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

Jahrgang 121

Haus & Grund-Magazin Wuppertal

www.hausundgrundwpt.de

09/2017

Sonderthema
Fenster, Türen, Tore

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

ES LEBE DER GARTEN!

Natursteinbrüche Bergisch Land

Ausstellungsgarten · Natursteinhandel

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

Besuchen Sie unseren Ausstellungsgarten:
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

www.elflein-isolierbau.de

Elflein
Isolierbau GmbH

Terrassen u. Balkone
· Neu oder Sanierung
· Aus einer Hand
✆ 02331-55021

Fachbetrieb nach § 19 WHG TÜV NORD

BAUMEISTER-VERWALTUNGEN GMBH
BAU- UND GRUNDSTÜCKSVERWALTUNGEN
über 60 Jahre

Mietverwaltung
Saarbrücker Str. 40
42289 Wuppertal
Tel.: 02 02 / 62 56 60
Fax: 02 02 / 6 36 65

Mitglied im Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V.

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

www.baumeister-verwaltungen.de

Peter Leitmann
ÖL-+ GASFEUERUNGSTECHNIK

Neuenhofer Str. 20 · 42349 Wuppertal
Tel.: 4 08 79 95
mail@leitmann.net
• Brennerwartung • Reparatur
• Kesselreinigung • Modernisierung

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

BECKER & DÖRING GMBH
HAUSVERWALTUNGEN
Sicherheit · Kompetenz · Leistungsfähigkeit

Immobilienfachwirt Holger Döring

Ihr Spezialist für WEG-Verwaltungen in Wuppertal
Telefon 0202/ 260 460 - 0
Telefax 0202/ 260 460 - 50
E-Mail info@b-u-d.de
Internet www.WEG-Verwalter.de

Becker & Döring GmbH
Hausverwaltungen
Haßlinghauser Str. 163
42279 Wuppertal

BVI
Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.

QUALITÄTS-MANAGEMENT
Wir sind zertifiziert
Regelmäßige freiwillige Überwachung nach ISO 9001:2000
TÜV SÜD

Mitglied im Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V.

city IMMOBILIEN VERWALTUNG

Eichstr. 17
42349 Wuppertal
Tel. 97 97 442-0
Fax 9 79 74 42-44
www.hausverwaltung-wuppertal.de
post@city-immobilien-nrw.de

BVI
Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.

TÜV MANAGEMENT SERVICE ISO 9001

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

a-ba-cus
Immobilien Management
Hofaue 75 · 42103 Wuppertal
Telefon: (0202) 283 16-0 · Fax:(0202) 283 16 16
e-mail:info@a-ba-cus.de · Internet: www.a-ba-cus.de
Die Hausverwaltung, wir verwalten gerne!

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

www.nolte-bedachungen.de

Professionelle
MARDER-ABWEHR
im Dachbereich

Nolte BEDACHUNGEN
Meisterbetrieb seit 1898 in Wuppertal
Deutscher Ring 65, Tel. (02 02) 71 11 77

Hartnack
BEDACHUNGEN

Karsten Hartnack
Dachdeckermeister
Fachbetrieb für Dach-, Wand-, Abdichtungs- und Solartechnik

Rathenaustraße 53
42277 Wuppertal
Tel. 0202 - 50 32 58
Fax 0202 - 50 38 83
info@hartnack-bedachungen.de
www.hartnack-bedachungen.de

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser!

Die NRW Wahl hat es gezeigt, nach einer Wahl können Probleme zügig angegangen und Lösungen gefunden sowie umgesetzt werden. So wurde die Reform der Bauordnung NRW kurzerhand gestoppt und für ein Jahr ausgesetzt. Diese wird nunmehr überarbeitet und insbesondere die von Haus & Grund zusammengetragenen Vorschläge werden endlich eingehend geprüft und umgesetzt. Der neue Ministerpräsident, Armin Laschet, hat sich zu diesen Vorschlägen bereits positiv geäußert und eine zügige Prüfung und Umsetzung zugesagt. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt ist bekannt, dass die Punkte, die das Bauen erheblich verteuert hätten, gestrichen werden sollen.

Weiterhin wird konkret darüber diskutiert, wie Anreize für die Kommunen geschaffen werden um die Grundsteuerhebesätze zumindest stabil zu halten und diese nicht weiter zu erhöhen. Darüber hinaus wird über eine entsprechende gesetzliche Regelung diskutiert, damit Mieter wie Vermieter zumindest in diesem Punkt vor einer unendlichen Kostenspirale geschützt werden. Die Beratungen hierzu schreiten zügig voran und unser Landesverband Haus & Grund Rheinland beteiligt sich hieran intensiv. Insbesondere vor diesem Hintergrund werde ich mich weiterhin mit Nachdruck dafür einsetzen, dass eine Erhöhung der Grundsteuer in Wuppertal unterbleibt.

Insofern hoffe ich, dass die bisherige Arbeit der neuen NRW Regierung genügend positive Akzente gesetzt hat und auch unsere neue Bundesregierung zukünftig die unterschiedlichen Interessen aller am Wohnungsmarkt beteiligten Parteien ausgewogener berücksichtigt. Wir von Haus & Grund werden uns auf allen Ebenen weiterhin mit Nachdruck dafür einsetzen, dass die Interessen der Haus- und Grundeigentümer noch stärker berücksichtigt werden.

Ich denke, Sie haben in den letzten Jahren und insbesondere in den letzten Monaten eine zunehmende Aufbruchsstimmung in Wuppertal gemerkt. Eins der größten Bauprojekte der letzten Jahrzehnte, der Umbau Döppersberg, wurde zu einem großen Teil abgeschlossen. Nach drei Jahren wurde die Sperrung der B 7 zur Erleichterung aller Wuppertaler aufgehoben.

Auch die bereits fertiggestellten optischen Veränderungen in der unmittelbaren Umgebung sowie die noch im Bau befindlichen Gebäude weisen auf weitere große Veränderungen hin. Aber auch darüber hinaus hat sich viel getan. Die Junior Uni erfreut sich großer Beliebtheit und hat auch weit über die Wuppertaler Stadtgrenzen hinaus einen guten Ruf. Die Wuppertaler Universität wächst und wächst mit jedem neuen Studienjahr und die Studenten entdecken zunehmend Wuppertal als Wohnstandort.

Dies hat in ersten Ansätzen zur Belebung der Stadt geführt. Der Wuppertaler Mietspiegel hat für viele Vermieter zu einer Entlastung geführt. Aufgrund der in der Vergangenheit vielfach stagnierenden Mieten war vielen Vermietern die Möglichkeit genommen in die Objekte zu investieren, da in etlichen Fällen noch nicht einmal die laufenden Kosten gedeckt werden konnten. Gleichzeitig konnten Häuser auch nicht veräußert werden, da Investoren kein Entwicklungspotential gesehen haben. Selbstverständlich bin ich mir darüber bewusst, dass es in Wuppertal weiterhin viele Probleme gibt, z.B. ein immer noch hoher Wohnungsleerstand, Arbeitslosigkeit, Kriminalität, öffentliches Konsumieren von Alkohol und Drogen. Hier besteht selbstverständlich Handlungsbedarf. Dennoch darf das Potential von Wuppertal nicht verkannt werden und es muss weiterhin in die Umgebung transportiert werden, damit sich die derzeit herrschende Aufbruchsstimmung weiter fortsetzen kann.

In den nächsten Wochen wird es eine Neuerung in unserem Verein geben. Zusammen mit der Neuauflage des Mietvertrags, den Sie bei uns in den Beratungsstellen käuflich erwerben können, arbeiten wir an einem Online-Mietvertrag. Dies bedeutet für Sie, dass Sie künftig unseren Mietvertrag auch online erwerben, ausfüllen und downloaden können, um ihn im Anschluss elektronisch bei sich zu archivieren und auszudrucken. Im Anschluss hieran werden wir nach und nach weitere Formulare in den Online Shop einstellen. Daneben können Sie selbstverständlich unseren Mietvertrag und sämtliche Formulare weiterhin in schriftlicher Form in unseren Beratungsstellen erwerben.

Ihr

Hermann Josef Richter

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

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

Dipl.-Volksw. Volker Bielefeld

Der Verwaltungs-beirat

Seine Pflichten und seine Rechte

4. Auflage

Inhaltsverzeichnis

Kommentar 275

Politik & Wirtschaft | Eigentum und Wohnraum für alle 276

Den Traum von den eigenen vier Wänden ermöglichen 276

Umstrittene Orientierungsgröße 277

Recht & Steuern | Einbauküche im Mietobjekt ist über zehn Jahre abzuschreiben 278

Selbst genutzte Ferienimmobilie 278

Anliegerbeiträge für leitungsgebundene Anlagen 279

Lebhafte Nachbarn 280

Innungsbetriebe | Elektroinnung 283

Haus & Grund | Kooperationspartner 284

Vermieten & Verwalten | Schönheitsreparaturlast des Vermieters 286

Renovierungskosten im Mietvertrag 286

Streit um Wohnfläche 286

Zustimmung erforderlich 287

Vorteil kann entfallen 287

Haustechnik | Brand an einem Wohnhaus in London gibt Anlass zur Sorge 288

HBCD-haltige Polystyrol-Dämmplatten 288

Interview 289

Heiße Diskussion um Polystyrol-Dämmstoff 290

Keine Experimente bei der Bodenpflege 291

Regentonne adé 292

Verschiedenes | Ordentliche Pläne für alle 294

Kauf einer Eigentumswohnung 294

Kaminofen 295

Sonderthema |

Wenn die Garage zum Tresor wird 296

Fenster schnell und effektiv sichern 297

Stärke zeigen bei der Verglasung 298

Funktion und Design gehen Hand in Hand 300

Effektiver Einbruchschutz mit wenig Aufwand 302

Beste Rahmenbedingungen 303

Finanzen & Versicherungen | Heizsaison 304

Rezensionen | Der Verwaltungsbeirat 305

Verträge & sonstige Formulare | Literatur 306

Service bei Haus & Grund 307

Telefonauskünfte für Barmen und Elberfeld 307

Impressum 308

Kommentar

Mehr als Eigentumsförderung?

Von Dr. Kai H. Warnecke, Präsident

Die beiden Kanzlerkandidaten Dr. Angela Merkel und Martin Schulz legen in Gastbeiträgen für unsere Mitgliederzeitschrift dar, welche Wohnungspolitik private Eigentümer unter ihrer Kanzlerschaft zu erwarten haben. Beide legen den Schwerpunkt auf die Förderung von Wohneigentum. Dies ist aus Sicht von Haus & Grund Deutschland zu begrüßen, auch wenn die Gestaltung der einzelnen Maßnahmen noch offen ist und eine Bewertung einer genauen Prüfung vorbehalten bleibt.

Wichtig wäre jedoch auch zu erfahren, welche weiteren Ideen die Parteien mit Wirkung für private Eigentümer und vor allem für private Vermieter haben. Der Blick in die Wahlprogramme zeigt die Unterschiede. Als einzige Partei will die FDP die Mietpreisbremse abschaffen. CDU und CSU äußern sich nicht zur Mietpreisbremse, wollen also anscheinend beim aktuellen Stand bleiben, wonach die Mietpreisbremse nach fünf Jahren ausläuft. Die SPD, die Linke und Bündnis 90/Die Grünen hingegen setzen eindeutig auf Mieter als Wähler: Sie schlagen unter anderem eine zum Teil dramatische Verschärfung der Mietpreisbremse und das Einfrieren der Mietspiegel vor.

Interessant ist aber auch der Blick auf die vergangene Legislaturperiode. Regiert hat formal eine große Koalition. Aus Sicht der privaten Vermieter hat die SPD dominiert. Der zurückhaltende Führungsstil der Bundeskanzlerin ließ auch den SPD-Ministern Heiko Maas, Barbara Hendricks und Sigmar Gabriel bzw. Brigitte Zypries den Raum, eigene parteipolitische Ziele umzusetzen. Wichtige Themen, wie das Mietrecht und die Energiewende im Gebäudebestand, wurden in ihren Häusern entschieden. Viele Maßnahmen der vergangenen Legislaturperiode gingen am privaten Eigentümer vorbei: Bauministerin Hendricks förderte allein Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen, nicht jedoch privates Eigentum. Justizminister Maas ging noch weiter und handelte mit der Mietpreisbremse und seinem – an CDU und CSU gescheiterten – Entwurf für eine zweite Mietrechtsnovelle gezielt gegen private Vermieter.

Bei der Bundestagswahl werden für Sie als Wähler vermutlich mehrere Themen wichtig sein. Darunter ist im besten Fall auch die Wohnungs- und Eigentumspolitik, denn sie ist maßgeblich dafür, wie sich Ihr Eigentum in Zukunft entwickeln kann. Am Wichtigsten aber ist: Wählen Sie bitte.

Eigentum und Wohnraum für alle

Gastbeitrag von Dr. Angela Merkel, Parteivorsitzende und Kanzlerkandidatin der CDU

Schon die Väter der sozialen Marktwirtschaft haben darauf hingewiesen, dass Eigentum Gerechtigkeit fördert. Mit dem Regierungsprogramm von CDU und CSU für die nächste Legislaturperiode beziehen wir Position: für Familien, die sich ein eigenes Zuhause schaffen wollen; für den ländlichen Raum, wo eine Infrastruktur – von der Anbindung an ein leistungsstarkes Breitbandnetz bis zur ärztlichen Versorgung – nötig ist, um es insbesondere älteren Menschen zu ermöglichen, in ihrem gewohnten und geliebten Lebensumfeld zu bleiben; und für diejenigen, für die der Besitz von Wohneigentum nicht nur eine zukunftssichere Anlagestrategie ist, sondern die Möglichkeit, anderen Menschen ein Zuhause zu geben.

CDU und CSU werden gezielt Anreize setzen, um private Investitionen in Wohneigentum einen weiteren kräftigen Impuls zu geben. Nachdem bereits in dieser Legislaturperiode 1 Million neue Wohnungen entstanden sind, wollen wir das Ziel erreichen, dass in den kommenden vier Jahren weitere 1,5 Millionen neue Wohnungen gebaut werden. Dazu haben wir uns auf eine Strategie verständigt, die es insbesondere Familien mit Kindern leichter machen wird, sich ein eigenes Zuhause zu kaufen.

Hierzu wollen wir ein Baukindergeld in Höhe von 1.200 Euro jährlich für jedes Kind neu einführen, das auf zehn Jahre gezahlt wird. Zudem wollen wir bei der Grunderwerbsteuer Freibeträge für Erwachsene und Kinder einführen. Wichtiger Bestandteil dieser Strategie ist auch, dass wir das erfolgreiche Modell der degressiven AfA für einen begrenzten Zeitraum wiedereinführen werden. Gleichzeitig werden wir nichts beschließen, was die Schaffung von Wohnraum zusätzlich verteuert. Auch deshalb lehnen wir eine Erhöhung der Erbschaftsteuer ebenso wie der Vermögensteuer ab.

Zudem sollen Grundbesitzer, die landwirtschaftliche Flächen für Bauland zur Verfügung stellen, die dabei erzielten Einnahmen steuerbegünstigt in den Mietwohnungsbau reinvestieren können. Damit entlasten wir Städte und Ballungsräume. Um verbindliche Festlegungen von Bund, Ländern, Gemeinden, Bau- und Immobilienwirtschaft für die weiteren Planungen herbeizuführen, streben wir für das 1. Halbjahr 2018 einen Wohnungsgipfel mit den genannten Beteiligten an.

Mit diesen Maßnahmen können wir sowohl die Eigentumsquote erhöhen als auch mit der Schaffung neuen und zusätzlichen Wohnraums helfen, dass Mieten bezahlbar bleiben. Das ist gelebte soziale Marktwirtschaft.

