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

Haus&Grund-Magazin Wuppertal

Jahrgang 121

05/2017 www.hausundgrundwpt

Jetzt auch Online als Download verfügbar!

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

ES LEBE DER GARTEN!

Natursteinbrüche Bergisch Land Besuchen Sie unseren Ausstellungsgarten:

Ausstellungsgarten · Natursteinhandel

Naturstein aus eigenen Brüchen und der ganzen Welt für Gewerbe und Privat.

Mo. - Fr.: 07.00 - 17.30 Uhr · Sa.: 09.00 - 13.00 Uhr

Natursteinbrüche Bergisch Land GmbH · Hahnenfurth 5 · 42327 Wuppertal-Vohwinkel (auf dem Gelände der Kalkwerke Oetelshofen, direkt an der B7 Rtg. Mettmann)

(0 20 58) 78 26-90 www.natursteinbrüche.de





Mietverwaltung Saarbrücker Str. 40

42289 Wuppertal Tel.: 02 02 / 62 56 60 Fax: 02 02 / 6 36 65

BECKER & DÖRING GMBH

H A U S V E R W A L T U N G E N

Sicherheit · Kompetenz · Leistungsfähigkeit

WEG Verwaltung Saarbrücker Str. 40 42289 Wuppertal Tel.: 02 02 / 254 23 15 Fax: 02 02 / 254 23 16



Tel.: 4 08 79 95

mail@leitmann.net

- Brennerwartung Reparatur
- Kesselreinigung
 Modernisierung



aller Art (auch Messiewohnunge Keller · Dachboden · Garten Ladenrückbau · Müllentsorgung Betriebs- und Geschäftsauflösungen

AWA GmbH · Geschäftsführer J. Schott Tel. 0202 - 73 62 27

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



Bundesfachverhand der

QUALITATS-MANAGEMENT Wir sind zertifiziert Regularitilige harvellige Uterweckung nach ISO 9001



Milglied im Verband der nordrhein-westwälischer



Eichstr. 17 42349 Wuppertal

Tel. 97 97 442-0

Fax 9 79 74 42-44

www.hausverwaltung-wuppertal.de post@city-immobilien-nrw.de





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









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



Karsten Hartnack **Dachdeckermeister**

Fachbetrieb für Dach-, Wand-, Abdichtungsund 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!

Kaum ein anderes Thema wurde in den letzten Wochen so kontrovers diskutiert wie die möglicherweise geplante Erhöhung der Grundsteuer. Sie merken es schon an meiner Wortwahl möglicherweise geplant. Hier gibt es sehr unterschiedliche Aussagen der Beteiligten. Während der Kämmerer Herr Slawig zunächst eine Erhöhung der Grundsteuer angekündigt hat, wurde kurz darauf durch den Oberbürgermeister geäußert, dass dies nicht beschlossen sei und der Kämmerer laut gedacht habe. Nunmehr äußert sich auch Herr Slawig eher zurückhaltend und kündigt an, dass er den Haushalt erst im Oktober vorlegen werde. Folglich wird er auch nicht vor Oktober darüber entscheiden, ob die Grundsteuer erhöht wird oder nicht. Was ich von einer derartigen Erhöhung halte, habe ich bereits mehrfach und deutlich geäußert: Nichts! Und ich fordere eine verbindliche Äußerung der Stadtverwaltung zu diesem Thema – vor der Bundestagswahl!

Bemerkenswert finde ich jedoch, was die Aussage von Herrn Slawig bei den Wuppertaler Bürgern ausgelöst hat. Hier wurde umgehend eine Online Petition gegen die Erhöhung der Grundsteuer in die Wege geleitet und fast 3.000 Personen haben diese unterzeichnet. Das Thema wurde in allen Medien diskutiert und erstmals haben beide Wuppertaler Haus & Grund Vereine und beide Wuppertaler Mietervereine einen gemeinsamen offenen Brief verfasst. Dies gab es noch nie.

Und dies ist das Positive an der leidigen Angelegenheit. Wir Wuppertaler setzen uns wieder deutlich verstärkt für Wuppertal und unsere Interessen ein und zeigen dies.

Diese Entwicklung zeigt sich auch in vielen anderen Bereichen. Es gibt sehr viel Engagement einer Vielzahl von Bürgern. Sei es am Arrenberg, am Ölberg, in Wichlinghausen / Oberbarmen, in der Barmer Innenstadt, an der Uni oder rund um den neu gebauten Döppersberg. An all diesen Punkten haben zunächst Wenige eine Idee gehabt und diese nach und nach in die Tat umgesetzt. Im Ergebnis ist jeweils die Lebensqualität der Bewohner gestiegen, was zu einem weiteren Engagement und letztlich zu einer Imageverbesserung der jeweiligen Quartiere geführt hat bzw. führen wird.

Doch nicht jedes Problem lässt sich allein durch bürgerliches Engagement lösen. Auch die Politik ist gefragt. Es werden gute Stadtentwicklungskonzepte benötigt, um Wuppertal "als Ganzes" lebenswert zu machen. Z.B. benötigt der Wuppertaler Osten ein Prestigeobjekt. Denn aus welchem Grund sollte man derzeit ohne Not in den Wuppertaler Osten ziehen? Hier muss ein Magnet geschaffen werden, der Lust auf den Osten Wuppertals als Wohnstandort macht.

Auch muss durchgegriffen werden, wenn Straßen und Wege verunreinigt werden, wenn Alkohol und Drogen in der Öffentlichkeit konsumiert werden oder noch schlimmer, Gewalttaten verübt werden. Hier müssen Polizei und Ordnungsamt eine starke Präsenz zeigen und durchgreifen. Wuppertal sollte hier vielleicht ähnliche Wege gehen wie Duisburg. Ein konsequentes Verbot Alkohol in der Öffentlichkeit zu konsumieren und Verstöße hiergegen zu ahnden.

Und schließlich: Werbung für Wuppertal als Wohn-, Arbeits- und Kulturstandort mit vielen lebendigen Facetten. Warum sollte man Wuppertal in den umliegenden Städten nicht offensiv als Wohnstandort mit einer hohen Lebensqualität bewerben? Prinzipiell ist Wuppertal dank der Schwebebahn eine Stadt der kurzen Wege. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund, dass die Sperrung der B7 nunmehr fristgerecht wieder aufgehoben wird.



Die Staumeldungen zeigen es, Wuppertal ist bereits eine Pendlerstadt, da die Wege in die umliegenden Städte kurz sind. Aber die Stadtverwaltung muss massiv auf die Landesregierung einwirken, damit das Baustellenflickwerk auf der A46 endlich beendet wird. Es kann und darf nicht sein, dass eine der wichtigsten Verkehrsadern im Bergischen Dreieck seit Jahren eine Dauerbaustelle ist und auch auf die nächsten Jahre hin bleibt. Es muss doch möglich sein, dass die Baustellenzeiten verkürzt werden. In anderen Bundesländern ist dies doch auch möglich. Hier wird nachts und an Wochenenden gearbeitet. Auch werden Bauarbeiten oft vor dem vereinbarten Endtermin fertig. Warum ist dies nicht auch auf der A46 möglich? Durch ein Ende der Baustellen würde die Lebens- und Luftqualität vieler Bewohner Wuppertals, aber auch des Umlands, deutlich verbessert werden und wir müssten vielleicht nicht über Fahrverbote von Dieselfahrzeugen diskutieren.

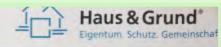
Ihr

Hermann] MX

Hermann Josef Richter

1. Vorsitzender











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



Haus & Grund® Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft Verlag und Service GmbH Deutschland

Hans Reinold Horst

Nachbars Garten

Paradies verbotener Früchte oder Zankapfel der Nation?

5. Auflage





In dieser Ausgabe befindet sich eine Beilage der Firma Gramke GmbH & Co. KG

Inhaltsverzeichnis

Kommentar	139
Politik & Wirtschaft	
Deutschland vor der Wahl	140
Klimapolitik	142
Bündnis wieder arbeitsfähig	142
Prognose des Statistischen Bundesamtes	142
Politische Gespräche	142
Recht & Steuern Änderung der	
Rechtsprechung	143
Werkvertrag	144
Praxistipp	144
Der große Tag	144
Haus & Grund Kooperationspartner	148
Vermieten & Verwalten Sondernutzungsfläche	en
in der WEG	150
Gerichte in der Pflicht	150
Instandsetzung ist keine Instandhaltung	150
Finanzen & Versicherungen Versicherungen in	
Überblick	151
Verschiedenes Jahreshauptversammlung 2017	152
Besuch aus der Zukunft beim Verbandstag 2017	154
Haustechnik Kennzeichnungspflicht	156
Stromkosten im Haushalt	156
Vorausschauend planen	156
Hauseigentümer profitieren von Premiumheizöl	157
Nichts zu verschenken	158
An der Decke geht die Sonne auf	160
Auf getrennten Wegen	161
Ein Zuhause mit Wohnkultur und Komfort	162
Rezensionen Nachbars Garten	164
Geschäftsraummiete	165
Verträge & sonstige Formulare Literatur	166
Service bei Haus & Grund	167
Telefonauskünfte für Barmen und Elberfeld	167
Impressum	168



Kommentar

Für dumm verkauft

Von Dr. Kai H. Warnecke, Präsident

Um die Energiewende zu schaffen, sollen wir Bürger Energie sparen. Zum Beispiel durch einen verringerten Stromverbrauch. Dazu werden uns allerlei technische Neuheiten angepriesen: Energiesparlampen, sparsame Umwälzpumpen, stromsparende Waschmaschinen.

Die meisten dieser Produkte sind nicht nur teuer. Sie kosten auch viel mehr Geld als diejenigen, die sie ersetzen. Aber das ist angeblich kein Problem – so die Werbung sowohl des Bundesumwelt- als auch des Bundeswirtschaftsministeriums –, denn durch den verringerten Stromverbrauch sparen wir alle viel Geld. Die Mehrkosten rechnen sich also früher oder später, meint die Regierung.

Die Bürger haben sich daher ans Energiesparen gemacht. Der Stromverbrauch in privaten Haushalten ist laut Statistischem Bundesamt zwischen 2005 und 2015 pro Haushalt um 10,3 Prozent gesunken. Eine beachtliche Leistung in Zeiten, in denen immer mehr Geräte Strom benötigen. Aber zahlt sich das wirklich im Portemonnaie aus? Der Strompreis ist von 2005 bis 2015 um 65,32 Prozent gestiegen. Das ist vor allem den staatlichen Preisbestandteilen geschuldet: Die sind im gleichen Zeitraum sogar um 75 Prozent gestiegen. Viele Versorger springen als Trittbrettfahrer auf jede Erhöhung auf und erhöhen ihre Preise.

Während der Verbraucher Strom spart, bekommt er immer höhere Rechnungen. Auf diese Weise wird ihm die beste aller Motivationen zum Stromsparen und zum Kauf energiesparender Haushaltsgeräte, nämlich die Kostenersparnis, genommen. Und die Bundesregierung verkauft uns für dumm und behauptet weiter: Es lohnt sich! Falsch, die Fakten beweisen das Gegenteil.

Deutschland vor der Wahl

- Eigentümer vor der Wahl

Am 24. September 2017 findet die Wahl zum 19. Deutschen Bundestag statt. Wir haben im Vorfeld einige Fragen zu Themen, die für private Immobilieneigentümer besonders interessant sind, an die Parteien CDU, SPD, DIE LINKE, Bündnis 90/Die Grünen und FDP gestellt. Heute geht es um den Themenkomplex Mietrecht.

Aktuell stehen diverse politische Forderungen im Raum, welche Änderungen bei derzeit geltenden Kündigungsschutz-Regelungen zum Ziel haben. Wie sehen die Vorstellungen Ihrer Partei zu diesen Vorschlägen aus?



CDU

Dr. Jan-Marco Luczak MdB CDU

"Mieter sind bereits heute in unserem sozialen Mietrecht umfassend geschützt. Die Union lehnt weitere Einschränkungen bei der Eigenbedarfskündigung ab, denn für viele Kleinvermieter ist Wohneigentum oft die wichtigste Altersvorsorge. Auch die Angleichung der Kündigungsfolgen der ordentlichen an die außerordentliche Kündigung wäre ein falsches Signal. Die verlässliche Zahlung der Miete ist Hauptpflicht des Mieters und Grundlage für ein vertrauensvolles Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter."





Johannes Fechner MdB SPD

"Im Interesse von Mietern und Vermietern setzt sich SPD-Bundestagsfraktion für mehr Rechtsklarheit bei Kündigungen ein. Wir wollen, dass ein wegen Zahlungsverzug gekündigter Mieter eine ordentliche Kündigung aus der Welt schaffen kann, wenn er seine Mietschulden bezahlt. Dies hat für Vermieter den Vorteil, dass der Mieter wie heute schon bei der fristlosen Kündigung einen Anreiz hat, seine Mietschulden zu bezahlen, was ganz im Interesse seines Vermieters ist."





