fälle am oberen und unteren Ende der Verteilung entfernt werden.

3.1 BAUALTERSKLASSEN

Das Alter einer Wohnung bestimmt maßgeblich ihre Beschaffenheit und damit die Miethöhe. Die Mietspiegeltabelle weist aus diesem Grund sechs Baualtersklassen aus. Zur Einordnung ist zunächst das Jahr der Fertigstellung der Wohnung maßgeblich. Bei einer Modernisierung mit wesentlichem Bauaufwand (§ 8 Abs. 4 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW in Verbindung mit Ziffer 2.1.3 der Wohnraumförderungsbestimmungen = 650,- €/m² Wohnfläche) kann in Einzelfällen eine Einordnung in die jeweilige Baualtersgruppe des Mietspiegels entsprechend dem Jahr der Baumaßnahmen erfolgen.

5.3 BEHEIZUNGSART

Hinsichtlich der Beheizungsart sind die Wohnungen des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels standardmäßig mit einer Zentral- oder Etagenheizung ausgestattet. Andere in der Wohnung überwiegend (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) vorhandene Beheizungsarten ergeben folgende Abschläge:

Merkmal	Abschlag pro m² Wohnfläche
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) od. Wohnung nur teilweise beheizt	- 0,21 €
Keine Heizung vom Vermieter gestellt	- 0,83 €

Für Wohnungen, die mittels Nachtstromspeicheröfen beheizt werden, konnte mangels Fallzahl im Datensatz keine Aussage ermittelt werden. Das Vorliegen dieses Merkmals kann ein Abweichen vom Mittelwert innerhalb der Spanne rechtfertigen. Für weitere Beheizungsarten konnte kein signifikanter Einfluss auf die Miethöhe ermittelt werden.

5. ZU- UND ABSCHLÄGE

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

Das Vorhandensein weiterer, im Mietspiegel nicht genannter, positiver wie auch negativer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale kann das Abweichen vom in der Mietspiegeltabelle dargestellten Mittelwert innerhalb der Mietspannen rechtfertigen.

Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht wurden!

5.1 BAD-AUSSTATTUNG

Standardmäßig sind die Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches des Mietspiegels mit einem Badezimmer mit Badewanne oder Dusche und einem WC ausgestattet. Wohnungen ohne WC innerhalb der Wohnung waren aufgrund der geringen Fallzahl nicht Bestandteil des zur Auswertung genutzten Datensatzes. Für dieses Segment kann der Mietspiegel daher keine Aussage treffen. Für eine gehobenere Bad-Ausstattung ergeben sich folgende Zuschläge:

Merkmal	Zuschlag pro m² Wohnfläche
Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche	+ 0,31 €
Gäste-WC oder Dusche in zweitem Badezimmer	+ 0,18 €

5.2 BODENBELÄGE

Die Werte der Mietspiegeltabelle beziehen sich auf Wohnungen mit Bodenbelägen einfachen oder mittleren Standards. Für hochwertige in der fraglichen Wohnung überwiegend verwendete Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen konnte ein Zuschlag ermittelt werden; für Wohnungen, die ohne Bodenbelag vermietet werden, dagegen ein Abschlag.

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche
Ohne Bodenbelag vermietet	- 0,17 €
Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards)	+ 0,33 €

4. MIETSPIEGELTABELLE

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

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

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

	Baualtersbereich bis 1948		Baualtersbereich 1949 bis 1960		Baualtersbereich 1961 bis 1977	
Wohnfläche	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²
bis 50 m²	5,58	4,68 - 6,46	5,49	4,57 - 6,44	5,72	4,52 - 6,75
über 50 m² und bis 90 m²	5,17	4,44 - 5,97	5,11	4,44 - 5,75	5,04	4,37 - 5,72
über 90 m²	5,10	4,21 - 5,92	4,64	4,00 - 5,32	4,87	4,08 - 5,77

	Baualtersbereich 1978 bis 1994		Baualtersbereich 1995 bis 2004		Baualtersbereich 2005 bis 2016	
Wohnfläche	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²
bis 50 m²	6,15	5,14 - 7,03	6,18	4,92 - 7,80	*	
über 50 m² und bis 90 m²	5,62	4,92 - 6,39	6,09	5,39 - 6,75	7,17	6,54 - 8,00
über 90 m²	5,46	4,31 - 6,63	6,02	5,17 - 6,71	7,06	6,03 - 8,13

* Für das Tabellenfeld „Baualtersbereich 2005 bis 2016"/"bis 50 m² Wohnfläche" konnte keine ausreichende Menge an mietspiegelrelevanten Wohnungen erhoben werden, so dass für dieses Tabellenfeld keinerlei Aussagen im Hinblick auf die ortsübliche Vergleichsmiete in Wuppertal möglich ist.

BGH-Urteil

BGB-Gesellschaften können weiterhin Eigenbedarf geltend machen

Von Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (BGB-Gesellschaft oder auch kurz GbR) kann Eigenbedarf für ihre Gesellschafter und deren Angehörige geltend machen. Das hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 14. Dezember 2016 (Az. VIII ZR 232/15) entschieden und damit seine bisherige Rechtsprechung bestätigt. Notwendig war diese Entscheidung deshalb, weil untere Gerichte – trotz der bisherigen Rechtsprechung des BGH – durch eine solche Kündigung die Gefahr der Verdrängung von Mietern gesehen und sie aus diesem Grund für unwirksam erachtet hatten.

Eigenbedarf kann nach § 573 Absatz 3 Nr. 2 BGB grundsätzlich immer nur für den Vermieter selbst, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts geltend gemacht werden. Eine BGB-Gesellschaft als lediglich rechtliches Konstrukt kann aber weder in einer Wohnung selbst wohnen noch hat sie Familienangehörige. Sie darf aber eine entsprechende Eigenbedarfskündigung für ihre Gesellschafter oder deren Angehörige geltend machen. Begründet hat der BGH dies damit, dass die BGB-Gesellschafter nach der Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der GbR im Jahr 2001 nicht schlechter dastehen sollen als vorher oder als sonstige Personenmehrheiten. In dem konkreten Fall hatten sich 1991 vier Personen zusammengetan, um gemeinsam ein vermietetes Mehrfamilienhaus zu kaufen. Kurze Zeit später wurde das Haus in Wohnungseigentum umgewandelt und die Wohnungen größtenteils saniert und verkauft. 2013 kündigte die Gesellschaft nun den Mietern der letzten unsanierten Wohnung, da dort die Tochter eines der Gesellschafter einziehen wollte. Die Mieter widersprachen der Kündigung.Während das Berufungsgericht in bewusster Abweichung von der bisherigen BGH-Rechtsprechung die Eigenbedarfskündigung der GbR für die Tochter eines Gesellschafters als unzulässig ablehnte, bestätigte der BGH jetzt die Kündigung.

Für Personen, die gemeinschaftlich eine Immobilie erwerben, bleibt es somit bei der bisherigen Rechtslage: Für sie oder ihre Angehörigen kann Eigenbedarf geltend gemacht werden. Allerdings gilt für sie seit einer Mietrechtsreform von Mai 2013 die Kündigungsbeschränkung nach § 577a BGB. Nach dieser kann eine Eigenbedarfskündigung für einen Zeitraum von bis zu zehn Jahren ausgeschlossen sein. Wer gemeinsam mit anderen Personen eine Immobilie kauft, um die Wohnungen später als Eigentumswohnungen selber zu nutzen, muss sich also auf eine längere Wartezeit einstellen.

Was sind BGB-Gesellschaften?