Den Traum von den eigenen vier Wänden ermöglichen

Gastbeitrag von Martin Schulz, Parteivorsitzender und Kanzlerkandidat der SPD

Das Thema Wohneigentum ist völlig zu Recht wieder stärker in den Fokus der politischen Debatten gerückt. Das liegt sicher auch daran, dass wir gerade in einer Zeit mit einem großen zusätzlichen Wohnungsbedarf in vielen städtischen Wachstumsregionen leben und viele Menschen sich fragen, ob sie das Geld, was sie für hohe Miet- und Wohnkosten ausgeben, nicht besser in den Kauf einer eigenen Immobilie investieren.

Neben der Wohnraumversorgung ist das Wohneigentum für stabile Wohn- und Stadtquartiere von entscheidender Bedeutung. Denn gerade die für unser Land so typische Mischung von privaten, kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen über private Vermieter bis hin zu Selbstnutzern ist ein Stabilitätsanker für die im internationalen Vergleich insgesamt stabile Wohnungsmarktsituation in Deutschland.

Natürlich hat das Wohneigentum neben dieser eher gesamtgesellschaftlichen Komponente auch eine ganz individuelle: Es bedeutet für viele Menschen die Verwirklichung persönlicher Wohnwünsche. Der sprichwörtliche Traum von den eigenen vier Wänden hat nichts von seiner Attraktivität eingebüßt. Wir haben aber in den letzten Jahren verstärkt zur Kenntnis nehmen müssen, dass dieser Traum für viele Familien und Menschen mit mittlerem und niedrigem Einkommen inzwischen in weite Ferne gerückt ist. Das liegt an steigenden Immobilienpreisen und dem oftmals fehlenden nötigen Eigenkapital. Das liegt aber auch an den drückenden Nebenkosten wie der Grunderwerbsteuer, den Notargebühren und den Maklerkosten.

Die eigene Wohnung und das Eigenheim sind nach wie vor bedeutsam für die Vermögensbildung. Und sie haben einen nicht zu unterschätzenden Stellenwert für die Altersvorsorge – gerade in Zeiten des demografischen Wandels. Umso mehr muss uns die Tatsache beschäftigen, dass die Wohneigentumsquote in Deutschland im europäischen und internationalen Vergleich niedrig ist. Ich wünsche mir, dass wir sie in den nächsten Jahren sichtbar steigern können.

Dieses Vorhaben wird nur gelingen, wenn die Politik Rahmenbedingungen schafft, die den Eigentumserwerb erleichtern. Ich trauere dabei der klassischen Eigenheimzulage insofern nicht hinterher, als sie den Bundeshaushalt zuletzt über alle Maßen strapaziert hat und zudem nicht zielgenau gewirkt hat. Ich möchte stattdessen einen anderen Weg gehen: Mit

einem Familienbaugeld wollen wir diejenigen beim Bau und Erwerb von Wohneigentum unterstützen, die sich ansonsten keine eigenen vier Wände leisten könnten.

Wir wollen die Förderung auf Städte mit angespannten Wohnungsmärkten konzentrieren. In ländlichen Regionen soll sie vor dem Hintergrund bestehender Leerstände dann gelten, wenn eine Bestandsimmobilie im Ortszentrum erworben wird. Und wir wollen die Betroffenen von Anfang an bei den Erwerbsnebenkosten entlasten.

Auch dann bleibt der Bau oder Erwerb eines Hauses immer ein kleines Abenteuer. Gefragt sind Managementfähigkeiten und Tugenden wie Beharrlichkeit und Geduld. Aber am Ende dieses Weges steht dann in den allermeisten Fällen die Verwirklichung eines Lebenstraums. Und das ist sicher alle Mühe wert.

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

Ingenieur Peter Bräutigam
Beratener Ingenieur VBI für Bauwesen
Gutachten, Entwurf Hoch- und Tiefbau
Ingenieurbüro Wuppertal
Bartholomäusstr. 66 · 42277 Wuppertal
Tel.: 0202 / 50 06 64 · Fax 0202 / 50 94 48
Mobil 0151 2 29 39 704 · pbraeutigam@nexgo.de

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

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

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

Umstrittene Orientierungsgröße

Mietspiegel als Maßstab bei Mieterhöhungen

Von Eva Neumann, Referentin Presse und Kommunikation

Die Idee ist eigentlich überzeugend: Die Mieten an einem Ort werden in einem sogenannten Mietspiegel erfasst, so dass eine Übersicht mit den ortsüblichen Vergleichsmieten einer Kommune entsteht. An der können sich dann Mieter und Vermieter gleichermaßen orientieren. Weil das vor allem bei Veränderungen im Mietverhältnis wichtig ist, finden nur Neuvertragsmieten und die veränderten Mieten der letzten vier Jahre Eingang. So weit, so gut. In der Umsetzung jedoch scheitert die Idee an zahlreichen Fallstricken, sorgt regelmäßig für Streit zwischen den beteiligten Parteien und beschäftigt vielerorts die Gerichte.

In jedem Fall muss ein Mietspiegel von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt werden. Das Gesetz unterscheidet zwischen dem einfachen Mietspiegel (§ 558c BGB) und dem qualifizierten Mietspiegel (§ 558d BGB). Beide Konzepte finden in zahlreichen Städten und Gemeinden für den frei finanzierten Wohnungsbau Anwendung. Und beide haben ihre Pferdefüße.

Einfacher Mietspiegel (§ 558c BGB)

Er enthält in der Regel verschiedene Kategorien und mögliche Ausprägungen. Üblicherweise werden Angaben zur Wohnlage, dem Baujahr, der Qualität der Ausstattung, aber auch Daten zum energetischen Zustand des Gebäudes verwendet, um die Eigenschaften einer Wohnung im Geltungsbereich des Mietspiegels zu beschreiben. Oft wird ein Punktesystem verwendet, um die Wohnung innerhalb des Rasters einzustufen. Die jeweilige Miete wird meist als Kaltmiete ausgewiesen und in Spannen eingeordnet.

Ein zentrales Problem des einfachen Mietspiegels ist: Besonderheiten der betroffenen Wohnung werden nicht ausreichend erfasst. Darüber hinaus birgt die Festlegung der Mietspannen vielerorts Konfliktpotenzial. Und schließlich wird der einfache Mietspiegel von Gerichten zwar als Erkenntnismittel zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete, vielfach jedoch nicht als förmliches Beweismittel anerkannt. Im Streitfall führt oft kein Weg an einem teuren Gutachten vorbei.

Nach gültiger Rechtsprechung ist ein Mietspiegel kein Verwaltungsakt. Damit können betroffene Vermieter oder Mieter nicht auf dem Verwaltungsrechtsweg gegen die Festsetzungen vorgehen.

Qualifizierter Mietspiegel (§ 558d BGB)

Er muss nach dokumentierten, nachvollziehbaren und überprüfbaren wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und alle zwei Jahre überarbeitet werden. Qualifizierte Mietspiegel werden entweder in tabellarischer Form oder als Regressionsmietspiegel erstellt. Letztere werden mittels sehr aufwendigen und damit teurer statistischer Verfahren erhoben und werden nur in wenigen Großstädten eingesetzt.

Im Falle einer mietrechtlichen Auseinandersetzung hat ein qualifizierter Mietspiegel insofern eine höhere Bedeutung als ein einfacher Mietspiegel, als er als Beweismittel anerkannt und als Grundlage einer Urteilsbegründung zulässig ist. Der BGH hat jedoch klargestellt, dass qualifizierte Mietspiegel angefochten werden können. Dann muss das Gericht die zugrundeliegenden wissenschaftlichen Grundsätze überprüfen.

Mehrere Gerichte in Berlin kamen so zu dem Ergebnis: Der Berliner Mietspiegel ist kein qualifizierter Mietspiegel, er kann jedoch als einfacher Mietspiegel zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. Eine rechtssichere Orientierung bietet also auch das Konzept „qualifizierter Mietspiegel“ nicht.

Zum Nachahmen geeignet Das Kölner Modell

In Köln findet mittlerweile seit Jahrzehnten ein einfacher Mietspiegel Anwendung. Er wurde vom Arbeitskreis Mietspiegel unter dem Dach der Rheinischen Immobilienbörse entwickelt. Dem Arbeitskreis gehören neben dem Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 auch alle weiteren wichtigen Verbände und Organisationen der Kölner Wohnungswirtschaft an, beispielsweise der Mieterverein Köln e.V., das Amt für Wohnungswesen der Stadt Köln, die Arbeitsgemeinschaft gemeinnütziger Kölner Wohnungsunternehmen, der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Köln und der Ring Deutscher Makler. Alle beteiligten Organisationen sammeln mit Hilfe eines gemeinsamen Erhebungsbogens unter ihren Mitgliedern Mietwerte, die insbesondere nach Baualter, Wohnlage, Größe und Ausstattung unterteilt werden. Auch große Immobilienverwaltungen sind in die Datenerfassung eingebunden. Die Rheinische Immobilienbörse fungiert als zentraler Koordinator und Moderator des Netzwerkes und hat die Bearbeitung übernommen. Etwa alle zwei Jahre wird der Mietspiegel erneut erstellt.

Aktuell sind 23.000 Daten enthalten, so Thomas Tewes, Hauptgeschäftsführer des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins von 1888. „Natürlich könnte die Beteiligung unter unseren Mitgliedern höher sein. Ich werbe immer sehr für die Teilnahme, denn je mehr Daten zur Verfügung stehen, umso besser. Aber die Akzeptanz des Mietspiegels ist auch hier sehr hoch, und die Beschwerden halten sich im Promille-Bereich.“

In den anderen Organisationen läuft das ähnlich – jeder wirbt auf seinen Internetseiten, in Mitgliedermagazinen, in Geschäftsstellen und Beratungen für die Teilnahme und kommuniziert die Ergebnisse in die Mitgliedschaft. Alle gemeinsam schaffen damit eine breite Akzeptanz. „Auch von den Kölner Gerichten wird dieser Mietspiegel erstmals als Annäherungswert anerkannt. Nur bei besonders hohen Abweichungen ist ein zusätzliches Sachverständigengutachten notwendig“, ergänzt Thomas Tewes.

Nicht nur aus seiner Sicht ist das Modell ein voller Erfolg: Mittlerweile erstellt die Rheinische Immobilienbörse e.V. Mietspiegel nicht nur für die Stadt Köln, sondern auch für zwölf Gemeinden im Umland.

Einbauküche im Mietobjekt ist über zehn Jahre abzuschreiben

Bundesfinanzministerium ordnet Anwendung des jüngsten BFH-Urteils an

Eine aus einzelnen Elementen bestehende Einbauküche ist steuerlich als einheitliches Wirtschaftsgut zu behandeln. Aufwendungen für die Erstanschaffung oder die vollständige Erneuerung einer Einbauküche in einem vermieteten Objekt sind daher über eine Nutzungsdauer von zehn Jahren abzuschreiben. Diese Entscheidung des Bundesfinanzhofs (Urteil vom 3. August 2016, Az. IX R 14/15) ist künftig anzuwenden. Das hat das Bundesministerium der Finanzen mit Schreiben vom 16. Mai 2017 angeordnet.

Für Vermieter zementiert das Schreiben eine Verschlechterung der bisher üblichen Praxis. Bislang wurden die verschiedenen Küchenbestandteile steuerlich getrennt voneinander behandelt. Der Ersatz von Herd und Spüle konnte also als Erhaltungsaufwand in der nächsten Steuererklärung in voller Höhe geltend gemacht werden, auch wenn der Anschaffungswert über 410 Euro lag.

Eine sofortige Abziehbarkeit als Erhaltungsaufwand wird bei Erstveranlagungen bis einschließlich 2016 nicht beanstandet, wenn der Steuerpflichtige die Anwendung der bisherigen Rechtsprechung beantragt hat.

Selbst genutzte Ferienimmobilie

Vorsicht beim Verkauf!

Wer eine vermietete Immobilie verkauft, muss den Veräußerungsgewinn versteuern, wenn zwischen der Anschaffung und dem Verkauf der Immobilie weniger als zehn Jahre liegen. Für selbst genutzte, private Immobilien gilt diese Veräußerungsfrist nicht. Entsprechend wurde auch der Verkauf selbst genutzter Ferienimmobilien ohne Einhaltung einer Frist von der Besteuerung freigestellt. So zumindest die bislang gängige Praxis der Finanzverwaltung. Sie basierte auf einem Schreiben des Bundesfinanzministeriums (vom 05.10.2000, Bundessteuerblatt 2000 I S. 1383).

Diese Verfahrensweise könnte sich jedoch nun ändern: Das Finanzgericht Köln hat in einem aktuellen Urteil (Urteil vom 18. Oktober 2016, Az. 8K 3825/11) entschieden, dass für die Veräußerung von Ferienwohnungen, die im Privatvermögen gehalten werden, die allgemeine 10-Jahres-Frist anzuwenden ist. Das letzte Wort wird der Bundesfinanzhof haben. Das dort anhängige Revisionsverfahren (Az. IX R 37/16) könnte noch in diesem Jahr entschieden werden.

Unser Tipp: Wer plant, seine Ferienimmobilie in absehbarer Zeit zu veräußern, sollte zuvor unbedingt Rücksprache mit dem Steuerberater halten. Und wer seine Ferienwohnung jüngst verkauft hat und vom Finanzamt der Besteuerung unterworfen wurde, sollte gegen den Steuerbescheid Einspruch einlegen und zur Begründung auf das anhängige Revisionsverfahren verweisen.

Im strittigen Fall geht es um den Verkauf eines Hauses auf Sylt, welches der Steuerpflichtige ausschließlich als Ferienhaus genutzt hatte. Er hatte das Haus innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren erworben und wiederverkauft. Nach Auffassung der Richter ist die steuerliche Begünstigung auch solcher Zweitwohnungen, die nicht aus beruflichen Gründen vorgehalten, sondern im Wesentlichen für Erholungsaufenthalte vorgesehen sind, nicht mit dem Gesetzeszweck der Steuerbefreiung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Immobilien (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 Einkommensteuergesetz) vereinbar.

Anliegerbeiträge für leitungsgebundene Anlagen

Wie hoch dürfen sie sein, und wer muss zahlen?

Von Sybille Barent,
Referentin Recht und Steuern

Ob man in sein Bad vergoldete Wasserhähne einbaut, entscheidet man selbst. Ob man eine teure Kläranlage mitfinanzieren muss, ist hingegen zumeist keine eigene Entscheidung. Viele Gemeinden haben in den 90er Jahren moderne und damit auch teure Anlagen für die Abwasseraufbereitung errichten lassen. Im Rückblick erwiesen sich viele dieser Anlagen als überdimensioniert. Den Eigentümern flattern dann noch viele Jahre später Beitragsbescheide ins Haus, die nicht selten zur Zahlung vier- oder sogar fünfstelliger Beträge auffordern.

Gesetze und Verordnungen

Grundlage für die Erhebung solcher Anliegerbeiträge für diese sogenannten leitungsgebundenen Anlagen (Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigung) sind die Kommunalabgabengesetze der Bundesländer. Jedes Bundesland regelt darin die Umlage der Kosten von Abwasseranlagen und Verkehrsanlagen auf die Eigentümer. In den Satzungen der jeweiligen Gemeinden wird dann im Einzelnen geregelt, wer beitragspflichtig ist (Kreis der Abgabenschuldner), welche Leistungen beitragspflichtig sind (abgabebegründende Tatbestände), welchen Anteil an den Gesamtkosten der Anlieger zu zahlen hat und wann der Beitrag fällig wird. Die Abgabensatzung muss auch regeln, welche konkreten Maßnahmen die Beitragspflicht auslösen und dem Grundstückseigentümer einen wirtschaftlichen Vorteil bieten.