Caren Lay MdB DIE LINKE

"DIE LINKE setzt sich für einen besseren Kündigungsschutz für Mieterinnen und Mieter ein. Kündigung wegen Eigenbedarf wollen wir auf engste Angehörige begrenzen. Ein Ausgleich von Mietrückständen muss neben der fristlosen auch die ordentliche Kündigung abwenden. Vereinzelter oder unverschuldeter Zahlungsverzug (zum Beispiel durch Jobcenter) darf kein Kündigungsgrund sein. Vor allem aber müssen Rechtsstreitigkeiten abschließend gerichtlich geklärt werden, bevor Vermieter zur Kündigung greifen."





Chris Kühn MdB Bündnis 90 / Die Grünen

"Gerade privaten Vermietern sind gute, stabile Mietverhältnisse ein Anliegen. Durch die Rechtsprechung sind Lücken beim Kündigungsschutz zutage getreten, die wir schließen möchten. Das betrifft Zahlungsrückstände der Jobcenter, Nachzahlungen der Mieter und Vereine, die Wohnraum im Rahmen ihrer sozialen Zwecke untervermieten."





140 Haus und Grund-Magazin

Dr. Hermann Otto Solms, FDP-Präsidium

"Die Knappheit von bezahlbarem Wohnraum wird nicht gelöst, wenn Kündigungen wegen Eigenbedarfs erschwert werden sollen. Die Politik hätte konkrete Handlungsmöglichkeiten bei der Grundsteuer, bei der Grunderwerbsteuer oder bei der Straffung von Prozessen und Vorschriften im Baurecht. Im Wohnungsbau und Mietrecht brauchen wir keinen planwirtschaftlichen Aktionismus, bei dem Eigentümer wie Mieter auf der Strecke bleiben. Wir müssen Privatvermieter stärken. Sie stellen etwa zwei Drittel aller Mietwohnungen und tragen damit zentral zur Wohnraumversorgung bei."

Die Mietpreisbremse ist ein Dauerthema in der politischen Diskussion. Wie soll es damit weitergehen?

Dr. Jan-Marco Luczak MdB CDU

"Die Mietpreisbremse dämpft den Anstieg der Mieten kurzfristig. Langfristig hilft nur der Bau neuer Wohnungen. Wir brauchen Investitionen in Neubau, altersgerechten Umbau und energetische Sanierung. Deshalb lehnt die Union eine Verschärfung der Mietpreisbremse ab. Das Bundesgesetz ist aus gutem Grund befristet. Vor einer Verlängerung muss geprüft werden, wie sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt darstellt und ob auch die Länder ausreichend Anstrengungen für mehr Neubau unternommen haben."

Johannes Fechner MdB SPD

"Die Mietpreisbremse ist ein Erfolg! Deutschlandweit gibt es Urteile, mit denen sich Mieter mit der Mietpreisbremse erfolgreich gegen überhöhte Mieten gewehrt haben. Künftig sollten Mieter von ihrem Vermieter die Auskunft erhalten, was der Vormieter bezahlt hat. So können beide die rechtlich zulässige Mieterhöhung errechnen und sich den Gang zum Gericht ersparen. Wir werden uns im Rahmen einer Evaluation die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt genau ansehen und danach entscheiden, ob die Regelungen möglicherweise über den bisher festgelegten Fünf-Jahres-Zeitraum hinaus notwendig sind."

Caren Lay MdB DIE LINKE

"Eine Mietpreisbremse, die wirkt, muss flächendeckend, unbefristet und ohne Ausnahmen gelten. Rechtsverbindliche, qualifizierte Mietspiegel in allen Städten über 25.000 Einwohnerinnen und Einwohner schaffen Rechtssicherheit und helfen Vermietern bei der transparenten Festlegung der Miethöhe. Die gesetzliche Mietpreisbremse zu umgehen, ist Betrug und muss auch so geahndet werden. Vermieterinnen und Vermieter mit einer sozialen Preisgestaltung müssen eine wirksame Mietpreisbremse nicht fürchten."

Chris Kühn MdB Bündnis 90 / Die Grünen

"Der soziale Zusammenhalt beim Wohnen ist durch steigende Mieten in Brennpunkten gefährdet. Die Mietpreisbremse der Großen Koalition verfehlt ihr Ziel, die Mietanstiege in den Hotspots zu dämpfen. Daher wollen wir sie verbessern. Die jeweils zulässige Miete sollte für die Vertragspartner bekannt sein. Damit MieterInnen und VermieterInnen Planungssicherheit bekommen, sollte sie für zehn statt nur fünf Jahre gelten, denn der Wohnraummangel wird nicht von heute auf Morgen verschwinden. Die unübersichtlichen Ausnahmen (z.B. möblierte Wohnungen) sollen entfallen."

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



Bautrocknung Michael Groß Wuppertal

0175 / 5611284 · 0202 / 703645 info@der-trockner-kommt.de

Vermietung · Beratung · Verkauf Trocknung und Sanierung nach Wasserschäden







Dr. Hermann Otto Solms, FDP-Präsidium

"Wir wollen die Mietpreisbremse abschaffen. Sie schafft keine einzige neue Wohnung und erst recht keine fairen Mieten. Sie ist ein planwirtschaftlicher Eingriff, der Investitionen in mehr Wohnraum verhindert. Wenn Wohnungen fehlen, muss gebaut werden. Wer günstige Wohnungen will, muss günstiges Bauen zulassen. Wir brauchen Investitionsanreize: Eine Erhöhung der linearen Abschreibung von zwei auf drei Prozent, ein vereinfachtes Baurecht, eine Überprüfung der Bauvorschriften, keine Erhöhung der Grunderwerbsteuer und keine neuen Abgaben oder Umlagen."



Das sagt Haus & Grund-Präsident Warnecke zu den Positionen zur Mietpreisbremse:

"Die Mietpreisbremse verschärft die Probleme dort, wo Wohnungen besonders stark nachgefragt sind. Gedeckelte Preise ziehen weitere Nachfrager an. Eine Verlängerung, wie sie von SPD, Linken und Grünen erwogen wird, wäre deshalb Gift. Und auch Verschärfungen wären das vollkommen falsche Signal. Die Mietpreisbremse muss abgeschafft werden! Eigentümer müssen ermuntert werden, Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Private Vermieter sind an langfristigen, harmonischen Mietverhältnissen interessiert. Eine Politik, die diese Anbietergruppe im Blick hat, sorgt effektiv für einen sozialen Mietwohnungsmarkt."

Klimapolitik

Gebäudeenergiegesetz gescheitert

Das seit Wochen heftig diskutierte Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist für diese Legislaturperiode vom Tisch. Union und SPD konnten sich im Koalitionsausschuss nicht auf einen Kompromiss einigen. Streitpunkt war vor allem der im vorliegenden Entwurf vorgesehene Niedrigstenergiegebäudestandard für öffentliche Gebäude ab 2019. Durch die Zusammenlegung von drei Regelwerken – Energieeinsparverordnung, Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz und Energieeinspargesetz – sollte das Gesetz eine erhebliche Vereinfachung des Ordnungsrechts mit sich bringen.

Bündnis wieder arbeitsfähig

Klimaschutz und bezahlbares Wohnen sinnvoll verbinden

Haus & Grund Deutschland und die anderen immobilienwirtschaftlichen Verbände haben ihre Mitarbeit am Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen wieder aufgenommen. "Wir streben eine langfristige Partnerschaft mit der Bundesregierung an, um Klimaschutz und bezahlbares Wohnen und Bauen sinnvoll miteinander zu verbinden", kommentierte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke.

Prognose des Statistischen Bundesamtes

Bis 2035 mehr und kleinere Privathaushalte

Die Zahl der Privathaushalte in Deutschland und damit auch die Zahl der benötigten Wohnungen wird bis zum Jahr 2035 auf 43,2 Millionen anwachsen. Das geht aus den neuen Haushaltsvorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes hervor. Im Jahr 2015 wurden noch 40,8 Millionen Haushalte gezählt.

Den voraussichtlichen Zuwachs erklären die Statistiker vor allem mit zwei Faktoren: Allein die Bevölkerungsentwicklung würde die Haushaltszahl bis 2035 um rund 760.000 auf 41,5 Millionen erhöhen. Statistisch doppelt so schwer fällt der anhaltende Trend zu mehr Ein- oder Zweipersonenhaushalten ins Gewicht.

Die Zahl der Menschen, die in Ein- oder Zweipersonenhaushalten leben, dürfte von rund 45 Millionen im Jahr 2015 auf etwa 50 Millionen im Jahr 2035 zunehmen. Mehr als die Hälfte von ihnen



Politische Gespräche

Die Gesundheitspolitiker der CDU/CSU-Bundestagsfraktion waren am 19. und 20. März zu Gast bei Haus & Grund Deutschland. Im Bild (von links): Karin Maag MdB, Kai H. Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland, Bundesgesundheitsminister Hermann Gröhe und Michael Hennrich MdB.

142 Haus und Grund-Magazin

(knapp 26 Millionen) würden dann 60 Jahre oder älter sein. Die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Mitgliedern, die vor allem aus Familien mit Kindern bestehen, wird dagegen bis 2035 auf 8,8 Millionen zurückgehen (2015: 9,9 Millionen). Der Trend zur Abnahme der Zahl der Haushalte mit mehr als zwei Personen hat sich zwar zuletzt leicht abgeschwächt, da die Eheschließungen und Geburten gestiegen sind. Jedoch würde die Zahl der Menschen in größeren Haushalten schon allein aufgrund der Verschiebungen in der Altersstruktur der Bevölkerung voraussichtlich um 1,3 Millionen auf 35,3 Millionen sinken.

Änderung der Rechtsprechung

Häusliches Arbeitszimmer personenbezogen abzugsfähig

Wenn mehrere Steuerpflichtige gemeinsam ein häusliches Arbeitszimmer nutzen, kann jeder von ihnen seine Aufwendungen hierfür bis zur Höchstbetragsgrenze von 1.250 Euro einkünftemindernd geltend machen. Das hat der Bundesfinanzhof (BFH) mit zwei Urteilen vom 15. Dezember 2016 entschieden. Das oberste Gericht für Steuersachen hat damit seine jahrelange Rechtsprechung geändert: Bislang war es von einem objektbezogenen Abzug der Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer ausgegangen. Danach waren die abziehbaren Aufwendungen unabhängig von der Zahl der Nutzer auf 1.250 Euro begrenzt. Der Höchstbetrag war bei mehreren Nutzern entsprechend den Nutzungsanteilen aufzuteilen.

In dem einen der beiden zu verhandelnden Fälle (Az. VI R 53/12) ging es um die Nutzung eines häuslichen Arbeitszimmers durch beide Miteigentümer eines Einfamilienhauses (ein Lehrerehepaar). Im anderen Fall (Az. VI R 86/13) teilten sich ein Bereitschaftsdienstleistender und seine Lebensgefährtin das Arbeitszimmer. In beiden Fällen hatte das Finanzamt bzw. das Finanzgericht im späteren Verfahren den Höchstbetrag von 1.250 Euro auf beide Nutzer hälftig aufgeteilt. Diese Entscheidungen hob der BFH auf. Der Höchstbetrag sei jedem Steuerpflichtigen in voller Höhe zu gewähren, dem für seine betriebliche oder berufliche Tätigkeit kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht, wenn er in dem Arbeitszimmer über einen Arbeitsplatz verfügt und die geltend gemachten Aufwendungen getragen hat. Weitere Voraussetzung ist, dass beiden Steuerpflichtigen in dem Arbeitszimmer ein eigener Arbeitsplatz in dem für ihre berufliche Tätigkeit konkret erforderlichen Umfang zur Verfügung steht. Schließlich muss geprüft werden, so der BFH im zweiten strittigen Fall, ob in dem häuslichen Arbeitszimmer überhaupt eine berufliche oder betriebliche Tätigkeit entfaltet wird. Der Umfang dieser Tätigkeit muss es glaubhaft erscheinen lassen, dass der Steuerpflichtige hierfür ein häusliches Arbeitszimmer vorhält.

Diese Grundsätze gelten nicht nur für Aufwendungen, die Eigentümer im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung geltend machen können (Absetzung für Abnutzung, Schuldzinsenabzug). Sie sind auch für Mieter nutzbar: Die Mietzahlungen sind dann als zur Hälfte für den jeweiligen Ehegatten/Lebenspartner aufgewendet anzusehen.

