Jahrgang 121

Haus & Grund-Magazin Wuppertal

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

www.hausundgrundwpt.de

11/2017

Sonderthema
Altersgerechtes Wohnen

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
Gussasphalt
Ein Boden für innen & außen!
✆ 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

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

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

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

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser!

Das Sonderthema unserer Zeitung in diesem Monat befasst sich mit dem ganz wesentlichen und sehr wichtigen Thema: Wohnen im Alter – Altersgerechtes Wohnen. Sie als Eigentümer kennen die Vermietungsfälle, die in den letzten Jahren stetig zugenommen haben. Viele Senioren verbleiben alleinstehend in ihren Wohnungen und haben aus vielerlei Gründen keine oder unzureichende Hilfe im Alltag, z.B. bei Behördengängen, Einkäufen und Arztbesuchen. Wenn dann noch körperliche Einschränkungen oder schwerwiegende Erkrankungen hinzukommen, wird es für die Betroffenen oft schwierig und Vermieter und Mieter stehen vor einer Vielzahl von Herausforderungen, denn gerade die privaten Vermieter stehen alleinstehenden älteren Mietern oft zur Seite und versuchen zu helfen.

Einige Herausforderungen des Alltags lassen sich durch kleinere Nachrüstungen des Mietobjekts bewältigen, z.B. zusätzliche Haltegriffe im Bad, Einbau von Sitzgelegenheiten zum Duschen oder Baden, Installation eines Hausnotrufs, Einbau eines Treppenlifts oder zusätzliche Sicherungen von Haustüren oder Fenstern. Einen Teil der Kosten übernehmen die Krankenkassen oder es können Zuschüsse und Darlehen bei der KfW oder der Stadt Wuppertal beantragt werden.

Andere Maßnahmen bedürfen längerer Planungen, z.B. Einbau eines Aufzugs, Umbau von Hauszugängen zu barrierefreien Zugängen, Verbreiterung von Türen, Umbau des vorhandenen Bades zu einem barrierefreien oder zumindest barrierearmen Bades, bequeme Steuerungsmöglichkeit von Heizung und Licht über Computer und Handy, u.v.m. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist jedoch zeitaufwändig und kostet in der Regel viel Geld.

Dennoch lohnt es sich zu überlegen in derartige Maßnahmen zu investieren, wenn sich die Immobilie hierfür eignet, z.B. öffentliche Nahversorgung in unmittelbarer Umgebung, gut erreichbare Parkplätze der Hausbewohner, Familienangehörige die die Immobilie langfristig im Eigentum behalten möchten. Der Bedarf an „altersgerechten Immobilien“ nimmt stetig zu. Bis 2030 wird der Anteil der über 60 jährigen auf rd. 50 % steigen. Und dabei zielen diese Maßnahmen nicht nur auf die Gruppe der Senioren als Mieter, sondern auch auf die Gruppe der berufstätigen Familien mit Kindern ab, die sich über Erleichterungen im Alltag freuen.

Selbstverständlich können private Vermieter in der Regel nicht die komplette Immobilie von heute auf morgen umbauen und modernisieren. Aber viele Wohnungen aus den 60er und 70er Jahren müssen nach und nach auf den Stand der Technik gebracht werden und dann ist die Investition in Einzelmaßnahmen zum „Altengerechten Wohnen“ eine Überlegung wert, um die Vermietbarkeit langfristig zu sichern. Insbesondere unter der Berücksichtigung der Fördermöglichkeiten durch die Stadt Wuppertal und der KfW, können sich manche Investitionen lohnen.

Das Institut für Gerontotechnik hat zu dem Thema Besser Leben mit Komfort und Qualität ein E-Book herausgegeben in dem Produkte für alle Generationen vorgestellt werden. Der Link zu dem E-Book lautet:
www.gerontotechnik.de/leistungen/praesentation-kommunikation/katalog/

Schließlich möchte ich noch einmal an unseren Kooperationspartner die Wuppertaler Bühnen erinnern. Als Mitglieder von Haus & Grund Wuppertal erhalten Sie exklusiv 10% Preisrabatt für bis zu zwei Karten einmalig für jede Produktion in der Spielzeit 2017/18. Das Angebot gilt nicht für Premieren, Sonderkonzerte, Gastspiele etc. Gegen Vorlage des Mitgliedsausweises und nach erfolgter Registrierung beim Kauf der Eintrittskarten in der KulturKarte (Kirchplatz 1, 42103 Wuppertal) – nicht online – erhalten Sie Ihre Eintrittskarten. Vielleicht eignet sich der Besuch einer Produktion als Weihnachtsgeschenk.