Nicht alle Bundesländer sehen in ihren Kommunalabgabengesetzen eine vollständige Finanzierung der leitungsgebundenen Anlagen über Beiträge vor. Einige Länder geben vor, dass nur ein bestimmter Teil der Kosten über Beiträge finanziert werden darf, andere Länder stellen den Gemeinden frei, ob sie überhaupt Beiträge erheben.

Ermittlung der Kostenbeteiligung

Hierzu können beispielsweise die zulässige Geschossfläche, also die Summe der Grundflächen aller Vollgeschosse, oder auch die sogenannte Nutzungsfläche herangezogen werden. Die Nutzungsfläche eines Grundstücks ergibt sich aus der Satzung der jeweiligen Gemeinde. Danach wird die nach den Vorgaben ermittelte Grundstücksfläche mit einem festgelegten Nutzungsfaktor multipliziert. Wohnungseigentümer müssen entsprechend dem Anteil ihrer Fläche, wie er aus der Teilungserklärung hervorgeht, zahlen. Auch eine Kombination von Grundstücksfläche und zulässiger Geschossfläche hat die Rechtsprechung als Verteilungsmaßstab akzeptiert. Unzulässig wäre es, wenn die Satzung als Kostenverteilungsmaßstab lediglich die reine Grundstücksfläche oder die Frontmeter vorsähe.

Die Höhe des Beitrages ist grundsätzlich nicht gesetzlich begrenzt. Sie hängt maßgeblich davon ab, wie wirtschaftlich die Gemeinde zu Werke geht. Der im Bescheid genannte Betrag muss innerhalb eines Monats an die Gemeinde gezahlt werden. Man kann mit der Gemeinde über eine Ratenzahlung oder Stundung verhandeln, wenn es das Kommunalabgabengesetz und die darauf basierende Satzung ermöglichen. Die Zahlungspflicht als solche bleibt allerdings bestehen. Im Extremfall muss ein Kredit aufgenommen oder sogar die Immobilie verkauft werden.

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

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

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

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

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

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

Juristische Möglichkeiten

Man kann versuchen, sich rechtlich gegen die Heranziehung zu wehren. Dafür muss zunächst innerhalb eines Monats nach Eingang des Bescheides Widerspruch bei der Gemeinde eingelegt werden. Er entbindet jedoch nicht von der grundsätzlichen Zahlungspflicht, hat also keine aufschiebende Wirkung. Weitere rechtliche Schritte sollten auf ihre Erfolgsaussichten hin geprüft werden, bevor zusätzliche Kosten entstehen.

Insbesondere die Frage, wie lange nach einem bereits erfolgten Anschluss an eine Anlage ein Grundstückseigentümer noch zu Beiträgen herangezogen werden darf, hat in der jüngsten Vergangenheit die Gerichte einschließlich des Bundesverfassungsgerichts beschäftigt. So hat das Bundesverfassungsgericht Ende 2015 in einem Fall rückwirkender Beitragserhebung für einen Kanalanschluss klargestellt, dass eine grenzenlose rückwirkende Heranziehung verfassungsrechtlichen Grundsätzen widerspricht (Az. 1 BvR 2961/14, Beschluss vom 12. November 2015). Dort war ein Anschluss an die Abwasserversorgung sogar schon vor 1990 erfolgt. Der Beitragsbescheid hingegen datierte vom 29. November 2011.

Beispiel: Die Geschossfläche eines Wohnhauses mit drei Vollgeschossen zu je 300 m² überbaubarer Grundstücksfläche (Außenmaß) beträgt 900 m².

Unser Tipp: Die Überprüfung des Verteilungsmaßstabes, der den Beiträgen zugrunde gelegt wird, kann im Einzelnen durchaus sinnvoll sein.

Lebhafte Nachbarn

Wenn man in der Nähe von Gaststätten, Bars und Imbissbuden wohnt

Mit Kneipen, Bars und Restaurants ist es so eine Sache: Viele Menschen besuchen sie in ihrer Freizeit gerne, um sich mit Freunden zu treffen, zu feiern oder selbst nicht kochen zu müssen. Hat man sie allerdings in seiner unmittelbaren Nachbarschaft, vielleicht sogar im selben Haus, dann fühlt man sich schnell von Gerüchen und Geräuschen gestört.

Der Infodienst Recht und Steuern der LBS bietet in seiner Extra-Ausgabe neun Urteile deutscher Gerichte, die sich mit dieser Problematik befassen. Da geht es unter anderem um eine bisher saisonal betriebene Wirtschaft, die plötzlich ganzjährig betrieben werden soll – und um die Frage, wie viele Betten ein neu eröffnetes Hotel haben darf, um noch als „klein“ und damit den Nachbarn zumutbar zu gelten.

Ein Gastronom war noch nicht im Besitz der nötigen behördlichen Genehmigungen, eröffnete aber trotzdem schon mal sein Restaurant. Das stieß – wie zu erwarten – auf Proteste. Als er deswegen zur Rede gestellt wurde, entgegnete er, es handle sich lediglich um einen „Probebetrieb“, der ja wohl trotz fehlender Dokumente erlaubt sein müsse. Das Verwaltungsgericht Berlin-Brandenburg (Aktenzeichen VG 4 L 1113.16) sah das ganz anders. Dem Gaststättengesetz sei der Begriff „Probebetrieb“ fremd. Wer seinen Kunden Speisen und Getränke verabreiche, der habe schlicht seinen Betrieb aufgenommen.

Mieter bewohnten ein Haus, in dem sich gleich drei Restaurants befanden (arabisch, indisch, türkisch) und in dessen unmittelbarer Umgebung Gaststätten mit insgesamt 1.500 Sitzplätzen vorhanden waren. An die Nutzung des zur Straße gelegenen Balkons war zu den Stoßzeiten kaum zu denken. In einem Prozess musste geklärt werden, ob das zu einer Mietminderung berechtigt. Das Amtsgericht Berlin-Lichtenberg (Aktenzeichen 6 C 239/03) vertrat diese Meinung und hielt 20 Prozent Minderung für angemessen. Die Belästigung durch Geräusche, Essensgerüche und die Abzugsanlage sei erheblich, zumal sich die Straße „erst in den letzten Jahren von einer ruhigen Wohnstraße zu einer sogenannten Szenegegend entwickelt“ habe.

Wer allerdings in ein Viertel zieht, das schon zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses für seine reichhaltige (und lautstarke) Gastronomie bekannt ist, der kann anschließend dem Eigentümer die Geräuschbelästigung nicht zum Vorwurf machen. Er wusste ja Bescheid. In solchen Fällen spricht man von „Ortsüblichkeit“, wie das Amtsgericht Köpenick (Aktenzeichen 12 C 44/06) feststellte. Konkret hatte sich das Zivilverfahren um den Lärm gedreht, der von einem Restaurantschiff und von einer Veranstaltungshalle ausging. Wörtlich hieß es im Urteil: „Die Rücksichtslosigkeit im Umgang in einer

Stadt wie Berlin miteinander mag man beklagen, sie ist aber in der Innenstadt Berlins eine ortsübliche Belästigung (...).“

Soll in einem Gebiet, das durch reine Wohnnutzung geprägt ist, ein Beherbergungsbetrieb eröffnet werden, dann ist dessen Verträglichkeit mit der ruhigen Quartiersnachbarschaft gründlich zu prüfen. Als zumutbar gilt in der Regel nur ein „kleines“ Hotel. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (Aktenzeichen 3 S 2420/14) kam in einem Prozess zu dem Ergebnis, dass die Bettenzahl deutlich unter den geplanten 17 Betten liegen müsse, um die Erfordernisse für eine Genehmigung zu erfüllen. Hier war es beabsichtigt gewesen, Übernachtungsmöglichkeiten für Monteure zu schaffen.

Nachbarn sollten allerdings auch nicht überempfindlich sein. Wenn die Errichtung eines gastronomischen Betriebes kaum schädliche Auswirkungen hat, dann müssen sie es hinnehmen. So war in einer Innenstadtlage die Umwandlung eines ehemaligen Bunkers in ein Café und ein privates Bildungsinstitut mit Tiefgarage geplant. Eine Lärmstudie ergab, dass für die Umgebung keine unzumutbare Belastung zu erwarten sei. Das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen (Aktenzeichen 5 L 697/11) sah deswegen keinen Grund, warum die Genehmigung verweigert werden sollte. Café und Institut fügten sich in die Umgebung ein.

Unter einer „Straußwirtschaft“ versteht man einen gastronomischen Betrieb, der nicht ganzjährig, sondern nur saisonal betrieben wird. Ein Winzer hatte eine Genehmigung für ein solches Lokal, in dem er vier Monate im Jahr selbst erzeugten Wein ausschenken durfte. Im Laufe der Zeit plante er aber mehr und beabsichtigte den Ausbau seiner Vinothek mit „Straußwirtschaft“ zu einem vollwertigen Restaurant. Das Verwaltungsgericht Neustadt (Aktenzeichen 4 K 943/12.NW) wies das zurück. Der Winzer habe trotz bereits bestehender Gastronomie keinen Anspruch darauf, dass ihm die Nutzungsänderung genehmigt werde, wenn dem von Seiten der Behörden baurechtliche Probleme entgegenstehen.

Wenn in der Teilungserklärung einer Wohnungseigentumsgemeinschaft ein Geschäftsraum im Erdgeschoss als „Laden“ ausgewiesen ist, dann erlaubt das nicht jede Art von Nutzung. Die Eigentümer befanden mehrheitlich, ein Pizza- und Dönerverkauf erfülle diese Kriterien nicht, da erhebliche Geruchs- und Geräuschbelästigungen zu erwarten seien. Das Amtsgericht München (Aktenzeichen 483 C 2983/14 WEG) schloss sich dieser Meinung an. Unter dem Begriff „Laden“ sei ein Geschäftsraum zu verstehen, in dem Waren angeliefert und verkauft, aber nicht Speisen zubereitet würden.

Was aber ist mit einer Imbissbude, die sich zwar nicht innerhalb des Hauses, aber in acht Metern Entfernung dazu befindet? Dann muss geprüft werden, welche Auswirkungen dieser Schnellimbiss auf die Anwohner hat. In einem Fall aus Niedersachsen ergab eine Studie, dass in etwa 10 bis 16 Prozent der Jahresstunden bei geöffneten Fenstern die Abluft der Imbissbude wahrzunehmen sei. Das Oberverwaltungsgericht Lüneburg (Aktenzeichen 1 LB 259/04) hielt das für eine zu starke Störung. Die Eigentümer hatten damit argumentiert, dass die Wohnungen künftig schwieriger zu vermieten seien, ein Mieter habe deswegen sogar schon gekündigt.

Die Errichtung eines Biergartens kann mit der Wohnruhe eines Viertels unvereinbar sein – zumindest dann, wenn es sich um einen ungewöhnlich großen Gastronomiebetrieb handelt. In Düsseldorf plante ein Unternehmer mit bis zu 200 Plätzen für diesen Biergarten. Insbesondere in den Abendstunden, nach Feierabend, wäre mit Lärmbelästigungen für die Nachbarn zu rechnen gewesen. Das schien dem Verwaltungsgericht Düsseldorf (Aktenzeichen 9 K 2466/07) nach der Beweisaufnahme und eines Ortstermins ein zu massiver Eingriff in die Rechte der Anwohner. Es handle sich um „unzumutbare Immissionen“ in einer „ganz überwiegend wohntypisch“ genutzten Umgebung.

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.

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

Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing

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

GRENZDÖRFER Edelstahlverarbeitung · Geländerservice
www.grenzdoerfer.de · 02 02 / 37 10 80

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

Ihr starker Partner in Sachen Recht!

ROLAND. Der Rechtsschutz-Versicherer.

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

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

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

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

Besonders günstige Konditionen für Haus & Grund-Mitglieder

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund empfehlen und Prämie sichern

Mitglieder werben Mitglieder

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

Ihr Prämienantrag

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

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

Ihre Prämie

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

01 Haus & Grund-Ratgeber

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

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

☐ **03 Gartenset**

☐ **04 Küchenwaage**

PRÄMIENCOUPON

Angaben werbendes Mitglied

Vorname/Name

Straße/Hausnummer

PLZ

Ort

Telefonnummer

Mitgliedsnummer (sofern bekannt)

Ich habe folgendes Mitglied geworben

Vorname/Name

Straße/PLZ/Ort

Folgende Mitgliederbetriebe der Elektroinnung empfehlen sich als Ihr Partner rund ums Haus

E.S.T.
Elektro- und Steuerungstechnik GmbH
Wittensteinstr. 70
42285 Wuppertal
0202 496168-10
www.est-wuppertal.de

Kalkhorst & Grosser Elektroanlagen GbR
Neviandtstr. 29
42117 Wuppertal
Tel. 0202 - 44 84 19
Fax. 0202 - 44 75 35
www.k-g-elektroanlagen.de

Martin Lutgen GmbH
Obere Lichtenplatzer Str. 336
42287 Wuppertal
Tel. 0202 - 24 60 90 15
Fax 0202 - 24 60 90 16
Mobil 0171 - 19 17 96 3
service@lutgen.de · www.lutgen.de

Frank Müller Elektrotechnik
Elfriede-Stremmel-Str. 29
42369 Wuppertal
Tel. 0202 - 46 90 127
Fax 0202 - 24 62 121
fmelek@t-online.de
www.f-mueller-elektro.de

Pankrath Elektrotechnik e.K.
Am Pannesbusch 25
42281 Wuppertal
Tel. 0202 - 31 16 30
Fax 0202 - 31 69 35
www.elektro-pankrath.de

Pfankuchen Elektrotechnik GmbH
Vohwinkeler Str. 42
42329 Wuppertal
Tel. 0202 - 76 92 39 24
Fax 0202 - 76 92 39 25
info@pfankuchen24.de
www.pfankuchen24.de

Michael Pony GmbH
Elektromeister Dirk Abendroth
Rhönstraße 8
42349 Wuppertal
Tel. 0202 - 29 50 640
Fax 0202 - 29 50 641
info@pony-gmbh.de

Elektro Strassburger
Meisterbetrieb GmbH
Planung u. Projektierung elektr. Anlagen
Gathe 47
42107 Wuppertal
Tel. 0202 - 45 32 27
Fax 0202 - 45 23 69

Emil Zeiner GmbH
Spichernstraße 20a
42103 Wuppertal
Tel. 0202 - 30 62 74
Fax 0202 - 31 87 16
info@elektro-zeiner.de
www.elektro-zeiner.de

®

AXEL KOLLOCK JUN.
Meisterbetrieb für Raumausstattung

Nevigeser Str. 60 - 42113 Wuppertal
Telefon 02 02 . 244 23 00
info@kollock.de - www.kollock.de

- Gardinen
- Polsterei
- Restaurierung
- Vertikalanlagen
- Insektenschutz
- Rollo + Plissee
- Bodenbeläge
- Pflege + Reinigung

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

10 %

Behrens GmbH Haustechnik
Alle Handwerkerleistungen aus einer Hand

HASCHI

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

OBI WUPPERTAL

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

Das Lagerhaus
Transporte & Lagerung

Rundumschutz zu Sonderkonditionen

Rechtsschutz zu Sonderkonditionen

Versicherungsschutz zu Sonderkonditionen

VBL
Versicherungsmakler Bergisch Land GmbH
Ralf Zinzius

ROLAND
DER RECHTSSCHUTZ-VERSICHERER.

financial PARTNER
Versicherungsmakler GmbH

5 %

Kachelofen & Kaminstudio
RIESENBERG OHG

kostenlose Lieferung

STRÄTER

Eintrittskarten zu Sonderkonditionen

WUPPERTALER BÜHNEN

Händeler Str. 49
42349 Wuppertal
0202 47 32 43

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

WWW.MAGERDACH.DE

Durch uns munter rauf und runter!

