Jahrgang 121

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

Haus & Grund-Magazin Wuppertal

www.hausundgrundwpt.de

10/2017

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

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!

www.elflein-isolierbau.de
Elflein
Isolierbau GmbH
Bauwerks-Abdichtung
· für Keller
· für Bäder
· für Balkone
✆ 02331-55021

BAUMEISTER-VERWALTUNGEN GMBH
HAUS- UND GRUNDSTÜCKSVERWALTUNGEN
über 60 Jahre

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

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

www.baumeister-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

Hier könnte Ihre Anzeige stehen.

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

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

BEHLING GmbH
ALARMANLAGEN UND SICHERHEITSTECHNIK
seit 1979 in Wuppertal

...wir sichern was Ihnen wichtig ist
www.behling.de
Tel.: 0202 27420-0

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser!

Nunmehr ist auch das Landgericht Berlin zu der Überzeugung gelangt, dass die Mietpreisbremse verfassungswidrig sei. Sie führe zu ungerechten Ergebnissen und benachteilige die Vermieter, die bisher gemäßigte Mieten verlangt haben, unangemessen. So im Verfahren des LG Berlin (Az.: 67 O 149/17).

Diese Einschätzung der dort tätigen Richter bestätigt die Einschätzung von Haus & Grund. Wir haben bereits vor Jahren ein Gutachten in Auftrag gegeben, dass zu demselben Ergebnis gekommen ist. Dieses Gutachten wurde von dem zuständigen Minister zur Kenntnis genommen. Erst in jüngerer Zeit, als das Thema Mietpreisbremse immer kontroverser diskutiert wurde, hat der zuständige Minister ein eigenes Gutachten in Auftrag gegeben, um ein von ihm selbst erlassenes und vehement verteidigtes Gesetz zu überprüfen.

Selbstverständlich gibt es Fälle, in denen Eigentümer über die Strenge schlagen und die Not der Mieter in angespannten Wohnungsmärkten ausnutzen. Die Mietpreisbremse ist jedoch nicht geeignet, deren Vorgehen zu unterbinden. Wenn man als Gesetzgeber gegen derartige Verhaltensweisen effektiv vorgehen möchte, müssen Anreize geschaffen werden, um die Wohnungsmärkte zu entspannen. Hier müssen Anreize geschaffen werden um Wohnraum und insbesondere Mietwohnungen in Ballungsgebieten neu zu bauen, in denen Mietwohnungen fehlen. Die Mietpreisbremse schafft keine einzige zusätzliche Wohnung. Bauherren bauen nur, wenn sich der Neubau für sie rechnet und sie wieder Spaß am Bauen und Vermieten haben und nicht, wenn sie schon vor Baubeginn Beschränkungen ohne Ende auferlegt bekommen.

Auch müssen vor allem die BauO der Länder dahingehend überprüft werden, ob Baugenehmigungsverfahren vereinfacht werden können oder unnütze und das Bauen verteuernde Regelungen abgeschafft oder entschärft werden können. Die neue Landesregierung geht hier mit gutem Beispiel voran.

Auch die Eigenheimförderung, z.B. durch ein Baukindergeld, sollte dringend geprüft werden, um die Eigentumsquote in Deutschland zu erhöhen. Hier hinkt Deutschland den anderen europäischen Ländern hinterher. Der Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs in ländlichen Regionen sowie Sanierung und Ausbau der Straßen und Autobahnen sind weitere Mittel um Anreize für Arbeitnehmer zu schaffen nicht zwangsläufig in die Innenstädte der ohnehin schon „überbevölkerten“ Ballungsgebiete zu ziehen.

Eine weitere „Baustelle“ ist der dringend benötigte altengerechte Umbau von Wohnungen. Auch hier müssen die Bauordnungen entschärft und zusätzliche Fördermittel bewilligt werden. Die Lösung für Wohnen im Alter kann nicht Wohnen im Neubau oder Wohnen im Altenheim bedeuten. Wir haben einen hohen Bestand gut erhaltener Wohnungen, insbesondere in den Innenstädten, die aufgrund des derzeitigen Bauzuschnitts nicht von älteren Menschen bezogen werden können. Es kann und darf nicht sein, dass Menschen aufgrund von Krankheit und Alter gezwungen sind ihr gewohntes Wohnumfeld zu verlassen. Maßnahmen zur Förderung zum Umbau von Wohnungen in altersgerechte Wohnungen müssen nunmehr endlich beschlossen werden, damit der Wohnungsmarkt auf den zu erwartenden Mehrbedarf in 5 bis 10 Jahren vorbereitet ist.

Auch das Mietrecht sollte an einigen Stellen dringend überarbeitet werden, z.B. Hindernisse bei Modernisierungen, damit sich Wohnungsmärkte auch entwickeln können. Vermieten muss wieder Spaß machen und darf nicht einseitig zu Lasten der Vermieter gehen.

Wir sehen dieser Tage und Wochen mit großem Interesse der Bildung einer neuen Bundesregierung entgegen. Aufgrund des Wahlergebnisses ist es wichtiger als in den Jahren und Jahrzehnten zuvor, dass eine Regierung mit einer stabilen Regierungsmehrheit gebildet wird. Diese Bundesregierung wird sich vielen Herausforderungen stellen müssen, da in dem neuen Bundestag viele Abgeordnete mit höchst unterschiedlichen Meinungen und Vorstellungen vertreten sind.

In Bezug auf die Interessen der Eigentümer und Vermieter hoffen wir, dass die neue Bundesregierung eine Liberalisierung des Wohnungsmarktes anstrebt und auf einen fairen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern drängt. Wir von Haus & Grund werden uns dafür weiterhin einsetzen.

Abschließend möchte ich noch darauf hinweisen, dass wir von Haus & Grund Wuppertal uns bezüglich der „Wasserbescheide“ nach wie vor in Gesprächen mit der Stadt befinden. Wir und andere Verbände sind nach wie vor sehr unzufrieden mit der Vorgehensweise der Stadt und haben dies mehrfach zum Ausdruck gebracht. Derzeit werden unter anderem von uns vorgebrachte konstruktive Anregungen zur Lösung diverser Probleme seitens der Stadt geprüft. Sobald hier konkrete Ergebnisse vorliegen, werden wir Sie hierüber selbstverständlich informieren.

Ihr

Hermann Josef Richter

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

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

Hans Reinold Horst

Übertragung und Vererbung von Grundbesitz

3. Auflage 2017

Inhaltsverzeichnis

Kommentar 311

Politik & Wirtschaft | Kostentreiber Grundsteuer 312

Mietpreisbremse 312

Gespräch mit Hamburgs Finanzsenator Peter Tschentscher 313

IW-Studie: Private Vermieter aus allen Schichten 314

Vorsicht: Viele Energieausweise verlieren dieses Jahr ihre Gültigkeit 314

Auf Butterbrotpapier 315

Zitat des Monats: 315

Recht & Steuern | Überschwemmungen durch Wurzeleinwuchs 316

Schornsteinfegerwesen 316

Was zählt? 317

Haus & Grund | Kooperationspartner 320

Vermieten & Verwalten | Anbietpflicht bei Eigenbedarfskündigungen 322

Betriebskostenabrechnung 322

Verschiedenes | Brandursachen 2016 323

Wenn der Investor kündigt 323

Haustechnik | Schutzmaßnahmen im Überblick 324

Mess- und Eichrecht 325

Eigentümer aufgepasst! 326

Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2017) 326

Anbietersuche liefert regionale Ergebnisse 327

Abkühlung gefällig? 328

Hallo Lieblingsraum! 332

Bezauberndes Badezimmer 334

Modernisieren mit der Wärmepumpe 335

Finanzen & Versicherungen | Bilanz 2016 336

Anschlussdarlehen 336

Rezensionen | Übertragung und Vererbung von

Verträge & sonstige Formulare | Literatur 338

Service bei Haus & Grund 339

Telefonauskünfte für Barmen und Elberfeld 339

Impressum 340

Kommentar

Banalitäten

Von Dr. Kai H. Warnecke, Präsident

Betriebskosten korrekt abzurechnen, ist über die Jahre durch die Rechtsprechung komplizierter geworden. Der Mieter soll exakt nachvollziehen können, wie sich einzelne Kostenpositionen zusammensetzen. Entsprechend umfangreich sind Betriebskostenabrechnungen.

Ein Mieter nahm das nun zum Anlass, die Zahlung der Betriebskosten zu verweigern: Die Abrechnung sei ihm zu lang. Es sei ihm nicht zuzumuten, die mehrere Seiten lange Betriebskostenabrechnung zu lesen, weil er mehrfach habe vor- und zurückblättern müssen.

Die Richter am Landgericht – täglich mit Gerichtsakten konfrontiert und scheinbar selbst des Blätterns in Akten müde – entschieden prompt zu seinen Gunsten. Das Hin-und-her-Blättern sahen die Richter als unzumutbare Belastung. Offen blieb, wie einerseits alle Betriebskostenpositionen detailliert aufgelistet werden sollen, dies aber andererseits am besten auf einer Seite darzustellen ist.

Traurig, aber nötig und wahr: Das Verfahren wurde zum Bundesgerichtshof getrieben. Erst dieser gebot dem Mieter Einhalt und entschied tatsächlich ausdrücklich, dass es einem Mieter zumutbar ist, zwischen mehreren Seiten einer Betriebskostenabrechnung hin und her zu blättern. So beruhigend es ist, dass der Bundesgerichtshof hier mit gesundem Menschenverstand urteilt, so erschütternd ist es, dass Mieter wegen derartiger Banalitäten das höchste Zivilgericht bemühen.

Kostentreiber Grundsteuer

Von Sibylle Barent,
Referentin Recht und Steuern

Nicht nur die Grunderwerbsteuer ist ein Preistreiber für das Wohnen. Auch die Kommunen verteuern mit dem Drehen an der Grundsteuer-Hebesatz-Schraube das Wohnen dauerhaft sowohl für Eigentümer als auch für Mieter.

Ausgerechnet im strukturschwachen Bremen liegt die Grundsteuerbelastung mit 695 Prozent noch deutlich vor München (535 Prozent) und Hamburg (540 Prozent). Berlin erhebt sogar satte 810 Prozent, und dies bereits seit 2007. Im negativen Sinne bemerkenswert ist der enorme Anstieg der Hebesätze insbesondere seit 2010. Hinzu kommt die Unsicherheit, auf welcher Grundlage künftig der steuerliche Wert der Immobilie berechnet wird: Noch in diesem Jahr ist mit einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zu rechnen, welche die bisherige Einheitswertberechnung, die auf völlig veralteten Daten von 1935 bzw. 1964 erfolgt, voraussichtlich kippen wird.

Kritik am vorliegenden Gesetzentwurf

Der aktuell bereits vorliegende Gesetzentwurf zur Reform der Grundsteuer muss aus Sicht von Haus & Grund allerdings grundlegend überarbeitet werden, damit die dringend notwendige Reform nicht zu einer weiteren Erhöhung der Wohnkosten führt. Der Entwurf sieht eine Neuregelung der veralteten Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer vor. Statt des bisherigen „Einheitswertes“ wird ein „Kostenwert“ errechnet. Er setzt sich aus dem Bodenrichtwert und einem Gebäudewert zusammen, der nach den Vorgaben einer Tabelle für bestimmte Immobilienarten und Ausstattungsmerkmale zu ermitteln ist. Die Länder Bayern und Hamburg lehnen diese Pläne zu Recht ab, denn die Einbeziehung von Bodenrichtwerten und der zusätzliche Dynamisierungseffekt durch die Kopplung des steuerlichen Gebäudewertes an den Baukostenindex bergen die Gefahr einer explosionsartigen Erhöhung der Steuerlast.

Alternativer Entwurf

Eine deutlich schneller umsetzbare und weniger belastende Alternative bietet das von Bayern und Hamburg favorisierte „Süd-Modell“: Unabhängig von Lage und Ausstattung der Immobilie werden nur Grundstücks- und Gebäudefläche als Bemessungsgrundlage herangezogen. Bei unbebauten Grundstücken wird die Grundstücksfläche mit einem festen Wert (Äquivalenzzahl) multipliziert. Ist das Grundstück bebaut, wird der grundsteuerliche Wert des Gebäudes hinzugerechnet – das Produkt aus Gebäudefläche und einem weiteren, nach Nutzungsart differenzierten, festen Wert. Auf die so ermittelte Bemessungsgrundlage wird dann direkt der Grundsteuer-Hebesatz angewandt; die bisher zwischengeschaltete Steuermesszahl entfiele. Diese Alternative erspart die aufwendige Erfassung und Neubewertung von schätzungsweise 35 Millionen Einheiten und verringert die Gefahr einer überproportionalen, nicht mehr tragbaren Erhöhung der Grundsteuerlast für viele Eigentümer und Mieter.

Grund- und Gewerbesteueraufkommen auf Rekordhoch

Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, haben die Gemeinden in Deutschland im Jahr 2016 mit rund 63,8 Milliarden Euro die bisher höchsten Einnahmen aus den Realsteuern (Grundsteuer A beziehungsweise B und Gewerbesteuer) erzielt. Das ist gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um 4,8 Milliarden Euro beziehungsweise 8,2 Prozent.