So bewertet Sibylle Barent, Referentin für Steuern, die Urteile:



Foto: Sibylle Barent © Die Hoffotografen

"Der Bundesfinanzhof hat mit diesem Urteil seine bisherige restriktive Rechtsprechung zu § 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 6b Satz 2 des Einkommensteuergesetzes (EStG) aufgegeben und damit einen wichtigen Beitrag zur Steuergerechtigkeit geleistet. Es wurde höchste Zeit! Mit der wachsenden Bedeutung von Telearbeit, der stetig steigenden Zahl der Selbständigen in freien Berufen und nicht zuletzt den Anforderungen an junge Paare, Familie und Beruf unter einen Hut zu bringen, wird eine erhebliche Zahl von Steuerpflichtigen von den Grundsatzentscheidungen profitieren."



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



Juliusstr. 2a (Güterbf. Mirke) · 42105 Wuppertal Tel. 02 02 - 75 06 77 · Fax 02 02 - 75 14 98 mail: info@gaertig-bau.de



Große Flurstraße 69 D-42275 Wuppertal Telefon 02 02 -25 55 40 Telefax 02 02 -57 13 80 Mobil 0151 -12 00 9176 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

Werkvertrag

Ab wann kann Besteller Mängelgewährleistungsrechte geltend machen?

Ein Besteller kann Mängelgewährleistungsrechte nach § 634 BGB grundsätzlich erst nach Abnahme des Werkes erfolgreich geltend machen. Dies hat der Bundesgerichtshof erstmals entschieden (Urteile vom 19. Januar 2017, Az. VII ZR 235/15 und VII ZR 193/15).

Bis zur Abnahme könne der Bauunternehmer frei entscheiden, wie er den Anspruch des Bestellers auf mangelfreie Herstellung erfülle, so die Richter. Sie zeigten jedoch auch eine Ausnahme auf: Der Besteller kann bereits vor der Abnahme Mängelrechte geltend machen, wenn er die Erfüllung des Vertrages nicht mehr verlangen kann und sich das Auftragsverhältnis dadurch in ein bloßes Abrechnungsverhältnis umwandelt.

Praxistipp

Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung bei der AfA

Wer als Steuerpflichtiger Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt, möchte die Anschaffungskosten des Gebäudes steuerlich berücksichtigen. Da ein Gebäude über viele Jahre zur Nutzung zur Verfügung steht, wird es auf die Nutzungsdauer, die vom Gesetzgeber geregelt ist, abgeschrieben. Grundlage für die Ermittlung der Gebäude-AfA (Absetzung für Abnutzung) ist gemäß Einkommensteuergesetz (§ 7 Absatz 4 bis 5a EStG) die AfA-Bemessungsgrundlage. Um sie zu ermitteln, muss in der Regel der Gesamtkaufpreis der Immobilie aufgeteilt werden - zum einen in das nicht der Abnutzung unterliegende Grundstück und zum anderen in das der Abnutzung unterliegende Gebäude.

Über diese Aufteilung kommt es immer wieder zu Streit zwischen Steuerpflichtigen und Finanzämtern. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung muss die Aufteilung bei bebauten Grundstücken nach dem Verhältnis der Verkehrswerte oder Teilwerte auf den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits erfolgen (BFH-Urteil vom 10. Oktober 2000, Az. IX R 86/97).

Die obersten Finanzbehörden von Bund und Ländern haben nun eine bundesweit anwendbare Arbeitshilfe als Excel-Datei erstellt. Sie ermöglicht es, unter Berücksichtigung der höchstrichterlichen Rechtsprechung in einem typisierten Verfahren entweder eine Kaufpreisaufteilung selbst vorzunehmen oder die Plausibilität einer vorliegenden Kaufpreisaufteilung zu prüfen. Zusätzlich steht eine Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises zur Verfügung.

Beide Dokumente können hier heruntergeladen werden:

http://t1p.de/afa.

Für steuerliche Zwecke sollte nur diese aktuelle Version der Arbeitshilfe verwendet werden. Sie wurde gegenüber der Vorversion verbessert und erweitert. Nun sind auch Modernisierungen berücksichtigt, die beim Parameter "Baujahr" einfließen. Bisher wurde lediglich auf das Jahr der Bezugsfertigkeit abgestellt. In der aktualisierten Version der Arbeitshilfe ist dafür ein separates Tabellenblatt "Ableitung des fiktiven Baujahrs unter Berücksichtigung von Modernisierungen" enthalten. Es kann dadurch eine modifizierte Restnutzungsdauer damit ein fiktives Baujahr ermittelt werden, das dann in das Hauptblatt für die Kaufpreisaufteilung übernommen werden kann. Im Ergebnis wird dadurch die Alterswertminderung entsprechend verringert und der Wertanteil bei der Kaufpreisaufteilung steigt.

Der große Tag

Wenn man als Haus- oder Wohnungskäufer mit dem Notar zu tun hat

Auf die Frage, welche wichtigen Tage sie im Laufe ihres Lebens erlebt haben, werden die meisten Menschen natürlich als erstes familiäre und berufliche Momente nennen – die Heirat, die Geburt des Kindes, den Studienabschluss, die Beförderung. Unmittelbar danach aber folgt für viele sofort etwas anderes: der Kauf der eigenen Immobilie. Denn schließlich ist auch das eine Lebensentscheidung. In aller Regel führt dieser Weg über den Notar.

Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat für seine Extra-Ausgabe neun Urteile deutscher Gerichte gesammelt, die allesamt mit Notaren zu tun haben. Mal geht es um Fristen, mal um Hinweispflichten und dann wieder um so spezielle Angelegenheiten wie ein dingliches Vorkaufsrecht.

Zu den Aufklärungspflichten eines Notars gehört es, gegebenenfalls auf die erforderliche Zahlung von Schenkungssteuer hinzuweisen. Bei der Beurkundung eines Grundstücksübertragungsvertrages müsse er das unaufgefordert tun, heißt es in einem Urteil des Oberlandesgerichts Oldenburg (Aktenzeichen 6 U 58/09).

Der Hintergrund: Ein Mann wollte ein Grundstück hälftig an Sohn und Schwiegertochter verschenken, wobei bei letzterer das Verwandtschaftsverhältnis fehlte und deswegen etwa 2.250 Euro Schenkungssteuer fällig wurde. Der Notar hatte den Hinweis vergessen und musste Schadenersatz leisten.

Wer ein solch großes Geschäft wie einen Immobilienkauf tätigt, der sollte genügend Zeit haben, sich mit der Materie vertraut zu machen. Deswegen muss der Notar vor dem Termin eine Zwei-Wochen-Regelfrist einhalten. Das schreibt das Beurkundungsgesetz vor. Hält sich der Notar nicht daran, dann trifft ihn nach höchstrichterlicher Überzeugung (Bundesgerichtshof, Aktenzeichen III ZR 292/14) die Darlegungs- und Beweislast, dass der Käufer sich nach Ablauf der Regelfrist genauso entschieden hätte.

So lange die Parteien nicht zur Beurkundung beim Notar waren, ist ein Vertrag eine höchst unsichere Sache. Einem Käufer war es widerfahren, dass der Verkäufer erst einen Tag vor Abschluss ankündigte, nun doch nicht verkaufen zu wollen. Zu dem Zeitpunkt war allerdings bereits die Finanzierung des Darlehens geklärt und es entstanden Rückabwicklungskosten in Höhe von 9.000 Euro.

Diese forderte der versetzte Käufer nun vor dem Oberlandesgericht Saarbrücken (Aktenzeichen 4 U 435/12) vom Verkäufer. Doch der Senat entschied, dass das Recht zum Rücktritt vom Verkäufer bis zuletzt wahrgenommen werden konnte, ohne Schadenersatz leisten zu müssen.

Dem Notar stehen für seine Arbeit gesetzlich genau geregelte Gebühren zu. Fertigt er eine Urkunde, dann muss der Auftraggeber auch dafür bezahlen. Das



Kammergericht Berlin (Aktenzeichen 9 W 133/05) musste sich mit der Frage befassen, wann denn eigentlich eine Urkunde als fertig entworfen zu betrachten ist. Die Antwort: Eine entsprechende Gebühr entsteht bereits dann, "wenn der Notar den Entwurf der Urkunde vollständig auf Tonbandkassette diktiert hat".

Wer den Notar aufsucht, der kann sich zumindest einer Tatsache gewiss sein: Sein Ansprechpartner wird nicht älter als 70 Jahre sein, denn mit Erreichen dieser Altersgrenze sieht die Bundesnotarordnung ein Ausscheiden vor. Ein Betroffener hatte dagegen geklagt und von einer Altersdiskriminierung gesprochen. Doch das Oberlandesgericht Frankfurt (Aktenzeichen 2 Not 8/10) sah darin kein Problem. Diese Beschränkung diene dazu, die Altersstruktur des Berufs aufrecht zu erhalten und auch nachrückenden Generationen eine Chance zu geben.

Wie ist es eigentlich zu bewerten, wenn bestimmte Angaben im Zusammenhang mit der Beschaffenheit einer Immobilie zwar in einem Exposé auf der Internetseite des Maklers auftauchen, aber nicht im notariellen Kaufvertrag? Hier war es um die Wohnfläche eines Hauses gegangen, die statt 200 Quadratmetern in Wahrheit nur 172 Quadratmeter betrug. Der Erwerber forderte vom Kaufpreis (550.000 Euro) deswegen 66.000 Euro zurück. Der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 78/14) entsprach dem nicht. Es zähle letztlich das, was im Vertrag stehe. Anders liege der Fall nur, wenn dem Verkäufer nachzuweisen sei, dass er selbst von der Flächenabweichung gewusst und damit getäuscht habe.

Legionellenprüfung

nach §14 TrinkwV

kompetent - neutral - preisgünstig

Fax 0800 - 25 24 922

Kreuzstr. 47 · 42277 Wuppertal Tel. 0202 - 25 24 90

info@kreuz-apo.de · www.kreuz-apo.de



Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing



Was interessiert Sie?

- Insektenschutz
 - Garagentor / -Motor Einbruchschutz
- Haustür Vordach
- Markise
- Schließanlage
- Geländer



www.grenzdoerfer.de · 02 02 / 37 10 80

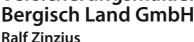


BLT Kögel Dobsch & Partner Steuerberatungsgesellschaft mbB

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."

Versicherungsmakler **Bergisch Land GmbH**





Telefon 0202 / 260 65 60 Telefax 0202 / 260 65 61

info@makler-bergischland.de Termine gerne nach Vereinbarung.

Für alle Mitglieder attraktive Sonderrabatte



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.



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



145 Mai 2017



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.

1 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
 - **1** Küchenwaage

PRÄMIENCOUPON

Angaben werbendes Mitglied		
Vorname/Name		
Straße/Hausnummer	PLZ	Ort
Telefonnummer	Mitgliedsnummer	(sofern bekannt)

Ich habe folgendes Mitglied geworben

Vor	nar	ne/	/Nar	ne															
Stra	ße	/PL	Z/O	rt															



Wenn der Notar ein Nachlassverzeichnis erstellt, dann muss er die Angaben der Erben einer kritischen Plausibilitätskontrolle unterziehen und dieses Vorgehen entsprechend dokumentieren. Dazu zählt nach Überzeugung des Oberlandesgerichts Bamberg (Aktenzeichen 4 W 42/16) auch eine stichpunktartige Überprüfung der Belege. Dabei kann dem Notar nach Meinung des Zivilsenats durchaus ein zeitintensiver, sehr umfangreicher Prüfungsaufwand zugemutet werden.

Wenn ein Notar über Erbangelegenheiten berät, gehört es zwingend dazu, dass er über die Kosten einer solchen Beurkundung informiert und außerdem darauf hinweist, dass man ein Testament auch selbst handschriftlich verfassen kann. Tut er das nicht, dann verliert er nach Ansicht des Oberlandesgerichts Naumburg (Aktenzeichen 2 Wx 37/10) seinen Anspruch auf die Gebühr. Der Verbraucher, der in der Regel ja nicht besonders rechtskundig ist, könnte sich durch ein solches Verhalten des Notars überrumpelt fühlen.

Die Bestellung eines dinglichen Vorkaufsrechts musste lange Zeit der Rechtsprechung zu Folge notariell beurkundet werden. Doch davon hat der Bundesgerichtshof mit einem neueren Urteil (Aktenzeichen V ZR 73/15) Abstand genommen. Anders als das Verpflichtungsgeschäft bedürfe das dingliche Vorkaufsrecht nicht der notariellen Form, entschieden die Juristen.

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.