GLÄSER
Aufzug und Elektrotechnik GmbH

Ihr zuverlässiger Partner, wenn es um Ihren Aufzug geht!

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

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

ORTMEIER

Ihr Heizungs- und Sanitär-Kundendienst in der Südstadt

• Reparaturen • Neuanlagen • Gasheizungen

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

über 45 Jahre im Dienst des Kunden

Bauunternehmen
für Hoch- und Tiefbau
Trockenausbau
in Gipskarton

Bauunternehmen
H. Puley GmbH

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

Bleichert GmbH
Inh. Frank van Balen · Dachdeckermeister

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

Fachbetrieb
für
Dächer
Fassaden
Abdichtungen

Schönheitsreparaturlast des Vermieters

Mieterwünsche sind zu berücksichtigen

Von Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin

Schönheitsreparaturen – wer muss sie in welchen Intervallen durchführen und bezahlen? Viele Mietverträge enthalten hierzu Vereinbarungen. Die eine oder andere hat die Rechtsprechung in den vergangenen Jahren für unwirksam erklärt.

Nach dem Gesetz ist grundsätzlich der Vermieter verpflichtet, die vermietete Wohnung für seine Mieter auf seine Kosten instand zu halten. Die Renovierungspflicht besteht selbst während des Mietverhältnisses, wenn die Wohnung durch die normale Benutzung des Mieters im Laufe der Jahre abgewohnt ist. Nach der Rechtsprechung ist es aber zulässig, diese Renovierungspflicht mietvertraglich auf den Mieter zu übertragen. Ist die mietvertragliche Regelung wirksam, muss der Mieter die Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchführen oder vornehmen lassen. Ist die Klausel hingegen unwirksam, hat der Vermieter die Kosten für die Schönheitsreparaturen zu tragen.

Trägt der Vermieter die Schönheitsreparaturlast, dann darf er diese nicht nach eigenen Vorstellungen vornehmen. Vielmehr muss er die Farb- und Gestaltungswünsche seines Mieters berücksichtigen, jedenfalls solange ihm hierdurch keine höheren Kosten entstehen oder andere schutzwürdige eigene Interessen entgegenstehen. Das hat das Landgericht Berlin mit Beschluss vom 23. Mai 2017 (Az. 67 S 416/16) entschieden.

In dem zu entscheidenden Fall wollte der Vermieter die Wohnung seines Mieters nach 12 Jahren Mietdauer in gelben Farbtönen streichen lassen. Dies lehnte der Mieter ab und verlangte einen weißen Anstrich. Amts- und Landgericht gaben dem Mieter recht. Das Gericht begründet seine Entscheidung, damit, dass der Mieter während des Mietverhältnisses über die Farbgebung der gemieteten Wohnung weitgehend frei entscheiden dürfe. Dies schließe sogar eine extreme Farbwahl ein. Es sei wirtschaftlich sinnlos, wenn der Vermieter durch das Streichen mit gefälligen Farben seiner Instandhaltungspflicht nachkäme, der Mieter aber zugleich wieder berechtigt sei, mit anderer Farbe überzustreichen. Die Rechtsfrage ist bisher noch nicht höchstrichterlich entschieden.

Renovierungskosten im Mietvertrag

Zuschlag für Schönheitsreparaturen ist zulässig

In einem Formularmietvertrag kann neben der Grundmiete gesondert ein Zuschlag dafür ausgewiesen werden, dass der Vermieter die Schönheitsreparaturen übernimmt. Eine solche Vereinbarung ist eine zulässige Preisabrede und unterliegt nicht der AGB-Kontrolle, so der Bundesgerichtshof mit Beschluss vom 30. Mai 2017 (BGH Az. VIII ZR 31/17).

Im vorliegenden Fall war im Rahmen eines Formularmietvertrags für eine knapp 91 Quadratmeter große Wohnung neben der Grundmiete in Höhe von 421,83 Euro und einer Betriebskostenvorauszahlung von 148 Euro ein „Zuschlag Schönheitsreparaturen“ in Höhe von 79,07 Euro vereinbart. Im Mietvertrag war auch geregelt, dass der Vermieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen übernimmt. Die Mieter der Wohnung meinten, dieser Zuschlag sei nicht wirksam vereinbart, da es sich um eine vorformulierte Preisnebenabrede handele, welcher einer AGB-Kontrolle über ihre inhaltliche Angemessenheit nicht standhalte. Sie verlangten vom Vermieter die Rückzahlung und die Feststellung, dass sie nicht zur Zahlung des Zuschlages verpflichtet seien.

Ihre Klage hatte keinen Erfolg. Nach Auffassung der Karlsruher Richter handelt es sich bei dem Zuschlag um eine sogenannte Preisabrede. Diese unterliege nicht der inhaltlichen Angemessenheitskontrolle. Auch liege kein Umgehungsgeschäft vor. Zwar müsse der Mieter wegen des getrennt ausgewiesenen Zuschlags für die Schönheitsreparaturen selbst für den Fall aufkommen, dass ihm eine unrenovierte Wohnung übergeben wird. Diese Schönheitsreparaturlast habe ihm im Wege Allgemeiner Geschäftsbedingungen aufgrund der Rechtsprechung nicht wirksam übertragen werden können. Allerdings stelle die Ausweisung des Zuschlages die Mietvertragsparteien nicht anders, als wenn von Anfang an eine um den Zuschlag höhere Grundmiete vereinbart worden wäre. In jedem Fall schulde der Mieter den Gesamtbetrag von 500,90 Euro. Dabei sei auch unerheblich, ob und welcher Aufwand dem Vermieter für die Durchführung von Schönheitsreparaturen tatsächlich entstehe. Der Zuschlag sei letztlich nur ein Hinweis auf die Mietpreiskalkulation des Vermieters.

Streit um Wohnfläche

Auch Mieter muss Quadratmeterzahl benennen

Wenn ein Mieter im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens die vom Vermieter angegebene Wohnungsgröße anzweifelt, muss er selbst konkrete Angaben zur Wohnfläche machen. Eine laienhafte Vermessung ist dafür ausreichend. Dies hat der Bundesgerichtshof entschieden (Urteil vom 31.05.2017, Az. VIII ZR 181/16).

Im zu verhandelnden Fall verlangte die Vermieterin einer Dachgeschosswohnung die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Dabei legte sie eine Wohnfläche von 92,54 Quadratmetern zugrunde. Der Mietvertrag enthielt keine Angaben zur Wohnfläche. Die Mieterin bezweifelte die Fläche, ohne jedoch selbst Angaben zu ihrer Größe zu machen, und forderte vom Vermieter geeignete Nachweise. Dies wies die Vermieterin zurück. Sie erhob Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung. Die Richter hatten also zu entscheiden, wer die Beweislast für die Wohnfläche trägt und ob ein pauschales Bestreiten der vom Vermieter konkret vorgetragenen Wohnfläche durch den Mieter genügt.

Das zuständige Amtsgericht und das Landgericht Mainz wiesen die Klage zunächst ab. Sie vertraten die Auffassung, im Zweifelsfall sei der Vermieter verpflichtet, die tatsächliche Wohnungsgröße zu ermitteln.

Das sahen die Karlsruher Richter anders: Es genüge nicht, wenn ein Mieter die vom Vermieter benannte und somit substantiiert dargelegte Wohnfläche pauschal bestreite, ohne selbst eine bestimmte Wohnfläche zu beziffern. Er müsse auf den Vortrag des Vermieters seinerseits substantiiert erwidern. Das sei hier möglich und zumutbar. Ein Mieter

sei in der Regel in der Lage, die Wohnfläche überschlägig zu vermessen und auf dieser Grundlage einen bestimmten abweichenden Flächenwert vorzutragen. Das gelte auch, wenn die Vermessung wie im vorliegenden Fall aufgrund der Lage der Wohnung im Dachgeschoss durch Schrägen und Winkel erschwert werde. Es genüge, wenn der Mieter das Ergebnis einer laienhaften, im Rahmen seiner Möglichkeit liegenden Vermessung angebe. Der BGH hob entsprechend die Entscheidung des Landgerichts auf und verwies den Rechtsstreit dorthin zurück.

Zustimmung erforderlich

Änderung der Nebenkostenvereinbarung nicht einfach nebenbei

Wenn die Nebenkostenvereinbarung innerhalb einer Wohnanlage geändert werden soll, dann kann das nicht einfach so nebenbei geschehen und dadurch legitimiert werden, dass niemand formal Beschwerde eingelegt hat. Stattdessen ist es nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS erforderlich, dass alle Mieter zustimmen.

Der Fall: Eine Eigentümerin ging dazu über, die Nebenkosten nicht mehr abzurechnen, sondern die bisherigen Vorauszahlungen als Pauschale zu behandeln. Zur Rechtfertigung ihres Vorgehens führte sie an, dass sei während eines Gesprächs im Treppenhaus mit dem Mieter so vereinbart worden. Dessen Ehefrau und Mitmieterin sei zwar nicht dabei gewesen, habe sich aber in der Folgezeit nicht ausdrücklich gegen diese Umstellung gewendet.

Das Urteil: Das höchste deutsche Gericht kam zu dem Ergebnis, man könne das Verhalten der Mitmieterin nicht als stillschweigende Zustimmung werten. Deswegen sei die geltend gemachte Umstellung der Nebenkostenabrechnung hinfällig. Um einen solchen Schritt juristisch korrekt zu begründen, bedürfe es der Einwilligung aller Mieter.

Vorteil kann entfallen

Erbschaftssteuerbefreiung wurde rückabgewickelt

Der Gesetzgeber hat für Ehepartner bei selbstgenutzten Familienheimen die Möglichkeit der Erbschaftssteuerbefreiung geschaffen. Damit soll verhindert werden, dass nach einem Todesfall der überlebende Partner steuerlich erheblich belastet wird oder schlimmstenfalls sogar die Immobilie aufgeben muss. Doch man sollte nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS als Erbe auch einige Grundregeln einhalten, sonst ist der Steuervorteil bedroht.

Der Fall: Eine Ehegattin hatte als Alleinerbin eine Immobilie geerbt und bewohnte

diese auch. So weit wäre alles im Sinne der gesetzlich vorgegebenen Erbschaftssteuerbefreiung gewesen. Doch binnen zehn Jahren nach dem Erwerb übertrug sie ihrer Tochter das Grundstück und sicherte sich selbst nur einen Nießbrauchsvorbehalt. Das wollte der Fiskus nicht akzeptieren und forderte eine vollständige Rückabwicklung der Steuerbefreiung.

Das Urteil: „Dass die Klägerin den Grundbesitz aufgrund des vorbehaltenen Nießbrauch noch weiter zu eigenen Wohnzwecken nutzt, reicht für den Behalt der Steuerbefreiung nicht aus“, entschied das Gericht und schloss sich damit dem Finanzamt an. Das Aufgeben der Eigentümerstellung sei zwar im Gesetzestext nicht ausdrücklich geregelt, aber man dürfe davon ausgehen, dass der Gesetzgeber die Nutzung der zu eigenen Wohnzwecken aus der fortdauernden Rechtsposition als Eigentümer voraussetze.

Saubere Sache!
NOTDIENST OHNE AUFSCHLÄGE TAG & NACHT 0202 · 440033
· Rohr- und Kanalreinigung
· Dichtheitsprüfung
· Rohr- und Kanalsanierung
· Saug- und Spülarbeiten
· Kanal-TV-Untersuchung
www.zimmerbeutel.de

ZIMMERBEUTEL
Bornberg 91
42109 Wuppertal
Telefon 02 02 - 440033

Schüco – Lösungen rund um´s Haus
STRÖTER MEISTERBETRIEB
In der Graslake 20a · 58332 Schwelm
Telefon 0 23 36 - 93 92-0 · Telefax 0 23 36 - 93 92-5
info@stroeter-gmbh.de · www.stroeter-gmbh.de
EIGENE HERRSTELLUNG UND MONTAGE · FENSTER · TÜREN · MARKISEN · ROLLLÄDEN · WINTERGÄRTEN · VORDÄCHER
Für die Gestaltung Ihres Hauses bieten wir viele Ideen und Möglichkeiten. Fenster, Türen, Fassaden, Wintergärten oder Solarprodukte aus Schüco Systemen stehen für allererste Qualität.
SCHÜCO

Brand an einem Wohnhaus in London gibt Anlass zur Sorge

Wie sicher sind Polystyrol-Dämmungen hierzulande?

Von Dipl.-Ing. Corinna Kodim, Referentin Energie, Umwelt, Technik

Der verheerende Brand im Juni dieses Jahres an einem Hochhaus in London, bei dem sich das Feuer rasch über die Fassade aus Aluminium-Verbundplatten ausbreiten konnte, hat hierzulande erneut die Diskussion um das Brandverhalten des Wärmedämmverbundsystems (WDVS) mit Polystyrol entfacht.

In Deutschland gelten strenge Vorgaben für den Brandschutz in Gebäuden. Das gilt auch für den Einsatz von WDVS. Dennoch sind WDVS aus Polystyrol aufgrund einiger spektakulärer Brandfälle in die Kritik geraten. Die Feuerwehr Frankfurt/Main listet in einer ständig aktualisierten Liste mehr als einhundert Brandereignisse in Verbindung mit dem WDVS seit 2009 auf. Nach Aussagen der beteiligten Feuerwehren breiten sich die Brände schnell über die gedämmte Fassade aus. Es kommt zu starker Rauchentwicklung und dem Abtropfen von brennendem Dämmmaterial.

WDVS aus Polystyrol:

? Polystyrol ist auch bekannt als Styropor oder expandierter Polystyrol-Hartschaum (EPS) ? Mehr als 80 Prozent der in Deutschland energetisch modernisierten Fassaden wurden mit dem WDVS aus Polystyrol gedämmt ? Polystyrol ist im Vergleich zu anderen Dämmstoffen preisgünstig und einfach zu verarbeiten ? WDVS aus Polystyrol gelten nach der deutschen Normung als schwer entflammbar und entsprechen damit der Baustoffklasse B1 ? Die Bauordnungen der Länder lassen schwer entflammbare Dämmstoffe bei Gebäuden geringer (bis 7 Meter) und mittlerer Höhe (bis 22 Meter) bzw. der Gebäudeklassen 1 bis 5 zu ? Bei Hochhäusern (ab 22 Meter), wie dem Londoner Grenfell Tower, sind in Deutschland nur nicht brennbare Wandverkleidungen der Baustoffklasse A1 und A2 erlaubt

Seit 2012 befassen sich die Bauminister der Bundesländer mit der Untersuchung der Brandfälle. Im Herbst 2014 beschloss die Bauministerkonferenz nach Auswertung eigener Brandversuche und der bisherigen Brandereignisse, die technischen Regeln für den Einsatz von WDVS aus Polystyrol bei Neubauten und Modernisierungen zu ändern. Das hierfür beauftragte Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt) hat 2015 konkrete Lösungen in einem Hinweisblatt veröffentlicht. Schließlich gibt ein von der Bauministerkonferenz 2015 herausgebrachtes Merkblatt wichtige Empfehlungen für Eigentümer von Gebäuden mit bestehender Polystyrol-Dämmung.