Eine BGB-Gesellschaft (auch Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder kurz GbR genannt) ist ein vertraglicher Zusammenschluss von mehreren Personen, die gemeinsam einen Zweck erreichen wollen. Der BGH hat 2001 die BGB-Gesellschaft für teilrechtsfähig erklärt. Sie kann somit Geschäfte im eigenen Namen abschließen. Verpflichtet wird hierdurch die Gesellschaft und nicht unmittelbar die Personen, aus der die Gesellschaft besteht. Was sich ziemlich kompliziert anhört, ist in der Praxis ganz einfach: Zunächst muss es sich bei dem Gesellschaftsvertrag nicht um einen schriftlichen Vertrag handeln. Mündliche Absprachen reichen zur Gründung einer BGB-Gesellschaft vollkommen aus. Ein entsprechender Vertrag kann aber auch schon durch schlüssiges Verhalten zustande kommen. Daher existieren oftmals BGB-Gesellschaften, ohne dass dies den Beteiligten wirklich bewusst ist. So handelt es sich beispielsweise bei Lottotippgemeinschaften oder Musikkapellen auch um BGB-Gesellschaften. Auch Erbengemeinschaften, die keine Erbauseinandersetzung anstreben, sondern geerbte Immobilien langfristig gemeinsam weiter verwalten, oder Personen, die sich eine Immobilie zur gemeinsamen Vermietung kaufen, stellen eine GbR dar.

www.bublitz-alarm.de

SICHERHEITSTECHNIK Bublitz® GmbH

Sicher mit Bublitz® Alarm

- komb. Einbruch-/Rauchmeldeanlage
- völlig montagefrei - Steckdose genügt
- keine Sensoren - kein Elektrosmog
- Bewegungsfreiheit für Mensch & Tier
- Alarm, bevor Täter das Objekt betritt
- kostenlose Testvorführung vor Ort

Sicherheitstechnik Bublitz GmbH · D-59320 Ennigerloh · Telefon +49 (0) 25 24 - 92 88 37

Neu seit Jahresbeginn

Energieeffizienzlabel und Austauschpflicht für alte Heizungen

Von IWO, 2017

Die Bezirksschornsteinfeger sind seit Beginn des Jahres verpflichtet, bei der jährlichen Feuerstättenschau die Effizienzlabel an Heizungen, die älter als 15 Jahre sind, anzubringen *Foto: IWO*

Seit Jahresbeginn gibt es Neuerungen, die Hauseigentümer mit älteren Heizungsanlagen betreffen: So bringen ab sofort die Schornsteinfeger Energieeffizienzlabel auf Heizungen an, die älter als 15 Jahre sind. Außerdem müssen bereits seit 2014 veraltete öl- und gasbetriebene Standardkessel nach 30 Jahren Laufzeit unter bestimmten Bedingungen ausgetauscht werden – dies gilt nun für Kessel mit Baujahr 1987 und älter.

Dank Ausnahmeregelungen sind von der Austauschpflicht jedoch nur wenige Hauseigentümer betroffen: So können Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern ihre Heizungen weiter betreiben, wenn sie ihr Haus spätestens am 1. Februar 2002 bezogen haben. Grundsätzlich nicht ausgetauscht werden müssen zudem Öl-Niedertemperatur- und Öl-Brennwertkessel sowie Heizungen mit einer Nennleistung unter 4 kW oder über 400 kW. Wird mit dem Kessel nur Wasser erwärmt, darf er ebenfalls weiter laufen.

Das Energieeffizienzlabel, vor allem von Haushaltsgeräten bekannt, ziert jetzt auch immer mehr Heizungsanlagen: Während neue Heizungen bereits seit 2015 gekennzeichnet werden, ist das nun auch für ältere Anlagen Pflicht. Die Umsetzung, 15 Jahre alte Heizungen zu labeln, beginnt stufenweise, so dass 2017 Heizungen bis zum Baujahr 1991 etikettiert werden.

Das Label sortiert die Anlagen über ein Farbsystem in verschiedene Effizienzklassen ein: von A++ bis E. Konventionelle Heizkessel werden in die Klassen E bis A eingestuft, moderne Öl-Brennwertgeräte finden sich im grünen Klasse-A-Bereich wieder. Hybridheizungen, die neben Heizöl erneuerbare Energie nutzen, werden bei A+ oder A++ eingestuft. Für die Eigentümer der Heizungsanlagen ist das Labeling kostenlos. Der Aufkleber wird beim nächsten regulären Besuch des Kaminkehrers ausgestellt.

„Heizungen, die veraltet und somit im orangenen oder sogar roten Bereich eingeordnet sind, arbeiten nicht mehr effizient und sollten modernisiert werden“, rät Dr. Ernst-Moritz Bellingen, Leiter Energiepolitik beim Institut für Wärme und Oeltechnik (IWO). „Die kostengünstigste Lösung für Ölheizer ist in der Regel ein modernes und sparsames Öl-Brennwertgerät. Damit sinkt der Brennstoffverbrauch sofort um bis zu 30 Prozent.“

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.zukunftsheizen.de.

Endspurt bei Umstellung des terrestrischen Antennenempfangs

Am 29. März 2017 werden bundesweit viele terrestrische Fernsehsender auf DVB-T2 umgestellt. Betroffen sind zeitgleich rund drei Millionen Haushalte. Je nach Geräteausstattung müssen sie technisch aufrüsten, um künftig nicht in die Röhre zu gucken.

Wer ein neueres Fernsehgerät mit einem grünen DVB-T2 HD-Logo im Wohnzimmer stehen hat, ist für die Umstellung auf das moderne HD-Antennenfernsehen gut gewappnet. Ältere Geräte müssen mit einer zusätzlichen Set-Top-Box ausgestattet werden. Mit dieser Ausrüstung sind die öffentlich-rechtlichen Programme auch nach der Umstellung unverschlüsselt zu empfangen.

Neben den Rundfunkgebühren entstehen für sie keine zusätzlichen Kosten. Wer jedoch auch Privatfernsehen sehen will, muss dafür nach einer dreimonatigen Schonfrist ab 1. Juli 2017 rund sechs Euro im Monat zahlen und benötigt außerdem zur Entschlüsselung noch das CI+-Modul von freenet.tv.

Die gesamte Umstellung von DVB-T auf DVB-T2 HD erfolgt in mehreren Teilschritten und soll bis Mitte 2019 abgeschlossen sein. Der Wechsel des Übertragungsverfahrens betrifft nur den terrestrischen Empfang. Für Verbraucher, die ihre Fernsignale über Satellit, Kabel oder Internet empfangen, ändert sich nichts.

Wann Ihr Postleitzahlenbereich betroffen ist, können Sie hier sehen:
www.dvb-t2hd.de/regionen.

Wolfram Ebel Metallbau
31 26 16
liefert Treppen, Balkongeländer, Gitter, Vordächer, Türen
Reparaturdienst
Masurenstraße 5a, 42117 Wuppertal

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

Rohr- und Kanaltechnik Unternehmen
Friedhelm de la Motte
Rohr-/ Kanalreinigung • Kanal TV-Ortung • Notdienst Tag & Nacht
Grabenlose Kanalreperatur
Friedhelm de la Motte
RR KR TV
Zum Teller Hof 32, 42553 Velbert · Telefon (0 20 53) 52 88 · Fax (0 20 53) 4 85 46
friedhelm.delamotte@t-online.de · www.rohrreinigung-delamotte.de
Notdienst 0172 / 200 08 01

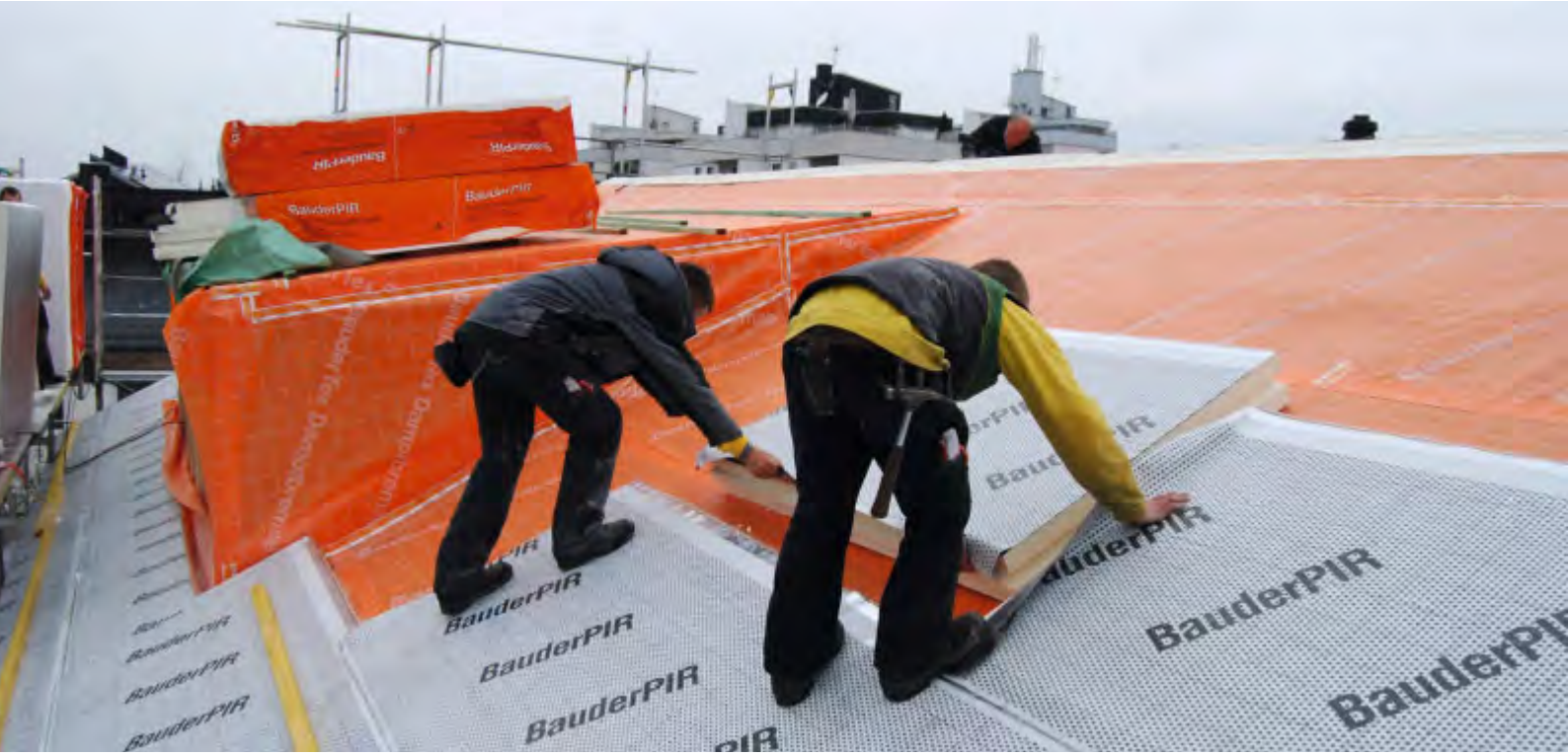
MARMOR OLIV GRANIT
seit über 40 Jahren
Waschtische – Arbeitsplatten
Treppen für Innen und Außen
Fensterbänke für Innen und Außen
Bodenplatten + Fliesen
aus Marmor und Granit
Hattinger Str. 1 · 58332 Schwelm
Tel: 0 23 36 / 1 52 15 · www.marmor-oliv-online.de