Im Jahr 2016 betrugen die Einnahmen aus der Grundsteuer A, die bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft erhoben wird, insgesamt 400 Millionen Euro. Dies war gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig mehr (+0,1 %). Die Steuerzahler mussten für die Grundsteuer B im Jahr 2016 insgesamt 13,3 Milliarden Euro an die Gemeinden zahlen. Das ist gegenüber dem Vorjahr ein Plus von 3,4 Prozent.

Die Hebesätze zur Gewerbesteuer sowie zur Grundsteuer A und B, die durch die Gemeinden festgesetzt werden, entscheiden maßgeblich über die Höhe der Realsteuereinnahmen in den Städten und Kommunen. Der durchschnittliche Hebesatz aller Gemeinden in Deutschland lag im vergangenen Jahr für die Gewerbesteuer bei 400 Prozent und damit um 1 Prozentpunkt höher als im Vorjahr. Bei der Grundsteuer A stieg der Hebesatz im Jahr 2016 gegenüber 2015 um 5 Prozentpunkte auf durchschnittlich 332 Prozent. Der durchschnittliche Hebesatz der Grundsteuer B nahm gegenüber 2015 bundesweit deutlich um 9 Prozentpunkte zu und lag im Jahr 2016 bei 464 Prozent.

Mietpreisbremse

Interview mit Thomas Jarzombek (CDU)

Thomas Jarzombek MdB (CDU)

Am 5. März 2015 hat der Deutsche Bundestag über die sogenannte Mietpreisbremse abgestimmt. Mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU und SPD bei Enthaltung der Opposition beschloss das Parlament den Gesetzentwurf der Bundesregierung. Thomas Jarzombek (CDU), Mitglied im Deutschen Bundestag seit 2009, stimmte als einziger gegen das Gesetz.

Sie haben als einziger Abgeordneter im Deutschen Bundestag gegen die Mietpreisbremse gestimmt. Warum?
Die Mietpreisbremse schadet Mietern wie Vermietern. Niemandem wurde geholfen, stattdessen wurde überall Unsicherheit verbreitet. Der Denkfehler bei der Mietpreisbremse: Als Ursache für die steigenden Wohnungspreise wurde Gier der Vermieter unterstellt, tatsächlich liegt der Grund aber in einer enormen Wanderungsbewegung in Städte wie Düsseldorf. Statt also die Ursachen zu bekämpfen – nämlich mehr Wohnraum in den

Städten zu schaffen – glaubte unser Koalitionspartner SPD, man könne sich mit einem so einfachen Trick der schwierigen Arbeit entledigen, mehr Flächen vor Ort auszuweisen und teilweise völlig überzogene Baustandards einfacher zu machen.

Ist die Mietpreisbremse also einfach nur ein wirkungsloses Gesetz?
Nein, im Gegenteil. Es wurde viel Unsicherheit verbreitet und Missgunst gesät. Mieter und Vermieter belauern sich, ob nicht direkt nach dem Einzug eine Klage ins Haus steht. Keine schöne Situation. Und die entstandene Unsicherheit führt dazu, dass Investitionen zurückgestellt werden. Wer will schon ein Bad sanieren oder einen Fußboden erneuern, wenn ihm das Risiko droht, anschließend nicht auch die Miete anpassen zu können? Dass die Bundeskanzlerin inzwischen erklärt hat, die Mietpreisbremse sei gescheitert, bestätigt meine Haltung bei der Abstimmung im Jahr 2015.

Aber was kann die Politik tun, um Druck aus dem Wohnungsmarkt zu nehmen?
Wir wollen vor allem Familien dabei unterstützen, Wohneigentum zu erwerben. Auch bei uns in Düsseldorf sind die Preise hoch und der Staat hat seinen Anteil daran, beginnend bei der EnEV bis hin zur stetigen Steigerung der Grunderwerbsteuer. Unser konkreter Vorschlag: Erstens ein Baukindergeld, was über zehn Jahre bei zwei Kindern zu einem Zuschuss von 24.000 Euro führt. Zweitens ein Freibetrag auf die Grunderwerbsteuer für die erste Immobilie. Zusammen bedeutet das zwischen 10 und 15 Prozent Erleichterung für das erste Eigenheim.

Gespräch mit Hamburgs Finanzsenator Peter Tschentscher

Foto: © Bina Engel

Haus & Grund-Präsident Dr. Kai Warnecke führte ein offenes und konstruktives Gespräch mit Hamburgs Finanzsenator Peter Tschentscher über die Reform der Grundsteuer. Der Senator skizzierte den Stand der laufenden Verhandlungen und erläuterte, warum Hamburg gemeinsam mit Bayern den vorliegen-

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

Baumpflege · Fällungen · Seilklettertechnik · Baumkontrolle
Gutachten · Gehölzwertermittlung · Verkehrssicherheit
www.bork-baum.de
mail@bork-baum.de
Mobil: 01522 3673 308
Telefon: 0202 2999 3457
BORK

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

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

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 8 · 42349 Wuppertal
Tel.: 0202 | 40 95 2-0 · Fax: 0202 | 40 93 2-32
info@schoenian-heymann.de
www.schoenian-heymann.de
ivd

den Prozess weiter blockieren und seinen Einfluss im Bundesrat und Bundestag geltend machen werde.

Der Bundesrat hat im vergangenen Jahr einen Gesetzentwurf zur Reform der Grundsteuer beschlossen. Die Länder Bayern und Hamburg lehnen die Pläne ab und haben deshalb dagegen gestimmt. Nach Ansicht von Haus & Grund muss der aktuelle Gesetzentwurf zur Reform der Grundsteuer grundlegend überarbeitet werden, damit die dringend notwendige Reform nicht zu einer weiteren Erhöhung der Kosten des Wohnens führt. Dr. Warnecke wies auf die große Bedeutung hin, die der Reform der Grundsteuer – nicht nur für die über 900.000 Mitglieder von Haus & Grund – zukomme. Die Steuer zahle jeder, deshalb habe die Reform eine große Bedeutung.

IW-Studie: Private Vermieter aus allen Schichten

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

Die zwei größten Mitgliedsvereine von Haus & Grund Rheinland in Köln und Düsseldorf haben vom Institut der deutschen Wirtschaft die Situation privater Kleinvermieter überprüfen lassen. Ergebnis: Sie kommen aus allen Gesellschaftsschichten und verdienen nicht viel an ihren Wohnungen.

In politischen Auseinandersetzungen und in den Medien werden Vermieter häufig an den Pranger gestellt und für hohe Mieten und Wohnungsknappheit verantwortlich gemacht. Manche Parteien versuchen sich mit Forderungen nach strengeren mietrechtlichen Regelungen und Mietpreisbegrenzungen zu überbieten. Um Sachlichkeit in die wohnungspolitischen Diskussionen zu bringen, haben der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 und Haus & Grund Düsseldorf das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln (IW Köln) beauftragt, zu ermitteln, wer die privaten Kleinvermieter sind.

Die privaten Vermieter sind mit 60 Prozent der größte Anbieter von Mietwohnungen in Deutschland. Rund 3,9 Millionen Kleinvermieter – also etwa neun Prozent der privaten Haushalte – vermieten in Deutschland demnach circa 15 Millionen Wohnungen. In Köln und Düsseldorf stellen Privatpersonen und Wohnungseigentümergemeinschaften sogar mehr als zwei Drittel aller vermieteten Wohnungen zur Verfügung.

Vermieter stammen aus allen gesellschaftlichen Schichten. Besonders häufig vermieten Rentner und Angestellte. Mit 38,9 Prozent sind die Rentner die größte Gruppe unter den privaten Kleinvermietern, gefolgt von Angestellten mit 32,7 Prozent. Unter den privaten Vermietern finden sich aber auch Freiberufler, Beamte, junge Menschen und Geringverdiener.

Allein unter den 20 Prozent der einkommensschwächsten Haushalten in Deutschland gibt es sechs Prozent Vermieter, zeigen die IW-Forscher auf Basis von Daten des Sozio-ökonomischen Panels. Rund 22 Prozent der Vermieter haben ein monatliches Nettohaushaltseinkommen unterhalb des Medians der Bevölkerung. Und auch die Vermietung selbst trägt oft nur einen kleinen Beitrag zum eigenen Einkommen bei: 53 Prozent der Vermieter erzielen vor Steuern Nettomieteinnahmen von weniger als 5.000 Euro pro Jahr. „Das Bild des reichen Vermieters, der armen Mietern gegenübersteht, ist also eher eine Ausnahme als die Regel“, erklärt IW-Immobilienexperte Michael Voigtländer.

In Köln hat der durchschnittliche Vermieter statistisch gesehen 6,3 Wohnungen im Angebot, in Düsseldorf sind es 6,9. Das entspricht ziemlich genau einem typischen Mehrfamilienhäuschen mit drei oder vier Geschossen.

Die Anzahl privater Kleinvermieter ist in den vergangenen Jahren sowohl absolut als auch relativ zur Gesamtbevölkerung gestiegen. Angesichts bester Voraussetzungen – die Zinsen sind niedrig, die Konjunktur stark und die Nachfrage nach Wohnungen ungebrochen – könnte der Anstieg höher ausfallen. Doch finanzielle Belastungen wie energetische Sanierungen und zunehmende Regulierungen durch die Mietpreisbremse oder Erhaltungssatzungen verhindern dies, sagt Voigtländer. „Bund und Länder müssen aufpassen, den Vermietern nicht zu viel aufzubürden.“ Denn Vermieter können und möchten die hohen Kosten für eine Modernisierung in vielen Fällen nicht an die Mieter weitergeben. „Da sich die Investitionen erst sehr langfristig rechnen, droht ein Attentismus, der die Energiewende ausbremst“, warnt die Studie. Die Politik sei deswegen aufgefordert, Auflagen gut abzuwägen und die Rahmenbedingungen zu verbessern. Die Wissenschaftler fordern in ihren Schlussfolgerungen mehr Augenmaß, „damit es Deutschland nicht wie anderen Ländern geht, in denen private Vermieter durch steigende Anforderungen und Regulierungen letztlich aus dem Markt gedrängt worden sind.“
Private Kleinvermieter erhöhen die Mieten oft über sehr lange Zeiträume nicht, weil ihnen ein gutes Verhältnis zu den Mietern wichtig ist. Überregulierungen im Mietrecht sind daher abzulehnen. Wohnungspolitik ist keine Einbahnstraße. Schutzbedürftige Interessen von Mietern sind genauso wichtig wie die von Vermietern.

Mehr Informationen zum Nachlesen:

Die ganze Studie gibt es zum Download auf der Homepage von Haus & Grund Rheinland unter:
www.HausundGrund-Rheinland.de/themen/vermieten/

Vorsicht: Viele Energieausweise verlieren dieses Jahr ihre Gültigkeit

Viele Hausbesitzer brauchen neue Energieausweise

Von Ass. jur. Silke Kessel

Seit 2007 sind Energieausweise auch für Bestandsgebäude vorgeschrieben. Da sie eine Gültigkeitsdauer von 10 Jahren haben, verlieren viele Ausweise dieses Jahr ihre Gültigkeit. Wer ist hiervon betroffen und was ist zu tun?

Viele Eigentümer müssen in diesem Jahr einen neuen Energieausweis für ihr Gebäude ausstellen lassen. Der Grund: Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV) hat der Gesetzgeber im Jahr 2007 vorgeschrieben, dass auch Bestandsgebäude bei Verkauf oder Neuvermietung einen Energieausweis benötigen. Die Ausweise sind 10 Jahre lang gültig – die Ersten laufen also jetzt ab. Wer im Jahr 2007 ein Bestandsgebäude gekauft oder neu

vermietet hat, steht dieses Jahr mit abgelaufenem Energieausweis da. Das dürfte deutschlandweit viele tausend Eigentümer betreffen.

Ein neuer Energieausweis muss jedoch nicht sofort beschafft werden. Ein neuer gültiger Ausweis wird erst in dem Moment benötigt, wo das Gebäude verkauft oder neu vermietet werden soll. Rein vorsorglich sollten Sie sich jedoch vergewissern, ob und wie lang Ihr Energieausweis noch gültig ist.

Es gab seit der Erstausstellung der Ausweise einige Änderungen. Der neue Ausweis muss der aktuellen Fassung der Energieeinsparverordnung EnEV 2014, ergänzt 2016, entsprechen. Demnach tragen die neuen Ausweise eine Registriernummer, die stichprobenartige Kontrollen der Ausweise ermöglicht. Außerdem ist die Angabe einer Effizienzklasse hinzugekommen – ähnlich wie bei Elektrogeräten mit Buchstaben von A+ bis H. Zugleich ist die Skala strenger geworden: Auch wenn sich der Kennwert eines Hauses nicht verändert hat, kann es im neuen Ausweis im gelben Bereich landen, obwohl es vorher im grünen Bereich lag.