Bei Neubau und Modernisierung sind mehrere Brandriegel vorzusehen

Nach den Hinweisen des DIBt sind folgende Maßnahmen notwendig, um WDVS aus Polystyrol widerstandsfähiger gegen einen außerhalb des Gebäudes wirkenden Brand zu machen:

- umlaufende Brandriegel im Sockelbereich, auf Höhe der Decke des 1. und 3. Obergeschosses und unterhalb von Dächern aus brennbaren Materialien (zum Beispiel Foliendächer)
- weitere Brandriegel gegebenenfalls oberhalb von Durchgängen oder Durchfahrten
- als Brandriegel gelten mindestens 200 mm breite Streifen aus nichtbrennbarer Mineralwolle
- die Putzschicht (Ober- und Unterputz) soll eine Mindestdicke von vier Millimetern haben

Regelmäßige Kontrolle und Instandhaltung bei bestehendem WDVS aus Polystyrol

WDVS aus Polystyrol sind gegen eine Brandbeanspruchung von außen nur funktionsfähig, wenn sie unversehrt bleiben. Eigentümern von Gebäuden mit Polystyrol-Dämmung wird daher empfohlen:

- regelmäßige Kontrollen der Fassade durchzuführen und Putzschäden zeitnah zu beseitigen
- brennbare Materialien mindestens drei Meter entfernt von der gedämmten Außenwand zu lagern
- direkt am Gebäude stehende Mülltonnen aus Kunststoff mit nichtbrennbarem Material einzuhausen

Unser Tipp! Die Bedenken hinsichtlich des Brandverhaltens und der im Polystyrol enthaltenen notwendigen chemischen Flammschutzmittel bestehen weiterhin. Modernisierungswilligen empfehlen wir, WDVS mit mineralische Dämmstoffen (zum Beispiel Mineralwolle) zu verwenden. Diese sind nicht brennbar und enthalten keine chemischen Flammschutzmittel.

HBCD-haltige Polystyrol-Dämmplatten

Entsorgung wurde neu geregelt

Von Dipl.-Ing. Corinna Kodim, Referentin Energie, Umwelt, Technik

Polystyrol-Dämmplatten mit dem Flammschutzmittel Hexabromcyclododecan (HBCD) gelten nicht mehr als gefährlicher Abfall. Sie müssen jedoch getrennt gesammelt werden und dürfen bis zu ihrer endgültigen Verwertung nicht mit anderem Bauschutt vermischt werden. Eine gemeinsame Verbrennung in einer Müllverbrennungsanlage ist erlaubt. Über den Entsorgungsweg muss ein Nachweis geführt werden. Eigentümer erhalten diesen vom jeweiligen Entsorger in Form einer Erklärung über den Verbleib der Abfälle. Diese Neuerungen sind in der am 1. August 2017 in Kraft getretenen Verordnung zur Überwachung von nicht gefährlichen Abfällen mit persistenten organischen Schadstoffen und zur Änderung der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) festgeschrieben.

Die Verordnung soll vor allem die Ende 2016 entstandenen Entsorgungsengpässe von Polystyrol-Dämmplatten mit dem Flammschutzmittel HBCD lösen. Diese waren entstanden, nachdem seit Oktober 2016 das Polystyrol-Dämmmaterial mit dem persistent organischen Schadstoff (POP) HBCD als gefährlicher Abfall eingestuft worden waren. Die Dämmplatten mussten seitdem vom übrigen Bauschutt getrennt entsorgt werden und konnten durch fehlende Genehmigungen nicht mehr unproblematisch mit dem übrigen Baumischabfall in den Müllverbrennungsanlagen verbrannt werden. Die Bundesregierung hatte daraufhin Ende 2016 die entsprechende Regelung für ein Jahr außer Kraft gesetzt (sogenanntes Moratorium), um mit den Ländern eine tragfähige Lösung zur Überwachung und Entsorgung auszuhandeln.

Interview

Wie weiter mit Polystyrol-Dämmungen?

Zum Thema Sicherheit von Wärmedämmverbundsystemen aus Polystyrol hat die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen mehrfach Anfragen im Bundestag gestellt. Eva Neumann hat Chris Kühn, den Sprecher für Bau- und Wohnungspolitik, dazu befragt.

Wie bewerten Sie den Umgang der Bundesregierung mit dem Thema Polystyrol-Dämmungen an Wohngebäuden in den vergangenen Jahren?
„Die Bundesregierung zeigt sich hier leider wenig weitsichtig und lässt Nachhaltigkeit größtenteils vermissen. Wir fordern seit Jahren eine Umstellung der Bewertung von Energieeinsparung. Wir müssen weg von der Förderung anhand der Nutzungsdauer und den kompletten Lebenszyklus eines Dämmstoffes betrachten. Es bringt wenig, wenn ein Dämmstoff mehr Energie bei Erzeugung und Entsorgung benötigt, als er im Endeffekt in der Zeit an der Hauswand einspart. Entsprechend muss auch die KfW-Förderung umgestellt werden. Der übergroße Marktanteil von Polystyrol-Dämmung in Deutschland zeigt, dass die Bundesregierung die andernorts viel gepriesene Technologieoffenheit hier nicht an den Tag legt."

Was ist die Konsequenz aus dem Brand in London und den Bränden in Deutschland? Polystyrol verbieten?
„Von Verboten halte ich nicht viel. Aber die Förderkriterien müssen sich ändern. Wir müssen nachhaltiger und besser dämmen, nicht weniger. Angesichts dieser Katastrophe ist völlig klar, dass die Brandschutzverschriften in Deutschland nicht geschliffen werden dürfen, auch wenn das aus Gründen der Baukosten immer mal wieder diskutiert wird. Außerdem müssen die Kommunen im Baubereich wieder mit mehr Personal ausgestattet werden, um eine solide Bauüberprüfung gewährleisten zu können. Der Brand in London hat gezeigt, welcher Preis für immer laschere Standards und immer weniger Personal gezahlt werden muss."

Was könnte aus Ihrer Sicht getan werden, um den Brandschutz zu erhöhen?
„Ich finde erstmal nicht, dass wir noch höhere Auflagen für den Brandschutz brauchen. Die bestehenden Regelungen wären völlig ausreichend, wenn sie immer richtig umgesetzt würden. Dafür brauchen wir auch mehr Personal in den Ländern und Kommunen. Nur wenn Vorschriften überwacht und kontrolliert werden, bringen sie auch etwas."

In den vergangenen Jahren wurden tausende Tonnen Polystyrol an deutschen Fassaden angebracht. Nun werden die Gefahren sichtbar. Für viele Eigentümer ist es eine Überlegung wert, das Polystyrol zu entfernen. Doch das wird nun durch die – ebenfalls erst nach der großen Sanierungsschwemme auf den Tisch gekommenen – HBCD-Problematik erheblich verteuert. Haus & Grund Deutschland fordert daher, dass die Entsorgungskosten von der Industrie übernommen werden sollen. Wie stehen Sie dazu?

„Die Bundesländer haben entschieden, dass HBCD nicht länger als gefährlicher Abfall eingestuft wird und die Entsorgung dadurch wieder günstiger werden soll. Stattdessen wird jetzt auf eine Stoffstromkontrolle gesetzt. Prinzipiell gilt das Verursacherprinzip, allerdings steht Polystyrol schon seit längerem in der Kritik und trotzdem entscheiden sich Hauseigentümer weiterhin für eine Polystyrol-Dämmung. Wenn der Verbrauch von Polystyrol gesenkt werden soll, muss die Fördersystematik umgestellt werden. Den meisten Eigentümern sind die tatsächlichen Kosten von Polystyrol gar nicht bewusst. Wenn wir das ändern, würden sich sicherlich erheblich weniger Eigentümer dafür entscheiden."

Vielen Dank für das Gespräch!

Jetzt zum 30.09.2017 Wechselbonus bis zu 50% sparen!

Wechseln Sie Ihre Wohngebäudeversicherung zum 31.12.2017 und sparen Sie bis zu 50% Ihrer Jahresprämie, je nach Schadenverlauf und Tarif.

Lassen Sie sich bis zum 30.09.2017 ein unverbindliches Angebot rechnen.

Rufen Sie unsere Hotline an: 0202 49677-0

financial PARTNER
Versicherungsmakler GmbH

Elberfelder Str. 87-89 · 42285 Wuppertal
Tel: 0202/49677-0 · Fax: 0202/451286
Email: info@financialpartner.de
Homepage: www.financialpartner.de

Erklär-Video

Was passiert mit meinem Haus, wenn ich Pflegefall werde?

Zu diesem Thema möchten wir Sie am 18.10.2017 in den Räumen von Haus & Grund in Barmen um 15: 00 Uhr informieren und herzlich einladen!

Wir bitten um rechtzeitige Anmeldung, da die Teilnehmerzahlen begrenzt sind.

Das Wuppertaler Unternehmen Barmenia Versicherungen und financial PARTNER laden hierzu ein. Für Ihr leibliche Wohl wird gesorgt. Die Veranstaltung ist für Mitglieder kostenfrei.

Wir freuen uns auf Ihre Anmeldung.

Telefon: 0202 255950

Heiße Diskussion um Polystyrol-Dämmstoff:

Energiewende versus Brandschutz

Ass. jur. Erik Uwe Amaya, Verbandsdirektor Haus & Grund Rheinland

Der verheerende Hochhausbrand in London hat eine Debatte über den Einsatz von leicht entflammbarer Dämmung an Gebäudefassaden entfacht. Bezahlbares Wohnen, Energiewende und Brandschutz stehen hier in einem Spannungsverhältnis. Die Politik muss nun eine Lösung finden.

Der Auslöser für den Brand des Grenfell Towers in London mit 24 Stockwerken Mitte Juni war ein defekter Kühlschrank. Dass mindestens 80 Menschen in dem Wohn-Hochhaus sterben mussten, lag aber letztendlich an der Gebäudeverkleidung, die ein Brandbeschleuniger war.

In NRW hätte sich ein Feuer nicht so schnell ausbreiten können – zumindest nicht bei Hochhäusern. Denn die Brandschutz-Vorschriften sind bei Gebäuden mit mehr als 22 Metern Höhe sehr viel strenger. Für Hochhäuser gilt eine Sonder-Bauverordnung.

So sind zum Beispiel feuerfeste oder wenigstens von nicht brennbarem Material umschlossene Dämmstoffe, aber auch ein zweiter Fluchtweg vorgeschrieben. Brennbare Dämmstoffe dürfen hingegen nur bei kleineren Gebäuden verwendet werden, die mit Drehleitern der Feuerwehr noch erreichbar sind.

Die energiepolitischen Ziele sind ehrgeizig und führten dazu, dass in den letzten Jahren viele Gebäude neu gedämmt worden sind. Früher waren die Dämmschichten noch sechs bis acht Zentimeter dick. Inzwischen sind es durchschnittlich 14 bis 40 Zentimeter. Durch den erhöhten Materialeinsatz sind folglich die Kosten gestiegen. Landauf landab wird aber bezahlbarer Wohnraum eingefordert. Um aus diesem Dilemma herauszukommen, wurden häufig Dämmplatten aus Polystyrol, dem so genannten Styropor, verwendet.

Bis 2016 wurde Polystyrol mit dem giftigen Flammschutzmittel HBCD behandelt, bis es verboten wurde. Doch auch HBCD kann, wie mittlerweile bekannt ist, das Polystyrol nicht ausreichend feuersicher machen. Der Einsatz von Polystyrol als Dämmstoff ist mit Ausnahme der Hochhäuser nach wie vor erlaubt.

Foto: Fotolia - various materials for thermal insulation 03 © Ingo Bartussek

Alternativen werden auf dem Markt angeboten. Nicht brennbar sind beispielsweise Steinwolle oder Mineralschaum. Auch natürlich vorkommende mineralische Stoffe wie Blähton oder Perlite brennen nicht. Allerdings können diese Materialien bis zu 30 Prozent teurer sein als Polystyrol.

Wie viele Gebäude betroffen sind, ist nicht bekannt. Die Wuppertaler Stadtverwaltung hat infolge des Londoner Hochhausbrandes ein elfstöckiges Mehrfamilienhaus in Oberbarmen innerhalb von weniger als einer Stunde räumen lassen. Die Kunststofffassade und das darunterliegende Material seien brennbar. Das Gebäude lag als so genannte „Problemimmobilie“ aber ohnehin schon im Fokus der Behörden.

Der Präsident von Haus & Grund Deutschland, Dr. Kai Warnecke, fordert jedenfalls, dass im Zweifel bereits montierte Polystyroldämmungen auf Kosten der Industrie entfernt und entsorgt sowie durch nicht brennbare Stoffe ersetzt werden müssen.

Brandrisiken sollten grundsätzlich minimiert werden. Seit Anfang des Jahres müssen in NRW Schlaf- und Kinderzimmer sowie Flure, die als Rettungswege von Aufenthaltsräumen dienen, mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sein. Das gilt sowohl für Mietwohnungen als auch für selbstgenutzte Wohnungen. Verstöße gegen die Rauchwarnmelder-Pflicht können hohe Bußgelder zur Folge haben.

Keine Pflicht, aber dennoch sinnvoll ist zudem der Einsatz von Kohlenmonoxid-Meldern. Während man im Brandfall den Rauch sehen kann, ist das beim Austritt von Kohlenmonoxid nicht der Fall. Der Kohlenmonoxid-Melder warnt jedoch rechtzeitig vor dem unsichtbaren, geruchs- und geschmackslosen Gas, das bei Defekten an Heizung, Gaskochstelle oder Kamin zur tödlichen Gefahr im Haus werden kann.

Auch das Grundstück rund um das Haus herum sollte immer so frei gehalten werden, dass die Feuerwehr im Notfall problemlosen Zugang hat. Außerdem sollten Eigentümer darauf achten, dass Mülltonnen mindestens drei Meter Abstand von der Fassade haben. Denn Mülltonnen sind immer wieder Ursprungsort von Bränden, die sich bei zu großer Nähe zur Hauswand schnell auf die Fassade ausbreiten können. Und das sollte man dringend verhindern – vor allem, wenn noch nicht klar ist, ob in der Fassade wirklich kein brennbarer Dämmstoff steckt.

Keine Experimente bei der Bodenpflege

Parkett- und Laminatböden sollten sorgfältig gereinigt werden

djd_Text 57378s

Parkett- und Laminatböden sind aus einem modernen Wohnambiente nicht wegzudenken. Kein anderes Material sorgt für eine ähnlich behagliche Atmosphäre in den eigenen vier Wänden. Die Böden sind trittelastisch und strahlen Sinnlichkeit und Wärme aus – entsprechend sorgfältig müssen sie aber auch gepflegt werden.

Kein Spülmittel fürs Laminat, kein Essig fürs Parkett

„Mit Spülmittel beispielsweise darf ein Laminatboden unter keinen Umständen gewischt werden“, warnt Oliver Schönfeld vom Verbraucherportal Ratgeberzentrale.de. Die Reiniger könnten die Oberfläche des Bodens angreifen und zu unschönen Verfärbungen und Grauschleiern führen. „Geschirrspülmittel laugen den Boden aus und verkürzen seine Lebensdauer erheblich“, so Schönfeld. So könne der vermeintlich günstige Bodenputzmittel-Ersatz letztlich deutlich mehr Kosten verursachen, da der Laminatboden im schlimmsten Fall komplett ersetzt werden müsse. Auch Garantieansprüche können bei unsachgemäßer Reinigung erlöschen. Unter www.haro.com gibt es mehr Tipps zur Pflege von Holz- und Laminatböden. Parkett benötigt eine spezielle Pflege, auf Essigreiniger beispielsweise sollte man beim Bodenwischen tunlichst verzichten. Parkett wird dadurch rau und rissig und kann schlimmstenfalls irreparable Schäden davontragen.