BAUREPARATURSERVICE WITTENBERG
24-STUNDEN-NOTDIENST
NEU SANITÄR- UND HEIZUNG MEISTERBETRIEB
Bauservice: Sanierung, Umbauarbeiten, Trockenbau, Innendämmung, Renovierungen, Fliesen
Fenster: Haustüren, Holz-, Kunststoff-, Aluminiumfenster, Rollladenbau, Service, Wartung
Sanitär: Soforthilfe bei Rohrbrüchen, Rohrreinigung, Komplettbäder, Neuanlagen, Beratung
Heizung: Ölfeuerung, Gasfeuerung, Solaranlagen, Heizungswartung, Neuanlagen, Beratung
ELIAS-ELLER-STR. 81
42369 W.-RONSDORF
(01 72) 2 51 80 84
BESUCHEN SIE UNS DOCH MAL UNTER FACEBOOK!

Der Profi schützt vor hohen Folgekosten

Expertentipp: Eine Dachdämmung sollte man nur mit Fachhandwerkern durchführen

Von djd-Text_55728et



Wer bei der Dachdämmung auf Do-it-yourself setzt, kann viele Fehler machen, die teure Folgen nach sich ziehen können.

Foto: djd/Paul Bauder

Dämmen gehört zu den wichtigsten Maßnahmen, wenn man die Energieeffizienz eines Hauses wirkungsvoll verbessern will. Doch bei billigen, nicht gut geplanten Dämmmaßnahmen können Probleme auftreten. Welche das sind und wie man sie vermeiden kann, erklärt Steildachexperte Ekkehard Fritz vom Dämmstoff-Hersteller Bauder im Gespräch.

Welche Dämmung lohnt sich wirklich?

Dämmungen, die sich rechnen, müssen verschiedene Anforderungen erfüllen. Zum einen müssen sie die Wärmeverluste eines Hauses wirkungsvoll verringern. Wichtig ist aber auch, wie lange eine Dämmung genutzt werden kann und wie positiv sie sich auf die Wohngesundheit auswirkt. Hochleistungsdämmungen aus Polyurethan-Hartschaum von Bauder etwa können normalerweise etliche Jahrzehnte lang ohne Leistungsverlust genutzt werden und sind dabei schadstoffarm.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.ratgeberdach.de.

Was kann bei einer unsachgemäßen Dachdämmung alles schief gehen?

Es ist oftmals schade um die Zeit, den Aufwand und das viele Geld, wenn falsch gedämmt wurde. Verrottetes Holz im Dachstuhl, Schimmelpilze, Feuchteschäden in den Wänden: Das sind nur einige der Probleme, die zum Beispiel durch mangelhaften oder falsch eingebauten Feuchteschutz entstehen können. Eine Dämmung, die zuerst billig war, kann durch Folgeschäden hohe Kosten verursachen.

Und worauf kommt es an, wenn man solche Probleme vermeiden möchte?

Auf jeden Fall ist es wichtig, dass ein Fachmann bereits bei der Planung dabei ist. Idealerweise sollten die Komponenten zum Wärmeschutz, zum Feuchteschutz und zur Abdichtung nicht aus verschiedenen Quellen stammen. Bewährt haben sich Dämmsysteme, bei denen alle erforderlichen Komponenten aus einer Hand kommen. Zudem muss ein System gewählt werden, das zum Dach passt, das ja seinerseits wiederum aus verschiedenen Einzelkomponenten besteht und unterschiedliche Anforderungen haben kann.

Kann ich mit dem richtigen System dann nicht auch selbst dämmen?

Davon ist aus den bereits genannten Gründen dringend abzuraten. Denn bei einer langfristig wirkungsvollen Dämmung, die auch das Gebäude schützt, spielt eine Vielzahl von Faktoren eine Rolle, die ein Baulaie normalerweise nicht umfassend beurteilen kann. Dazu gehören bauphysikalische Aspekte, die Beurteilung der vorhandenen Bausubstanz und welche Dämmsysteme dazu passen sowie das Thema sommerlicher Wärmeschutz beispielsweise. Zu Problemen kann es auch kommen, wenn Laien feuchte Bauteile überbauen, ohne diese vorher fachgerecht zu trocknen oder die Ursachen für Feuchtigkeit zu beseitigen.

Polizei warnt vor Einbrecherbanden!

Obwohl die Einbruchsraten jährlich steigen, sind viele Eigenheime und Wohnungen nach wie vor unzureichend gesichert. In Anbetracht der enormen Gefahr ist die Investition in ein zuverlässiges Alarmsystem ratsam. Aufwändige Installationen und Verkabelungen kosten viel und bieten Platz für den Fehlerteufel. Ein gewaltiger Fortschritt ist der Firma SICHERHEITSTECHNIK BUBLITZ GmbH gelungen. Die Alarmanlage BUBLITZ ALARM B2 schlägt bereits Alarm bevor der Täter das Haus betritt. Steckdose genügt, keine lästige Verkabelung, keine Sensoren an Türen oder Fenstern. Die Firma Bublitz setzt auf modernste Technik und kontinuierliche Qualität. Die hohe Auszeichnung „INDUSTRIEPREIS 2011“ und die Zertifizierung durch die Experten-Jury „BEST of 2013“ und Service & Dienstleistungen „BEST of 2016“ gibt dem Benutzer das gewünschte Vertrauen und die erforderliche SICHERHEIT.

Will ein Einbrecher ins Haus, muss er entweder eine Scheibe einschlagen oder eine Tür oder ein Fenster aufhebeln. Dadurch entsteht eine Druckveränderung und eine Veränderung der Raumresonanzfrequenz. Nur die einbruchstypische Veränderung dieser beiden Parameter löst zuverlässig Alarm aus. Daher reagiert das Alarmsystem Bublitz B2 weder auf Gewitter, Vogelflug, Überschallknall oder ähnliche Umweltereignisse. Bewohner und Haustiere können sich bei aktivierter Alarmanlage im gesicherten Bereich völlig frei bewegen.

Die Überwachung funktioniert zuverlässig über mehrere Etagen.

Doch das ist noch nicht alles: Durch die Bublitz Rauchmelder kann das Alarmsystem gleichzeitig zur RAUCH- UND BRANDMELDEANLAGE erweitert werden. Eine lautstarke Sirene mit 110 Dezibel weckt jeden Tiefschläfer. So sind alle Bewohner optimal geschützt. Das GSM Telefonwählgerät holt sofort Hilfe. Der entsprechende Text informiert bis zu 6 Teilnehmer ob es brennt oder ob es sich um einen Einbruch handelt Neben den deutschen Abnahmen hat die Firma Sicherheitstechnik Bublitz GmbH auch die Abnahme durch ein neutrales, international akkreditiertes Prüfinstitut durchführen lassen und das Schweizer Sicherheitszeichen vom ESTI verliehen bekommen. Mit dieser freiwilligen Prüfung unterstreicht die Firma Bublitz die besondere Verantwortung gegenüber dem Kunden im Privat und Gewerbebereich.

Wichtig ist auch, dass es sich bei der Firma Bublitz um ein deutsches Familienunternehmen handelt, dass in der 2. Generation seit 40 Jahren im Dienste der Sicherheit tätig ist.