Wichtig: Es gibt zwei Arten von Energieausweisen. Beim Energiebedarfsausweis wird durch eine komplexe Untersuchung der theoretische Energiebedarf des Gebäudes ermittelt. Der Energieverbrauchsausweis wird dagegen aus dem tatsächlichen Energieverbrauch der letzten drei Jahre hergeleitet. Das führt zu einem großen Preisunterschied. Ein Verbrauchsausweis ist schon für einen kleinen zweistelligen Betrag zu haben. Für einen Energiebedarfsausweis muss man je nach Komplexität des Gebäudes einen hohen dreistelligen Betrag veranschlagen."

Während der teure Bedarfsausweis immer möglich ist, können Eigentümer nur unter bestimmten Bedingungen auf den billigeren Verbrauchsausweis zurückgreifen. Dies ist möglich, wenn das Gebäude fünf oder mehr Wohnungen beinhaltet oder der Bauantrag nach dem 11. November 1977 gestellt wurde. Ältere Gebäude kommen nur dann für einen Energieverbrauchsausweis in Frage, wenn sie das Niveau der Wärmeschutzverordnung von August 1977 erreichen. Weitere Informationen zum Thema Energieausweise gibt es unter www.hausundgrundwpt.de oder in unseren Beratungsstellen.

Unser Kooperationspartner Behrens GmbH stellt die Energieausweise gern für Sie aus. Sie erreichen die Behrens GmbH unter 0202 2558925.

Die Preise entnehmen Sie bitte S. 339 dieser Zeitungsausgabe.

Auf Butterbrotpapier

Beschaffenheit des Testaments sollte ernsthaften Testierwillen erkennen lassen

Eine ältere Dame war verstorben und hatte hauptsächlich einen Nachlass in Gestalt einer Immobilie hinterlassen. Die möglichen Erben verwiesen auf zwei Testamente, denen zu Folge sie begünstigt gewesen wären. Es handelte sich um einen etwa acht mal zehn Zentimeter großen Zettel, der von Hand mit der Schere ausgeschnitten worden war, und um ein mehrfach gefaltetes Blatt, dessen Beschaffenheit dem von Butterbrotpapier entsprach.

Der erste der beiden Zettel war mit „Tesemt" statt mit „Testament" überschrieben. Ein Gericht befand nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS, das alles lasse nicht unbedingt „einen ernstlichen Testierwillen" erkennen. Auch der Auffindeort, eine Schatulle mit leeren, gebrauchten Briefumschlägen, bestärke diese These. Hier seien Zweifel angebracht, ob die Dokumente wirklich als letzter Wille gedacht waren und deswegen liege kein gültiges Testament vor.

(Oberlandesgericht Hamm, Aktenzeichen 10 W 153/15)

Zitat des Monats:

„Wohnungsknappheit wird am besten dadurch beantwortet, dass ich neue Wohnungen baue. Die Mietbremse haben wir gemacht, okay. Aber es hat sich auch gezeigt, dass sie das Problem nicht löst."

Bundeskanzlerin Angela Merkel am 16. August 2017 auf einer Veranstaltung der CDU in Koblenz.

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

Überschwemmungen durch Wurzeleinwuchs

Wer muss für die Schäden aufkommen?

Von Gerold Happ,
Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

Aufgrund starker Regenfälle kam es in letzter Zeit auch in städtischen Bereichen zu Überschwemmungen, die nicht an Flüsse oder andere oberirdische Gewässer angrenzen. Ein Grund hierfür mag sein, dass Abwasserkanäle oftmals durch die Wurzeln angrenzender Bäume verstopft werden, so dass das Regenwasser nicht richtig ablaufen kann. Wenn der Eigentümer dann noch versäumt hat, eine Rückstausicherung zu installieren, läuft schnell der Keller voll und es entstehen größere Schäden an Haus und Inventar.

Doch wer muss für diese Schäden aufkommen? Der Eigentümer des Hauses, der es versäumt hat, sein Haus gegen den Rücklauf abzusichern? Der Eigentümer des Baumes, dessen Wurzeln die Abwasserkanäle verstopfen? Oder der Betreiber des Abwasserkanals, der durch die Wurzeln verstopft wurde?

BGH entscheidet zu Haftung

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat nun in seinem Urteil vom 24. August 2017, Az. III ZR 574/16 entschieden, dass der Eigentümer des Baumes nur unter besonderen Umständen haften muss. Zugleich hat er aber auch entschieden, dass Gemeinden, deren Abwasserkanäle durch die Wurzeln der in ihrem Eigentum stehenden Bäume verstopft werden, sich nicht so einfach aus ihrer Verantwortung stehlen können.

Im konkreten Fall war in der Abwassersatzung der Gemeinde vorgeschrieben, dass die angeschlossenen Eigentümer ihr Haus mit einer Rücklaufsicherung ausstatten müssen. Bei einem der an die gemeindliche Kanalisation angeschlossenen Häuser fehlte jedoch diese Sicherung. Bei starkem Regenfall konnte nun das Regenwasser nicht über diese Kanalisation abgeleitet werden, da die Wurzeln eines Baumes, der sich auf einem öffentlichen Wendkreis befand, in das Kanalrohr eingewachsen waren und dieses verstopften. In der Folge lief der Keller des Hauses voll. Der Eigentümer sah nun zwar ein, dass ihn auch eine Schuld trifft. Schließlich hatte er die Rückstausicherung nicht installieren lassen. Aber er sah auch eine Teilschuld der Gemeinde, die ihren Kanal durch die Wurzeln ihres Baumes hat verstopfen lassen. Er forderte daher von der Gemeinde, seinen Schaden anteilig zu begleichen.

Während das Berufungsgericht noch die Haftung der Gemeinde wegen des Versäumnisses des Eigentümers ablehnte, sah der BGH dies nun anders. Ob ein Eigentümer verpflichtet ist, regelmäßig zu kontrollieren, dass die Wurzeln seiner Bäume nicht in das Abwassersystem eindringen, hängt nach Auffassung der BGH-Richter vom Einzelfall ab. Es muss hierbei berücksichtigt werden, wie nah der Baum und dessen Wurzeln sich an den Rohren befinden. Zudem spielt es eine Rolle, um welche Baumgattung es sich handelt, wie alt der Baum ist und ob es sich um einen Flach-, Herz- oder Tiefwurzler handelt. Grundvoraussetzung für eine Kontrollpflicht des Kanals ist aber, dass der Eigentümer des Baumes überhaupt Zugang zu dem Kanal hat. Private Eigentümer haben aber einen solchen Zugang zu den öffentlichen Abwasserkanälen in der Regel nicht. Die Gemeinde war im konkreten Fall jedoch Eigentümerin des Baumes sowie Betreiberin des Abwasserkanals. Sie hätte den Wurzeleinwuchs also vermutlich bei den ohnehin anstehenden regelmäßigen Kanalprüfungen erkennen müssen. Auch die fehlende Rückstausicherung befreit die Gemeinde nicht von der Haftung. Denn diese Pflicht bestand nur gegenüber der Gemeinde als Betreiber des Abwasserkanals. Sie müsse hier aber als Eigentümer des Baumes haften. Den Eigentümer trifft dennoch wegen seines Versäumnisses eine Mitschuld, die er sich bei der Schadensersatzpflicht der Gemeinde anrechnen lassen muss.

Schornsteinfegerwesen

Gesetzesneufassung stärkt Wettbewerb

Von Sibylle Barent,
Referentin Recht und Steuern

Der Wettbewerb zwischen Schornsteinfegern und anderen Gewerken soll gestärkt werden. Das sieht eine Gesetzesänderung vor, die am 22. Juli 2017 in Kraft getreten ist. Vorausgegangen war eine umfassende Neuorganisation des Schornsteinfegerwesens 2008. Das Monopol des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers für die Feuerstättenschau war zum 1. Januar 2013 gefallen. Neben der Stärkung des Wettbewerbs wurden nun auch die Anforderungen an die Neutralität der bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger verschärft.

Schornsteinfeger darf von ihm verkaufte Feuerungsanlage nicht selbst prüfen

In der Vergangenheit war vielfach kritisiert worden, dass Schornsteinfeger für Anlagen, die sie selbst direkt oder als Anteilseigner einer entsprechenden Gesellschaft einem Eigentümer verkauft hatten, Bescheinigungen über die immissionstechnische Unbedenklichkeit ausstellen durften. Diese Praxis soll durch eine neue Regelung beendet werden: Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger darf keine Bescheinigungen über die Tauglichkeit und sichere Benutzbarkeit von Feuerungsanlagen mehr ausstellen, wenn die Anlagen durch ihn selbst oder seine Angehörigen verkauft, eingebaut oder anderen zur Nutzung überlassen wurden. Dies gilt in gleicher Weise, wenn der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger als Vertreter in anderen Bezirken tätig wird. Dadurch sollen Umgehungen der Neutralitätspflichten vermieden werden, die bisher in der Praxis auch durch die Gründung einer Gesellschaft erfolgten. Insbesondere Interessenskollisionen bei der baurechtlichen Abnahme neuer Anlagen sollen so ausgeschlossen werden. Mit einbezogen in das Neutralitätsgebot ist auch das Angebot von Energiespar-Contracting durch Schornsteinfeger.

Neues auch für Eigentümer

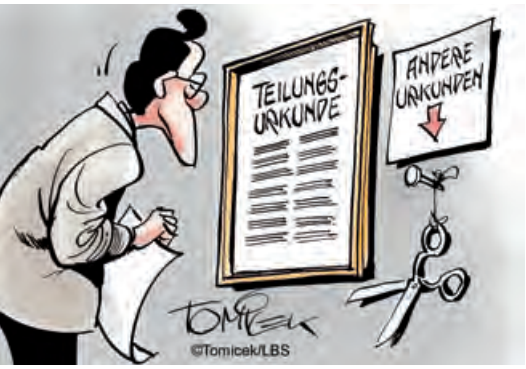
Aber auch für Eigentümer gibt es Pflichten zu beachten: So muss ein neuer Eigentümer Informationen über den Eigentumswechsel dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegermeister anzeigen. Eine Erleichterung für Vermieter stellt die neue Möglichkeit der zuständigen Behörde dar, die Durchführung der Feuerstättenschau im Wege einer Duldungsverfügung auch direkt gegenüber dem Wohnungsmieter durchzusetzen. Auch die Zeitabstände für die Feuerstättenschau wurden verändert. Die Feuerstättenschau darf nun frühestens nach drei Jahren und nicht wie bisher im dritten Jahr nach der jeweils vorangegangenen Feuerstättenschau durchgeführt

werden. Sie soll künftig spätestens fünf Jahre nach der letzten Feuerstättenschau erfolgen. Die Informationen über entdeckte Mängel sowie der Feuerstättenbescheid dürfen dem Eigentümer dabei nun auch elektronisch zugehen.

Das Gesetz enthält nunmehr auch eine Verordnungsermächtigung für das Bundeswirtschaftsministerium zur Regelung einer Mahngebühr und einer Gebühr für die Ersatzvornahme. Hinsichtlich der Mahngebühren wird dadurch die durch den Wegfall des Schornsteinfegergesetzes entstandene Regelungslücke geschlossen. Hinsichtlich der Ersatzvornahme soll die Verordnung die bereits im Gesetz vorgesehenen Gebühren der Ersatzvornahme näher regeln. Die Gebührenbelastung soll jedoch dadurch insgesamt nicht erhöht, sondern nur konkreter geregelt werden.

Was zählt?

Die Teilungserklärung ist maßgeblich und nicht andere Urkunden



Für eine Eigentümergemeinschaft gibt es ein maßgebliches, grundlegendes Dokument – und das ist die Teilungserklärung. In ihr legen die Eigentümer gegenüber dem Grundbuchamt fest, wie das Eigentum an einem Grundstück aufgeteilt wird. In einem Zivilprozess hatte eine Partei auf eine andere, bei einem Notar hinterlegte Urkunde mit abweichenden Quadratmeterzahlen verwiesen. Darauf waren zusätzlich handschriftliche Anmerkungen notiert. Die zuständige Zivilkammer verwies nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS auf die alleinige Gültigkeit der im Grundbuchamt befindlichen Urkunde: „Auf diese Urkunde in der Teilungserklärung ist und bleibt abzustellen. Insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass nicht ersichtlich ist, warum und weshalb handschriftliche Änderungen in der Urkunde des Notars (...) vorgenommen worden sind.“

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.