Wolfram Ebel Metallbau

31 26 16

liefert Treppen, Balkongeländer, Gitter, Vordächer, Türen Reparaturdienst

Masurenstraße 5a, 42117 Wuppertal





Ihre elektrischen Anlagen.



www.poschen-giebel.de

Telefon *: 02 02 / 25 00 25 · E-Mail: info@poschen-giebel.de * Anrufweiterschaltung zum Firmensitz in Haan

147 Mai 2017

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



148





Baumfällung
Gartenbau · Gartenservice
Zaunbau · Steinarbeiten
42349 W'tal, Innsbrucker Str. 13

2 (02 02) 40 06 86 · Fax 4 08 71 95



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



Sondernutzungsflächen in der WEG

Instandhaltungspflicht umfasst Kostentragung

Von Julia Wagner, Referentin Recht

Der Sondernutzungsberechtigte, dem in der Teilungserklärung eine Instandsetzungs- oder Instandhaltungspflicht übertragen wurde, hat im Zweifel auch die ihm dadurch entstehenden Kosten dafür zu tragen. Das hat der Bundesgerichtshof mit dem kürzlich veröffentlichten Urteil vom 28. Oktober 2016 (Az. V ZR 91/16) entschieden.

Die Parteien des Rechtsstreits bilden eine Wohnungseigentümergemeinschaft. Zwei Eigentümern wurde durch den Teilungsvertrag an bestimmten Grundstücksflächen einschließlich der sich dort befindenden Terrassen ein Sondernutzungsrecht zugewiesen. Sie müssen dabei auch für die Instandhaltung der ausschließlich ihrem Sondernutzungsrecht unterliegenden Flächen, Anlagen und Einrichtungen sorgen. Im Nachhinein wurde den beiden sondernutzungsberechtigten Eigentümern per Beschluss gestattet, die Terrasse zu vergrößern bzw. eine zusätzliche Terrasse zu errichten. Die Kosten der Herstellung und der zukünftigen Instandhaltung sollten laut Beschluss durch die sondernutzungsberechtigten Eigentümer getragen werden.

Nach Ablauf der Anfechtungsfrist focht der Kläger die gefassten Beschlüsse an. Seine Begründung: Die Eigentümerversammlung sei nicht berechtigt, ein bereits bestehendes Sondernutzungsrecht abzuändern. Das zuständige Amtsgericht gab der Klage statt; die Berufung wurde durch das Landgericht zurückgewiesen.

Die Bundesrichter hoben das Urteil auf und wiesen die Klage mangels Nichtigkeit der gefassten Beschlüsse ab. Zwar kann eine Änderung des Sondernutzungsrechts in Art und Umfang nicht per Beschluss erfolgen, eine solche liegt jedoch nicht vor. Die Anwendung von § 22 Abs. 1 WEG scheitert indes daran, dass der Kläger erst nach Ablauf der Anfechtungsfrist tätig wurde.

Auch die Übertragung der Kostenlast auf die Sondernutzungsberechtigten führt laut BGH nicht zur Nichtigkeit der Beschlüsse, denn die Wohnungseigentümer

können die Herstellungskosten auf den jeweiligen Nutzungsberechtigten übertragen. Selbst wenn die beabsichtigten baulichen Maßnahmen nicht von dem ursprünglichen Sondernutzungsrecht gedeckt sein sollten, müssten die betreffenden Sondernutzungsberechtigten die Kosten übernehmen. Die Beschlüsse wären dahingehend auszulegen, dass die Wohnungseigentümer die Zustimmung zum Umbau erklärt haben, weil sie davon ausgingen, dass die Kosten nicht umgelegt, sondern von den beiden Sondernutzungsberechtigten getragen werden.

Laut Bundesgerichtshof musste nicht geprüft werden, ob den Wohnungseigentümern auch eine Kompetenz zur Auferlegung der Folgekosten zusteht, da den angegriffenen Beschlüssen diesbezüglich nur feststellende Bedeutung zukommt. Denn bereits aus dem Teilungsvertrag ergibt sich, dass die Instandhaltungsund Instandsetzungskosten durch den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten zu tragen sind. Eine Kostenübertragung per Vereinbarung ist immer dann möglich, wenn die Regelung klar und eindeutig ist. Hier wurde den Sondernutzungsberechtigten die Instandhaltung in eigener Verantwortung übertragen, so dass sie auch für die Kosten einzustehen haben. Die Teilungserklärung stellt auch nicht nur auf die bei Abschluss bereits vorhandenen Flächen und Einrichtungen ab, sondern umfasst zudem später hinzukommende Flächen.

Gerichte in der Pflicht

Mietminderung wegen Lärm

Wenn ein Mieter wegen Lärmbelastung die Miete mindert, muss er hinreichend genau beschreiben, wie sich der konkrete Sachmangel, also der Lärm, bemerkbar macht. Er muss jedoch keine bestimmte Ursache für die Mangelsymptome benennen. Das Gericht sei dafür zuständig, die für das Vorliegen des Mangels angebotenen Beweise zu erheben und ein Sachverständigengutachten einzuholen. Das entschied der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 21. Februar 2017 (Az. VIII ZR 1/16).

Im strittigen Fall hatte der Mieter einer im vierten Obergeschoss eines 1954 erbauten Hauses gelegenen Wohnung fortwährend bestehende unzumutbare Lärmbelästigung beanstandet. Er vermutete, dass diese von der Mieterin der Wohnung über ihm verursacht werde und minderte daher die Miete. Den sich so angesammelten Mietrückstand nahm die Vermieterin zum Anlass für eine fristlose Kündigung und verlangte vom Mieter die Räumung. Sowohl das Amts- als auch das Landgericht gaben der Räumungsklage statt. Sie hielten das Verhalten der Mieterin der oberen Wohnung für zulässig. Der BGH hob das Räumungsurteil auf. Es reiche aus, wenn der Mieter den konkreten Sachmangel darstelle, welcher die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtige. Das habe der Mieter im vorliegenden Fall in ausreichender Form getan und sogar durch detaillierte Lärmprotokolle untermauert. Ob die Lärmbelästigung auch auf der vom Mieter vermuteten Ursache beruhe oder eine andere Quelle habe, sei für die Minderung irrelevant. Aus Sicht des BGH haben die Vorinstanzen den gerügten Mangel nicht insgesamt gewürdigt und zu Unrecht davon abgesehen, Sachverständigengutachten zuholen. Der Fall geht nun zurück ans Landgericht.

Instandsetzung ist keine Instandhaltung

Von Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

Dass Instandsetzung und Instandhaltung zwei unterschiedliche Sachen sind, ist eigentlich hinreichend bekannt. Oftmals werden die Begriffe aber – vermutlich aus schlichter Faulheit – synonym benutzt. In einer Teilungserklärung kann dies aber weitreichende Folgen haben, wie ein Urteil des BGH vom 9. Dezember 2016 (Az. V ZR 124/16) zeigt.

Die Bundesrichter mussten darüber entscheiden, wer die Kosten für die Beseitigung eines Wasserschadens tragen sollte. In der Teilungserklärung war unter anderem geregelt, dass die Kosten der Instandhaltung der zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Decken und Versorgungsleitungen der jeweilige Eigentümer trägt, soweit diese sich im Bereich des Sondereigentums befinden. Nach einem Wasserrohrbruch in einer Zwischendecke ließ die Gemeinschaft das Rohr reparieren. Die Beschädigung der im Sondereigentum stehenden Zwi-

schendecke wurde aber nicht beseitigt. Der betroffene Eigentümer holte zunächst von einem Handwerker einen Kostenvoranschlag ein, führte die Arbeiten dann selbst durch und verlangte die im Kostenvoranschlag bezifferten Kosten von der Gemeinschaft. Er berief sich darauf, dass die Schäden im Rahmen der Instandsetzung des Rohres durch die Gemeinschaft erforderlich waren und ihm somit nach § 24 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG zu ersetzen seien.

Der BGH entschied nun, dass die Instandsetzung des Rohres tatsächlich Aufgabe der Gemeinschaft sei. Die vom Gesetz abweichende Regelung der Teilungserklärung beziehe sich nur auf die Instandhaltung und nicht auf die Instandsetzung.

Allerdings bedeutet dieses Urteil noch nicht, dass der Eigentümer die Kosten erstattet bekommt. Der BGH verwies den Fall zurück an das Landgericht. Dort muss geklärt werden, ob der Schaden in der Zwischendecke durch die Reparatur nach dem Rohrbruch oder durch die Durchfeuchtung entstanden ist. Im zweiten Fall müsste die Gemeinschaft die Kosten allenfalls anteilig tragen, da die Zwischendecke als Sondereigentum in den Verantwortungsbereich des Eigentümers fällt.

Versicherungen im Überblick

Drei wichtige Policen für Immobilieneigentümer

Quelle: Grundeigentümer-Versicherung

Gefahren für Ihr Haus

Brand, Hagel und Sturm sowie Rohrbrüche und Leitungswasserschäden lauern ständig – Gefahren dieser Art können wir kaum selbst beeinflussen. Ein Blitz-

einschlag mit sich ausbreitendem Feuer verursacht ungeheure Kosten. Aus diesem Grund ist eine Wohngebäudeversicherung auch eine Pflichtversicherung für alle Immobilienbesitzer. Oft verlangt die finanzierende Bank einen Nachweis, dass ein entsprechender Versicherungsschutz vorhanden ist. In manchen Regionen ist die Gebäudeversicherung sogar gesetzlich vorgeschrieben. Bei der Wahl der richtigen Police sollte der Neuwert Ihrer Immobilie, die Lage und das Gefahrenpotenzial berücksichtigt werden. Außerdem sollte die Versicherung möglichen Veränderungen der Immobilie wie Wertsteigerung, zum Beispiel durch umfangreiche Renovierungsarbeiten, stetig angepasst werden. Aber auch veränderte Umweltbedingungen, beispielsweise zunehmende Stürme und Starkregen, sollten besondere Berücksichtigung finden.

Gefahren für Gegenstände in Ihrem Haus

Die Hausratversicherung ist nicht nur für Immobilienbesitzer ein absolutes Muss. Denn sie sichert alle Gegenstände in Ihrem Haus gegen mögliche Schäden ab. Auch hier werden Ereignisse versichert, die trotz aller Vorsichtsmaßnahmen Ihrerseits nicht immer in Ihrer Macht stehen. Diebstahlschäden durch einen Einbruch und daraus resultierender Vandalismus lassen sich zwar durch Sicherheitsmaßnahmen minimieren, aber nicht gänzlich verhindern. In Abgrenzung zur Gebäudeversicherung, die im Falle eines Feuers die Schäden am Gebäude absichert, ersetzt die Hausratversicherung die Schäden an Ihrem Mobiliar, den technischen Geräten, Büchern, Bildern bis hin zu den wichtigen Dokumenten wie Sparbücher oder Urkunden. Eben alle Werte, die sich im Haus befinden.

Wie Sie lesen, kann ein einziger Schaden Auswirkungen sowohl auf Ihr Gebäude als auch Ihren Hausrat haben. Der Abschluss einer Wohngebäude- und einer Hausratversicherung bei der Grundeigentümer-Versicherung bietet nicht nur im Schadensfall viele Vorteile, sondern gewährt zudem 20 Prozent Rabatt auf die Hausratversicherung.

Gefahren, die von Ihrem Gebäude ausgehen

Ein Besucher parkte sein Auto seitlich neben einem Wohngebäude. Als er zu seinem Wagen zurückkehrte, waren eine Beule und erhebliche Lackschäden auf der Motorhaube, die augenscheinlich durch einen heruntergefallenen Dachziegel verursacht worden waren. Die Kosten für das Ausbeulen und die Neulackierung des Fahrzeugs in Höhe von 2.500 Euro verlangte der Fahrzeughalter vom Gebäudeeigentümer.

Deswegen ist die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung ein absolutes Muss für alle Eigentümer, Vermieter oder Verpächter. Dies hat die Grundeigentümer-Versicherung zum Anlass genommen, ihren Tarif zur Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht umfangreich zu überarbeiten. Neben höheren Deckungssummen von bis zu 50 Millionen Euro gibt es nun zum 1. April 2017 auch zwei umfassende Leistungspakete, welche auf die Bedürfnisse der Eigentümer und Vermieter abgestimmt sind.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.get-service.de

KfW-Zuschüsse

Mehr Geld für Einbruchschutz

Das Bundesbauministerium, das Bundesinnenministerium und die KfW haben die Förderung für Eigentümer und Mieter, die die eigenen vier Wände gegen Einbrüche sichern wollen, ausgeweitet. Seit Ende März können sie bereits ab einer Investitionssumme von 500 Euro Zuschüsse bei der KfW beantragen. Bis dato betrug die Mindestinvestitionssumme 2.000 Euro. Der Fördersatz bleibt mit



zehn Prozent der investierten Mittel unverändert, die maximale Zuschusshöhe (1.500 Euro) ebenfalls.

Weitere Informationen sind auf den Internetseiten www.kfw.de/zuschussportal oder unter www.kfw.de/einbruchschutz zu finden. Private Bauherren und Mieter können dort auch direkt online ihren Förderantrag stellen.