NEU: EIN-AUSSCHALTEN DER BUBLITZ-ALARM B2 PER TELEFON-CODE MÖGLICH.

Dass mit dem Alarmgerät u. a. sensible Gebäude bis hin zu militärischen Einrichtungen gesichert werden, kann als Empfehlung gelten.

- Galileo (Tech-Check). Pro7...Keine ist so genial wie der Bublitz Alarm B1
- FAZ August 2005: Es war eine überzeugende Demonstration
- FAZ März 2011: Einbrecher am Eindringen hindern
- DIE WELT: Gerät vertreibt ungebetene Gäste, bevor sie eindringen

Weitere Informationen und Beratung erhalten Sie von:

Sicherheitstechnik Bublitz GmbH
Richard-Strauss-Weg 46
59320 Ennigerloh
Telefon 02524-928837
Fax 02524-928853
Email: info@bublitz-alarm.de
www.bublitz-alarm.de

VERSICHERUNGEN - BAUSPAREN - FINANZIERUNG
P HM

Versicherungsfachbüro **Paul Heinz Münch**

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

kompetent • fachkundig • zuverlässig

Hauptstraße 161
42349 Wuppertal

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

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

Aus eins mach zwei

Mit Trockenbauplatten einen eigenen Raum abtrennen und Geräusche eindämmen

Von djd Text_56510s

Die Schallschutzplatten werden mit wenigen Handgriffen auf der zuvor fixierten Unterkonstruktion angebracht.

Schallschutz für Wände und Decken

Spezielle Gipsplatten sorgen beim Innenausbau für einen guten Schallschutz – etwa wenn man einen eigenen Musikraum für den Nachwuchs einrichten möchte. Schallschutzsysteme wie etwa „Sonicboard“ von Knauf lassen sich vielfältig im Innenbereich nutzen. Neben der Verwendung als Wand- und Deckenverkleidung können die Platten auch an Dachschrägen angebracht werden. Das Material ist in vielen Baumärkten in zwei Formaten – 60 x 200 cm und 125 x 200 cm – erhältlich. Zu Hause lassen sich die Platten dann mühelos passend zuschneiden.

In liebevoller Detailarbeit Modellbau-Flugzeuge aus Holz fertigen, alte Möbel aufbereiten oder die Nähmaschine auf vollen Touren laufen lassen: Viele Heimwerker und Bastler frönen ihrem Hobby im Keller oder in der Garage – einfach deshalb, weil kein freies Zimmer im Haus zur Verfügung steht oder die Geräusche in der Wohnung stören würden. Insbesondere in der kalten Jahreszeit ist das Werkeln im Provisorium aber kein Vergnügen.

Die feucht-kalte Luft und das stets klamme Raumklima etwa im Keller sind nicht gerade gesundheitsfördernd. Warum also nicht in der warmen Wohnung aus einem Raum zwei machen?

Gipsmaterial schluckt Geräusche

Trockenbauwände lassen sich ganz einfach vom Heimwerker selbst errichten. So kann er einen separaten Hobbyraum abtrennen – und diesen am besten gleich noch mit Schallschutz versehen. Wenn es beim Hobby auch mal etwas lauter zugeht, stellen Innenausbauplatten mit integriertem Schallschutz wie etwa „Sonicboard“ von Knauf die passende Lösung dar. Das Gipsmaterial schluckt Geräusche, sodass der Vater die Säge laufen lassen oder der Sohnemann auf der E-Gitarre üben kann – während nebenan der Rest der Familie ungestört einen Spielfilm schaut. Auch Nachbarn werden nicht mehr durch Geräusche in allzu hellhörigen Häusern gestört. Das

Material bietet eine Schallreduktion von bis zu drei Dezibel gegenüber Standardplatten. Zum Vergleich: Um dieselbe Wirkung zu erzielen, müsste bei massiven Wänden die Masse auf einen Schlag verdoppelt werden. Erhältlich ist der Schallschutz in vielen Baumärkten.

Viele Optionen beim Innenausbau

Beim Innenausbau hat man generell alle Möglichkeiten. Geht es alleine um den Schallschutz, können die Platten auf vorhandene Wände, Decken und Schrägen einseitig befestigt werden. Für das Abtrennen eines zusätzlichen Raums ist eine beidseitige Konstruktion zu installieren. Nach der Errichtung der Trockenbauwand ist endlich genug Platz für das Lieblingshobby - und Ärger mit dem Nachbarn durch nervende Geräusche kann gar nicht erst aufkommen.

Wenn es beim Werkeln mal lauter wird, lassen sich die Wände mit Schallschutz versehen – so werden die anderen Familienmitglieder und Nachbarn nicht gestört. Fotos: djd/Knauf Bauprodukte/Getty

Baumpflege · Fällungen · Seilklettertechnik · Baumkontrolle
Gutachten · Gehölzwertermittlung · Verkehrssicherheit
www.bork-baum.de
mail@bork-baum.de
Mobil: 01522 3679 308
Telefon: 0202 2999 3497
BORK
BAUMPFLEGE BAUMWISSEN

Goldankauf-Barmen
Ankauf von Gold & Silberwaren
Brillantschmuck, Platin, Zinn u.v.m.
www.goldankauf-barmen.de
Ein Vergleich lohnt sich!
Alter Markt 9-13, 42275 Wuppertal, Tel.: 0202-2801986

Martin Lutgen Elektrotechnik Meisterbetrieb
Beratung
Planung
Ausführung
0202 / 24 60 90 15 · service@lutgen.de · lutgen.de
NOTRUF 0171 / 19 17 963

Für vorgemerkte Kunden suchen wir im Großraum Wuppertal attraktive Miet- und Kaufimmobilien!
In unserem Büro auf Schloss Lüntenbeck in Wuppertal sind Sie jederzeit herzlich willkommen.
Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie einen persönlichen Termin, an dem Sie uns und wir Sie in entspannter Atmosphäre kennenlernen können.
BIK
Bergisches Immobilien Konto GmbH
Lüntenbeck 1
Tel. 0202 / 695 23 24
awater@bik-immo.de
42327 Wuppertal
Christiane Awater
www.bik-immo.de

Lebenshilfe Wuppertal
Mitten im Leben
Pflegen, Schneiden, Fällen, Pflanzen, Mähen, Teich- und Terrassenbau, Pflasterarbeiten – mit ganzer Körper- und Maschinenkraft setzen sich die Mitarbeiter mit und ohne Behinderung für Ihren Garten ein.
Fragen Sie einfach an!
GUTE KARTEN FÜR IHREN GARTEN
Lebenshilfe Wuppertal
Heidestraße 72 · 42349 Wuppertal
Telefon 0202 4792-0
info@lebenshilfe-wuppertal.de
www.lebenshilfe-wuppertal.de

Die Türklingel nicht mehr überhören

Mit einem Klingelsystem auf Funkbasis kann man keinen Besucher mehr verpassen

Von djd Text_56647s

Moderne Funkgongs lassen sich überall im Haus in die Steckdose stecken und bieten nachts zusätzlich eine Orientierungslicht-Funktion

Der Paketdienst schickt das lang erwartete Päckchen zurück, der Heizungsmonteur rückt unverrichteter Dinge wieder ab: „Es kann ziemlich ärgerlich sein, wenn man die Türklingel überhört", weiß Bauen-Wohnen-Autor Martin Schmidt vom Verbraucherportal Ratgeberzentrale.de. Ob an der Waschmaschine im Keller, beim Umräumen auf dem Dachboden oder beim Stretchen im Hobby- und Fitnessraum: Mobile Funkgongs kann man überall hin mitnehmen. Auf diese Weise ist man immer informiert, wenn jemand an der Haustür Einlass begehrt.

Jederzeit in Verbindung bleiben

Bis zu 200 Meter Reichweite haben die einzelnen Modelle der Funkgong-Familie von Honeywell Haustechnik. Werden zwei Gongs verbunden, kann der Radius auf bis zu 400 Meter verdoppelt werden. Damit bleiben die mobilen Geräte auch in einem weitläufigen Haus immer in Verbindung mit der Haustürklingel. Es gibt Modelle, die sich einfach in die Steckdose stecken lassen sowie noch flexiblere Gongs, die ohne Stromnetz und mit Batterien arbeiten. Der Nutzer kann eine Vielzahl verschiedener Klänge einstellen. Die Geräte können auf Wunsch aber auch mit Halogen-Lichtern oder LED-Blitzen Aufmerksamkeit erzeugen und sind damit sehr gut für Menschen mit eingeschränktem Hörvermögen geeignet. Die Umstellung auf optische Signale ist ebenfalls sinnvoll, wenn zum Beispiel der Schlaf kleiner Kinder nicht gestört werden soll oder wenn der Partner nach einem langen, stressigen Arbeitstag ungestörte Entspannung sucht. Unter livewell.honeywell.com/de gibt es mehr Informationen zu den technischen Möglichkeiten und Designvarianten von Funkgongs.