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

Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing

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

Liebe Mitglieder,

möchten Sie an einen Mieter vermieten, der eine solche Bonitätsauskunft hat? Sicherlich nicht! Dies können Sie vermeiden, wenn Sie vor Vermietung die Bonität des Mietinteressenten überprüfen lassen. Wir bieten Ihnen diesen Service über die Creditreform Wuppertal an. Pro überprüften Mietinteressenten fallen Kosten in Höhe von 20,00 € an. Nähere Informationen und die entsprechenden Formulare erhalten Sie in unseren Beratungsstellen, telefonisch unter 0202 / 255950, oder über unsere Homepage www.hausundgrundwpt.de/service/solvenzcheck

Creditreform
CONSUMER PLUS
Consumer Plus mit Geo und Nachtrag

Datum / Uhrzeit:	12.03.2014 / 17:34 Uhr
Mitgliedsnummer:	527-123456-894
Ihr Zeichen:	01234567890123456789
Auftragsnummer:	P 181 000012345678
Seite:	1 von 4

Huber, Andrea **Geburtsdatum: 05.07.1967**

Ihre Anfragedaten

Anrede:	Frau	Geburtsdatum:	05.07.1967
Vornamen:	Andrea Erika		
Name:	Huber	Geburtsname:	Meier
Adresse:	Taurenstraße 6 41835 Hückelhoven	Zweite Adresse:	Hellersbergstraße 12 41460 Neuss

Bonität

Risikoklasse	1	2	3	4	5	6
Erklärung	Die Person ist bekannt, gute Bonität bzw. keine Beanstandungen.	Keine aktuellen Beanstandungen bzw. Haushalt bekannt.	Die Person ist bekannt, leichter Zahlungsverzug.	Die Person ist bekannt, Zahlungsverzug.	Die Person ist bekannt, Forderungsausfall oder deutlicher Zahlungsverzug.	**Die Person ist bekannt, harte Negativmerkmale**

bester Wert — schlechtester Wert

Kredite oder Geschäftsverbindung werden abgelehnt. Negativmerkmale

Zahlungsinformationen (Zusammenfassung)

Erfahrungen unserer Kunden		Creditreform		Amtsgericht
Pünktliche Zahlungen	Zahlungen mit Rückstand	Inkasso vorgerichtlich/gerichtlich	Inkasso Langzeitüberwachung	Harte Negativmerkmale
Informationen hierzu nur bei Consumer Premium	1	2	1	2

Adressprüfung

Schreibweise der angefragten Adresse

Straße	Tauernstr.
Postleitzahl / Ort	41836 Hückelhoven
Hinweis	Die angegebene Adresse wurde postalisch korrigiert und validiert.

Geprüft und gegebenenfalls korrigiert wurde die postalisch richtige Schreibweise der Adresse (Postleitzahl, Ortsname, Straßenname). Eine Bestätigung der angefragten Person an dieser Adresse ist damit nicht verbunden.

Für den Inhalt der Auskunft wird jede Haftung für leichte Fahrlässigkeit abgelehnt. Das gilt auch für Erfüllungsgehilfen. Wer die Auskunft zur Kenntnis nimmt, unterwirft sich diesen Bedingungen. Diese Daten dürfen von Ihnen gemäß §28 Abs. 5 BDSG nur für den Zweck verarbeitet oder genutzt werden, zu dessen Erfüllung sie Ihnen übermittelt wurden. Eine Verarbeitung oder Nutzung für andere Zwecke ist nur unter der Voraussetzung des §28 Abs. 2 und 3 BDSG zulässig.

Creditreform
CONSUMER PLUS
Consumer Plus mit Geo und Nachtrag

Datum / Uhrzeit:	12.03.2014 / 17:34 Uhr
Mitgliedsnummer:	527-123456-894
Ihr Zeichen:	01234567890123456789
Auftragsnummer:	P 181 000012345678
Seite:	3 von 4

Huber, Andrea **Geburtsdatum: 05.07.1967**

Zahlungsinformationen

Negativmerkmale

Datum	Art	
	Amtsgericht	**Aktenzeichen**
03.11.2013	Nichtabgabe der Vermögensauskunft	
	41460 Neuss	DR II 1235/13
07.11.2013	Gläubigerbefriedigung ausgegeschlossen	
	41460 Neuss	DR II 40/13

Beteiligungen und Funktionen

Beteiligungen an Firmen

Crefonummer	Name / Adresse
Creditreform Gesellschaft	**Beteiligungseigenschaft**
527.1174533	Huber & Partner GmbH, Hellersbergstr. 12, DE 41460 Neuss
Creditreform Neuss	Geschäftsführer

Eine kostenpflichtige Creditreform-Wirtschaftsauskunft erhalten Sie über den oben enthaltenen Link (Crefonummer) über das Creditreform-Online-System oder unter Angabe der genannten Nummer(n) bei der Creditreform Geschäftsstelle vor Ort.

Anfragen

Bekannte Anträge oder Bestellungen

Datum	Branche / Art
	Angefragte Adresse
13.08.2013	Bank / Kreditkarte
	Tauernstr. 6, DE 41836 Hückelhoven
26.07.2013	Telekommunikation / Mobilfunkkarte
	Hellersbergstr. 12, DE 41460 Neuss

Geodaten

Umfeld

In der Geodatenbank sind die ca. 40 Millionen Haushalte der Bundesrepublik Deutschland in Einheiten von mindestens fünf Haushalten soziodemografisch beschrieben.

Familienstruktur	Überdurchschnittlicher Anteil von Singlehaushalten
Altersstruktur	60% bis unter 70% Haushaltsvorstände unter 30 Jahre 10% bis unter 20% Haushaltsvorstände über 60 Jahre
Bebauung	Wohnblocks mit 10 - 19 Haushalten

Für den Inhalt der Auskunft wird jede Haftung für leichte Fahrlässigkeit abgelehnt. Das gilt auch für Erfüllungsgehilfen. Wer die Auskunft zur Kenntnis nimmt, unterwirft sich diesen Bedingungen. Diese Daten dürfen von Ihnen gemäß §28 Abs. 5 BDSG nur für den Zweck verarbeitet oder genutzt werden, zu dessen Erfüllung sie Ihnen übermittelt wurden. Eine Verarbeitung oder Nutzung für andere Zwecke ist nur unter der Voraussetzung des §28 Abs. 2 und 3 BDSG zulässig.

Creditreform
CONSUMER PLUS
Consumer Plus mit Geo und Nachtrag

Datum / Uhrzeit:	12.03.2014 / 17:34 Uhr
Mitgliedsnummer:	527-123456-894
Ihr Zeichen:	01234567890123456789
Auftragsnummer:	P 181 000012345678
Seite:	2 von 4

Huber, Andrea **Geburtsdatum: 05.07.1967**

Adressprüfung

Telefon

Telefonnummer	02433-123456
Name	Huber, Andrea
Adresse	Tauernstr. 6 , 41836 Hückelhoven

Die angefragte Person bzw. ein Haushalt mit dem angefragten Nachnamen konnte an der angefragten Adresse gegen eine Datei aller im Telefonverzeichnis veröffentlichten Telefoneinträge bestätigt werden.

Bekannte Adressen

Art der Adresse	Straße	Postleitzahl / Ort
Privatanschrift	Tauernstr. 6	41836 Hückelhoven
Gewerbliche Adresse bzw. Adresse mit einer Firmenbeteiligung	Hellersbergstr. 12	41460 Neuss

Adressen können mehrfach genannt werden, falls die angefragte Person dort mehrfach oder zu verschiedenen Zeiten bekannt ist oder war.

Zahlungsinformationen

Negative Zahlungserfahrungen unserer Kunden

Branche / Art	Von	Bis	Saldo
Aktueller Status	**Historischer Status**		
Versandhandel / Onlinebestellung	01.07.2013	01.02.2014	- 1.324,00
Konto 90 Tage im Rückstand	Konto 90 Tage im Rückstand		

Inkasso (vorgerichtlich/gerichtlich)

Datum	Status
Hauptforderung	
17.10.2013	Gerichtlich bezahlt
120,00 EUR	
26.11.2013	Nicht bezahlt, mittellos
11.879,00 EUR	

Inkasso (Langzeitüberwachung)

Datum	Status
Hauptforderung	
20.08.2013	Alles bezahlt nach Mahnungen
479,00 EUR	

Für den Inhalt der Auskunft wird jede Haftung für leichte Fahrlässigkeit abgelehnt. Das gilt auch für Erfüllungsgehilfen. Wer die Auskunft zur Kenntnis nimmt, unterwirft sich diesen Bedingungen. Diese Daten dürfen von Ihnen gemäß §28 Abs. 5 BDSG nur für den Zweck verarbeitet oder genutzt werden, zu dessen Erfüllung sie Ihnen übermittelt wurden. Eine Verarbeitung oder Nutzung für andere Zwecke ist nur unter der Voraussetzung des §28 Abs. 2 und 3 BDSG zulässig.

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

Wolfram Ebel Metallbau

31 26 16

liefert Treppen, Balkongeländer, Gitter, Vordächer, Türen
Reparaturdienst

Masurenstraße 5a, 42117 Wuppertal

Durch auf unter rauf und runter!

GLÄSER

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

Brühne
MALERBETRIEB

42281 Wuppertal
Wilkhausstr. 34

Telefon (0202) 50 12 44
Telefax (0202) 50 87 37

www.malerbetrieb-bruehne.de

Ausführung sämtlicher Maler- und Anstricharbeiten

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

Anbietpflicht bei Eigenbedarfskündigungen

BGH zu geeigneter Ersatzwohnung und „fliegendem Wohnungswechsel“

Mit dem Thema Anbietpflicht bei Eigenbedarfskündigungen befasst sich der Bundesgerichtshof in regelmäßigen Abständen. Mit seinem jüngsten Urteil vom 19. Juli 2017 (Az. VIII ZR 284/16) stärken die Bundesrichter die Stellung des Vermieters in dieser Frage.

Im entschiedenen Fall waren die Beklagten Mieter einer 170 Quadratmeter großen Sechszimmerwohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses der Klägerin. Wegen Eigenbedarfs der in einer 100 Quadratmeter großen Vierzimmerwohnung im vierten Obergeschoss desselben Hauses wohnenden Tochter und deren Ehemann kündigte die Klägerin das Mietverhältnis. Mangels Auszug der Beklagten erhob die Klägerin Räumungsklage, die sowohl in erster als auch zweiter Instanz keinen Erfolg hatte.

Der Bundesgerichtshof hatte letztlich nur über die Kosten zu entscheiden, da die Beklagten die Wohnung freiwillig räumten. In diesem Zusammenhang urteilte er, dass der Vermieter nicht gehalten sei, die eigene, bisher von ihm selbst bewohnte Wohnung anzubieten, die denknotwendigerweise erst frei werde, wenn der Vermieter nach dem Auszug des Mieters in die gekündigte Wohnung eingezogen sei. Der Vermieter müsse sich nicht auf einen „fliegenden Wohnungswechsel“ mit dem Mieter einlassen. Eine solche Pflicht beruhe auf einer einseitigen, an den Interessen der Mieter ausgerichteten Bewertung, die den Charakter von Rücksichtnahmepflichten grundlegend verkenne.

Auch stellten die Bundesrichter fest, dass die Wohnung der Tochter bei objektiver Betrachtung nach Größe, Zuschnitt und Lage als mit der bisherigen Wohnung des Mieters nicht mehr ernsthaft vergleichbar sei.

Nach dem Gebot der Rücksichtnahme muss der Vermieter, wenn er seinem Mieter wegen Eigenbedarf kündigt, eine Ersatzwohnung anbieten, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- eine dem Vermieter gehörende Wohnung steht frei bzw. wird spätestens bis zum Ablauf der Kündigungsfrist frei
- die Alternativwohnung befindet sich im gleichen Gebäude oder Wohnkomplex
- der Vermieter beabsichtigt, die Wohnung zu Wohnzwecken an Dritte zu vermieten und nicht, sie qualifizierten Personen im Rahmen des Eigenbedarfs zur Verfügung zu stellen
- die Wohnung muss für den Mieter objektiv – im Hinblick auf Miethöhe, Größe und Lage – geeignet sein
- die Vermietung muss für den Vermieter zumutbar sein

Betriebskostenabrechnung

Bundesgerichtshof hält an seiner Rechtsprechung zu den Mindestanforderungen fest

Von Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin

Erneut hat sich der Bundesgerichtshof (BGH) zur formellen Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung geäußert. Die rechtzeitige und formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung ist Voraussetzung, wenn der Vermieter von seinen Mietern Nachzahlung der Betriebskosten verlangen will. Der BGH bekräftigt mit dem Urteil vom 19. Juli 2017, Az. VIII ZR 3/17 noch einmal, dass die Betriebskostenabrechnung formell ordnungsgemäß ist, wenn sie eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält, so dass der Mieter anhand der einzelnen Kostenpositionen und dem mitgeteilten Verteilungsschlüssel den auf ihn entfallenden Anteil gedanklich nachvollziehen und rechnerisch überprüfen kann.

Hierfür seien, sofern keine anderen Abreden getroffen wurden, folgende Mindestangaben aufzuführen:

- Zusammenstellung der Gesamtkosten: Nimmt ein Vermieter einen Abzug an einer Kostenposition vor, weil dieser abgezogene Anteil nicht auf die Mieter der Wohneinheit umzulegen ist, ist dies für die Ordnungsgemäßheit der Betriebskostenabrechnung unschädlich.

Beispiel: Aufteilung der in einer Rechnung ausgewiesenen Gesamtkosten über mehrere Wohnanlagen nach dem Verhältnis der Wohnfläche auf die einzelnen Gebäude (BGH Urteil vom 20. Januar 2016, Az. VIII ZR 93/15).

- Angabe des zugrunde gelegten Verteilungsschlüssels,
- Berechnung des Anteils des Mieters und
- Abzug der geleisteten Vorauszahlungen.