Einfach, schnell und ökologisch

Stattdessen sollte man auf eine einfache, schnelle, effektive und ökologische Reinigung der Böden setzen. Mit der Bodenpflege „aquaShield“ aus der Serie „clean & green“ von Haro beispielsweise gönnt man allen versiegelten und beschichteten Oberflächen eine regelmäßige Schönheitskur. Die Bodenpflege wurde speziell für die Auffrischung versiegelter Parkettböden und beschichteter Oberflächen wie Laminatböden und Designböden entwickelt. Damit erstrahlen Fußböden im neuen Glanz, auch die Strapazierfähigkeit wird erhöht. Zudem schützt die Pflege den Boden von oben vor eindringender Feuchtigkeit. Nach der Grundreinigung wird die Pflege mit dem Wischwiesel aufgetragen. Ein einmaliges Auftragen genügt und schon nach zwei Stunden ist der Boden wieder begehbar.

Parkett- und Laminathersteller verfügen auch über ein breites Sortiment an Pflegemitteln, passend zum jeweiligen Fußboden. Foto: djd/Hamberger Flooring

VERSICHERUNGEN - BAUSPAREN - FINANZIERUNG
P HM

Versicherungsfachbüro **Paul Heinz Münch**

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

kompetent • fachkundig • zuverlässig

Hauptstraße 161
42349 Wuppertal

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

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

Die Zeichen stehen günstig!

ista

Unbedingt noch erledigen!

Energieausweis aktualisieren und doppelt sparen*

energieausweis.ista.com

* Bei Onlinebestellung erhalten Sie einen Rabatt von 10 Euro (netto) bzw. 11,90 Euro (brutto) auf den allgemeinen Listenpreis des ista Energieausweises.

Regentonne adé

Elegante Wasserspeicher für die moderne Gartengestaltung

Wunderbar dekorativ und passend zum Haus fügt sich der Wasserspeicher ins Ambiente ein.

Das Regenwasser, das oben in den Regenspeicher hineinfließt, kann gefiltert über den Zapfhahn kinderleicht entnommen werden.

Die Gestaltung des Lebensbereiches Garten nähert sich immer mehr der des Hauses an: Großzügige Essbereiche mit XXL-Grill und Outdoorküche sowie trendige Sofalandschaften, die zum gemütlichen Lümmeln einladen, halten Einzug in die Grünoase. Markisen oder Sonnensegel sorgen dabei für das richtige Maß an Schatten, während tolle Accessoires und smarte Gartenhelfer dem Außenbereich den letzten Schliff verleihen.

Fackeln und Laternen kreieren zum Beispiel die perfekte Lichtstimmung, ein Wasserspiel schafft Entschleunigung und sogar die Regentonne bringt das gewisse Etwas – denn die Zeiten der alten, klobigen Tonnen sind vorbei. Wer Regenwasser auffangen und zur Gartenbewässerung nutzen möchte, kann das ganz stilvoll tun: Elegante Regenspeicher wie Modena von Rewatec sind in Form eines Pflanzkübels und in angesagten Farben wie Granit, Black Granit oder Rubinrot erhältlich. Damit können sie passend zur Optik des Hauses und der Umgebung gewählt werden oder auch schick herausstechen.

Eine Besonderheit ist die Einlegeplatte, die mit Kies gefüllt werden kann. Sie liegt einige Zentimeter unterhalb der

In Rubinrot ist der Regenspeicher ein toller Hingucker im Garten. Fotos: epr/Premier Tech Aqua

oberen Kante des Gefäßes und besitzt gleich einen doppelten Nutzen. Sie weist nicht nur eine schöne Optik auf, sondern filtert auch das Wasser – und das gleich zweimal: beim Durchlaufen der kleinen Steine und des Filterkorbes in der Mitte. Der robuste Speicher aus Polyethylen wird über ein Fallrohr von oben oder einen seitlich gelegenen Anschluss aufgefüllt. Ein Auslaufhahn gibt das Wasser durch statischen Druck bequem ab und ist als optionales Zubehör in Chrom oder Messing verfügbar.

Die Modena Wasserspeicher werden übrigens in Deutschland hergestellt. Sie besitzen eine dreijährige Garantie, sind dickwandig, UV-beständig und äußerst formstabil. Das Fassungsvermögen beträgt je nach Wunsch entweder 200 oder 350 Liter. Ob kleine oder große Variante: Regenwasser aufzufangen und zur Bewässerung des Gartens zu nutzen ist nicht nur umweltfreundlich, sondern spart auch bares Geld. Denn wird der Sommer heiß, glüht die Wasserrechnung gleich mit. Als Faustregel sollte man mit dem Verbrauch von durchschnittlich circa 20 Litern pro Quadratmeter pro Woche rechnen. Daher zahlt sich der Wasserspeicher auf jeden Fall schnell aus.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.premiertechaqua.com.

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

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

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

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

SANITÄR- UND HEIZUNG MEISTERBETRIEB
Bauservice
• Sanierung
• Umbauarbeiten
• Trockenbau
• Innendämmung
• Renovierungen
• Fliesen
Sanitär
• Soforthilfe bei Rohrbrüchen
• Rohrreinigung
• Komplettbäder
• Neuanlagen
• Beratung
Heizung
• Ölfeuerung
• Gasfeuerung
• Solaranlagen
• Heizungswartung
• Neuanlagen
• Beratung
24-Stunden-Notdienst
Baureparaturservice Wittenberg
Elias-Eller-Str. 81
42369 W.-Ronsdorf
Telefon (02 02) 27 02 52 13
www.brs-wittenberg.de
Besuchen Sie uns doch mal unter Facebook!

Ordentliche Pläne für alle

Bauherr muss auch zweitem Architekten die Unterlagen geben

Bei größeren Bauprojekten sind nicht selten mehrere Architekten tätig, wenn auch mit unterschiedlichen Aufgabenstellungen. Am Bauherrn liegt es aber nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS, allen Beteiligten die für ihre Arbeit erforderlichen, fehlerfreien Pläne zu überreichen.

Der Fall: Ein Bauherr hatte einen Architekten mit der Objektplanung beauftragt und einen weiteren (Landschafts-)Architekten mit der Planung der Außenanlagen. Weil letztgenannte Firma fehlerhafte Unterlagen erhalten hatte, gab es Probleme im Anschlussbereich. Es kam zu einem Feuchteeintrag und innerhalb des Gebäudes bildete sich Schimmel. Das Gebäude (eine Schule) konnte zeitweilig nicht genutzt werden und musste aufwändig saniert werden.

Das Urteil: Ein Zivilsenat des Bundesgerichtshofs stellte klar, dass in der vorliegenden Fallkonstellation der Landschaftsarchitekt erstens die Unterlagen des anderen Architekten und zweitens fehlerfreies Material hätte erhalten müssen. Das sei nicht in vollem Umfang der Fall gewesen, deswegen treffe den Auftraggeber ein Mitverschulden.

Kauf einer Eigentumswohnung

Fallstricke vermeiden

Von Julia Wagner, Referentin Recht

Gerade in Ballungszentren werden vermehrt Eigentumswohnungen gebaut, um den vorhandenen wenigen Platz optimal auszunutzen. Wer sich mit dem Gedanken beschäftigt, eine Eigentumswohnung in einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) zu kaufen, muss dabei einige Besonderheiten im Blick haben.

1. Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

Beide definieren das Zusammenleben der Miteigentümer und stellen bestimmte Regeln auf, die zum Teil auch von den gesetzlich normierten Regelungen abweichen können.

2. Eine WEG als Gemeinschaft

Anders als bei einem klassischen freistehenden Einfamilienhaus kann man in einer Eigentumswohnung trotz Eigentümerstellung nicht machen, was man will. Zwar ist eine Gestaltung der Wohnung ohne Einschränkungen möglich. Geht es aber um das Versetzen einer Wand, den Austausch von Fenstern oder eine andere Balkonbrüstung, entscheidet darüber in der Regel die WEG. Gewünschte Maßnahmen können unter Umständen also nicht durchgesetzt werden. Gleichzeitig kann es passieren, dass Maßnahmen gegen den eigenen Willen beschlossen werden und die Kostenlast verteilt wird. Potenzielle Käufer müssen also versuchen, die eigene Kompromissbereitschaft möglichst realistisch einzuschätzen.

3. Kosten in einer WEG

Die Nebenkosten einer Wohnung in einer WEG sind für einen Eigentümer in der Regel höher als für einen Mieter. Neben den klassischen Betriebskosten fallen nämlich eventuell auch Kosten für eine Verwaltung sowie für Instandhaltungsrücklagen an. Gleichzeitig sollte man immer einen Puffer für unerwartete Umlagen haben. Denn diese können einen Eigentümer treffen, obwohl an der eigenen Wohnung nichts zu reparieren oder zu sanieren ist.

4. Zustand der gesamten Immobilie

Die eigene Wohnung schaut man sich ganz genau an; der Rest der Immobilie ist jedoch meist nicht im Fokus von Käufern. Dabei gibt es in Wohnungseigentümergemeinschaften die Besonderheit, dass neben der Eigentumswohnung selbst – die im Sondereigentum steht – Räumlichkeiten, wie Hausflure und Keller, Gärten, Dächer, Wände und vieles mehr, im sogenannten Gemeinschaftseigentum aller Miteigentümer steht. Für das Gemeinschaftseigentum kommen die Miteigentümer gemeinsam auf.

Das bedeutet: Ist das Dach kaputt, wird zunächst aus Rücklagen, dann durch Sonderumlagen auf alle Eigentümer der Schaden repariert. Da Sanierungsmaßnahmen in einer WEG mit bestimmten Mehrheiten beschlossen werden müssen, können diese sowohl mit Hilfe der Protokolle der Eigentümerversammlung als auch in der Beschlusssammlung nachvollzogen werden. Beides wird in der Regel bei der Hausverwaltung aufbewahrt.

Wurde bereits ein Beschluss darüber gefasst, dass zum Beispiel das Dach saniert oder die Fassade neu gedämmt wird, werden mit großer Wahrscheinlichkeit Zusatzkosten auf die Eigentümer zukom-

men. Solche Posten können bereits im Rahmen der Kaufverhandlungen, spätestens aber bei der Finanzierung berücksichtigt werden.

5. Bewohner- und Eigentümerstruktur des Hauses

Sucht eine junge Familie eine Wohnung, ist ein Haus, in dem das Aufstellen von Spielgeräten verboten ist oder in dem nur Studentenwohngemeinschaften wohnen, vielleicht ungeeignet. Andersherum kann sich ein Paar, das Ruhe und Erholung während seiner Freizeit sucht, in einem Haus mit einer großen Anzahl an Kindern fehl am Platze fühlen. Diese Struktur kann beim Verkäufer oder der Verwaltung erfragt werden. Aber auch ein Besuch der Immobilie und das eine oder andere Gespräch mit den potenziellen Nachbarn können einen Einblick geben.

Darüber hinaus sagen die Protokolle der regelmäßig stattfindenden Eigentümerversammlungen einiges darüber aus, ob die Gemeinschaft problemlos miteinander auskommt oder eventuell sogar stark zerstritten ist.

6. Zusätzlicher Zeitaufwand

Anders als Eigentümer eines Einfamilienhauses, müssen sich Wohnungseigentümer mit der WEG auseinandersetzen. Auch wenn keine Teilnahmepflicht besteht, ist es sinnvoll, an den mindestens einmal im Jahr stattfindenden Eigentümerversammlungen teilzunehmen. Dort wird über alle Angelegenheiten entschieden, welche die Gemeinschaft betreffen. Auch ein Engagement als Verwaltungsbeirat welcher zur Unterstützung der Verwaltung gewählt werden kann, ist möglich. Für ein gutes Miteinander und das Funktionieren der WEG sollte der Eigentümer bereit sein, sich zu engagieren. Für jeden, der auch beim Gemeinschaftseigentum „mitreden“ möchte, ist der Besuch der Eigentümerversammlung unerlässlich.

Kaminofen

Jetzt die Holzvorräte für den Winter aufstocken!

Wenn die Tage kürzer werden, wird es Zeit, sich um Nachschub für den Kaminofen zu kümmern. Traditionell ziehen die Preise im Herbst an. Außerdem haben die Scheite jetzt noch ein paar Wochen länger Zeit, um in der sommerlichen Wärme weiter zu trocknen. Und die Vorräte sind garantiert einsatzbereit, wenn die Kaminsaison eröffnet wird.

Fertig zugeschnittene und getrocknete Scheite gibt es im Baumarkt und beim Brennholzhändler. Die preisgünstigere, aber auch zeitaufwändigere Alternative ist, beim örtlichen Forstamt oder privaten Waldbesitzer einen Sammelschein für den Wald zu erwerben oder gar einen Motorsägen-Führerschein zu machen und in dafür freigegebenen Bereichen des Forstes sein eigenes Holz zu sägen. Angesichts der Kosten für Ausrüstung und Transport sowie des Zeitaufwandes ist das allerdings nur für Kaminofenbesitzer interessant, welche den Holzerwerb als Hobby betrachten. Wer frisches Holz sammelt oder schlägt, muss in jedem Fall über eine ausreichend große luftige, regengeschützte Lagerfläche verfügen.

Schließlich dürfen die Scheite nur in den Ofen kommen, wenn sie gut durchgetrocknet sind. Sonst entsteht beim Verbrennen übermäßig viel Qualm. Bei Holz aus dem Handel empfiehlt es sich daher, auf das RAL-Gütezeichen zu achten. Das garantiert, dass der Feuchtegehalt nicht mehr als 22 Prozent beträgt.

Wenn die Garage zum Tresor wird

Effektive Einbruchhemmung für garantiert mehr Sicherheit

In der Garage „parken“ mitunter wertvolle Gegenstände, die sich durch eine effektive Einbruchhemmung schützen lassen.

Nicht den Hauch einer Chance: Dank der effektiven Einbruchhemmung der Normstahl Garagentore beißen sich Ganoven hier die Zähne aus.

Noch mehr Sicherheit für das Normstahl-Garagentor bietet die optionale SKG-geprüfte Einbruchhemmung nach der niederländischen Norm NEN 5096.
Foto: epr/Normstahl

Die Garage ist für viele ein zusätzlicher Stauraum, der allerhand Dingen Platz bietet. Und was wir da nicht alles lagern: Neben unseren Zwei- und Vierrädern sind es vor allem unsere Siebensachen, die hier „parken“. Hochwertige Gartengeräte, Werkzeuge und diverse Freizeit- und Hobbyutensilien sind hier vor Wind und Wetter geschützt. Dass all unsere Besitztümer auch vor Langfingern sicher sind, dafür sorgt der wichtigste Gegenstand: das Garagentor.