Vom Türgong zum Frühwarnsystem für den Hauseingang

Mit zusätzlichen Technikkomponenten lassen sich die Funkgongs sogar zu einem Alarmsystem ausweiten. Tür- oder Fenstersensoren dienen als Durchgangsmeldesystem und lösen ein Signal aus, wann immer jemand das Haus betritt oder verlässt. Die zusätzliche Einbindung eines externen Bewegungssensors macht die Funkgongs zum Frühwarnsystem. Ein Signal informiert die Bewohner schon, bevor ein Gast oder ein ungebetener Besucher die Hauseingangstür erreicht.

Mit zusätzlichen Funktionen lassen sich Funkgongs zu einer kleinen Alarmanlage erweitern.

Immer wissen, was an der Haustür los ist: Ein mobiler Funkgong ist überall dabei. Fotos: djd/honeywell

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

Ihr Fachbetrieb seit 1840 in Wuppertal
Rollläden · Markisen · Tore
Reparatur und Neuanlagen
H. D. Schnier GmbH
Rollladen- und Jalousiebaumeister
Telefon 02 02 / 42 59 63

Bleichert GmbH
Inh. Frank van Balen · Dachdeckermeister
Höfen 86 a · 42277 Wuppertal
Tel. (0202) 60 62 60 · Fax (0202) 6 07 02 04
Fachbetrieb für Dächer Fassaden Abdichtungen

Durch uns munter rauf und runter!
GLÄSER Aufzug und Elektrotechnik GmbH
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

Mohrenstr.40
42289 Wuppertal
Tel.:(0202)625071
Fax:(0202)620805
Email: aufzug@glaesergmbh.de
URL: www.glaesergmbh.de

Sachverständiger für Natursteinarbeiten
Von der Handwerkskammer Dortmund öffentlich bestellt und vereidigt
Udo Oliv Steinmetz- und Steinbildhauermeister
Am Damm 1 · 58332 Schwelm
Telefon 0 23 36 - 8 19 94 54 · Telefax 0 23 36 - 1 66 24
u.oliv-schwelm@t-online.de

Wertvolle Tipps zum Heizungskauf

- Neues Verbraucherportal informiert Bauherren und Modernisierer

Wer weiß, wie man effizient heizt und so Geld spart, kann entspannt die schönen Seiten des Alltags genießen. *Foto: epr/Viessmann*

Noch immer ist der Modernisierungsbedarf in deutschen Kellern hoch: Experten schätzen, dass vier von fünf Heizungen nicht dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Meist wissen auch die Besitzer, dass eine neue Heizungsanlage nötig ist, doch sie fühlen sich angesichts der komplexen Thematik überfordert. Gleiches gilt für Bauherren. Auch sie sehen sich mit einer Vielzahl an Fragen konfrontiert, etwa bei der Wahl des Energieträgers. Ein neues Webangebot schafft Abhilfe.

Mit heizung.de startet Viessmann sein erstes Informations- und Ratgeberportal rund um die Themen Heizung, Förderung und Finanzierung sowie mit nützlichen Expertentipps für Verbraucher. Bauherren und Immobilieneigentümer finden auf der Website Antworten auf alle wichtigen Fragen. Zudem erhalten sie Übersichten zu den unterschiedlichen Heizsystemen und wichtige Neuigkeiten aus dem Heizungsbereich. Darüber hinaus berichten die Autoren über zukunftsweisende Themen wie Smart Home und die intelligente Anbindung der Heizungsanlage an das Internet. In den Ratgebersparten geben die Experten wertvolle Tipps zum richtigen Heizen, Energiesparen und Heizkosten senken. Außerdem werden Hilfestellungen und Anleitungen für Bereiche wie die Heizungsentlüftung aufgeführt.

Das Heizungslexikon erklärt zudem wichtige Begriffe auf einfache und verständliche Weise. Bauherren und Modernisierer erhalten Schritt für Schritt praktische Hilfestellung von der Planung bis hin zu Möglichkeiten der staatlichen Förderung und Finanzierung inklusive eines Finanzierungsrechners. Ein kostenloser Energie-Spar-Check sowie Pro- und Contra-Listen helfen bei der Entscheidung für die richtige Heizung. Neben qualitativ hochwertigen Informationen unterstützt heizung.de Verbraucher dabei, in wenigen Schritten einen geprüften, regionalen Heizungsinstallateur für das geplante Projekt zu finden. Das Portal heizung.de ist ein interaktives, responsives Webangebot, das auf allen relevanten Endgeräten, also Desktop, Tablet und Smartphone, verfügbar ist.

Weitere Informationen erhalten Sie unter https://heizung.de/

Es müssen nicht immer Fliesen sein – Für Bad und Küche: moderner Look ohne Fugen

Mit dem SplashBoard erstrahlt das Bad in neuem Glanz und Kalk oder Schimmel haben keine Chance mehr. Foto: epr/Nordholm

Vor der Erneuerung gefliester Wände in Bad und Küche schrecken viele zurück, ist so ein Projekt doch erfahrungsgemäß mit großem Aufwand verbunden. Dabei kann es ganz einfach sein: Eine praktische und zugleich besonders ästhetische Alternative zu Kacheln und Fliesen sind die SplashBoard-Paneele von Nordholm. Diese werden in wenigen Arbeitsschritten an die Wand gebracht, so dass kaputte oder unmoderne Keramik im Handumdrehen ausgetauscht ist. Doch nicht nur die leichte und schnelle Montage stellt einen entscheidenden Vorteil dar: Die Wandverkleidung aus PVC oder Acryl sind fugenlos und dadurch besonders hygienisch – Schimmel hat hier keine Chance. Auch Kalk und Seifenreste setzen sich nicht fest, sodass der Reinigungsaufwand minimal ist. Das zu 100 Prozent wasserdichte Material kann auf jedem planen Untergrund angebracht werden, der fett- und staubfrei sowie gegen Feuchtigkeit von außen abgedichtet ist. Ein weiterer Vorteil: Die moderne Lösung spart viel Zeit und Geld für kostspielige Handwerker, denn die Paneele können ohne Probleme selbst angebracht werden. Für die Montage sind weder Fachkenntnisse noch spezielle Werkzeuge erforderlich. Sie sind flexibel einsetzbar und eignen sich für jeden Bereich, der mit Spritzwasser in Berührung kommt.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.nordholm.de..

GROBA Bauaustrocknung GmbH
- Trocknung nach Wasserschaden
- Estrichtrocknung / Luftentfeuchtung
- Bau- / Winter- / Not- / Eventbeheizung
- Vermietung / Beratung / Verkauf / Service
Telefon 0202 - 2701230 / Fax 0202 - 2701231
www.groba-online.de / info@groba-online.de

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

TÜV-zertifiziertes Ingenieurbüro für Schimmelbeseitigung und Schimmelhygiene
Dipl. Ing. Markus Wunsch &
Horst Kunzelmann GbR
Talstrasse 25
42115 Wuppertal
Fon: 0202 - 269 232 32
Fax: 0202 - 248 630 9
info@schimmelpilzagentur.de
www.schimmelpilzagentur.de

HÜNNINGHAUS
Bauwerksschutz GmbH
Kellerabdichtung · Betoninstandsetzung
Schwammbekämpfung
Schimmelbekämpfung
RSG
Alarichstraße 34
Tel. (02 02) 50 87 40 · Fax 50 89 40
www.bauwerksschutz.de · huenninghaus-bws-gmbh@t-online.de

kettler
Inh. Renate Kettler
Berufskleidung für alle Berufe
Sicherheitsschuhe - Arbeitsschutz
Konfektion technischer Textilien
Tel. 0202 / 64 80 229 www.berufskleidung-kettler.de
Schwelmer Str. 141 - 42389 Wuppertal
Öffnungszeiten: Mo., Di. u. Do. 08:00 - 18:00
Mi. u. Fr. 08:00 - 17:00 und Sa. 09:00 - 13:00

Unbeschwertes Duschvergnügen

– Bodengleiche Bäder sorgen auf elegante Weise für Komfort und Sicherheit

Elegante und funktionale Waschtische ohne Barrieren lassen sich mit der Bau- und Konstruktionsplatte Schlüter®-KERDI-BOARD herstellen.

Badezimmer werden, ob bei Sanierungen oder im Neubau, heute in der Regel ohne Barrieren gestaltet. Das hat nicht nur funktionale Gründe. Natürlich ist ein ebenerdiges Bad sicherer und für alle Generationen gut nutzbar, aber der gestalterische Aspekt ist vielen Bauherren genauso wichtig: Räume ohne störende Schwellen und Hindernisse wirken einfach viel eleganter und größer.