In dem zu entscheidenden Fall stritten sich die Vermieter mit dem Mieter um Nachforderungen aus den Betriebskostenabrechnungen aus den Jahren 2013 und 2014. Die jeweilige Abrechnung erstreckte sich über drei Seiten. Auf der ersten Seite waren 15 Kostenpositionen sowie die jährlich auf diese entfallenden Gesamtkosten aufgelistet. Auf der zweiten Seite wurden diese Kostenpositionen einer der vier mit Großbuchstaben genannten Umlagearten zugerechnet (A: Wohnfläche/Nutzfläche, B: Einzelverbrauch nach Kaltwasseruhren; C: Laden- bzw. Wohneinheiten, D: Einzelabrechnung Heiz- und Warmwasserkosten). Hierbei wurden die auf die jeweilige Umlageart entfallenden Gesamtbeträge angegeben. Die dritte Seite enthielt unter den Ziffern 1 bis 4 die nach den vier Umlagearten anteilig auf den Mieter entfallenden Beträge, die zuletzt addiert wurden.

Die Richter entschieden, dass die Abrechnung die aufgestellten Kriterien erfüllt. Die Abrechnung sei aus sich heraus verständlich. Insbesondere sei es nicht zu beanstanden, dass der Mieter, um die auf der dritten Seite auf ihn entfallenden Kostenteile nachzuvollziehen, auf die beiden vorhergehenden Seiten zurückblättern und die Ausführungen gedanklich zusammenführen müsse.

Weist die Betriebskostenabrechnung formelle Fehler auf, kann sie nur während der Abrechnungsfrist – das bedeutet innerhalb von 12 Monaten nach dem Ende des Abrechnungszeitraums – korrigiert werden. Nach Ablauf dieser Frist kann der Vermieter keine Nachforderungen

mehr geltend machen, zumindest keine solchen Nachforderungen, die auf die formell fehlerhaften abgerechneten Kostenpositionen entfallen.

Bloße rechnerische Fehler oder die Zuordnung zu einem falschen Verteilungsschlüssel können auch nach Ablauf der Abrechnungsfrist korrigiert werden. Der Mieter muss seine Einwendungen innerhalb von 12 Monaten ab Zugang der Abrechnung vorbringen.

Brandursachen 2016

Knapp ein Drittel aller Brände im Jahr 2016 wurde durch elektrotechnische Defekte an Geräten oder der Hauselektrik verursacht. Das geht aus den rund 1.500 Brandursachenermittlungen hervor, welche das Kieler Institut für Schadenverhütung und Schadenforschung der öffentlichen Versicherer (IFS) gesammelt und statistisch ausgewertet hat.

Allerdings ist die Statistik nicht repräsentativ. Das IFS wird von seinen Mitgliedsunternehmen, den öffentlichen Versicherern sowie von externen Kunden, wie der Polizei und den Staatsanwaltschaften, nur dann hinzugezogen, wenn die Brandursache unklar ist. Daher tauchen beispielsweise Blitzschläge – eine sehr häufige Brandursache – in der Statistik kaum auf. Sie sind leicht als Ursache erkennbar und erfordern keine Ermittlung.

Wenn der Investor kündigt

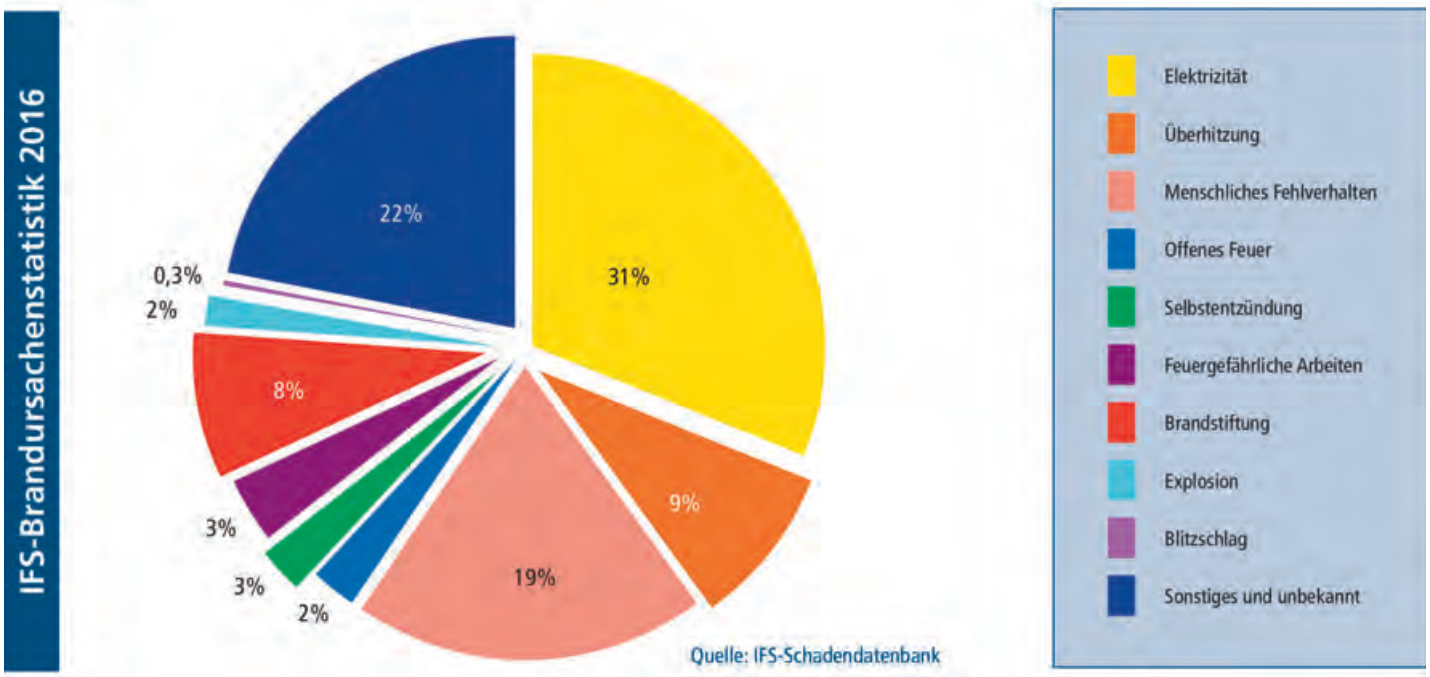
Urteil des BGH zum Eigenbedarf von Personengesellschaften

Auch die Gesellschafter einer Investorengemeinschaft können mit dem Hinweis auf Eigenbedarf ein Mietverhältnis kündigen. Mit diesem Urteil wurde nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS die bisherige höchstrichterliche Rechtsprechung bestätigt, nachdem es in untergeordneten Instanzen Zweifel daran gegeben hatte.

Der Fall: Eine aus vier Gesellschaftern bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts erwarb ein Mehrfamilienhaus, sanierte die Wohnungen und verkaufte diese. Im Falle einer noch nicht sanierten Wohnung sprach man den Mietern nach über 30 Jahren die Kündigung aus. Die Begründung: Es bestehe Eigenbedarf für die Tochter eines der Gesellschafter.

Das Landgericht München lehnte dies ab. Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts dürfe aus Gründen des Bestands- und Verdrängungsschutzes einem Mieter von vorneherein nicht wegen Eigenbedarfs eines Mitglieds bzw. dessen Angehörigem die Kündigung aussprechen.

Das Urteil: Der Bundesgerichtshof sah das nicht so und blieb bei seiner bisherigen Rechtsprechung, die eine solche Kündigung möglich machte. Anspruch auf Eigenbedarf könnten zwar nur natürliche Personen geltend machen, allerdings unterschieden sich die Gesellschafter einer GbR in dieser Hinsicht auch nicht allzu sehr von einem privaten Hauseigentümer oder einer Erbengemeinschaft.



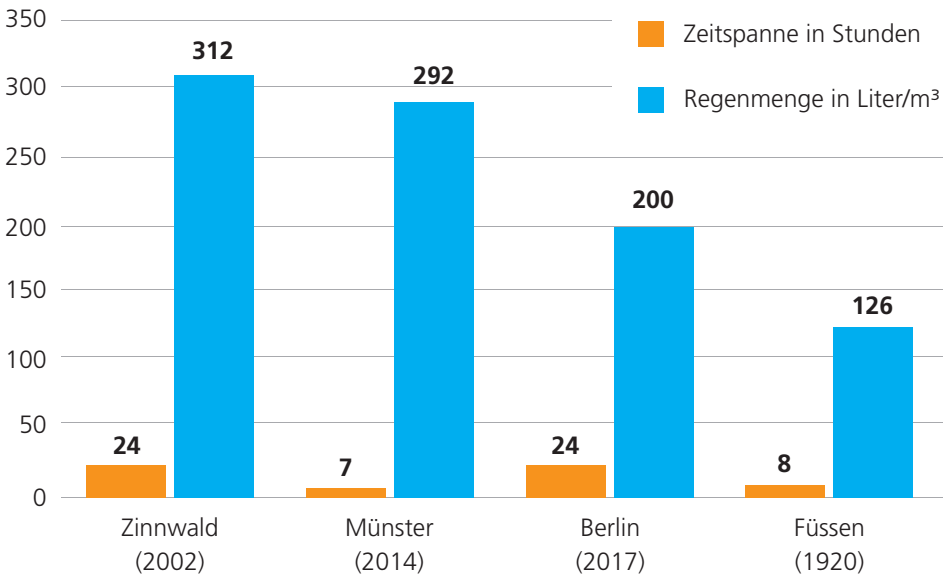
Schüco – Lösungen rund um´s Haus
STRÖTER MEISTERBETRIEB
In der Graslake 20a · 58332 Schwelm
Telefon 0 23 36 - 93 92-0 · Telefax 0 23 36 - 93 92-5
info@stroeter-gmbh.de · www.stroeter-gmbh.de
EIGENE HERRSTELLUNG UND MONTAGE · FENSTER · TÜREN · MARKISEN · ROLLLÄDEN · WINTERGÄRTEN · VORDÄCHER
Für die Gestaltung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

Schutzmaßnahmen im Überblick

Der nächste Starkregen kommt bestimmt

Von Eva Neumann,
Referentin Presse und Kommunikation

In vielen Regionen Deutschlands war der Sommer von heftigen Gewittern mit Stürmen und Starkregen begleitet. Schlechte Zeiten für Eigentümer: Mancherorts drangen die Wassermassen von außen in Keller und Souterrain-Räume ein, anderswo drückte das aufgestaute Abwasser aus dem Kanal über Anlaufstellen in tiefer gelegene Räume. Zerstörte Möbel und Elektrogeräte, aber auch Schäden an der Bausubstanz waren die Folgen. Damit ihnen das nicht passiert, können Eigentümer einiges tun.



Quelle: www.gdv.de 2017

Vorsicht, Rückstau-Gefahr!

Aus Kosten- und Platzgründen, aber auch um Geruchsbelästigungen zu vermeiden, sind die Rohre der öffentlichen Kanalisation so dimensioniert, dass sie durchschnittliche Niederschlagsmengen abtransportieren können. Im Falle eines Starkregens sind sie jedoch überlastet, erst recht, wenn noch Verstopfungen hinzukommen. Wenn der Kanal vollgelaufen ist, steigt das Abwasser in den Schächten, aber auch in den Abwasserleitungen innerhalb der Gebäude bis auf Straßenniveau – die sogenannte Rückstauebene. Über Toiletten, Bodenabläufe, Waschbecken oder Waschmaschinen, die sich unterhalb der Rückstauebene befinden, kann zurückstauendes Abwasser samt Fäkalien in das Gebäude eindringen.

Unser Tipp: Sind Ablaufstellen in diesem Bereich des Hauses unverzichtbar, dann sollen sie mit einer Hebeanlage oder einem Rückstauverschluss gesichert und regelmäßig kontrolliert werden. Rückstausicherungen sind zwar nicht gesetzlich vorgeschrieben. In den Entwässerungssatzungen vieler Kommunen ist jedoch festgelegt, dass sich jeder Grundstückseigentümer selbst gegen Rückstau zu sichern hat und damit für alle eventuellen Schäden haftet.

Beim Neubau oder der Gartenumgestaltung Überschwemmungsrisiken im Blick haben

Was für die Kanalisation gilt, das gilt meist auch für das eigene Grundstück: Dachrinnen, Fallrohre, Ablaufkästen und Regentonnen sind nicht für Starkregenereignisse ausgelegt und können die plötzlich anfallenden Wassermengen nicht aufnehmen. Erst recht nicht, wenn darin noch Laubreste oder Sedimente hängen.

Die müssen mehr als einmal im Jahr beseitigt werden. Und für den Extremfall braucht es ausreichend Abflussmöglichkeiten, die ebenfalls Anspruch auf regelmäßige Wartung haben. Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen und ein Kiesbett am Haussockel beschleunigen die Versickerung. Günstig ist, wenn das Wasser durch die Geländeformung vom Haus weggeleitet wird. Im Idealfall steigt der Zuweg zum Haus, genau wie die Einfahrt zur Garage, leicht an.