Dieben keine Chance bieten

Alles, was uns in der Garage lieb und teuer ist, ist auch für Einbrecher interessant. Wer es den Ganoven schwer machen will, sorgt vor und entscheidet sich für ein automatisiertes Markentorsystem mit einem ausgewiesenen Einbruchschutz. Denn es gilt: Je schwieriger es den Dieben gemacht wird, umso schneller ziehen sie unverrichteter Dinge wieder ab. Optimalen Schutz bieten beispielsweise die Deckensektionaltore der Normstahl Superior 42-Serien. Die Produktmarke Normstahl feierte gerade erst ihr 70-jähriges Jubiläum und wird mittlerweile durch das Unternehmen Entrematic vertrieben, das sich ganz der technischen Weiterentwicklung automatisierter Eingangssysteme widmet. Eines der wichtigsten Qualitätsmerkmale von Normstahl Toren sind nach wie vor ihre 42 Millimeter starken, isolierten Paneele, die eine hohe Stabilität gewährleisten. Schon die besondere Bauweise schützt vor Einbrüchen – empfohlen sei dazu aber noch die SKG-geprüfte Einbruchhemmung nach der niederländischen Norm NEN 5096, die optional zu den Tor-Serien Normstahl Superior 42 und Normstahl Superior+ 42 erworben werden kann. Schutz, der sich lohnt, denn die verbauten Sicherheitsfunktionen schützen nicht nur Hab und Gut, sondern auch die Hausbesitzer. Ein unbefugtes Öffnen von außen ist dank der automatischen Sperrung des Tores und dem selbsthemmenden Getriebe nahezu unmöglich. Auch die Funkfernsteuerung mit dem 433 MHz Rolling Code trägt zur allgemeinen Sicherheit bei. Der aktuelle Zugangscode zum Tor wechselt nach jeder Betätigung. Das aktuell grassierende „Code-Scanning“ hat hier keine Chance. Das Sicherheitspaket in Form eines Normstahl Garagentorantriebes ist sowohl für Seiten- als auch für Deckensektionaltore erhältlich.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.normstahl.de.

Fenster schnell und effektiv sichern

Mit selbsthemmenden Getrieben Einbruchsversuche im Keim ersticken

Fenster und Türen eines Hauses sind für Einbrecher Angriffspunkt Nummer eins. Mit dem selbsthemmenden Getriebe von MACO kann man Einbruchsversuche schon im Keim ersticken.
Foto: epr/©alexandre zveiger_Fotolia

Gerade Fenster und Türen eines Hauses sind immer wieder Angriffspunkte für Einbrecher, darum sollte man ihnen bei der Absicherung des eigenen Zuhauses besondere Aufmerksamkeit schenken. Jedoch muss man sich bewusst sein: Einen 100-prozentigen Einbruchschutz gibt es nicht! Deshalb ist es umso wichtiger, bereits den Einbruchsversuch so schwer wie möglich zu machen. Trifft man die richtigen Vorkehrungen dafür, gelingt das immerhin in 40 Prozent der Fälle. Hab und Gut bleiben unversehrt und die Täter ziehen unverrichteter Dinge wieder ab.

Gängige Taktik bei Langfingern: Sicherheitszapfen am Fenster verschieben, Fenster öffnen – schon ist man im Haus! Dieser Einbruchtechnik ein für alle Mal den Riegel vorzuschieben, war die Grundidee des selbsthemmenden Getriebes der Firma MACO, Mayer und Co Beschläge. Die derzeit am Markt einzigartige Lösung sorgt für die automatische Fixierung des Zapfens in der Verriegeltstellung und schützt somit vor dem Entriegeln des Fensterelements. Dabei hält der intelligente Sicherheitsrollzapfen einer Krafteinwirkung von bis zu 300 Kilogramm Stand – und das sogar dann, wenn dieser beim Einbruchsversuch freigelegt wurde. Auf diese Weise erhöht das selbsthemmende Getriebe die sogenannte Grundsicherheit des Fensters in Verriegeltstellung, ganz ohne dass dafür wie sonst üblich ein sperrbarer Fenstergriff eingebaut werden muss. Um mehr Sicherheit im Eigenheim zu erlangen, müssen daher ab sofort nicht mehr unbedingt aufwendig Fenster oder Griffe getauscht, sondern diese lediglich mit diesem innovativen Sicherheitsbeschlag nachgerüstet werden. Das lässt sich vom Fachmann leicht, kostengünstig und ohne großen Mehraufwand erledigen und ermöglicht eine größere Auswahl in Sachen Griffdesign und Farbausführung. Das selbsthemmende Getriebe von MACO ist für Dreh- und Dreh-Kipp-Fenster in allen üblichen Fensterformen sowie in allen gängigen Fensterbaumaterialien wie Holz, Holz-Alu, Kunststoff, Kunststoff-Alu und Aluminium einsetzbar. Und: Der gewohnte Bedienkomfort des Fensters bleibt durch die Nachrüstung erhalten. Also ruck, zuck einbauen lassen und Einbruchsversuche schon im Keim ersticken!

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.homeplaza.de und www.maco.eu.

Ich bin für Sie da!
FJM • Haushüterservice • Seniorenservice
zuverlässig – seriös – persönlich
Franz-Josef Merten
Luisenstr. 22, 42103 Wuppertal (Elberfeld)
Tel. (02 02) 45 22 52
Fax: (02 02) 75 94 73 33
Handy: 0160 88 12 961
franzjosefmerten@web.de
www.haushueter-in-wuppertal.de

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

Wach- und Schließ-Gesellschaft
Individueller Home-Security-Schutz
Urlaubsüberwachung
Tel.: 02 02 / 27 45 70
Internet: www.wachundschließgesellschaft.de

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

Stärke zeigen bei der Verglasung

Mit Sicherheitsglas lässt sich der Einbruchschutz erhöhen

Langfinger müssen draußen bleiben! Die hohe Stoß- und Schlagfestigkeit von Verbundsicherheitsglas macht Einbrechern das Leben schwer und bringt den Bewohnern ihr Sicherheitsgefühl zurück.

Ein freundliches, helles Zuhause – das wünschen sich zahlreiche Bauherren. Die Lösung sind großflächige Fensterfronten und Türen aus Glas, denn sie bringen Transparenz sowie Helligkeit in die Wohnräume und laden das Sonnenlicht geradezu ein, hereinzuschauen. Doch auch Einbrecher werden angelockt, wenn das Objekt der Begierde bereits von draußen zu sehen ist. Zudem erscheint Glas auf den ersten Blick zerbrechlich und Fenster gehören deshalb zu den beliebtesten Einstiegswegen von Langfingern. Stoßen sie jedoch auf Sicherheitsglas, wird es kaum Scherben geben.

Glas ist nicht gleich Glas und die Stoß- und Schlagfestigkeit kann durch eine besondere Herstellungsweise enorm erhöht werden – wie bei den Verbundsicherheitsgläsern aus der Serie UNIGLAS® | SAFE. Dabei werden mindestens zwei Glasscheiben durch zähelastische, hochreißfeste Spezialfolien miteinander verbunden. Auf die Durchsicht hat dieser Prozess keine Auswirkungen, jedoch auf die ein- und durchbruchhemmenden Eigenschaften. Es dauert viel länger, ein Verbundsicherheitsglas zu zerschlagen, denn die Glassplitter haften auf der Folie und halten die Scheiben zusammen. Erfahrungsgemäß arbeiten Einbrecher unter Zeitdruck. Dauert der Vorgang zu lang, geben sie auf und machen sich davon.

Für die unterschiedlichen Ansprüche und Bedürfnisse sicherheitsbewusster Bauherren deckt UNIGLAS® | SAFE die gängigen, vom Verband der Sachversicherer (VdS) anerkannten Normen ab. Verbundsicherheitsglas gibt es deshalb in unterschiedlichen Glas- und Folienstärken. Für ein freistehendes Ein- oder Mehrfamilienhaus sollte beispielsweise mindestens Glas der Widerstandsklasse P4A gewählt werden; für Häuser mit besonders wertvollem Inventar empfiehlt UNIGLAS die Klasse P5A. Die Verwendung von Sicherheitsglas bewährt sich übrigens nicht nur, um einen erhöhten Einbruchschutz zu erzielen, sondern verhindert oftmals auch die unbeabsichtigte Beschädigung durch die Hausbewohner selbst – sei es nur der Fußball, der von den Kindern anstatt ins Tor Richtung Wohnzimmerfenster geschossen wird.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.uniglas.net.

Für Glaselemente im Innenbereich wird Einscheiben-Sicherheitsglas (ESG) empfohlen. Es ist robust und hält eine Menge aus. Sollte es doch mal brechen, zerfällt es in kleine, stumpfkantige Krümel und verhindert gefährliche Schnittverletzungen. Fotos: epr/UNIGLAS

HOVO - Polster
Susanne Vollberg
Raumausstattermeisterin
Farbmühle 11, 42285 Wuppertal
Telefon 0202 - 8 68 15

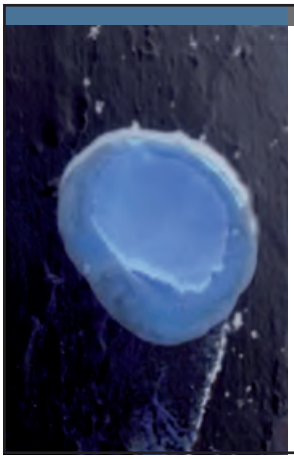
Eigene Polsterei, Polstermöbel
Gardinen, Dekorationen, Orient-Teppiche
Wohn- und Schlafmöbel, Matratzen
Gartenmöbel, Bett- und Tischwäsche

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

Cronenberger Schlüsseldienst
Schorfer Str. 2 · 42349 Wuppertal
Tel. (02 02) 47 45 08 · Fax (02 02) 47 76 27
Öffnungszeiten: Mo, Di u. Do 09.00 - 17.00 Uhr
Mittwoch u. Freitag nach Terminvereinbarung
24 Stunden Notdienst

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

Wach- und Schließ-Gesellschaft
Sicherheitsdienste
Tel.: 02 02 / 27 45 70
Internet: www.wachundschließgesellschaft.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

Funktion und Design gehen Hand in Hand

Hochwertige Haustürfüllungen vereinen Optik mit Schutz

Harmonie schon beim Betreten des Zuhauses verbreitet eine Haustürfüllung, die nach den traditionellen Prinzipien der fernöstlichen Feng Shui-Lehre angefertigt ist.

Corten-Stahl überzeugt mit seiner natürlichen Rost-Patina. Auch als Haustürfüllung aus Keramik in der charakterstarken Optik ist er äußerst attraktiv.

Fenster, Türen und Treppen werden als bedeutendes Element im beziehungsweise am Haus oftmals unterschätzt. Dabei sind zum Beispiel Außentüren und Fenster die größten Schwachstellen in puncto Wärmesicherheit und Einbruchschutz. Hierauf sollte man beim Kauf also besonders achten. Doch auch die Optik spielt eine wichtige Rolle.

Alle Zimmertüren zusammen machen innerhalb der Wohnung eine bedeutende Fläche aus und sind somit auch gestalterisch wichtig. Auch bei der Eingangstür ist es ein Unterschied, ob man sich für eine Ganzglas-, Aluminium-, Holz-Aluminium- oder Kunststoffhaustürfüllung entscheidet. Zum Glück ist insbesondere bei Haustüren und ihren Füllungen die Auswahl an Ausführungen und Modellen groß.

Ein breites Spektrum an Haustürfüllungen für jeden Geschmack bietet das Unternehmen Rodenberg. Anhänger der fernöstlichen Feng Shui-Lehre finden nach den traditionellen Prinzipien angefertigte Eingangstüren. Die formschönen Modelle bringen die vitalisierende Kraft der jahrtausendealten Lehre in deutsche Haushalte: Yin und Yang sind sowohl in Form und Farbe als auch im hochwertigen Material optimal ausbalanciert.

Wer es etwas extravaganter mag, kann mit geschliffenen Kristallelementen im Türblatt einen strahlenden Empfang bereiten. Für die Kristall-Kollektion von Rodenberg sind exklusiv Swarovski Elements in den Haustürfüllungen verarbeitet.

Auch Haustürfüllungen aus Keramik in Optiken moderner Baustoffe wie Corten-Stahl und Stein – durch die Verwendung von natürlichem Porzellan als Basis umweltfreundlich und nachhaltig – sind erhältlich. Stein wird schon seit Jahrtausenden für den Bau von Häusern genutzt; durch die Art-Stone Serie wird es nun möglich, die Optik als Gestaltungselement für den Eingangsbereich zu nutzen. Corten-Stahl überzeugt durch seine charakteristische Rost-Optik.

Selbstverständlich erhält man bei Rodenberg schon in der Standardausstattung eine Haustürfüllung, die sich durch optimale Wärmedämmung auszeichnet und die Standardwerte, auch im Renovierungsfall, deutlich unterschreitet.

Zum Einbruchschutz stehen Haustürfüllungen in drei Sicherheitspaketen bereit. So gehen Funktion und Design Hand in Hand. Erhältlich sind die Haustürfüllungen im Fachhandel.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.rodenberg.ag.

Edel und stark: Geschliffene Kristallelemente im Türblatt bereiten einen strahlenden Empfang. *Fotos: epr/Rodenberg*

Irmgard Presia
Sanitär · Heizung
Reparaturen · Wartungen
Irmgard Presia
Sanitär- und Heizungsbaumeisterin
Auf dem Brahm 5 · 42281 Wuppertal
Telefon 02 02/62 88 07
Telefax 02 02/62 88 08
Mobil 01 71/7 72 04 53
E-Mail irmgard-presia@t-online.de
Internet www.irmgard-presia-sanitaer.de

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

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

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

Wach- und Schließ-Gesellschaft
Alarmanlagen / Sicherheitstechnik, Videoüberwachung
Tel.: 02 02 / 27 45 70
Internet: www.wachundschließgesellschaft.de

Effektiver Einbruchschutz mit wenig Aufwand

Kompakte Alarmanlagen lassen sich komfortabel installieren

djd_Text 59012n

Gewöhnliche Schließanlagen stellen für Einbrecher oftmals kein Hindernis dar. Daher empfehlen Experten die zusätzliche Sicherung des Hauses mittels einer Alarmanlage. *Foto: djd/Sicherheitstechnik Bublitz*

Rückläufig, aber weiterhin auf einem sehr hohen Niveau: So lässt sich die aktuelle deutsche Einbruchstatistik charakterisieren. Erstmals seit zehn Jahren ist die Zahl der angezeigten Wohnungseinbrüche laut polizeilicher Kriminalstatistik 2016 zwar zurückgegangen, es wurden aber noch immer 151.000 Fälle registriert. Betroffene haben nicht nur unter den materiellen Schäden zu leiden, auch psychische Belastungen können die Folge sein, viele Menschen ziehen dann sogar aus ihrer Immobilie aus. Um nicht zum Opfer zu werden, ist es wichtiger denn je, das Zuhause gut abzusichern.

Alarmanlage ganz ohne Montage

Gewöhnliche Schließanlagen stellen dabei für Einbrecher oftmals kein Hindernis dar. Daher empfehlen Experten die zusätzliche Sicherung des Hauses mittels einer Alarmanlage. Sie bietet zu jeder Tages- und Nachtzeit sowohl bei An- als auch Abwesenheit der Bewohner den nötigen Schutz. Wer sich für die Installation eines Alarmsystems entscheidet, dem können unter Umständen allerdings aufwändige Arbeiten ins Haus stehen, um Türen und Fenster zu verkabeln. Die Alarmanlage „B2" des deutschen Familienunternehmens Bublitz Sicherheitstechnik dagegen ist ein Kästchens von der Größe eines Buches und kann deshalb frei platziert werden. Voraussetzung ist lediglich ein Stromanschluss. Weder Kabel, Bewegungsmelder, Magnetkontakte noch Glasbruchsensoren sind erforderlich, Montagearbeiten und Wartungsaufwand entfallen. Optisch lässt sich die Anlage kaum von einem Internetrouter oder einer Haustechnikstation unterscheiden.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.bublitz-alarm.de

Leistungsstarke Sensoren schlagen Alarm

Die Alarmanlage überprüft mit leistungsstarken Sensoren kontinuierlich den Luftdruck im Hausinneren und die Raumresonanzfrequenz. Wird eine Tür aufgehebelt oder eine Scheibe eingeschlagen, verändern sich diese beiden Parameter impulsartig – der Alarm wird zuverlässig ausgelöst. Die kombinierte Zwei-Wege-Technik reagiert weder auf alltägliches Lüften noch auf Gewitter, Vogelflug, Überschallknall oder ähnliche Umweltereignisse, Fehlalarme sind deshalb nahezu ausgeschlossen. Auch Bewohner und Haustiere können sich bei aktivierter Alarmanlage frei bewegen. Das System sendet zudem keine Strahlen aus und kann deshalb von außerhalb nicht geortet oder sabotiert werden. Sollte einmal der Strom ausfallen, sichert ein Akku für bis zu 48 Stunden den Betrieb.