Herzstück eines solchen Badezimmers ist eine ebenerdige Dusche. Für den sicheren Einbau und eine Gestaltung ganz nach den Wünschen der Bauherren bietet die Iserlohner Schlüter-Systems KG ein Komplett-System an, bei dem alle Komponenten optimal aufeinander abgestimmt sind. Dank der hohen Flexibilität des Programms steht für jede Einbausituation die richtige Lösung zur Verfügung. So sind die aus Edelstahl gefertigten Entwässerungsrinnen Schlüter®-KERDI-LINE in Längen von 50 bis 180 Zentimetern sowie in zahlreichen Aufbauhöhen erhältlich. Verschiedene Rinnenabdeckungen sowie die Möglichkeit der individuellen Lasergravur auf Rost und/oder Rahmen erlauben eine individuelle Gestaltung des Duschbereichs. Passende Profile aus hochwertigem Edelstahl fassen die Dusche attraktiv ein. Darüber hinaus verhindern Schwallschutzprofile den Austritt von Wasser aus dem Duschbereich und minimieren auf diese Weise die Rutschgefahr im Raum. Noch mehr Komfort ist mit der elektrischen Boden- und Wandheizung Schlüter®-DITRA-HEAT-E möglich. Sie erlaubt die behagliche Ausstattung einer bodenebenen Dusche: Das System erwärmt schnell und gezielt individuell bestimmbare Flächen. Die Heizkabel werden sicher in einer Entkopplungsmatte verlegt, die als Verbundabdichtung über das allgemeine bauaufsichtliche Prüfzeugnis (abP) verfügt. Dank ihrer niedrigen Aufbauhöhe eignet sich die Boden- und Wandheizung ideal für Sanierungen und Renovierungen. Und auch für den Bau von Ablagen, Waschtischen oder Wandelementen, die mit Fliesen oder Platten belegt werden, steht ein passendes System zur Verfügung: Die Bau- und Kon-

Badezimmer ohne Schwellen und Hindernisse wirken optisch eleganter und großzügiger.

Die elektrische Wand- und Bodentemperierung sorgt dank schnell erwärmter Oberflächen für zusätzlichen Komfort im Bad.
Fotos: epr/Schlüter-Systems

struktionsplatte Schlüter®-KERDI-BOARD ist leicht zu verarbeiten, flexibel und vielseitig. Im Verbund mit keramischen Fliesen oder Natursteinplatten fungiert der Untergrund ebenfalls als sichere Abdichtung.

Alle Informationen zu den Systemen für barrierefreie Bäder finden sich auf der Internetseite www.schlueter.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
über 45 Jahre im Dienst des Kunden

Planung und Bau individueller Kachelöfen und Kamine
Kaminöfen – Pelletöfen – Edelstahlschornsteine
Unsere Stärke: Gas-Kaminanlagen
Mein Platz am Kaminfeuer
Kachelofen & Kaminstudio
RIESENBERG OHG
Wittensteinstraße 161-163 · Wuppertal
Tel. 0202-81 08 10
www.kamine-riesenberg.de

TAMM Schrott Metalle Containerdienst
Telefon: 0202.469 83 72
Telefax: 0202.466 03 93
E-Mail: Info@tamm-gmbh.com
Internet: www.tamm-gmbh.com
Lüttringhauser Straße 163 · 42369 Wuppertal
■ Containerdienst
■ Schrott
■ Metalle
■ Gewerbeabfälle
■ Sonderabfälle
■ Bauschutt
■ Baustellenabfälle
usw.
Anlieferung möglich!

Zu Ihrer eigenen Sicherheit!!!
WEGO GmbH Gefahrenmeldetechnik VdS 24h
02 12 - 88 07 30 0
www.wegogmbh.de
→ Einbruchmeldeanlagen
→ Brandmeldeanlagen
→ RWA- und Feststellanlagen
→ Videoüberwachungstechnik
→ Funkalarmanlagen
→ Notleuchten / -schilder
Notdienst 02 12 - 88 07 30 48

FEUCHTE KELLER?
UNDICHTER BALKON?
FLACHDACH?
WIR HABEN DIE LÖSUNG!
Jung BAUFLÄCHENTECHNIK
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
Freiwillig überwacht durch TÜV am BAU
Abdichtungen

Wohnflächenberechnung

Die richtige Wohnfläche für Vermietung, Mietvertrag und Betriebskostenabrechnung

Autor: Kai H. Warnecke

9,95 Euro

- *inklusive MwSt., zzgl. 2,50 Euro Versandkosten*

ISBN: 978-3-939787-82-2
4. Auflage 2016

Die Wohnfläche ist eine der wichtigsten Eigenschaften einer Wohnung: Mietinteressenten sondieren und sortieren Wohnungsangebote in der Regel schon im ersten Schritt auch nach der Wohnfläche in Exposé oder Inserat. Vermieter brauchen die Fläche häufig als Berechnungsgrundlage für die Betriebskostenabrechnung. Und auch auf die Miethöhe hat die Wohnfläche erhebliche Auswirkungen: Maßgeblich für die ortsübliche Vergleichsmiete ist der Preis pro Quadratmeter. Diese Broschüre informiert über die Wohnflächenverordnung – auch im Vergleich zur Wohnflächenberechnung nach den §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) – und gibt eine detaillierte Anleitung zur Berechnung der Wohnfläche mit vielen praktischen Tipps.

Zu beziehen über Ihre Haus und Grund-Geschäftsstellen Wuppertal.

Der Autor:

Dr. Kai H. Warnecke,
Präsident Haus & Grund Deutschland

Denken Sie an die Rauchmelderpflicht!

Rauchmelderpflicht seit dem 01.01.2017. Bitte überprüfem Sie Ihre Objekte.
Wir von Haus & Grund bieten unseren Mitgliedern folgenden Rauchwarnmelder zum Kauf an:

Haus & Grund

Rauchmelder Pyrexx PX-I

Rauchmelder ME Modell GS 508

Vorzugspreis für Mitglieder von Haus & Grund **22,00 €**

Made in Germany - Rauchmelder der neuesten Generation
- Mit Rauchmelder-Installationsprotokoll -

Diesen Rauchwarnmelder erhalten Sie in unseren Beratungsstellen und auf Bestellung.
Bitte kontaktieren Sie unsere Beratungsstellen unter **0202 255950** oder **0202 2559522** bzw. ***info@hausundgrundwpt.de.***

Derzeit haben wir nur noch wenige Rauchmelder des Modells Pyrexx PX-I. Dieses Modell erhalten wir nach Abverkauf auch nicht mehr nachgeliefert. Alternativ können wir Ihnen ebenfalls zum Preis von 22,00 € den Rauchmelder von ME Modell GS 508 anbieten. Bitte geben Sie bei der Bestellung an, welches Modell Sie bestellen möchten.

Veränderungen bei der KfW-Förderung

Fördertöpfe sind neu gefüllt

Von Torsten Weidemann, Geschäftsführer Volkswirtschaft und Wohnungswesen

Zum Jahreswechsel gilt für investitionsbereite Immobilieneigentümer traditionell zu prüfen, was die KfW an ihrem Förderangebot geändert hat:

- Ab sofort können private Eigentümer und Mieter wieder Fördergelder für Maßnahmen zum Einbruchschutz bei der KfW beantragen (Programme 159 und 455). Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) hat die Zuschüsse für den Einbruchschutz auf 50 Millionen Euro (2016: 10 Millionen Euro) erhöht.

- Für die KfW-Förderung von Barriere-reduzierenden Maßnahmen stellt das BMUB in diesem Jahr 75 Millionen Euro (2016: 49 Millionen Euro) zur Verfügung. In der Kreditvariante des Programms altersgerecht umbauen (Programmnummer 159) liegen die Zinsen nach den letzten Änderungen am 24. Januar 2017 auf einem günstigen Niveau. Ein Kredit mit einer Laufzeit von 20 Jahren bei zehnjähriger Zinsbindungsfrist ist aktuell für einen Effektivzins von 0,90 Prozent p.a. zu haben.

- Seit dem 1. Januar können Solaranlagen-Betreiber wieder Unterstützung bei der KfW beantragen, wenn sie ihre Solaranlange mit einem Batteriespeichersystem betreiben wollen (Programm 275). Das gilt sowohl für neue Solaranlagen als auch für die Nachrüstung eines Speichers bei Bestandsanlagen. Das Fördervolumen soll wie im Vorjahr erneut 10 Millionen Euro betragen.