Doch Vorsicht: Die Wassermassen dürfen natürlich nicht auf Nachbars Grund und Boden gelenkt werden und dort zur Überschwemmung führen. Das lässt sich durch Geländemulden und Bodensenken vermeiden. Boden- oder Türschwellen, Aufkantungen oder Barrieresysteme verhindern, dass die Fluten ins Gebäude eindringen. Fenster, Eingänge und Lichtschächte müssen gut abgedichtet und regelmäßig geprüft werden, Hausanschlussleitungen und Leitungsdurchführungen desgleichen.

Sonderfall überschwemmungsgefährdete Gebiete

Außer in den von den Bundesländern festgelegten Überschwemmungsgebieten sind Häuser in Geländetiefpunkten, Hanglagen sowie in der Nähe von Bächen, Flüssen und Seen besonders gefährdet. Auch vorherige Schadensereignisse bei Starkregen können Alarmzeichen sein. Wer hier auf eine Unterkellerung nicht verzichten möchte, ist gut damit beraten, eine Schwarze oder Weiße Wanne einzubauen, um den Gebäudeteil abzudichten.

Darüber hinaus sind drucksichere Spezialfenster und -türen zumindest für tiefer gelegene Gebäudebereiche eine Überlegung wert. Ergänzend können mobile oder teilmobile Hochwasserschutzbarrieren angebracht werden.

Sechs Akutmaßnahmen, wenn mit Überflutungen zu rechnen ist:

- ? Wertgegenstände vorsorglich aus dem Keller entfernen
- ? keine gefährlichen Stoffe oder Chemikalien in gefährdeten Räumen lagern
- ? sicherstellen, dass der Heizöltank voll oder an der Wand verankert oder mit Ballast beschwert ist
- ? Schächte, Türen und Fenster absichern
- ? bewegliche Gegenstände im Außenbereich in Sicherheit bringen oder befestigen
- ? vorsorglich den Strom im Keller abstellen

Die ersten Schritte im Akutfall

- ? Strom abstellen

© Christian Schwier/Fotolia

- Schäden für die Versicherung fotografieren, vor allem: Höhe des Wasserspiegels mithilfe eines ins Wasser gesteckten Zollstocks dokumentieren
- das Wasser so schnell wie möglich aus dem Keller herauspumpen – mithilfe einer Pumpe oder auch der Feuerwehr
- Versicherung kontaktieren, baldmöglichst – vor der Beauftragung von Handwerkern! – schriftlich den Schaden melden samt einer Liste der beschädigten Gegenstände und aussagekräftigem Foto-Material
- bewegliches Gut aus dem Keller entfernen, dieses und die Räume trocknen

Welche Versicherung kommt für welchen Schaden auf?

Schäden am Gebäude ersetzt nur die Elementarschadensversicherung, ein erweiterter Naturgefahrenschutz zur Wohngebäudeversicherung. Versicherungsnehmer haben Anspruch auf die notwendigen Reparaturen im und am Haus sowie den Nebengebäuden (zum Beispiel Garage oder Schuppen), die Trockenlegung und Sanierung des Gebäudes, den eventuellen Abriss des Gebäudes und im Extremfall auch die Konstruktion und den Bau eines gleichwertigen Hauses. Nach Angaben des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) haben bundesweit nur rund 40 Prozent der Hauseigentümer eine solche Zusatzversicherung abgeschlossen. Schäden am Mobiliar können selbstnutzende Eigentümer oder Mieter absichern, indem sie eine um den Naturgefahrenschutz erweiterte Hausratversicherung abschließen. Schäden am Auto sind durch die Teilkasko- oder die Vollkaskoversicherung gedeckt.

Zum Weiterlesen:

Die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen hat umfangreiche Tipps zum Thema Starkregen zusammengestellt: www.verbraucherzentrale.nrw/starkregen

Das Gesetz zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes

Am 6. Juli 2017 ist der erste Teil des Hochwasserschutzgesetzes II in Kraft getreten, der zweite folgt am 5. Januar 2018. Es zielt darauf ab, Schäden durch Hochwasser zu verhindern oder zu verringern. Die Verfahren für die Planung, die Genehmigung und den Bau von Hochwasserschutzanlagen werden erleichtert und beschleunigt. Für Grundstücke, die für bestimmte Hochwasserschutzmaßnahmen benötigt werden, soll ein Vorkaufsrecht eingeführt werden. In Risikogebieten dürfen keine Ölheizungen mehr eingebaut werden, für bestehende Anlagen wird eine Nachrüstpflicht eingeführt. Durch Entsiegelungen soll die Entstehung von Hochwasser eingedämmt werden.

Mess- und Eichrecht

Studie: Immense Kosten bei der Eichung von Wasserzählern ließen sich vermeiden

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

Alle fünf bis sechs Jahre werden hierzulande die Wasserzähler in den Wohnungen ausgetauscht, so verlangt es das deutsche Eichrecht. Jährlich entstehen dadurch für die Haushalte in Summe Kosten von knapp einer Milliarde Euro. Doch der Aufwand ist nicht gerechtfertigt, wie jetzt eine Studie des Hamburger Instituts ergab, die von den großen wohnungswirtschaftlichen Verbänden (BFW – Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, DDIV – Dachverband Deutscher Immobilienverwalter, DMB – Deutscher Mieterbund, GdW – Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie Haus & Grund Deutschland) beauftragt wurde.

Durch die Eichfristen entstehen unverhältnismäßig hohe Kosten für die Mieter

Die Forscher des Hamburger Instituts haben bei ihrer Untersuchung festgestellt, dass die Wasserzähler durch die aktuelle Rechtslage unnötig oft ausgetauscht werden, obwohl diese in aller Regel noch zuverlässig messen. Nach den Ergebnissen der in Deutschland durchgeführten Stichprobenverfahren können die gängigen Wasserzähler auch nach 20 Jahren

Nutzungszeit zu 95 Prozent noch sehr präzise Messergebnisse innerhalb der eichrechtlich zulässigen Fehlergrenzen liefern. Die Forscher haben errechnet, dass je Zählerwechsel 120 Euro Kosten entstehen. Selbst in dem für die Praxis eher unrealistischen Fall, dass ein Wasserzähler von Anfang an zehn Prozent mehr misst als er darf, entstehen dem Mieter dadurch deutlich weniger Wasserkosten als durch den Zählertausch.

Auch im Vergleich zu anderen Wohnnebenkosten sind die hohen Anforderungen an Wasserzähler nicht gerechtfertigt. Ungenauigkeiten bei der Ablesung der Heizkostenverteiler in den Wohnungen wirken sich monetär deutlich stärker aus, da die Heizkosten 2,5- bis 5-mal so hoch sind wie die Wasserkosten. Heizkostenverteiler können aufgrund ihrer Bauart nicht geeicht werden und unterliegen somit keiner Eichpflicht.

Selbst im internationalen Vergleich sind die deutschen Eichfristen deutlich zu kurz. Während es in einigen europäischen Ländern keine Eichfristen für Wasserzähler gibt, haben andere Länder Eichfristen von mehr als 15 Jahren. Das führt nach Ansicht der Forscher zu einer vergleichsweise sehr kurzen Nutzungsdauer der Haus- und Wohnungswasserzähler in Deutschland – siehe Tabelle.

Mittlere Nutzungsdauer von Wasserzählern international

Deutschland	7,7 Jahre
USA und Kanada	17,0 Jahre
Großbritannien und Irland	13,5 Jahre
Frankreich	18,2 Jahre
Spanien und Portugal	22,9 Jahre
Durchschnitt der weltweit betrachteten Länder	12,3 Jahre

(Quelle: IMS Research, 2011)

Jährlich könnten mehr als 500 Millionen Euro durch Verlängerung oder Wegfall der Eichfristen gespart werden

Bei einer Verlängerung der Nutzungsdauer von Wasserzählern auf das Niveau von Frankreich oder Nordamerika könnten Kosten in Höhe von über 500 Millionen Euro jährlich eingespart werden, so das Resümee der Forscher des Hamburger Instituts.

Nach Ansicht der Forscher spricht nichts dagegen, die Eichfristen zu verlängern oder alternativ auf diese zu verzichten. Dazu sind Änderungen am Mess– und Eichrecht erforderlich. Bei einer Verlängerung sollten die Eichfristen für Kalt- und Warmwasserzähler vereinheitlicht werden. Zudem sollten die Fristen je nach verwendeter Technologie differenziert werden:

- Haus- und Wohnungswasserzähler als Flügelradzähler 15 Jahre
- Haus- und Wohnungswasserzähler als Ultraschallzähler 20 Jahre
- Verlängerungsmöglichkeit durch Stichprobenverfahren je 5 Jahre

Aber auch bei einem Verzicht auf die Eichfristen sehen die Forscher nicht das hohe Niveau des Verbraucherschutzes gefährdet. Vermieter haben ein großes Interesse an rechtssicheren Nebenkostenabrechnungen. Sie würden die Wasserzähler austauschen, sobald diese unplausible Werte anzeigen, so wie dies bereits beim Austausch der Heizkostenverteiler praktiziert wird.

Welche Regelungen gelten für Wasserzähler in Deutschland?

Die Bauordnungen der meisten Bundesländer sehen vor: Jede Wohnung muss einen eigenen Wasserzähler haben. Bei zentralen Heizungsanlagen schreibt die Heizkostenverordnung Warmwasserzähler zur Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs vor.
Nach den Regelungen des Mess- und Eichgesetzes müssen die Wasserzähler vor Einbau geeicht werden. Bereits nach fünf Jahren müssen Warmwasserzähler und nach sechs Jahren Kaltwasserzähler erneut geeicht bzw. ausgetauscht werden. Durch Stichprobenverfahren ist es möglich, die Eichfrist für bauartgleiche Typen um drei Jahre zu verlängern.

Eigentümer aufgepasst!

Wasserversorger kann verpflichtet sein, einen günstigeren Wasserzähler einzubauen

Versorgungsunternehmen müssen Wasserzähler austauschen, wenn sich der technische Standard wesentlich ändert und der Kunde ein maßgebliches Interesse an dem Austausch hat. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden (Urteil vom 21. April 2010, Az. VIII ZR 97/09). Die Richter begründeten dies damit, dass das Versorgungsunternehmen gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) dafür Sorge zu tragen hat, dass eine einwandfreie Messung der tatsächlich verbrauchten Wassermenge gewährleistet ist. Ein „maßgebliches Interesse“ kann beispielsweise im Grund- und Servicepreis begründet sein, der von der Dimensionierung des Wasserzählers abhängt.

Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2017)

Mieterstromgesetz ist in Kraft getreten

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

Ende Juli 2017 ist das Gesetz zur Förderung von Mieterstrom in Kraft getreten. Wesentliche Inhalte sind die Förderung des an die Mieter gelieferten Solarstroms mit einem Mieterstromzuschlag und die Regelungen zum Mieterstromvertrag.

Wer erhält den Mieterstromzuschlag?

Vermieter oder Betreiber einer Solarstromanlage erhalten für den Mieterstrom je nach Größe der Anlage einen Mieterstromzuschlag zwischen 3,7 und 2,1 Cent je Kilowattstunde (Stand August 2017). Darüber hinaus können sie vom Mieter einen Erlös für den an ihn verkauften Strom verlangen. Für den Anteil des Stroms, der nicht im Haus genutzt, sondern zur allgemeinen Versorgung ins öffentliche Netz eingespeist wird, erhält der Anlagenbetreiber wie bisher die Einspeisevergütung nach dem EEG. Mehrere Voraussetzungen müssen für die Förderung des Mieterstroms erfüllt sein:

- Die Solaranlage ist auf, an oder in einem Wohngebäude installiert.
- Mindestens 40 Prozent der Fläche des Gebäudes dienen dem Wohnen.
- Die Stromlieferung erfolgt an einen Letztverbraucher innerhalb des Gebäudes oder in Wohngebäuden oder Nebenanlagen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang ohne Durchleitung durch ein Netz.
- Die insgesamt installierte Leistung der Anlage beträgt nicht mehr als 100 Kilowatt.

- Der jährliche Zubau der geförderten Mieterstromanlagen ist auf eine installierte Leistung von insgesamt 500 Megawatt gedeckelt.

Den Mieterstromzuschlag erhält aber auch, wer Solarstrom an Selbstnutzer von Eigentumswohnungen und Betreiber von Kleingewerbebetrieben in Wohnhäusern liefert. Eine Wohnungseigentümergemeinschaft kann demnach eine Solaranlage betreiben und erhält für den an die Wohnungseigentümer gelieferten Strom den Mieterstromzuschlag.

Was ist beim Mieterstromvertrag zu beachten?