Erweiterbar zum Rauch- und Brandmelder

Mit einer einzigen Alarmanlage wie der „B2" des deutschen Familienunternehmens Bublitz Sicherheitstechnik können ein ganzes Einfamilienhaus oder eine Wohnung über mehrere Etagen vollständig überwacht werden. Optional zur Alarmfunktion im Fall eines Einbruchs kann die Anlage im Übrigen auch vor Rauch und Brand warnen. Dann werden nicht nur die Bewohner durch ein 110 Dezibel lautes Audiowarnsignal verständigt – ein integriertes GSM-Telefonwählgerät fordert zudem externe Hilfe an.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.bublitz-alarm.de

Beste Rahmenbedingungen

Fenster mit Klasse A-Profilsystemen bieten optimalen Einbruchschutz

Christoph Ruoff: Pionier und Experte für Kunststofffensterbau bei WIRUS Fenster

„Laut aktueller Kriminalstatistik wird in Deutschland fast alle drei Minuten eingebrochen. Fenster mit Sicherheitsbeschlägen und abschließbare Fenstergriffe mit Sperrmechanismen können Dieben etwas entgegensetzen – sie verfehlen aber ihre einbruchhemmende Wirkung, wenn die Profile nur zweitklassigen Halt bieten. Hier sollte man immer auf Klasse A-Profilsysteme setzen, die aus hochschlagzähem Hart-PVC gefertigt werden. Zusätzlich sind die Flügel- und Rahmenprofile solcher Modelle rundum mit Stahlverstärkungen ausgestattet. Dadurch können Beschläge fest verschraubt und die Fenster sicher in der Wand verankert werden. Nicht ohne Grund empfehlen auch die Beratungsstellen der Polizei den Einsatz von Fenstern und Fenstertüren, die gemäß DIN EN 1627 und den Widerstandsklassen RC 2 und RC 3 geprüft und zertifiziert sind.“

Schlüsseldienst
Becker GmbH
Kasinostr. 32 · 42103 Wuppertal
Meisterbetrieb seit über 135 Jahren
Türöffnungen Notdienst zu fairen Preisen
• Sicherheits-Fachgeschäft • Sicherheitstechnik • Briefkastenanlagen • Schließanlagen • Panikschlösser • Tresorstudio
Mo-Fr 8.30-18.00 Uhr · Sa 9.30-13.00 Uhr
www.schluesseldienst-becker.de
Telefon 301718
Funkfernmeldung

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

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

FEUCHTE KELLER?
UNDICHTER BALKON?
FLACHDACH?
WIR HABEN DIE LÖSUNG!
Freiwillig überwacht durch
Qualitätssicherung im Bauwesen TÜV Rheinland TÜV am BAU
Jung BAUFLÄCHENTECHNIK
Abdichtungen
Dipl.-Ing. M. Jung GmbH + Co. KG
42719 Solingen • Raffaelstraße 10
Fernruf 02 12/31 73 39 • Telefax 02 12/31 58 22 • www.jung-bauflaechentechnik.de

Heizsaison

Droht Ihrem Kaminofen Ende 2017 das Aus?

Quelle:
Grundeigentümer-Versicherung

Kaminöfen sind in Deutschland sehr beliebt. Schließlich ist Brennholz deutlich günstiger als entsprechende Mengen Gas oder Öl für eine Zentralheizung. Und neben der angenehmen Wärme ist es auch noch sehr gemütlich vor einem brennenden Kamin zu sitzen.

Allerdings droht zum Ende des Jahres vielen Kaminöfen das Aus. Das Problem: Der Emissionsausstoß ist zu hoch. Dies betrifft hauptsächlich ältere Modelle. Halten sie die festgelegten Grenzwerte nicht ein, muss bei ihnen bis zum 31.12.2017 ein Staubfilter nachgerüstet oder die Geräte komplett ausgetauscht werden. Dies gilt übrigens auch für Heizkessel. Kommen die Eigentümer diesen Anforderungen nicht nach, kann es sein, dass ihr Kaminofen zum Jahresende stillgelegt wird. Grundlage ist die Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV). Sie legt die Grenzwerte für Kamin und Kachelöfen fest.

Die Frist bis zum 31.12.2017 betrifft alle Öfen bis einschließlich Baujahr 1984. Für Kaminöfen der Baujahre 1985–1994 gilt die Schonfrist bis zum 31.12.2020. Bei Geräten, die zwischen 1995 bis Ende März 2010 entstanden sind, gilt die Frist bis 2024. Neuere Geräte stoßen übrigens um bis zu 85 Prozent weniger Emissionen aus. Außerdem sind sie durch modernere Technik und Material sehr viel wirkungsstärker und energieeffizienter.

Ausnahmen bestätigen die Regel

Wer mit einem historischen Ofen (Baujahr vor 1959) oder Ofenkamin heizt bzw. einen Kochherd nutzt, ist von dieser Regelung nicht betroffen. Sind Sie sich nicht sicher, ob Ihr Kaminofen betroffen ist, weil beispielsweise das Baujahr nicht zu identifizieren ist? Dann beauftragen Sie Ihren Schornsteinfeger, die Immissionswerte festzustellen. Die Kosten liegen beim Eigentümer. Kommt der Eigentümer seiner Verpflichtung der Umrüstung bzw. des Austausches nicht nach, kann dies ein Bußgeld bis 50.000 Euro zur Folge haben.

Vermeiden Sie Kaminofenbrände!

Diese passieren schneller als man denkt, und zwar durch Rußablagerungen im Schornstein. Kaminofenbrände entstehen zum Beispiel, wenn feuchtes Holz verbrannt wird und es zu einer starken Rußentwicklung kommt. Durch die große Hitze im Schornstein fängt der abgelagerte Ruß dann an zu brennen.

Die Gefahr: Das Feuer wird meist sehr spät erkannt. Und: Das Feuer darf nicht mit Wasser gelöscht werden. Rufen Sie schnell die 112. Am besten Sie lassen den Schornstein regelmäßig vom Schornsteinfeger reinigen.

Ist es zu einem Brand gekommen, ist die Wohn- und Hausratversicherung zu informieren. Sie kommen für Schäden auf, die durch einen Brand am Wohngebäude beziehungsweise am Hausrat entstanden sind. Unsere Versicherungsexperten raten übrigens, beide Versicherungen bei einem Anbieter abzuschließen, da Ihnen im Schadensfall so unkomplizierter geholfen werden kann.

www.grundvers.de

Denken Sie an die Rauchmelderpflicht!

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

Haus & Grund

Rauchmelder Pyrexx PX-I

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.

Der Autor:

Dipl.-Volksw. Volker Bielefeld war viele Jahre beim Zentralverband Haus & Grund Deutschland als Experte für WEG-Recht tätig

Der Verwaltungsbeirat

Seine Pflichten und seine Rechte

Autor: Dipl.-Volksw. Volker Bielefeld

11,95 Euro

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

ISBN: 978-3-939787-76-1
4. Auflage 2016

In Wohnungseigentumsanlagen obliegt die Verwaltung dem Verwalter, den Wohnungseigentümern und dem Verwaltungsbeirat, sofern ein solcher gewählt wird. So sagt es das Gesetz. Wichtig ist in erster Linie, dass sich die Wohnungseigentümer grundsätzlich darüber im Klaren sind, dass die Entscheidung über alle Verwaltungsangelegenheiten allein ihnen obliegt. Der Verwalter führt ihre Beschlüsse aus, er hat keine Entscheidungsbefugnisse. Um sich selbst aber nicht um alle Angelegenheiten kümmern zu müssen, beispielsweise um die Prüfung der Jahresabrechnung, können die Wohnungseigentümer einen Verwaltungsbeirat wählen, der diese Aufgaben wahrnimmt. Darüber hinaus soll der Beirat den Verwalter bei dessen Tätigkeit unterstützen und in diesem Rahmen aber auch als Mittler zwischen Wohnungseigentümern und Verwalter tätig sein.

Diese nach dem neuesten Stand von Gesetzgebung und Rechtsprechung überarbeitete Broschüre soll Wohnungseigentümern und ihren Verwaltungsbeiräten Wegweiser und Ratgeber sein für eine ordnungsmäßige Verwaltung ihres Eigentums und für ein gedeihliches Zusammenleben im Interesse aller Eigentümer und Bewohner ihrer Wohnungseigentumsanlage.

Zu beziehen über Ihre Haus und Grund-Geschäftsstellen Wuppertal.

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

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

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

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

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

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

Verträge & sonstige Formulare: Preis €

· Wohnungsmietvertrag (Aufl. 04/16;(DIN A4 Format)	3,00
· Garagen/Stellplatz-Mietvertrag	1,20
· Gewerblicher Mietvertrag (11/15)	3,00
· Mieterhöhungserklärung	1,50
· Hausbuch (Buchführungsheft)	5,50
Miet- und Pachtvertrag für Gartenland	1,00
· Winterdienstkarte	0,50
· Wohnungsübergabeprotokoll	1,00
· Selbstauskunft	0,50
· Mietaufhebungsvereinbarung	1,00
(In der Geschäftsstelle erhältlich)	

Literatur (Nur auf Bestellung)

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

Literatur: Preis €

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

(Die Broschüren können über die Geschäftsstelle bestellt werden)

Versandkosten:

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

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

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

Service bei Haus & Grund

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

Energieberatung

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

Serviceleistungen Handwerk

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

Serviceleistungen Immobilien

· Vermietung von Wohnungen bis 20 Mietinteressenten	1 Monatsmiete zzgl. gesetzl. Umsatzsteuer
ab 21 Mietinteressenten	2 Monatsmieten zzgl. gesetzl. Umsatzsteuer
Mietinteressent = Bonitätsabfrage eingeholt und Besichtigungstermin vereinbart	
· Verkauf	kostenfrei
· Wertermittlung Immobilie	
· Nach Ertragswertverfahren	101,15 €
· Nach Sachwertverfahren inkl. Kurzgutachten	291,55 €
· Wohnungsab- und -übergaben inkl. Protokoll undFotodokumentation	220,15 €

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

Kontaktaufnahme unter

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

Telefonauskünfte für Barmen und Elberfeld

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

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

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

Außerhalb der genannten Zeiten sind Auskünfte und Beratungen nicht möglich

Geschäftszeiten der Beratungsstellen Barmen und Elberfeld

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

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

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

e-mail: info@hausundgrundwpt.de

Mittags von 13.00 - 14.00 Uhr geschlossen

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Suchen Sie einen Tagungsort?

Seminarraum in unseren Räumlichkeiten

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

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

Sie möchten bei der nächsten Ausgabe dabei sein?

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

BORN Verlag

Impressum

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

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

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

Verlag, Gestaltung & Anzeigenakquise
J.H. Born GmbH
Am Walde 23 · 42119 Wuppertal
Gestaltung: Dominic Spranger
Tel. (02 02) 2 43 08-16 · Fax: (02 02) 2 43 08-19
spranger@born-verlag.de
Anzeigenakquise Melanie Böse
Tel. (02 02) 2 43 08-21 · Fax: (02 02) 2 43 08-19
m.boese@born-verlag.de

Redaktion:
Haus-, Wohnungs- u. Grundeigentümer-Verein
in Wuppertal u. Umgebung e.V.
Geschäftsführerin: Ass. jur. Silke Kessel
An der Clefbrücke 2a · 42275 Wuppertal
Verantwortlich für den Inhalt, ausgenommen
Anzeigen und Beilagen

Titelbild:
An der Hütte, in der Cronenberger Altstadt, sind die bergischen Häuser immer liebevoll geschmückt **Foto: Frank Heßler**

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

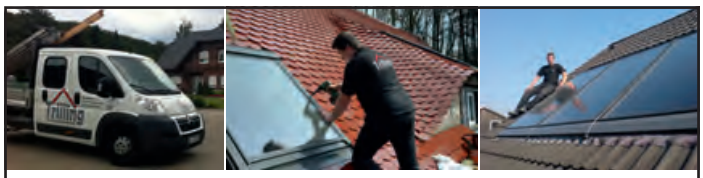
STOP CLIMATE CHANGE klimafreundlich
printed by OFFSET COMPANY SCC-13

Erscheinungsweise:
monatlich

Auflage:
4.600 Exemplare

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

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Auffassung des Autors, nicht unbedingt die der Redaktion wieder. Unverlangt eingesandte Manuskripte und Besprechungsexemplare werden nicht honoriert bzw. zurückgeschickt. Nachdruck und Vervielfältigungen jeder Art sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und des Verlages zulässig.



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

Trilling Dachdeckermeister

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

Lebenshilfe Wuppertal
Mitten im Leben

Pflegen, Schneiden, Fällen, Pflanzen, Mähen, Teich- und Terrassenbau, Pflasterarbeiten – mit ganzer Körper- und Maschinenkraft setzen sich die Mitarbeiter mit und ohne Behinderung für Ihren Garten ein.
Fragen Sie einfach an!

GUTE KARTEN FÜR IHREN GARTEN

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

www.lebenshilfe-wuppertal.de

Wolfgang Todzy
Immobilien ivd
Seit 1964
Grumberg 31
42389 Wuppertal

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

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

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

HAUT & JORDAN IMMOBILIEN GMBH

Mitglied im BVI ivd

HAUSVERWALTUNGEN
– MIETVERWALTUNG
– WEG-VERWALTUNG
– INDUSTRIE UND GEWERBEVERWALTUNG

IMMOBILIEN
– IMMOBILIENVERWALTUNG
– AN + VERKAUF
– PROJEKTIERUNG
– BEWERTUNG

HAUSMEISTERSERVICE
– GARTENSERVICE – REINIGUNGSSERVICE
– REPARATURARBEITEN RUND UM IHRE IMMOBILIE

Zertifiziert gemäß TÜV SÜD

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

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

NATURSTEINE Schmitz
GRABMALKUNST UND NATURSTEINBETRIEBE

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

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

A-Z TOR & ZAUN GmbH

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

noltedach | de
Dächer, Fassaden und mehr...

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

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

- Energieberatung
- Energieausweise
- Thermografie / Wärmebild
- Solarberatung

PHiBY Energieberatung - Energieausweis

Unabhängige Energieberatung

0 50 100 150 200 250 300 350 ≥400

Telefon 0202 / 7054036 - www.phiby.de

Andreas Heuft - Stütingsberg 28 - 42281 Wuppertal

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

Schmersal Dienstleistungen
Wir an Ihrer Seite.

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

Schmersal Dienstleistungen

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

Heizöl

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

Wiemann GmbH
Mineralöle · 42103 Wuppertal

Hier könnte Ihre Anzeige stehen.

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Dirk Münter
Schreinermeister

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

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

Mitglied der
Tischler-Innung Wuppertal

.meyertore
VERTRIEB MONTAGE I SERVICE

HORMANN

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

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

FRIEDRICHS BAUELEMENTE

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

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

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

TÜREN Heldmann

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

Unsere Türenausstellung ist eine der größten in NRW

öffnen Räume...

Hier könnte Ihre Anzeige stehen.

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Sanitär- und Wärmetechnik

BRAUN

Wasser · Gas · Heizung

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

Seit über 50 Jahren!

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

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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