Sowohl für den Einbruchschutz als auch für die Solaranlagen-Speicher waren im Vorjahr die zur Verfügung stehenden Mittel bereits im September ausgeschöpft. Daher rechnen Experten mit einer hohen Zahl an Anträgen zum jetzigen Jahresbeginn. Es empfiehlt sich also eine zügige Antragsstellung.

05.04.2017 Podiumsdiskussion mit dem Oberbürgermeister, Mietern und Vermietern:

„Energiesparhäuser statt leerstehender Häuser?“

Im April lädt der Energieberater Stefan Bürk von der Verbraucherzentrale NRW zum hundertsten Mal zum Stammtisch Energie ein. Zu diesem Jubiläum wird Oberbürgermeister Andreas Mucke auf dem Podium mit Vertretern der Wuppertaler Hauseigentümer und Mieter über die Frage diskutieren: „Energiesparhäuser statt leerstehender Häuser?“ Es wird darum gehen, ob es in Wuppertal ein Problem mit Leerständen gibt, wie sich die Sanierung von Häusern zu Energiesparhäusern für Hauseigentümer und Mieter auswirkt und welche Aufgaben hier noch zu stemmen sind. Der Haus-, Wohnungs-, und Grundeigentümer Verein in Wuppertal und Umgebung e.V. wird durch Silke Kessel auf dem Podium vertreten.

Mittwoch, den 05.04.2017 um 19 Uhr in der Volkshochschule Wuppertal, Auer Schulstraße 20

GLAS HOENING
Duschen
Glastüren
Isolierglas
Fenster
Spiegel
Reperaturverglasung
Juliusstraße 12
(Güterbahnhof Mirke)
42105 Wuppertal
Fon 02 02 - 2 75 06-0
Fax 02 02 - 2 75 06-20
mail: info@glas-hoening.de
www.glas-hoening.de

Galabau
Natur- & Betonstein
Tel. 0202 / 24 25 535

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

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

Lingemann Immobilien
Verwaltung von Eigentumswohnungen
Verwaltung von Mietwohnungen
Zollstraße 4 · 42103 Wuppertal
Tel. 02 02 - 4 30 39 86
Fax 02 02 - 4 37 64 47
www.lingemann-immobilien.de

Verträge & sonstige Formulare: Preis €

- Wohnungsmietvertrag (Aufl. 04/16;(DIN A4 Format) 3,00
- Garagen/Stellplatz-Mietvertrag 1,20
- Gewerblicher Mietvertrag (11/15) 3,00
- Mieterhöhungserklärung 1,50
- Hausbuch (Buchführungsheft) 5,50

Miet- und Pachtvertrag für Gartenland 1,00

- Winterdienstkarte 0,50
- Wohnungsübergabeprotokoll 1,00
- Selbstauskunft 0,50
- Parabolantennenvertrag 1,00
- Mietaufhebungsvereinbarung 1,00

(In der Geschäftsstelle erhältlich)

Literatur (Nur auf Bestellung)

- Feuchtigkeit u. Schimmelbildung 7,90
- Vermieter Lexikon 12. Auflage 9,95
- Mietpreisbremse 1. Aufl. 2015 14,95
- Mietverträge professionell ausfüllen 2. Aufl. 2015 12,95
- Die Mietrechtsform 1. Auflage 2011 9,95
- Das gewerbliche Mietrecht 1. Aufl. 2005 12,90
- Sicherung u. Beitreibung v. Mietforderungen 4. Aufl. 2007 12,90
- Mietminderung 3. Auflage 2009 12,95
- Betriebskosten 7. Aufl. 2014 12,95
- Mieterhöhung freifinanziert 4. Aufl. 2015 12,95
- Die Mietfibel 2. Aufl. 2012 11,95
- Kaution 1. Aufl. 2011 9,95
- Streit im Mehrfamilienhaus 1. Aufl. 2009 14,95
- Nachbars Garten 4. Aufl. 2009 14,95
- Kündigung d. Vermieters wg. Eigenbedarfs 1. Aufl. 2011 9,95
- Rechtssicher vermieten in Zeiten der Gleichbehandlungsgesetztes 2. Auflage 2007 7,95

Literatur: Preis €

- Beendigung von Mietverhältnissen 2. Aufl. 2010 10,95
- Geld u. Mietende 4. Aufl. 2010 14,95
- Schönheitsreparaturen 4. Aufl. 2016 14,95
- Wohnungsmodernisierung 7. Aufl. 2013 19,95
- Instandhaltung u. Instandsetzung im Mietverhältnis 1. Aufl. 2015 14,95
- Sanierung u. Modernisierung im Wohnungseigentum 1. Aufl. 2014 11,95
- Wohnflächenberechnung 3. Aufl. 2009 8,95
- Einbruchschutz für Haus & Grund Eigentümer 1. Auflage 2016 10,95
- Lüften-Heizen-Möblieren 2. Aufl. 2011 17,95
- Streit mit dem WEG-Verwalter 1 Auflage 12,95
- Der Kauf einer Eigentumswohnung 3. Aufl. 2007 9,95
- Der Verwaltungsbeirat 4. Aufl. 2016 11,95
- Nachbarstreit im Wohnungseigentum 1. Aufl. 2014 14,95
- Eigenheimer-Lexikon 1. Aufl. 2010 12,95
- Die neue Trinkwasserverordnung 2. Aufl. 2013 9,95
- Die neue Heizkostenverordnung 4. Aufl. 2010 19,95
- Die EnEV 2014 9,95
- Die Zweitwohnungsteuer 3. Aufl. 2015 9,95
- Erbschaft/Schenkungssteuerrecht 3.Aufl. 2009 14,95

Übertragung u. Vererbung v. Grundbesitz 2. Aufl. 2011 19,95

- Immobilienübergabe zu Lebzeiten 2. Aufl.2013 9,95
- Patientenverfügung u. Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers 3. Aufl.. 2016 10,95
- Das Testament d. Immobilieneigentümers 2. Aufl. 2011 9,95
- Der Ehevertrag d. Immobilieneigentümers 2. Aufl. 2011 9,95

(Die Broschüren können über die Geschäftsstelle bestellt werden)

Versandkosten:

bis 20 g	0,70 €	51 bis 500 g	1,45 €	1.001 bis 2.000 g	4,80 €
21 bis 50 g	0,85 €	501 bis 1.000 g	2,60 €	2.001 bis 10.000 g	6,99 €
				über 10.000 g	kein Versand

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.

Service bei Haus & Grund

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

Energieberatung

· Erstellung eines Verbrauchsausweises bei Vorlage der Verbrauchsdaten durch den Auftraggeber	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 bis 20 Mietinteressenten	1 Monatsmiete zzgl. gesetzl. Umsatzsteuer
ab 21 Mietinteressenten	2 Monatsmieten zzgl. gesetzl. Umsatzsteuer
Mietinteressent = Bonitätsabfrage eingeholt und Besichtigungstermin vereinbart	
· Verkauf	kostenfrei
· Wertermittlung Immobilie	
· Nach Ertragswertverfahren	101,15 €
· Nach Sachwertverfahren inkl. Kurzgutachten	291,55 €
· Wohnungsab- und -übergaben inkl. Protokoll undFotodokumentation	220,15 €

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

Kontaktaufnahme unter

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

Telefonauskünfte für Barmen und Elberfeld

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

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

	Barmen		Elberfeld	
Frau Kessel:	Montag Donnerstag	nach Terminabsprache 15.00 - 17.00		
Herr Schleemann:	Montag Dienstag Mittwoch Donnerstag	10.00 - 12.00 10.00 - 12.00 und 15.00 - 17.00 nach Terminabsprache 15.00 - 17.00		
Frau Heindl:			Dienstag Donnerstag	10.00 - 12.30 15.00 - 17.00
			Frau Weber: Nebenkostenabrechnungs-Service	

Außerhalb der genannten Zeiten sind Auskünfte und Beratungen nicht möglich

Geschäftszeiten der Beratungsstellen Barmen und Elberfeld

Montag u. Mittwoch	8.15 - 13.00 / 14.00 - 16.30
Dienstag u. Donnerstag	8.15 - 13.00 / 14.00 - 18.00
Freitag	8.15 - 13.00

Barmen: Tel. 02 02 / 25 59 50
Fax 02 02 / 25 59 54

Elberfeld: Tel. 02 02 / 2 55 95 22
Fax 02 02 / 94 67 98 98

e-mail: info@hausundgrundwpt.de

Mittags von 13.00 - 14.00 Uhr geschlossen

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Suchen Sie einen Tagungsort?

Seminarraum in unseren Räumlichkeiten

Sie benötigen für Ihre nächste Eigentümerversammlung einen günstigen Versammlungsraum in neutraler Umgebung?

Für 25,00 Euro können Sie für Veranstaltungen mit 15-20 Teilnehmern den Seminarraum in unseren Geschäftsräumen mieten. Getränke können wir Ihnen auf Anfrage und gegen gesonderte Berechnung zur Verfügung stellen.