Mieter können frei entscheiden, ob sie sich an der Mieterstromversorgung beteiligen wollen oder einen anderen Stromanbieter wählen. Daher gelten für Mieterstromverträge zahlreiche Bedingungen:

- Der Mieterstromvertrag darf nicht Bestandteil des Mietvertrags sein. Er muss unabhängig vom Mietvertrag gekündigt werden können. Mit Kündigung des Mietvertrages endet auch der Mieterstromvertrag mit der Übergabe der Wohnung.
- Die Laufzeit des Mieterstromvertrags ist auf ein Jahr begrenzt.
- Eine stillschweigende Verlängerung ist jeweils nur um ein Jahr möglich.
- Die Kündigungsfrist für den Stromvertrag darf nicht mehr als 3 Monate vor Ablauf der Vertrags- oder der stillschweigend verlängerten Vertragslaufzeit betragen.
- Für den Strompreis ist eine Preisobergrenze von 90 Prozent des jeweiligen Grundversorgungstarifs einzuhalten.

Werden Mietvertrag und Mieterstromvertrag nicht getrennt abgeschlossen, stellt dies einen Verstoß dar. Der Mieterstromvertrag ist dann nichtig und damit auch der vereinbarte Preis. Der Vermieter oder Betreiber hat dann nur noch Anspruch auf höchstens 75 Prozent des in dem jeweiligen Netzgebiet geltenden Grundversorgungstarifs.

Anbietersuche liefert regionale Ergebnisse

TANKfit: Für eine sichere Heizöllagerung

IWO, 2017

Ein intakter Heizöltank sorgt zuverlässig für ein warmes Zuhause. Unter dem Motto TANKfit bieten Mineralölhändler und Tankschutzbetriebe regionale Aktionen für mehr Betriebssicherheit und Komfort bei der Heizöllagerung.

Jetzt kurz vor der Heizsaison nutzen viele Ölheizungsbesitzer die derzeit vergleichsweise günstigen Preise, um ihre Tanks wieder aufzufüllen. Vor der Betankung bietet sich eine gute Gelegenheit, den Energiespeicher im Keller einmal fachmännisch unter die Lupe nehmen zu lassen. Denn die Tanktechnik hat sich in den vergangenen Jahren laufend weiterentwickelt und verbessert. Neue gesetzliche Vorgaben machen eventuell technische Anpassungen notwendig. Und nicht zuletzt sorgt bei Tankanlagen, die in die Jahre gekommen sind, der Austausch durch moderne Tanksysteme für mehr Platz und eine sichere, geruchsdichte Heizöllagerung. Wichtig ist, dass technische Inspektionen und Arbeiten an Öltanks und Ölleitungen ausschließlich von zertifizierten Fachbetrieben vorgenommen werden dürfen. Mit dieser gesetzlichen Vorschrift sind zugleich eine kompetente Beratung und die fachgerechte Ausführung der Maßnahmen für einen ordnungsgemäßen Zustand der Tankanlage sichergestellt.

Genug Gründe, jetzt einen Termin mit einem Tankschutzunternehmen zu vereinbaren – nehmen Sie an den TANKfit-Aktionen teil, sind die Konditionen für Modernisierungsarbeiten an der Tankanlage eventuell besonders attraktiv: So gibt es Vergünstigungen für die Wartungsarbeiten oder andere Rabattaktionen. Verbraucher können die regionalen Angebote jetzt ganz einfach online finden: Die Website www.zukunftsheizen.de ist um eine Plattform erweitert worden, die anhand der eingegebenen Postleitzahl laufende Aktionen für den jeweiligen Ort auflistet. Auf www.zukunftsheizen.de/tankfit werden dann neben den Kontaktdaten der Tankschutzunternehmen und Mineralölhändler auch die Aktionsflyer mit detaillierten Infos angezeigt und können heruntergeladen werden. Zudem findet man auf der allgemeinen Expertensuche der Website viele weitere Tankservice-Fachbetriebe auch aus dem Heizungshandwerk.

Wer seinen Tank in regelmäßigen Abständen warten lässt, hat ein zuverlässiges Energielager im Keller *Foto: IWO*

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

Abkühlung gefällig?

Nachhaltige Regenwassernutzung trägt zur Klimaverbesserung bei

Wenn sich viele Nachbarn für eine klimafreundliche Gestaltung des eigenen Gartens mit Teichen, Springbrunnen und Co entscheiden, hat das einen positiven Effekt auf die Temperatur. *Foto: epr/BIRCO/fotolia/Gyula Gyukli*

„Wann wird's mal wieder richtig Sommer?" Mit diesem Schlager hat Rudi Carrell einst den verregneten Ferienmonaten ein Denkmal gesetzt. Bei den heutigen Folgen des Klimawandels – wochenlang anhaltende Hitzewellen mit Wasserknappheit und Starkregenereignisse mit Überschwemmungen – wünschen wir uns die Sommer von früher fast zurück. Dass jeder Einzelne im Alltag etwas für das Klima tun kann, ist bekannt. Dass das auch mit einer cleveren Garten- und Hofgestaltung geht, dürfte vielen neu sein.

Die eigene Grünfläche, Dachterrasse oder den Hinterhof in einer sozialen Verantwortung zu sehen, ist ein neuer und begrüßenswerter Trend. Wer etwas für die Klimaverbesserung und gegen Wassermangel und Hitze tun möchte, kann das zusammen mit Nachbarn aktiv bewerkstelligen. Teiche mit Binsengewächsen beispielsweise kühlen die Umgebung merklich ab, genauso verhält es sich mit Springbrunnen, begrünten Dächern und Dachterrassen. Je mehr Menschen sich für eine klimafreundliche Gestaltung des eigenen Grundstücks entscheiden, umso größer wird letztendlich der Effekt. Allein Regenwasser in Rinnen zu sammeln und in Rigolen zurückzuhalten, um es später zur Bewässerung von Pflanzen und Bäumen zu nutzen, spart kostbares Trink- und Grundwasser. Immer mehr Bürgerinitiativen schließen sich für solche Projekte zusammen und begrünen Höfe, Brachflächen und Dächer. Behilflich in Sachen Niederschlagslösungen ist hier der Spezialist für Oberflächenentwässerung BIRCO, der mit Rat und Tat und durchdachten Systemen allen Interessierten zur Seite steht. Dabei ist ein nachhaltiger Umgang mit Niederschlagswasser immer oberstes Ziel. Bei extremen Wetterereignissen können zum Beispiel größere BIRCO-Rinnen sofortigen Rückhalteraum schaffen und BIRCO-Fassadenrinnen schützen Gebäude vor Schäden. Oberflächennahe Verdunstungsrinnen hingegen tragen zusätzlich zur Senkung der Umgebungstemperatur bei, während sich BIRCO-Rigolentunnel ideal eignen, um Niederschlagswasser für Versickerung oder Nutzung zu speichern.

Eine weitere umweltfreundliche Möglichkeit sind zusätzliche Filter, die das Nass von Verunreinigungen befreien, bevor es unterirdisch in Rigolen oder oberirdisch in Grünmulden versickert.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.birco.de.

Urban Gardening heißt der Trend, bei dem Nachbarn und Freunde zusammen das eigene Viertel mit Blumen und Pflanzen aufwerten. Ein nachhaltiger Umgang mit Niederschlagswasser ist hier von Vorteil. Foto: epr/BIRCO/iStock/fotografix.x

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

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 71-26 12 016

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

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

Begeisternd sauber:

Fassadenreinigung für ein strahlend schönes Zuhause

Wann waren Sie das letzte Mal so richtig begeistert von Ihrer Hausfassade? Vermutlich ganz am Anfang als sie frisch gestrichen wurde. Oder noch nie, weil sie schon immer unansehnlich schmutzig ausgesehen hat? Wir geben Ihnen einen neuen Grund, sich (wieder) in Ihr Zuhause zu verlieben: Eine professionelle Fassadenreinigung, die tief in die Poren des Putzes eindringt und Algen- sowie Pilzbefall schonend und nachhaltig entfernt. Sie werden Ihren Augen kaum glauben, wenn Sie sehen, wie sauber und strahlend Ihre Hausfassade sein kann – und das bis zu 70 % günstiger als bei einem Neuanstrich. Vereinbaren Sie gleich einen Termin für eine kostenlose Probefläche und erleben Sie den Effekt!

Wenn Hausfassaden schmutzig geworden sind, ist die Ursache meistens ein Algen- oder Pilzbefall. Eine häufige Reaktion: Neuanstrich. Mit unserer einzigartigen Reinigungstechnik muss das nicht sein, denn wir entfernen Verschmutzungen schonend und nachhaltig. Dabei liegt uns besonders die Natur am Herzen – ökologische Nachhaltigkeit ist für uns selbstverständlich. Aus diesem Grund bereiten wir das Schmutzwasser nach der Reinigung gleich vor Ort in unserer Kombi-Box auf und führen es sauber wieder dem Wasserkreislauf zu. Wir hinterlassen somit keine Schadstoffe, sondern nur saubere und reine Hausfassaden sowie ein glückliches Lächeln auf den Gesichtern unserer Kunden – versprochen!

Ihre Vorteile liegen auf der Wand:

- Porentiefe Algenentfernung
- Bis zu 70 % günstiger als ein Neuanstrich
- Schnell und effektiv, kein Gerüst notwendig
- Eigene Forschungs- & Entwicklungsabteilung
- Nachhaltig und umweltschonend
- Steigert den Wert des Hauses

GUTSCHEIN

für eine kostenlose Probefläche.
Termin vereinbaren und sofort einlösen!

Telefon: 02723 688065
Fax: 02723 687094
E-Mail: info@hermes-fassadenreinigung.de

Hermes Fassadenreinigung GmbH
Zum Ellenborn 3 · 57399 Kirchhundem | Tel.: +49 2723 688 065 | Fax: +49 2723 687 094 |
E-Mail: info@hermes-fassadenreinigung.de | Internet: www.hermes-fassadenreinigung.de

Hallo Lieblingsraum!

Mit spanischen Fliesen ziehen Wärme und Wohnlichkeit ins Badzimmer ein

Hochglänzende Metrofliesen in Kombination mit Bodenfliesen in heller Holzoptik lassen einen klassischen und dennoch modernen Stil erkennen.

Wellnesstempel, Wohlfühloase, privates Spa – für das moderne Badezimmer gibt es viele Umschreibungen. Und sie alle deuten darauf hin, dass der einstige Funktionsraum zu einem der wichtigsten Zimmer in Haus und Wohnung avanciert ist. Wer mag es nicht, in einer großzügigen Wanne im warmen Wasser oder unter einer sanften Regendusche dem Alltag zu entfliehen? Hier, wo das Element Wasser zu Hause ist, findet jeder Ruhe und Entspannung und Zeit für sich.

Bei der Gestaltung des eigenen Badezimmertraums kann man seiner Fantasie freien Lauf lassen. Neben hochwertigen Möbeln und edlen Armaturen sorgen vor allem Fliesen an Wand und Boden für die nötige Atmosphäre. Wer hier Wert auf Qualität, Design und Wohnlichkeit legt, greift zu spanischen Fliesen. Unter dem Markendach Tile of Spain findet man namhafte Hersteller von der Iberischen Halbinsel wie Roca, Peronda, Vives oder Porcelanosa. Deren keramische Produkte sind nicht nur auf dem neuesten technischen Stand, sie zählen auch zu den in-

Holzfliesen in Vollendung: Der spanische Hersteller Apavisa setzt mit seinen authentischen Holzdekoren die keramische Badausstattung auf ein neues Level.

Moderne Möbel und Armaturen treffen auf Fliesen in Vintage-Holzoptik und erzeugen so einen spannenden Kontrast.
(Fotos: epr/Tile of Spain/Oset)

novativsten sowie nachhaltigsten Baumaterialien und sorgen mit außergewöhnlichen Designideen für die Extraportion spanischen Lifestyle rund um Badewanne und Co. Die Trendsetter in Sachen Fliesen haben dabei für nahezu jede Stilrichtung das passende keramische Produkt im Portfolio. Von kleinen Fliesenformaten – derzeit hochaktuell in Zementoptik – über authentisch anmutende Keramikdielen im Holzdekor bis hin zu dünnen Hightech-Großformaten von bis zu drei Meter Kantenlänge: Für jeden Geschmack und Wunsch gibt es eine geflieste Lösung. Ebenso unterschiedlich wie die Formate sind auch die Fliesentrends. So bestimmen zurzeit skandinavische Einflüsse die Farbgebung: Sanfte, helle Töne treffen auf Oberflächen in Marmor-, Terrazzo- oder Holzoptiken. Immer noch stark sind das Vintage-Thema sowie Fliesen in Kiefer- oder Eichenholzoptik. Ein Traumbad ohne Fliesen ist undenkbar, liegen die Vorteile doch klar auf der Hand: An die Kombination Fliese und Fußbodenheizung kommt kein anderes Material heran und auch in puncto Pflege haben die keramischen Beläge immer die Nase vorn.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.tileofspain.de.

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

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

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

Bezauberndes Badezimmer

Wie aus einem Funktionsraum ein Designtempel wird

Holz versprüht ein natürliches Flair und kreiert Atmosphäre im Badezimmer.

Die Serie ist in verschiedenen Zusammenstellungen verfügbar und findet sowohl in kleinen als auch in großen Badezimmern Platz.