Jahreshauptversammlung 2017

Auch in diesem Jahr können wir auf eine erfolgreiche Jahreshauptversammlung 2017 mit weit über 100 Teilnehmern zurückblicken. Der Vorstandsvorsitzende, Hermann Josef Richter, begrüßte zunächst die anwesenden Gäste Michael Müller (CDU), Marc Schulz (DIE GRÜ-NEN), Alexander Schmidt (FDP), Martina Justus-Lohrmann (Leiterin Bauförderungsamt), Gerd Lange (Deutscher Mieterbund), Lutz Fürup (Haus & Grund Elberfeld) und Wolfgang Friedrich (früherer Geschäftsführer des Vereins), die zahlreichen Mitglieder und die Vertreter der Presse, Herr Bartsch von der WZ und Frau Schoebler von den Bergischen Blättern. Er bat den Ehrenvorsitzenden des Vereins, Ernst E. Pütz, krankheitsbedingt zu entschuldigen und richtete dessen Grüße an die Anwesenden aus. Im Anschluss wies er die Anwesenden auf die bevorstehende NRW Wahl hin und betonte wie wichtig und zukunftsweisend diese Wahl für das Land NRW ist.

Unmittelbar hiernach wandte sich der Vorsitzende lokalen Wuppertaler Themen zu. Er wiederholte seine Kritik an dem bedingungslosen Festhalten der Stadt an der GWG. Es kann und darf nicht sein, dass die GWG immer wieder finanzielle Unterstützung seitens der Stadt erhält und trotzdem nicht in der Lage ist, sich selbstständig zu finanzieren. Nunmehr besteht erneut ein Finanzbedarf in Höhe von 60 Mio. Euro, obwohl bereits im letzten Jahr der Wuppertaler Hof zu Gunsten der GWG veräußert wurde. Hier muss nunmehr mittelfristig, nicht kurzfristig und kurzsichtig, eine endgültige und Wuppertal orientierte Lösung gefunden werden, damit der Steuerzahler nicht dauerhaft für Fehlinvestitionen aufkommen muss. Hier forderte der Vorsitzende die GWG zu verkaufen, solange dies noch möglich sei. Auch das sich ständig wiederholende Thema der Grundsteue-



(von links nach rechts) Prof. Dr. Busmann, Herr Josef Richter, Frau Silke Kessel

rerhöhung muss endgültig - und zwar vor der Bundestagswahl im September geklärt werden. Die Grundsteuer wurde seit 2010 um 26,5 % erhöht. Bei der letzten Erhöhung im Jahr 2013 wurde versichert, dass vor 2020 die Grundsteuer nicht erneut angehoben werden würde. Doch bereits seit über einem Jahr wird bei jeder sich auftuenden Finanzlücke im städtischen Haushalt die Erhöhung der Grundsteuer erneut ins Spiel gebracht und diskutiert. Diese ständige Diskussion verunsichert Hauseigentümer, Investoren und Mieter. Sie müssen ständig damit rechnen, dass die Grundsteuer um einen nicht näher bezifferten Prozentsatz erhöht wird, u.U. auch rückwirkend wie bei den Straßenreinigungsgebühren.

Diese Verunsicherung kann sich Wuppertal nicht leisten, wenn die Stadt vor allem als Wohnstandort dauerhaft attraktiver werden soll. Auch der Umstand, dass beide Wuppertaler Haus & Grund Vereine und beide Mietervereine eine gemeinsame Stellungnahme gegen eine Erhöhung der Grundsteuer abgegeben haben, sollte der Stadtverwaltung zu denken geben. Dies hat es in der Vergangenheit noch nicht gegeben.

Frau Kessel trug vor, dass wir auch 2016 wieder eine positive Mitgliederentwicklung und einen netto Mitgliederzuwachs von 65 Mitgliedern verzeichnen konnten. Ohne das vereinseigene Haus und die umbaubedingten Abschreibungen konnten wir ein positives Jahresergebnis erzielen, trug der Schatzmeister, Mario Temmink vor. Aufgrund der Grundsanierung von 2 Wohnungen liegt das Gesamtergebnis inkl. dem Haus jedoch bei einem Defizit. Nachfragen hierzu bestanden nicht und so wurde der Vorstand auf Antrag des Kassenprüfers Wilhelm

Bracht bei eigener Enthaltung einstimmig entlastet.

Frau Kessel trug weiter vor, dass in 2016 1293 persönliche Beratungsgespräche in den Beratungsstellen geführt wurden. Ca. 3500 Auskünfte wurden telefonisch erteilt. Hauptschwerpunkte der Beratungen waren Mieterhöhungen, Kündigungsmöglichkeiten, Grundabgabenbescheide und Einbau von Rauchmeldern. Wir haben ca. 2900 Rauchmelder verkauft und haben diese nun wieder vorrätig in den Beratungsstellen. Das Thema Grundabgabenbescheide war besonders beratungsintensiv, da erstmals Wasserund Abwassergebühren im Rahmen der Grundabgabenbescheide abgerechnet wurden und hierdurch die Gebührenbescheide sehr unübersichtlich geworden sind. Auch die Erhöhung der Straßenreinigungsgebühren sowie die Heranziehung von Hinterliegergrundstücken hierzu war ein sehr gefragtes Thema. Ein weiteres und arbeitsintensives Schwerpunktthema war die Erstellung des neuen qualifizierten Mietspiegels. Dieser konnte am 22.12.2016 verabschiedet werden. Wir gehen derzeit davon aus, dass zum Ende des Jahres die Vorbereitungen auf den neuen Mietspiegel 2018 beginnen werden. Wir möchten Sie bereits zum jetzigen Zeitpunkt bitten, sich an der Umfrage zum Mietspiegel rege zu beteiligen, damit der neue Mietspiegel den Wuppertaler Wohnungsmarkt noch besser repräsentiert als der bisherige.

Nachdem OBI Deutschland zum 31.01.2017 die bestehende Kooperation mit Haus & Grund Rheinland aufgekündigt hat, ist es uns als Ortsverein jedoch gelungen, die Kooperation mit OBI in Wuppertal, Steinbecker Meile, zunächst zu verlängern. Herr Temmink wurde bei

152

eigener Enthaltung erneut einstimmig zum Schatzmeister gewählt und nahm die Wahl an. Auch die Wiederwahlen von Klaus Rollenbeck und Daniel Lauchbach in den Vorstand erfolgten bei eigener Enthaltung einstimmig. Auch sie nahmen die Wahl an.

Die Kassenprüfer, Irmgard Presia und Wilhelm Bracht, wurden einstimmig wiedergewählt und werden auch im nächsten Jahr die Kasse des Vereins prüfen.

Schließlich wurde Hartmut Stöppel erneut in den Beirat gewählt. Das Abstimmungsergebnis war einstimmig und auch er nahm die Wahl an.

Prof. Dr. Busmann hielt einen sehr informativen und interessanten Vortrag zum Thema "Döppersberg - Impulse für Wuppertal". Die Entscheidung für den Umbau des Döppersberg war aus seiner Sicht, trotz aller umbaubedingten Einschränkungen für die Wuppertaler, eine gute und notwendige Entscheidung. Wuppertal hat lange Zeit unter einem sehr schlechten Image und der vielfach negativen Grundeinstellung der Bewohner gelitten. Diese Grundeinstellung hat sich in den letzten Jahren deutlich gewandelt. Sehr viele Bewohner glauben wieder an das Potential der Stadt und investieren in vielfältiger Weise in die Stadt, z.B. durch Engagement und finanzielle Investitionen. Es ist eine Aufbruchstimmung entstanden und dies macht sich insbesondere an dem neuen Tor zur Stadt, dem Döppersberg, und seiner näheren Umgebung bemerkbar. Hier entstehen neue interessante Plätze, Ladenflächen und kulturelle Einrichtungen, z.B. das Pina Bausch Tanzzentrum. Auch bietet Wuppertal eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnstandorte für junge Familien, Pendler und ältere Menschen. Wuppertal muss es nunmehr schaffen diese vielen positiven Entwicklungen nach außen und für Außenstehende ersichtlich zu präsentieren und zu bewerben. Wuppertal muss sich als "die Stadt neben Köln und Düsseldorf" präsentieren. Dann kann sie wieder das Oberzentrum im Bergischen Dreieck werden.

Im Anschluss wies Herr Temmink noch einmal auf das bereits vorgestellte Modell zur Immobilienbewirtschaftung: Alternativen zum Verkauf hin. Hierzu erhalten Sie in den Beratungsstellen oder direkt bei der ibs Informationsmaterial. Auch werden wir Ihnen dieses Modell in der nächsten Ausgabe der Zeitung noch einmal detailliert vorstellen.

Schließlich bedankte sich Herr Richter bei den Anwesenden für die Teilnahme an der Jahreshauptversammlung und wünschte ihnen noch einen angenehmen Abend.



Fotos: Herr Bartsch (WZ)



Elektroinstallationen · Video-Sicherheitstechnik Antennentechnik · FDV- und Fernmeldenetze

DIRK ABENDROTH

Geschäftsführer - Elektromeister Rhönstr, 8 · 42349 Wuppertal Tel. 02 02 / **295 06 40** 02 02 / 295 06 41 Mobil 0177 8 14 82 86 info@pony-gmbh.de

Planung und Bau individueller Kachelöfen und Kamine

Kaminöfen - Pelletöfen -Edelstahlschornsteine

Unsere Stärke: Gas-Kaminanlagen







friedhelm.delamotte@t-online.de · www.rohrreinigung-delamotte.de Notdienst 0172 / 200 08 01

MARMOR



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



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

153 Mai 2017

Besuch aus der Zukunft beim Verbandstag 2017

schet betonte, dass NRW mit einem Anteil von 22 Prozent an den Einwohnern der Bundesrepublik auf einen Anteil von 38 Prozent an den Einbrüchen kommt. Die innere Sicherheit zu stärken erklärte

metz, betonte in seinem Grußwort die gemeinsamen Interessen, was die Verfügbarkeit freier Flächen und eine attraktive Gestaltung der Innenstädte betrifft.

neinlan
Haus & Grund*

Laschet entsprechend zu seinem großen Ziel.

Gäste aus der Zukunft bereicherten den Verbandstag von Haus & Grund Rheinland am Samstag gleich doppelt. Einerseits unterhielten die Science-Fiction-Helden von Star Wars die Teilnehmer. Andererseits gab der möglicherweise zukünftige Ministerpräsident Armin Laschet (CDU) einen Ausblick auf seine Pläne für Wohnen und Wirtschaft nach der Landtagswahl.

Krefeld. Mit über 1.000 Teilnehmern hat Haus & Grund Rheinland am Samstag im Krefelder Seidenweberhaus seinen diesjährigen Verbandstag begangen. "Haus & Grund hat in Nordrhein-Westfalen mehr Mitglieder als die politischen Parteien" – mit dieser anerkennenden Feststellung machte Armin Laschet deutlich, warum er vom Landesparteitag der CDU direkt nach Krefeld geeilt war.

Dort begeisterte der Partei- und Fraktionsvorsitzende der NRW-CDU die über 1.000 Teilnehmer des Verbandstages von Haus & Grund Rheinland mit seiner Grundsatzrede. Unter dem Motto "Vorfahrt für Wirtschaft, Wohnen und Wachstum" skizzierte Laschet die wichtigsten politischen Ziele für die Zukunft: "Ich wünschte, wir wären mal Spitzenreiter beim Wirtschaftswachstum und nicht bei der Grunderwerbsteuer!"

Spitzenreiter ist NRW allerdings bereits beim Einbruch – mit teuren Folgen für die Hauseigentümer, die viel Geld in Sicherheitstechnik investieren müssen. La-

Zahlreiche Ehrengäste: Großes Stelldichein von Politik und Verbänden

Neben Armin Laschet waren zahlreiche Landtagsabgeordnete von CDU, SPD, FDP und den Grünen ins Seidenweberhaus gekommen – Ausdruck der guten Beziehungen von Haus & Grund Rheinland zur Politik. Auch mit anderen Verbänden unterhält der Landesverband der Haus- und Grundeigentümer gute Beziehungen. So konnte er an diesem Samstag unter anderem den Vorsitzenden des Deutschten Mieterbundes NRW, Hans-Jochem Witzke begrüßen. Der Hauptgeschäftsführer der IHK Mittlerer Niederrhein, Jürgen Stein-

Der Präsident von Haus & Grund Deutschland, Kai Warnecke, gab den anwesenden Politikern zahlreiche konstruktive Vorschläge mit auf den Weg – etwa zur Reform der Grundsteuer, die gerade im Bundesrat in Arbeit ist. Er kritisierte Vorschläge der SPD, die Grundsteuer nicht mehr auf Mieter umlegen zu können: "Von der Grundsteuer werden zum Beispiel die Straßen und Gehwege bezahlt. Benutzen Mieter die Gehwege etwa nicht?"