Sie möchten bei der nächsten Ausgabe dabei sein?

Dann melden Sie sich bei uns unter:
0202 / 24 30 8-21
oder schreiben Sie uns eine E-Mail an:
spranger@born-verlag.de

BORN Verlag

Impressum

Herausgeber:
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein
in Wuppertal u. Umgebung e.V.
Vorsitzender: Hermann Josef Richter

Geschäftsstelle Barmen:
An der Clefbrücke 2a · 42275 Wuppertal
Tel..: (02 02) 25 59 50 · Fax (02 02) 25 59 54
info@hausundgrundwpt.de

Geschäftsstelle Elberfeld:
Carl Bremme Haus
Laurentiusstr. 9 · 42103 Wuppertal
Tel.: (02 02) 2 55 95 22 · Fax (02 02) 94 67 98 98

Verlag, Gestaltung & Anzeigenakquise
J.H. Born GmbH
Am Walde 23 · 42119 Wuppertal
Gestaltung: Dominic Spranger
Tel.: (02 02) 2 43 08-16 · Fax: (02 02) 2 43 08-19
spranger@born-verlag.de
Anzeigenakquise Melanie Böse
Tel.: (02 02) 2 43 08-21 · 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:
Oberbarmen, Der Kaiserwagen in der Rosenau.
Foto: Frank Heßler

Druck:
OFFSET COMPANY Druckereigesellschaft mbH
Kleiner Werth 27 · 42275 Wuppertal
Tel.: (02 02) 3 71 04-0 · Fax: (02 02) 3 71 04-44
info@offset-company.de

STOP CLIMATE CHANGE klimafreundlich
printed by OFFSET COMPANY SCC-13

Erscheinungsweise:
monatlich

Auflage:
4.600 Exemplare

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

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.

- ✔ Dacheindeckungen
- ✔ Dachbegrünungen
- ✔ Schieferarbeiten
- ✔ Solardächer
- ✔ Fassaden
- ✔ Flachdachabdichtungen
- ✔ Bauwerksabdichtungen
- ✔ Bauklempnerei

Trilling Dachdeckermeister

Jan Frederik Trilling
Weinberg 12 · 42109 Wuppertal
Tel. 0202-2655287 · Fax 0202-2655468
Mobil 0175-6109161
jan.trilling@t-online.de · www.jantrilling.de

Händeler Str. 49
42349 Wuppertal
0202 47 32 43

Dachdecker- u.
Zimmerer Meisterbetrieb
Dachfenster-Systeme
in unserer Ausstellung
Fassadenbekleidung
Energetische Sanierung
Flachdachtechnik
Wärmedämmung

WWW.MAGERDACH.DE

Wichernhaus Wuppertal
gemeinnützige GmbH

MÖBEL DIENST
Haushaltsauflösungen
Kleintransporte
Abholung und Verkauf von Gebrauchtmöbeln, weißer Ware und Hausrat

WICHERNHAUS WUPPERTAL

Hesselnberg 97 · 42285 Wuppertal
0202 / 98 06 320 & 98 06 352 · moebeldienst@wichernhaus-wtal.de
Montag - Freitag 08.00 - 16.30 Uhr

BEDACHUNGEN MUCKE GmbH
gegr. 1898
Meisterbetrieb für Dach-, Wand- u. Abdichtungen

Inh. Dachdeckermeister
Alexander Wülfrath

BEDACHUNGEN
BAUKLEMPNEREI
FASSADENBEKLEIDUNGEN

42277 Wuppertal · Schwarzbach 170
Tel. (02 02) 66 11 88 · Fax (02 02) 64 40 60
www.bedachungen-mucke.de
info@bedachungen-mucke.de

---

125 JAHRE-HEIZOEL-VORST
Deutscher Ring 69 · 42327 Wuppertal · Telefon 74 40 35

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

A-Z TOR & ZAUN GmbH

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

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

NATURSTEINE Schmitz
GRABMALKUNST UND NATURSTEINBETRIEBE

Hugostrasse 13 und 21
42281 Wuppertal
Tel: 0202 / 500262
www.Natursteine-Schmitz.de

HAUT & JORDAN
IMMOBILIEN GMBH

Mitglied im
BVI
ivd

HAUSVERWALTUNGEN
– MIETVERWALTUNG
– WEG-VERWALTUNG
– INDUSTRIE UND GEWERBEVERWALTUNG

IMMOBILIEN
– IMMOBILIENVERWALTUNG
– AN + VERKAUF
– PROJEKTIERUNG
– BEWERTUNG

HAUSMEISTERSERVICE
– GARTENSERVICE – REINIGUNGSSERVICE
– REPARATURARBEITEN RUND UM IHRE IMMOBILIE

Zertifiziert gemäß TÜV SÜD

Oberdörnen 7 · 42283 Wuppertal
☎ (0202) **2 55 50 -0** Fax 2 55 50 25
www.haut-jordan.de · E-Mail: info@haut-jordan.de

---

noltedach | de
Dächer, Fassaden und mehr...

Peter Nolte | eMail@noltedach.de | Telefon 0202 300041
Wiesenstraße 115 - 121 | 42105 Wuppertal

B&E BAUELEMENTE GmbH
Markisen · Fenster · Haustüren · Rollladen · Garagentore · Vordächer
Sanderstraße 188

- Energieberatung
- Energieausweise
- Thermografie / Wärmebild
- Solarberatung

PHiBY Energieberatung · Energieausweise

Unabhängige Energieberatung

0 50 100 150 200 250 300 350 ≥400

Telefon 0202 / 7054036 - www.phiby.de

Andreas Heuft - Stütingsberg 28 - 42281 Wuppertal

Energieberater (HWK) - Mitglied im Bundesverband der Energieberater (GIH)

Schmersal Dienstleistungen
Wir an Ihrer Seite.

- Entrümpelung
- Reinigung von Messi-Wohnungen
- Geruchsneutralisation
- Unfall- und Leichenfundortreinigung

Schmersal Dienstleistungen

Huge-Jacobs-Straße 4
58332 Schwelm
kontakt@schmersal-dienstleistungen.de
www.schmersal-dienstleistungen.de

Heizöl

Haben Sie Ihren Tank aufgefüllt? Rufen Sie uns an.
Tel. 02 02/30 38 43

Wiemann GmbH
Mineralöle · 42103 Wuppertal

Heinrich Heine
HOLZBEARBEITUNG

Holz- und Kuststoff-Fenster · Treppen-Türen · Innen-Ausbau
Bauelemente · Altbau-Sanierung · Kundendienst

Telefon 0202/66 24 31 • Telefax 0202/66 41 52
Wichlinghauser Str. 31 • 42277 Wuppertal

Dirk Münter
Schreinermeister

Innenausbau
Möbel-Türen-Fenster
Altbausanierung
Beckacker Schulstr. 18
Telefon (02 02) 64 56 04
Telefax (02 02) 62 20 86

www.schreinerei-münter.de
schreinerei-muenter@t-online.de

Mitglied der
Tischler-Innung Wuppertal

meyertore
VERTRIEB MONTAGE I SERVICE

HORMANN

- Garagentore - Haustüren
- Feuerschutztore und -türen
- Industriesektionaltore
- Roll- und Schnelllauftore
- Montage - Service - Wartung

Besuchen Sie unsere Ausstellung:
Meyertore · Weberstraße 1 · 42899 Remscheid
Tel. 02 02 / 3 17 29 22 · Fax 02 02 / 3 17 29 23
info@meyertore.de · www.meyertore.de
Rüdiger Meyer · Am Stall 11 · 42369 Wuppertal

FRIEDRICHS BAUELEMENTE

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

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

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

TÜREN Heldmann

02 02/ 2 78 78 - 0
Stormstraße 11-17 42327 Wuppertal
Info@tueren-heldmann.de
www.tueren-heldmann.de

Unsere Türenausstellung
ist eine der größten
in NRW

öffnen
Räume...

Okunek

Ihr zuverlässiger Partner rund um Ihren Garten

Bernd Okunek

Unsere Leistungen:
- Gartenpflege und -gestaltung
- Baumpflege und -fällungen

Horather Str. 157 · 42111 Wuppertal
Tel. 0202 / 28 38 807· Fax 28 38 815
bokunek@gmx.de

ABC der Farben
ULLRICH
DER MALER

Knut Ullrich
Maler- und Lackierermeister
Sachverständiger für das Erkennen
und Bewerten von Schimmelschäden

Telefon 0202 / 62 46 12
Mobil 0171 / 540 12 65

Sanitär- und Wärmetechnik
BRAUN
Wasser · Gas · Heizung

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

Seit über 50 Jahren!

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

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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