Es scheint unvorstellbar, doch noch vor 100 Jahren verfügten nur etwa vier Prozent der Haushalte in europäischen Großstädten über ein eigenes Badezimmer. In Deutschland fand eine allgemeine Verbreitung erst gegen Mitte des 20. Jahrhunderts statt – es galt zunächst als ein Privileg der Wohlhabenden. Auch wenn ein Badezimmer mittlerweile ein fester Bestandteil jeder Wohnung ist, seine Bedeutung als private kleine Wellnessoase hat es nicht verloren.

Besonders am Morgen rückt das Bad in den Fokus, ist es doch der erste Raum, den wir betreten. Um den Start in den Tag so angenehm wie möglich zu gestalten, ist ein gewisses Flair unabdingbar. Auch wenn ein eigenes Badezimmer längst zum Standard gehört und nicht mehr als reiner Funktionsraum wahrgenommen wird, so gibt es doch große Unterschiede bei der Ausstattung. Das Unternehmen Trendbad24 steht für exklusive Produkte rund ums Badezimmer, die durch eine einfache Installation punkten und verbindet mit seiner neuen Möbelserie „Gently“ den Wunsch nach ausreichend Stauraum und ansprechendem Design. Dem Namen getreu wurde bei der Reihe auf geschwungene Linien zurückgegriffen, die in Form von leicht gewölbten Vorderfronten eine sanfte Wirkung entfalten. In verschiedenen Zusammenstellungen von ein- bis achtteilig verfügbar, hält die Serie Waschtische, Waschbecken, Unterschränke und Spiegelschränke bereit. Die Fronten stehen in Weiß Hochglanz oder helle Eiche zur Auswahl und es kann aus unterschiedlichen Formaten gewählt werden. Auf diese Weise findet sich für jedes Badezimmer die passende Variante. Die Spiegelschränke punkten zusätzlich durch eine spezielle LED-Beleuchtung aus verchromtem Aluminium. Diese sieht nicht nur gut aus, sie sorgt auch für die perfekte Sicht – und das zu jeder Tageszeit. Das Praktische: Die Möbel werden bereits komplett montiert geliefert und können mithilfe des beiliegenden Montagematerials direkt an der Wand befestigt werden. Man braucht sich also nicht mit dem lästigen Aufbauen beschäftigen, sondern kann direkt mit dem Einrichten loslegen: In Kürze erstrahlt der Raum in neuem Glanz und sämtliche Utensilien sind ordentlich verstaut.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.trendbad24.de.

Absolut stilvoll: Die leicht gewölbten Vorderfronten – in Weiß oder Eiche hell verfügbar - entfalten eine sanfte Wirkung.

Fotos: epr/Trendbad24

Modernisieren mit der Wärmepumpe

Auch für den Sanierungsfall lässt sich Umweltwärme nutzen

Im Gegensatz zu fossilen Heizsystemen, die in absehbarer Zeit nicht mehr bezuschusst werden, bleiben Wärmepumpen auch weiterhin förderfähig. *Foto: epr/BWP*

Erdgas aus dem fernen Sibirien zu beziehen, scheint für viele Hausbesitzer nach wie vor näherliegender zu sein, als Wärme für das Haus aus dem eigenen Garten zu nutzen. Warum eigentlich? Viele Eigentümer von Altbauten glauben, dass sich eine Wärmepumpe, die Umweltwärme aus dem Boden, dem Wasser oder der Luft verwendet, für eine Modernisierung nicht eignet. Das ist falsch.

Im Neubau ist sie nach der – von fossilen Brennstoffimporten abhängigen – Gasheizung bereits das zweitbeliebteste Heizsystem: die umweltfreundliche Wärmepumpe. Doch im Gebäudebestand liegt ihr Marktanteil bei unter fünf Prozent. Lediglich 17 Prozent der 21 Millionen Heizungen in Deutschland sind effizient und nutzen Erneuerbare Energien. Bedenkt man, dass ein Haus häufig für 100 Jahre bewohnt und an Kinder und Kindes Kinder vererbt wird, belastet ein ineffizientes Gebäude mit einer veralteten Heizung die Klimabilanz kommender Generationen und bürdet ihnen die Kosten einer energetischen Sanierung auf. Dabei belegen zahlreiche Beispiele auf www.waermepumpe.de und die Erfahrung versierter Handwerker, dass sich Wärmepumpen auch für die Modernisierung in Bestandsgebäuden eignen. Frank Börsch vom Wärmepumpen-Fachbetrieb räumt mit Vorurteilen auf: „Bestehende Heizkörper können größtenteils weiter verwendet werden. Stimmt die Vorlauftemperatur, lässt sich jederzeit eine Wärmepumpe einsetzen“ – auch ohne Fußbodenheizung. So finden sich Wärmepumpen in Plattenbauten, Kirchen und mittelalterlichen Fachwerkhäusern ebenso wie in Villen aus dem 16. Jahrhundert und Gründerzeit- oder 60er-Jahre-Bauten! Ein Gewinn auf ganzer Linie, können so doch sowohl energetische Potenziale gehoben als auch Besserungen im Bereich Komfort und Behaglichkeit realisiert werden. Das spiegelt sich auch im Gebäudeenergieausweis wider und ist ein wichtiges Argument beim Hausverkauf. Während gemäß neuer Förderrichtlinien fossile Heizsysteme in absehbarer Zeit nicht mehr bezuschusst werden, bleibt die Wärmepumpe förderfähig.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.waermepumpe.de.

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

bauen mit Carls
Bauunternehmen in 3. Meistergeneration
Walter Carls & Sohn
gegründet 1935 Inhaber Thomas Carls e.K.
Neubau · Umbau · Reparaturen · Sanierungen · Hausschwammbeseitigung · Gipskarton · Trockenbau · Brandschutz
Fliesen + Naturstein · Balkonsanierung · Knauf-Fließ-Estrich
42289 Wuppertal
Hammesberg 38
Lager: Rheinstraße
Telefon (02 02) 62 20 84
Telefax (02 02) 62 67 35
www.bauen-mit-carls.de

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

Zu Ihrer eigenen Sicherheit!!!
VdS 24h Gefahrenmeldetechnik
WEGO GmbH
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

Bilanz 2016

Weniger Blitzeinschläge, teurere Schäden

Rund 300.000 durch Blitze verursachte Schäden wurden den deutschen Hausrat- und Wohngebäudeversicherern im vergangenen Jahr gemeldet – 50.000 weniger als im Vorjahr. Nach Angaben des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft zahlten die Versicherer für Blitz- und Überspannungsschäden insgesamt 210 Millionen Euro (2015: 240 Millionen Euro). Die durchschnittlichen Kosten lagen mit 700 Euro pro Schaden wesentlich höher als im Vorjahr.

Mittlerweile wird fast die Hälfte der Schäden durch Blitzeinschläge an Gebäuden registriert. Sie fallen deutlich höher aus als Schäden am Hausrat. Nach Einschätzung des GDV liegt das an der zunehmend genutzten Gebäudetechnik – wie etwa Heizungs- oder Jalousien-Steuerungen –, welche von der Wohngebäudeversicherung gedeckt ist.

Neben Schäden an fest eingebauten elektrischen Installationen sichert die Wohngebäudeversicherung auch Schäden am Dach oder am Mauerwerk ab. Sie trägt außerdem die Aufräumarbeiten und die Sicherung des Grundstücks. Wenn bewegliches Eigentum in der Wohnung – wie Computer oder Fernseher – durch Blitz oder Überspannung zu Schaden kommt, greift die Hausratversicherung.

Haus & Grund Beratungsstellen

bleiben am

Montag, den 30.10.2017

geschlossen.

Anschlussdarlehen

Rechtzeitig niedrige Zinsen sichern

Wird eine Immobilie über ein Hypothekendarlehen finanziert, so kann es 30 oder auch 35 Jahre dauern, bis dieses abbezahlt ist. Die Zinsbindung läuft jedoch in der Regel nach 10 bis 15 Jahren aus. Dann gilt es, günstige Bedingungen für ein Anschlussdarlehen auszuhandeln. Dafür ist momentan angesichts der derzeitigen niedrigen Zinsen ein günstiger Zeitpunkt – egal, ob das neue Darlehen sofort oder erst später gebraucht wird.

Stiftung Warentest hat die Zinssätze für Anschlusskredite von 79 Kreditinstitutionen und Vermittlern unter die Lupe genommen und verglichen. Dabei haben die Verbraucherschützer auch Forwarddarlehen berücksichtigt, die erst in zwei, drei oder vier Jahren die Restschuld des bestehenden Darlehens ablösen, deren Konditionen der Kunde jedoch schon heute fest mit der Bank vereinbaren kann. Bei allen Krediten im Test handelt es sich um Volltilgerdarlehen, die der Kreditnehmer innerhalb der Zinsbindung von 10 oder 15 Jahren bis auf den letzten Cent tilgt. Das Ergebnis: Die günstigsten Anbieter verlangen nicht einmal 1 Prozent Zinsen im Jahr.

Der ausführliche Test ist in der September-Ausgabe der Zeitschrift Finanztest erschienen und abzurufen unter www.test.de/anschlusskredite

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:

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

Übertragung und Vererbung von Grundbesitz

Autor: Hans Reinold Horst

24,95 Euro

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

ISBN: 978-3-939787-91-4
3. Auflage 2017

Die Broschüre widmet sich neben der lebzeitigen Übertragung des eigenen Vermögens an die (späteren) Erben und der Darstellung des gesamten Erbrechts auch der Abfassung von Patientenverfügung, Vorsorge- und Betreuungsvollmacht. Besonderes Gewicht wird über die Gestaltung der Vermögensnachfolge hinaus auf Problembereiche wie Auswirkungen von Trennung und Scheidung, den Eintritt von Pflegebedürftigkeit, Unterhaltsverpflichtungen und Sozialhilferegress sowie den Versuch des Zugriffs auf das Vermögen des noch lebenden Erblassers gelegt.

Die aktualisierte und überarbeitete 3. Auflage beinhaltet jetzt Ausführungen zur Familiengesellschaft, auch Familienpool genannt, sowie zur Stiftung als Sonderformen vorweggenommener Erbfolge und zur Erbschaftsteuerreform 2016. Ein eigener Abschnitt widmet sich jetzt den erbrechtlichen Bezügen von Auslandsimmobilien. Ausgeweitet werden die Darlegungen zum Elternunterhalt und zur Rolle der Immobilie hierbei. Die Broschüre richtet sich an alle rechts- und steuerberatenden Berufe, aber vor allem an den privaten Hauseigentümer und Vermieter sowie an seine späteren Erben.

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

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:
Zu den Pflichten der Hauseigentümer zählt leider auch das lästige Laub zusammenfegen. **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.

Glas- u. Fensterbau **Willi Krüger**
MEISTERBETRIEB

Fenster · Türen
Tore · Glas ·
Rolläden

Glasbau Krüger e. K.
Mainstr. 10
42117 Wuppertal
Fon: 02 02 / 42 03 03
Fax: 02 02 / 42 70 77
GlasbauKrueger@t-online.de
www.glasbaukrueger.de

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

NATURSTEINE **Schmitz**
GRABMALKUNST UND NATURSTEINBETRIEBE

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

HAUT & JORDAN
IMMOBILIEN GMBH

Mitglied im BVI ivd

HAUSVERWALTUNGEN
– MIETVERWALTUNG
– WEG-VERWALTUNG
– INDUSTRIE UND GEWERBEVERWALTUNG

IMMOBILIEN
– IMMOBILIENMAKLER
– 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

Lebenshilfe Wuppertal

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

GUTE KARTEN FÜR IHREN GARTEN

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

HMS
NEUST

HMS-Objektservice
Maurice Neust · Dörkesdohr 30 · 42349 Wuppertal
02 02 / 60 93 10 -93 · info@hms-objekt.de

Garten- und Landschaftsbau
Beratung • Gestaltung • Pflege

Wießner & Eichner
Galabau GmbH
Bouterwekstraße 9 • 42327 Wuppertal

E-Mail: info@we-galabau.de
Internet: www.we-galabau.de
Telefon: 02 02 / 730 740

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
- Räumung von Mietwohnungen
- Geruchsneutralisation
- Unfall- und Leichenfundreinigung

Schmersal Dienstleistungen

Heizöl

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

Wiemann GmbH
Mineralöle · 42103 Wuppertal

RG Qualifizierter Fachverwalter von Mietwohnungen u. Gewerbeflächen
Krautstr. 27a · 42289 Wuppertal
Tel. 0202 3 70 21 80 · Fax 0202 3 70 21 81
www.rg-hausverwaltungen.de · info@rg-hausverwaltungen.de

- Verwaltung von Mietwohnungen
- Individuelle Verwaltung auch kleinerer Mieteinheiten
- WEG Verwaltung
- Unser Spezialgebiet: Betriebskostenabrechnungen

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

öffnen Räume...

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

Hier könnte Ihre Anzeige stehen.

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Unser Team wenn es um Ihre Immobilie geht!

Wuppertal
Friedrich-Ebert-Str. 83 · 42103 Wuppertal
Tel. 0202-24 29 140 · Immobilienmakler

ENGEL & VÖLKERS

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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