Haus & Grund Rheinland: Mit über 100.000 Mitgliedern weiter auf Wachstumskurs

Im Rahmen des Festaktes legte Verbandsdirektor Erik Uwe Amaya den Geschäftsbericht des Rheinischen Verbandes vor.
Dabei gab es viel Positives zu vermelden: Die Mitgliederzahl ist im letzten
Jahr um rund 1.000 gestiegen und liegt
nunmehr bei 101.003. "Vor 6 Jahren lagen wir noch bei 73.000 Mitgliedern",
stellte Amaya fest. "Für diesen enormen
Mitgliederzuwachs brauchten wir nicht
einmal Martin Schulz. Das leisten unsere professionellen Haus & Grund-Vereine und ein starker Landesverband durch
gute Arbeit ganz von alleine."

Die gute Zusammenarbeit zwischen dem Landesverband und den Ortsvereinen zeigte sich einmal mehr auch in der Organisation des Verbandstages. Der Vorsitzende von Haus & Grund Rheinland, Prof. Dr. Peter Rasche, dankte in seinem Grußwort dem Krefelder Verein für sei-



154 Haus und Grund-Magazin



ne Unterstützung. "Vor 31 Jahren, 1986, haben wir das letzte Mal unseren Landesverbandstag in Krefeld abgehalten. Wir freuen uns heute im restlos gefüllten Seidenweberhaus tagen zu dürfen."

Großes Show-Programm begeisterte die Gäste

Den Festakt im Seidenweberhaus machte ein spektakuläres Show-Programm zu einem unvergesslichen Abend. Das Sound Orchester Burgthann begeisterte die Zuschauer mit den größten Hits aus der Geschichte der Film-Musik. Dazu gab es eine aufwändige Licht-Show und eine Großbildleinwand zeigte Video-Collagen aus den jeweiligen Filmen. Ob James Bond, Indiana Jones, die Glorreichen Sieben oder Star Wars – Filmhighlights aller Genres sorgten für Unterhaltung.

Dabei waren die Sturmtruppen aus der Star Wars-Saga sogar persönlich im Saal. Schon vor dem Festakt waren sie im Foyer unterwegs und erfüllten hunderte Bitten um ein gemeinsames Selfie. Für den großen Andrang schon Stunden vor dem Festakt sorgte der Aussteller-Parcours. Hier präsentierten Unternehmen verschiedenster Branchen ihre Produkte und Dienstleistungen rund um Haus

und Garten. So konnten sich die Hausund Wohnungseigentümer über aktuelle Trends und Neuigkeiten informieren – und sich nebenbei mit Sekt und Fingerfood verwöhnen lassen.

Mitgliederversammlung: Neubesetzungen im engeren Vorstand

Zuvor war am Nachmittag die Mitgliederversammlung von Haus & Grund Rheinland zusammengekommen. Die Versammlung gedachte mit einem Moment der Stille ihres im Herbst plötzlich und unerwartet verstorbenen Schatz-

meisters Horst-Lothar Sieben. Zum neuen Schatzmeister wählte das Gremium anschließend den Rechtsanwalt Dr. Johann Werner Fliescher. Er gehörte dem engeren Vorstand des Rheinischen Verbandes bisher als stellvertretender Schatzmeister

Zum neuen stellvertretenden Schatzmeister wählte die Mitgliederversammlung den Rechtsanwalt Dr. Thomas Gutknecht aus Leverkusen. Gutknecht ist seit dem Jahr 2012 Mitglied im Vorstand von Haus & Grund Rheinland. Die Mitgliederversammlung traf beide Personalentscheidungen einstimmig.

Das galt für die Beschlüsse der Mitgliederversammlung insgesamt. Angesichts der erfolgreichen Arbeit des abgelaufenen Geschäftsjahres war die Versammlung ebenso harmonisch wie der Verbandstag insgesamt.

Zahlreiche Impressionen vom Verbandstag 2017 sind im Internet zu sehen unter www.HausundGrund-Rheinland.de. Video-Aufzeichnungen der Veranstaltung werden auf dem YouTube-Kanal von Haus & Grund Rheinland veröffentlicht. Der nächste Verbandstag findet am 14. April 2018 in Siegburg statt. Anmeldungen sind schon jetzt unter dem Stichwort "Verbandstag 2018" möglich.





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

Kennzeichnungspflicht

EU-Label jetzt auch für neue Holzheizungen

Seit 1. April 2017 müssen neue Festbrennstoffkessel mit einer Nennwärmeleistung bis 70 Kilowatt mit dem EU-Energielabel gekennzeichnet werden. Betroffen sind Pellet-, Hackschnitzel- und Scheitholzheizungen. Auf dem Energielabel werden die Energieeffizienzklassen von A++ bis G vergeben. Ein Pelletkessel mit Brennwerttechnik kann in Kombination mit Solarthermie auch die Energieeffizienzklasse A+++ erreichen.

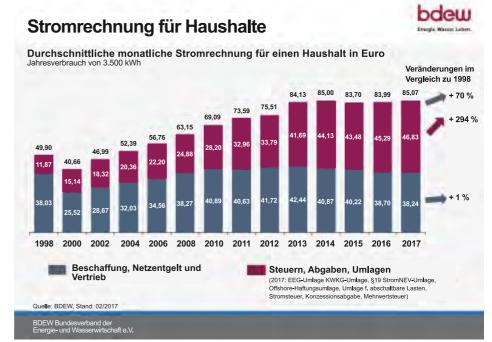
Das Energieeffizienzlabel für Heizungen wird in mehreren Schritten für die unterschiedlichen Heizungsarten eingeführt. Seit September 2015 ist es für neue Ölund Gasheizungen Pflicht. Kamin- und Kachelöfen sowie Einzelraumheizgeräte sind erst ab 1. Januar 2018 an der Reihe. Hintergrund sind zeitlich versetzte Gesetzgebungsverfahren in der EU.

Stromkosten im Haushalt

Staatlich regulierte Bestandteile treiben Preise auf Rekordhoch

Steuern, Abgaben und Umlagen machen in einem durchschnittlichen Haushalt

Strompreis für Haushalte 2017:



mit einem Jahresverbrauch von rund 3.500 kWh deutlich mehr als die Hälfte des Strompreises aus. Das geht aus der aktuellen Strompreisanalyse des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) hervor. Demnach liegt der durchschnittliche Strompreis eines solchen Haushaltes Anfang 2017 bei 29,16 ct/kWh, also ein Prozent höher als im Vorjahr.

Verursacht wird der Preisanstieg für die Haushaltskunden durch die beiden staatlich regulierten Bestandteile des Strompreises: Steuern, Abgaben und Umlagen sind zusammen um gut drei Prozent

bdew

gestiegen, die Netzentgelte um knapp sieben Prozent. Die vom Markt bestimmten Kosten für Beschaffung und Vertrieb hingegen sind Anfang 2017 im fünften Jahr hintereinander gesunken, nämlich um weitere zehn Prozent.

Vorausschauend planen

Brummgeräusche von Luftwärmepumpe und Co. vermeiden

Wenn das leise Dauerbrummen von Nachbars Luftwärmepumpe jede Hoffnung auf einen friedlichen Feierabend oder einen ruhigen Samstagskaffee auf der Terrasse zunichtemacht, ist es mit der Freundschaft schnell vorbei. Dabei lassen sich in vielen Fällen störende tieffrequente Geräusche von Luftwärmepumpen, Klimaanlagen oder Heizwerken mindern, wenn der Lärmaspekt schon in der Planung berücksichtigt wird. Schon mit der Wahl des Gerätes und des Standortes lassen sich Beeinträchtigungen für die Wohnumgebung gering halten.

Viele praktische Tipps dazu hat das Umweltbundesamt im aktuellen Leitfaden "Tieffrequente Geräusche im Wohnumfeld" aufbereitet. Er ist nicht nur für Stadt- und Bauplaner, Architekten sowie Heizungs- und Klimainstallationsbetriebe, sondern auch für Hausbauer gedacht und auf der Seite www.umweltbundesamt.de in der Rubrik Publikationen kostenlos zum Download verfügbar.

Staatliche Steuern, Abgaben und Umlagen Umlage f. abschaltbare Lasten 1,3% 1,5% § 19 StromNEV-Umlage KWKG-Umlage **EEG-Umlage** 23,6% 55,0% Anteil am Strompreis für private Haushalte Stromsteuer 7.0% Konzessionsabgabe Mehrwertsteuer 19% 16.0% Offshore-Haftungsumlage** -0.1%* durchschnittliche Konzessionsabgabe, variiert je nach Gemeindegröße ** Offshore-Haftungsumlage wegen Nachverrechnung negativ Quelle: BDEW, Angaben bei einem Verbrauch von 3.500 kWh/a, Stand: 02/2017

156 Haus und Grund-Magazin

Hauseigentümer profitieren von Premiumheizöl

Auftanken nach der Heizsaison

Von IWO, 2017



Möchte der Kunde Premiumheizöl in seinen Tank füllen lassen, wird direkt bei der Betankung die Additivmischung zugegeben.

Foto: IWC

Zahlreiche Heizöltanks werden im Frühling wieder aufgefüllt: Effizientere Heizungen und besser gedämmte Gebäude sorgen jedoch für einen immer geringeren Heizölverbrauch – und damit für deutlich größere Abstände zwischen den einzelnen Tankvorgängen. Das freut die Ölheizer, da ihre Energiekosten sinken. Allerdings bleibt das Heizöl nun auch immer länger im Tank. Kann ihm das schaden?

"Das heutige schwefelarme Heizöl erfüllt höchste Ansprüche. Wird es richtig gelagert, wird das Heizöl nicht schlecht", sagt Jörg Franke, Heizöl-Experte des Instituts für Wärme und Oeltechnik (IWO). "Allerdings ist es ein Naturprodukt, das im Laufe der Jahre durchaus altert. Dies macht der Heizung bei fachgerecht installierter Öllagerungsanlage aber nichts aus, da sich Alterungsprodukte am Tankboden ablagern und nicht zum Brenner gelangen." Betriebssicherheit, Wirtschaftlichkeit und eine hohe Brennstoffgüte bei längeren Lagerzeiten sind wichtige Anforderungen an moderne Heizölqualitäten. Daher wird vom Mineralölhandel sogenanntes Premiumheizöl unter verschiedenen Markennamen angeboten. Es basiert auf schwefelarmem Heizöl, das zusätzlich mit unterschiedlichen Additivpaketen aufgewertet wird.

Hauseigentümer können davon mehrfach profitieren: So werden die brennstoffbedingten Wartungskosten durch die optimierten Verbrennungseigenschaften minimiert. Brenner und Kessel behalten die volle Leistungsfähigkeit und ermöglichen den gleichbleibend effizienten Betrieb der Anlage, was zusätzlich Heizöl einspart. Darüber hinaus wird die Lebensdauer der Heizung verlängert und die Betriebssicherheit durch Schutz vor vermehrten Ablagerungen erhöht. Hersteller von Heizgeräten empfehlen daher schwefelarmes Heizöl, vorzugsweise in Premiumqualität. "Gerade die nachweislich verbesserte Lager- und thermische Stabilität von Premiumheizöl ist ein großer Vorteil", sagt Franke. Vor allem nach einer Heizungsmodernisierung auf ein effizientes Öl-Brennwertgerät sei das Premiumheizöl empfehlenswert. "Durch den wesentlich geringeren Verbrauch der modernen Heizung hält der Heizölvorrat erheblich länger und das Öl bleibt deutlich länger in der Tankanlage als vorher."

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.zukunftsheizen.de

Baumpflege · Fällungen · Seilklettertechnik · Baumkontrolle Gutachten · Gehölzwertermittlung · Verkehrssicherheit

www.bork-baum.de mail@bork-baum.de Mobil: 01522 3679 308 Telefon: 0202 2999 3497





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







Nichts zu verschenken

Wärmepumpen-Förderrechner hilft Verbrauchern bei der Antragstellung



■ Die Investition in eine Wärmepumpe lohnt sich. Noch nie war ihre Förderung so gut und einfach zu beantragen wie heute: Der Wärmepumpen-Förderrechner hilft dabei.



Auch architektonisch lässt sich eine Wärmepumpe integrieren und schafft so saubere Wärme für Generationen.

(epr) "Unwissenheit schützt vor Strafe nicht", weiß der Volksmund. Nicht immer muss es so drastisch kommen. Manchmal ist Unwissen aber dennoch schmerzhaft, zum Beispiel in finanzieller Hinsicht. Das musste auch Thomas F. (55 Jahre) bitter erfahren. Aus Unkenntnis hat er auf viel Geld verzichtet. 9.300 Euro hätte er für seine Erdwärmepumpe mit Sonde vom Staat bekommen können.

Doch er hatte keine verschuldensunabhängige Versicherung für die Bohrung abgeschlossen. Die ist jedoch Fördervoraussetzung und nur ein Fallstrick von vielen bei der Antragstellung zur Bezuschussung von Wärmepumpen. Damit anderen Bauherren dies in Zukunft nicht mehr passiert, ist jetzt ein neuer Wärmepumpen-Förderrechner online. Es ist eine Krux: Noch nie war die Förderung

158 Haus und Grund-Magazin



Wärmepumpen ermöglichen umweltfreundliches Heizen und werden gefördert. Damit Bauherren dabei kein staatlicher Zuschuss entgeht und mehr Geld für die Familienkasse übrig bleibt, ist ein neuer Förderrechner online. (Fotos: epr/BWP)

für Wärmepumpen so gut wie heute. Das bedeutet aber auch, dass es noch nie so viele Förderprogramme bei unterschiedlichen Institutionen gegeben hat - da können auch Experten schnell den Überblick verlieren. Daher hat der Bundesverband Wärmepumpe (BWP) nun ein neues Online-Tool entwickelt: den Wärmepumpen-Förderrechner.

Damit soll Verbrauchern unter www.waermepumpe.de/foerderrechner der Zugang zu öffentlichen Geldern für ihre Wärmepumpe erleichtert werden. Der BWP-Förderrechner funktioniert wie ein Fragebogen: Mithilfe einiger weniger Antworten zum geplanten beziehungsweise durchgeführten Projekt wird abgeschätzt, wie hoch der Zuschuss des Bundesamtes für Wirtschaft- und Ausfuhrkontrolle ausfallen könnte, und auf relevante Programme der staatlichen KfW-Bank hingewiesen. Zusätzlich werden die wichtigsten Informationen zu Fördervoraussetzungen und Antragsverfahren bereitgestellt sowie gegebenenfalls um Hinweise zu Kombinationsmöglichkeiten ergänzt.

Das Ergebnis kann als PDF gespeichert und anschließend ausgedruckt werden. Damit soll die Anzahl falscher oder unvollständiger Anträge reduziert werden. "Wir hören oft von Betroffenen, dass sie wegen eines Formfehlers auf viel Geld verzichten mussten. Auch für die Sachbearbeiter sind diese falschen Anträge ärgerlich, erhöhen sie doch den Arbeitsaufwand und führen zu längeren Bearbeitungszeiten", erläutert BWP-Geschäftsführer Karl-Heinz Stawiarski.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.waermepumpe.de/foerderrechner.

für Hoch- und Tiefbau Trockenausbau in Gipskarton

Bauunternehmen H. Puley GmbH

42327 Wuppertal Erntegrund 20 Telefon 02 02 / 2 74 13 66 Telefax 02 02 / 2 74 13 68

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



Höfen 86 a · 42277 Wuppertal Tel. (0202) 60 62 60 · Fax (0202) 6 07 02 04 Dächer Fassaden **Abdichtungen**









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
- 42289 Wuppertal Tel.:(0202)625071 Fax:(0202)620805

Mohrenstr 40

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

159 Mai 2017

An der Decke geht die Sonne auf

Mit Infrarotheizungen Badezimmer effizient und angenehm wärmen

(epr) Wenn der Wecker morgens klingelt, heißt es: raus aus den Federn, rein ins Bad. Das fällt vielen Menschen leichter, wenn das Badezimmer kuschelig warm ist. Wer jedoch weder die Heizung bereits am Vorabend aufdrehen will noch morgens Zeit für die Aufwärmphase konventioneller Heizkörper hat, ist mit modernen Infrarotheizungen gut beraten. Die effiziente und kostengünstige Wärmevariante punktet dank programmierbarer Raumthermostate mit exaktem Wohlfühl-Timing.

Infrarotheizungen geben wärmende Strahlen an die Umgebung ab und heizen die darin befindlichen festen Körper – wie Fußboden, Wände oder Möbel – auf. Diese geben die gespeicherte Wärme dann wieder an die Umgebung ab. Neben einer gleichmäßigen und behaglichen Wohlfühltemperatur überzeugt die Infrarotheizung durch reduzierte Staubaufwirbelung. Das Ergebnis: ein deutlich angenehmeres Raumklima. Einzelne Räume können individuell nach Bedarf beheizt werden. Gerade für



■ Wärmt fast so schön wie echte Sonnenstrahlen: Moderne Infrarotheizungen sorgen schnell für angenehme Wärme.

(Fotos: epr/Vitramo)

Badezimmer, die hauptsächlich morgens und abends benutzt werden, bietet eine Infrarotheizung viele Vorteile. Sie ist platzsparend und sorgt dank minimaler Vorlaufzeit schnell für angenehme Wärme. Ein weiterer Pluspunkt: Wer nach dem Duschen das Fenster öffnet, braucht sich keine Sorgen um Wärmeverluste zu machen. Denn die erwärmten Oberflächen gleichen die durch das Lüften gesunkene Temperatur schnell wieder aus. Zudem bildet sich deutlich weniger Kondenswasser - gesundheitsschädliche Schimmelpilze haben so kaum Chancen. Badezimmer sind planerisch oft eine Herausforderung, der begrenzte Raum soll schließlich optimal ausgenutzt werden.

Die kleinformatigen, an der Decke montierten Heizelemente von Vitramo bieten eine praktische und effiziente Lösung. Sie wandeln die ihnen zugeführte elektrische Energie beinahe zu hundert Prozent in Wärme um. Als Energiequelle wird dabei Strom verwendet. Stammt dieser aus Photovoltaik- oder Windkraftanlagen, ist das Heizen dank erneuerbarer Energien zudem umweltfreundlich. Gerade in der Übergangszeit, wenn sich das Einschalten der Zentralheizung nicht lohnt, verwandeln sich Teile des Wohnraums dank moderner Wärmewellenheizung schnell in Wohlfühlzonen.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.infrarotheizung-vitramo.de



160

Auf getrennten Wegen

Beet- und Wegbegrenzungen verleihen dem Garten Struktur und Harmonie



■ Weg- und Beetbegrenzungen wie Cortiflex® in angesagter Edelrostoptik ist die stilvolle Art, im Garten auf Wegen und an Beeten für klare Strukturen und Harmonie zu sorgen. (Foto: epr/Sachsenband i-send)

(epr) Jeder Garten verrät auch etwas über den Gärtner. Werden Kräuter- oder Blumenbeete bevorzugt? Gibt es Obstbäume oder dominieren Sträucher und Stauden? Die Auswahl der Pflanzen, ihre Anordnung und nicht zuletzt die Gestaltung von Wegen, Pfaden und Terrassen sind Ausdruck individueller Vorlieben und offenbaren viel vom Charakter des Erschaffers. Wer es in den eigenen vier Wänden geordnet und wohl strukturiert mag, möchte dies auch in der Grünoase hinter dem Haus verwirklichen. Wegund Beetbegrenzungen sowie Rasenkanten aus Aluminium sind dabei eine beliebte und stilvolle Möglichkeit, ganz einfach für klare Strukturen und Ordnung im Garten zu sorgen.

Begrenzungssysteme aus Aluminium überzeugen seit langem. Das Material rostet nicht, hat ein wesentlich geringeres

Gewicht als Stein oder Stahl und kann in innovativen Formen und Abmessungen angefertigt werden. Das Viaflex-System der Firma Sachsenband i-send beispielsweise steht in den zwei Profilhöhen 97 Millimeter und 150 Millimeter zur Verfügung und kann ohne Spezialwerkzeug in jeder beliebigen Form verlegt werden, ganz gleich ob Bögen oder Rundungen den Garten optisch verschönern sollen. Während die kleineren Profile als Rasenkante überzeugen, bilden Profile mit 15 Zentimeter Höhe als Wurzelsperre einen besonders schönen Blickfang.

Vollkreise ergänzen das Sortiment und lassen als Baumringe oder Pflanzeninseln keine Gestaltungswünsche offen. Vor allem aber verhindert Viaflex®, dass Rasen ins Beet übergreift oder nasse Erde aus den Beeten auf Gehwege gelangt. Nicht zuletzt strukturiert es alle Bereiche

klar und deutlich. Vorteilhaft außerdem: Bei der Bewässerung wird der Seitenabfluss reduziert und damit Wasser gespart. Da die besondere Profilierung das Verbinden der Profile ohne Schraub- und Nietarbeiten ermöglicht, geht die Verlegung schnell und einfach vonstatten. Sanfte Rundungen gewährleisten zudem einen gefahrlosen Umgang bei der Montage und späteren Pflege - nicht umsonst trägt Viaflex® das KiTa-Proof-Label, das das System als besonders sicher ausweist. Außer als naturbelassenes Aluminium stehen zudem mit Cortiflex® Rasenkanten und Einfassungen in angesagter Edelrostoptik zur Verfügung. Erhältlich sind die Einfassungssysteme für Profis und Laien im gut sortierten Baustofffachhandel.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.sachsenband.de.



Rohr- und Kanalreinigung
Dichtheitsprüfung
Rohr- und Kanalsanierung
Saug- und Spülarbeiten
Kanal-TV-Untersuchung

www.zimmerbeutel.de



MANNEAU A 100

ZIMMERBEUTEL Bornberg 91

42109 WuppertalTelefon 02 02 - 44 00 33

Ein Zuhause mit Wohnkultur und Komfort

Modernes Hauskonzept ohne Stolperfallen – nicht nur für Best Ager



■ Ein Haus für alle Lebenslagen: Das Musterhaus Plan 765 macht vor, wie sich unter einem Dach eine moderne Bauweise und ein ansprechendes Design mit einer komfortablen Inneneinrichtung verbinden lassen.



■ Auf großzügiger Fläche sind im Erdgeschoss alle Wohnfunktionen wie Küche, Bad, Schlaf-, Ess- und Wohnzimmer auf einer Ebene verteilt. Das Obergeschoss kann individuell als Arbeits-oder ebenfalls als Wohnbereich genutzt werden.

(epr) Best Ager von heute sind fit und aktiv, führen ihren eigenen Haushalt und möchten dies möglichst lange selbstständig tun. Eine vorausschauende Bauweise des Eigenheims kann dafür sehr hilfreich sein, denn niemand weiß, wie agil man wirklich bleibt. Für maximalen Bewegungsfreiraum sorgen beispielsweise eine konsequent schwellenarme Grundrissplanung, breite Türelemente und der Einbau eines Aufzugs. Setzt man dabei auf einen erfahrenen Baupartner, entstehen architektonisch anspruchsvolle Komforthäuser.

Dass ein barrierearmes und somit zukunftsweisendes Wohnen heutzutage hochmodern aussehen kann und vom Komfort auch alle anderen Familienmitglieder profitieren, beweisen die innovativen Hauskonzepte von SchwörerHaus. Bereits vor Jahren stellte der Fertighaushersteller die ersten richtungsweisenden Entwürfe vor und hat diese seitdem kon-

162 Haus und Grund-Magazin



■ Die Glasabtrennung der bodengleichen Dusche kann komplett geöffnet werden, sodass selbst Rollstuhlfahrer genügend Platz für die Körperpflege haben.

tinuierlich weiterentwickelt. Das zweigeschossige Musterhaus Plan 765 in der firmeneigenen Musterhausausstellung in Hohenstein-Oberstetten führt beispielsweise einen repräsentativen Wohnkomfort vor: Es ist von der integrierten Garage über die Dachterrassen bis hin zum Badezimmer konsequent schwellenarm geplant und kalkuliert mit der Einliegerwohnung im Untergeschoss überdies Wohnraum für eine Haushaltshilfe oder eine Pflegeperson ein. Die gesamte Haussteuerung, wie Licht, Rollläden, Fenster, Türen, Lüftung und Heizung, basiert auf der bewährten BUS-Technik.



■ Großzügige Verkehrsflächen erlauben auch mobilitätseingeschränkten Familienmitgliedern das komfortable Betreten aller Räume. (Fotos: epr/SchwörerHaus)

Der Personenaufzug besitzt auf Wunsch ein Sprachmodul. Und für frische, gefilterte und gesunde Luft sorgt die serienmäßig eingebaute kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung. Das ansprechende Design der Innenausstattung setzt sich auch im Badezimmer fort, in dem eine bodengleiche Dusche, Haltegriffe, rutschhemmende Fliesen und ein unterfahrbares Waschbecken die Selbstständigkeit eines jeden Familienmitgliedes bis ins hohe Alter erlauben. Mit seiner Größe stellt das modern interpretierte Energiespar-Haus im Bauhausstil eine Anregung dar. Sämtliche Detaillösungen der Komfort-Ausstattung lassen sich auch an kleinere Hauskonzepte anpassen. Denn bei SchwörerHaus ist jedes Haus ein Unikat, das zusammen mit den Bauherren nach deren Vorstellungen, den geltenden Bebauungsvorschriften und den finanziellen Möglichkeiten geplant und umgesetzt wird.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.schwoerer-epr.de.

ORTMEIER

Ihr Heizungs- und Sanitär-Kundendienst in der Südstadt

• Reparaturen • Neuanlagen • Gasheizungen

Meisterbetrieb in der Innung Wuppertal Gerstenstraße 4a • 42119 Wuppertal-Elberfeld 2 0202/424912 • michael-ortmeier@t-online.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

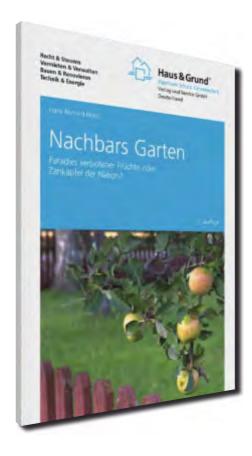
- Containerdienst
- **■** Schrott
- Metalle
- Gewerbeabfälle
- Sonderabfälle
- **■** Bauschutt
- Baustellenabfälle usw.

Anlieferung möglich!









Der Autor:

Dr. Hans Reinold Horst, Rechtsanwalt, Fachautor und Dozent, war viele Jahre beim Zentralverband Haus & Grund Deutschland als Mietrechtsexperte tätig.

Nachbars Garten

Paradies verbotener Früchte oder Zankapfel der Nation?

Autor: Dr. Hans Reinold Horst

15,95 Euro

■ inklusive MwSt., zzgl. 2,50 Euro Versandkosten

ISBN: 978-3-939787-85-3

5. Auflage

"Für die Ermordung seiner drei Nachbarn in einer Laubenkolonie soll ein 66-Jähriger lebenslang ins Gefängnis. Zudem beantragte die Staatsanwaltschaft vor dem Landgericht Hildesheim die Feststellung der besonderen Schwere der Schuld. Die Anklage ist überzeugt, dass der Rentner seine 64 und 59 Jahre alten Gartennachbarn sowie deren 33-jährigen Sohn erschlagen hat. Es war ein an Brutalität kaum zu überbietendes Verbrechen. Drei Menschen mussten wegen eines Haufens Reisig sterben, sagte Staatsanwalt Sch. Vorausgegangen war ein jahrelanger Streit über Gartenabfälle" (Die WELT vom 5. Mai 2009, Seite 36). Zuvor schon hatte der sächsische "Maschendrahtzaun" mit seinem Gefährten, dem Knallerbsenstrauch, sehr zweifelhaft Furore gemacht. Soweit muss es nicht kommen. Denn der beste Nachbarstreit ist der, der nicht entsteht. Um dem entgegenzutreten, wurde dieses Buch geschrieben. Es will Streit verhüten und entstandene Streitigkeiten auf sachlicher Grundlage konstruktiv lösen, aber nicht als Anleitung zum Nachbarstreit verstanden werden. Dieses Buch zeigt neben der sachlichen Information auch Wege zur Vermeidung und Lösung von Nachbarkonflikten auf, die nicht im Gesetz stehen, sondern sich erst aus der Beratungspraxis erschließen. Als Anhang sind alle Vorschriften der einzelnen Nachbarrechtsgesetze auf Landesebene zum Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern, Hecken und Pflanzen sowie zu Einzelheiten rund um die "Einfriedung" des Grundstücks abgedruckt.

Zu beziehen über Ihre Haus und Grund-Geschäftsstellen Wuppertal.

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:





Rauchmelder Pyrexx PX-I

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.

164



Geschäftsraummiete

Lindner-Figura / Oprée / Stellmann,

XLVII, 1118 S., In Leinen 139,00 €

C.H.BECK, 4., neu bearbeitete Auflage, 2017 ISBN 978-3-406-70356-0

Das Buch geht - wie derzeit kaum ein anderes - mit wissenschaftlichem Anspruch auf sämtliche Bedürfnisse der Praxis auf dem Gebiet der Geschäftsraummiete ein. Der Geschäftsraummietvertrag ist das zentrale Regelungsinstrument für die gewerbliche Gebrauchsüberlassung von Grundstücken und Gebäuden jeder Art; demgegenüber haben sich Pachtverträge oder Leasingverträge nur in Spezialbereichen durchgesetzt.

Das Werk befasst sich insbesondere mit der obergerichtlichen und höchstrichterlichen Entscheidungspraxis, die angesichts kärglicher gesetzlicher Regelungen in eine große Anzahl von vertraglichen Einzelregelungen eingreift. Darüber hinaus enthält das Werk zahlreiche Hinweise für die praktische Handhabung mietrechtlicher Probleme. Das Werk stellt die gesamte Problematik des Rechts der Geschäftsraummiete in einzigartiger Weise dar:

- Vertragsparteien
- Culpa in contrahendo
- Formvorschriften
- Störung der Geschäftsgrundlage
- Miete
- Sicherung des Vermieters
- Rechte des Vermieters
- Vertragsbeendigung
- Verjährung und Verwirkung
- Zwangsvollstreckung
- Dingliche Sicherung des Mieters

- Anbahnungsverhältnisse
- Vertragsabschluss
- Allgemeine Geschäftsbedingungen
- Vertragsdauer
- Betriebs- u.a. Nebenkosten
- Gebrauchsüberlassung und -gewährung
- Rechte des Mieters
- Abwicklung
- Untermiete
- Insolvenzverfahren
- Versicherungsfragen

- Spezialimmobilien (Flughäfen, Hotels etc.)

Seit der letzten Auflage 2012 sind vor allem zwei große MietR-Novellen, das Mietrechtsänderungsgesetz (MietRÄndG 2013) sowie das Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG 2015 - "Mietpreisbremse") ergangen. Neben den zahlreichen relevanten BGH-Entscheidungen aus 2015 und 2016, etwa zur Mietminderung, wurden vor allem diese Novellen in der Neuauflage berücksichtigt.

Das Werk wendet sich an alle im gewerblichen Mietrecht tätigen Praktiker: Vermieter und Mieter in Gewerbe und Industrie sowie deren Berater (Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater); ferner für Gerichte und schließlich für Gebietskörperschaften mit beträchtlichem Geschäftsraumbestand.





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



42369 Wuppertal Tel.: 02 02 / 46 22 32 Fax: 02 02 / 4 67 08 58

E-Mail: kursp101040@aol.com www.baustoffeurspruch.wg.am



165 Mai 2017

V	erträge & sonstige Formulare:	Preis	Literatur: Preis	5
		€	•	
	Wohnungsmietvertrag		· Beendigung von Mietverhältnissen 2. Aufl. 2010 10,95	5
	(Aufl. 04/16;(DIN A4 Format)	3,00	· Geld u. Mietende 4. Aufl. 2010 14,95	5
	Garagen/Stellplatz-Mietvertrag	1,20	· Schönheitsreparaturen 4. Aufl. 2016 14,95	5
	Gewerblicher Mietvertrag (11/15)	3,00	· Wohnungsmodernisierung 7. Aufl. 2013 19,95	5
	Mieterhöhungserklärung	1,50	· Instandhaltung u. Instandsetzung im	
	Hausbuch (Buchführungsheft)	5,50	Mietverhältnis 1. Aufl. 2015 14,95	5
	Miet- und Pachtvertrag für Gartenland	1,00	· Sanierung u. Modernisierung im	
	Winterdienstkarte	0,50	Wohnungseigentum 1. Aufl. 2014 11,95	5
	Wohnungsübergabeprotokoll	1,00	· Wohnflächenberechnung 3. Aufl. 2009 8,95	5
	Selbstauskunft	0,50	· Einbruchschutz für Haus & Grund Eigentümer	
	Parabolantennenvertrag	1,00	1. Auflage 2016 10,95	5
	Mietaufhebungsvereinbarung	1,00	· Lüften-Heizen-Möblieren 2. Aufl. 2011 17,95	5
	(In der Geschäftsstelle erhältlich)		· Streit mit dem WEG-Verwalter 1 Auflage 12,95	5
			• Der Kauf einer Eigentumswohnung 3. Aufl. 2007 9,95	5
	Literatur (Nur auf Bestellung)		· Der Verwaltungsbeirat 4. Aufl. 2016 11,95	5
	Feuchtigkeit u. Schimmelbildung	7,90	· Nachbarstreit im Wohnungseigentum 1. Aufl. 201414,95	5
	Vermieter Lexikon 12. Auflage	9,95	· Eigenheimer-Lexikon 1. Aufl. 2010 12,95	5
	Mietpreisbremse 1. Aufl. 2015	14,95	· Die neue Trinkwasserverordnung 2. Aufl. 2013 9,95	5
	Mietverträge professionell ausfüllen 2. Aufl. 20	15 12,95	• Die neue Heizkostenverordnung 4. Aufl. 2010 19,95	5
	Die Mietrechtsform 1. Auflage 2011	9,95	· Die EnEV 2014 9,95	5
	Das gewerbliche Mietrecht 1. Aufl. 2005	12,90	· Die Zweitwohnungsteuer 3. Aufl. 2015 9,95	5
	Sicherung u. Beitreibung v. Mietforderungen		· Erbschaft/Schenkungssteuerrecht 3.Aufl. 2009 14,95	5
	4. Aufl. 2007	12,90	Übertragung u. Vererbung v. Grundbesitz	
	Mietminderung 3. Auflage 2009	12,95	2. Aufl. 2011 19,95	5
	Betriebskosten 7. Aufl. 2014	12,95	· Immobilienübergabe zu Lebzeiten 2. Aufl.2013 9,95	5
	Mieterhöhung freifinanziert 4. Aufl. 2015	12,95	· Patientenverfügung u. Vorsorgevollmacht des	
	Die Mietfibel 2. Aufl. 2012	11,95	Immobilieneigentümers 3. Aufl 2016 10,95	5
	Kaution 1. Aufl. 2011	9,95	· Das Testament d. Immobilieneigentümers	
	Streit im Mehrfamilienhaus 1. Aufl. 2009	14,95	2. Aufl. 2011 9,95	5
	Nachbars Garten 4. Aufl. 2009	14,95	· Der Ehevertrag d. Immobilieneigentümers	
	Kündigung d. Vermieters wg. Eigenbedarfs		2. Aufl. 2011 9,95	5
	1. Aufl. 2011	9,95		
	Rechtssicher vermieten in Zeiten der		(Die Broschüren können über die Geschäftsstelle bestell	t
	Gleichbehandlungsgesetztes 2. Auflage 2007	7,95	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 V	'ersand

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.

166

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

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

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

167 Mai 2017



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



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:

Immer ein beliebtes Ausflugsziel: der Toelleturm in den Barmer Anlagen. 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



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.

V Z U Z Veri







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

Jan Frederik Trilling

Weinberg 12 · 42109 Wuppertal Tel. 0202-2655287 · Fax 0202-2655468 Mobil 0175-6109161

jan.trilling@t-online.de · www.jantrilling.de

125 JAHRE-HEIZOEL-VORST

Deutscher Ring 69 · 42327 Wuppertal · Telefon 74 40 35



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



BVI

ivd

- HAUSVERWALTUNGEN
 MIETVERWALTUNG
 WEG-VERVELING
- GEWERBEVERWALTUNG

- IMMOBILIEN

 IMMOBILIENVERWALTUNG

 AN + VERKAUF

 PROJEKTIERUNG
- BEWERTUNG

HAUSMEISTERSERVICE

- GARTENSERVICE - REINIGUNGSSERVICE

- REPARATURARBEITEN RUND UM IHRE IMMOBILIE

Oberdörnen 7 · 42283 Wuppertal

(0202) **2 55 50 -0** Fax 2 55 50 25 www.haut-jordan.de E-Mail: info@haut-jordan.de





Hugostrasse 13 und 21 42281 Wuppertal Tel: 0202 / 500262

www.Natursteine-Schmitz.de



Dächer, Fassaden und mehr...

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



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

Lebenshilfe Wuppertal Heidestraße 72 · 42349 Wuppertal Telefon 0202 4792-0 info@lebenshilfe-wuppertal.de



www.lebenshilfe-wuppertal.de

BEDACHUNGEN MUCKEST

Meisterbetrieb für Dach-, Wand- u. Abdichtunger

Inh. Dachdeckermeister

B E D A C H U N G E N B A U K L E M P N E R E I Alexander Wülfrath 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



Für ein schönes und sicheres Zuhause.

Parkett und Bodenbeläge,

www.matthey-wohnwelten.de



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



Seit 1964

Grumberg 31 42389 Wuppertai

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

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

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





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

- Energieberatung Energieausweise
 - Thermografie / Wärmebild
- Solarberatung



Unabhängige Energieberatung 200 300 150 250

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



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





- 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





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





Hier könnte Ihre Anzeige stehen.





Wasser · Gas · Heizung

Seit über 50 Jahren! Exclusive Bäder · Regenwassernutzung Altbausanierung · Abdichtung · von Gasleitungen

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



Rollladen Markisen **Tore** Terrassendächer

Klappläden Innenverschattung Reparaturen/Service

Tel. 0202-751752 info@adolfenge.de • www.adolfenge.de