Wir würden uns freuen, wenn Sie dieses Angebot rege nutzen und durch Ihren Besuch der Wuppertaler Bühnen zum Erhalt der kulturellen Vielfalt in Wuppertal beitragen.

Ich wünsche Ihnen eine besinnliche Vorweihnachts- und Adventszeit.

Ihr

Hermann Josef Richter

344

355

362

364

Bielefeld – Christ – Sommer

Der Wohnungs-eigentümer

Ratgeber zum Wohnungseigentum

mit Gesetzestext und Rechtsprechungsregister

10., neu bearbeitete Auflage

369

366

Inhaltsverzeichnis

Kommentar 343

Politik & Wirtschaft | Studie 344

Smart Living praxisnah 344

Politische Gespräche 344

Eigentumsförderung vs. Mietwohnraumförderung? 345

Interview 346

Polstermöbel ohne Fiskus 347

Achtung, Marder! 347

Recht & Steuern | Gefahr von unten 348

Grunderwerbsteuer 348

Creditreform 351

Haus & Grund | Kooperationspartner 352

SEPA-Lastschriftmandat 354

Vermieten & Verwalten | Aktuelle Rechtsprechung 355

Gericht definiert 355

Problem Modernisierungszuschlag 356

Interview 357

Mietminderung 357

Von Beruf Wohnimmobilienverwalter 357

BGH-Urteil 358

Antennenfernsehen 359

Effiziente Heizung 359

Haustechnik | Energieeffizienz 360

Die Umstellung soll schrittweise in den einzelnen Produktgruppen erfolgen. 360

Wenn das alte Heizwertgerät streikt 360

Studie 361

Sonderthema | Selbstbestimmt und sicher leben bis ins hohe Alter 362

Zu Hause unabhängig und mobil bleiben 364

Fugenlos sauber 366

Finanzen & Versicherungen | Brandgefahr auf Dachböden und in Kellerräumen 368

Rezensionen | Der Wohnungseigentümer 369

Verträge & sonstige Formulare | Literatur 370

Service bei Haus & Grund 371

Telefonauskünfte für Barmen und Elberfeld 371

Impressum 372

Kommentar

Doppelter Verfassungsbruch

Von Dr. Kai H. Warnecke, Präsident

Das Landgericht Berlin hat jüngst als erstes deutsches Gericht entschieden, dass die Mietpreisbremse verfassungswidrig ist. Dies geschah in einem Zivilprozess zwischen Mieter und Vermieter, in dem über die Miethöhe gestritten wurde. Die mutige Entscheidung der Richter ist zu begrüßen – nicht zuletzt, weil sich die Berliner damit der Rechtsmeinung von Haus & Grund anschließen. Nach diversen Gerichtsentscheidungen, in denen die Verfassungsmäßigkeit erst gar nicht geprüft wurde, nach zahlreichen Urteilen, in denen die Richter ihre Zuständigkeit verneinten, ist dieses Urteil ein Lichtblick.

Wirklich hilfreich ist es für Vermieter aber noch nicht. Denn die endgültige Prüfung der Verfassungsmäßigkeit durch das Bundesverfassungsgericht steht nach wie vor aus. Und sie wird zumindest auf diesen Prozess nicht folgen. Das Verfahren macht wieder einmal deutlich, wie langwierig, zäh und teuer es für uns Bürger ist, ein für Millionen Mieter und Vermieter geltendes Gesetz vom Bundesverfassungsgericht prüfen zu lassen.

Eine unmittelbare Prüfung ist dem Bürger und Haus & Grund verwehrt. Der Weg durch die Instanzen aber dauert bereits anderthalb Jahre. Und ein Ende ist nicht in Sicht. Dass ein Gesetz, das viele für verfassungswidrig halten, über Jahre ungeprüft Anwendung findet, ist ein unerträglicher Zustand. Der Grundsatz der Rechtsstaatlichkeit ist nur noch theoretisch gewahrt. Praktisch wird die Prüfung so lange dauern, bis die auf fünf Jahre befristete Mietpreisbremse wieder außer Kraft getreten ist. Damit ist sie Symbol eines doppelten Verfassungsbruchs.

Studie

Engpassfaktor Bauland verteuert Wohnimmobilien

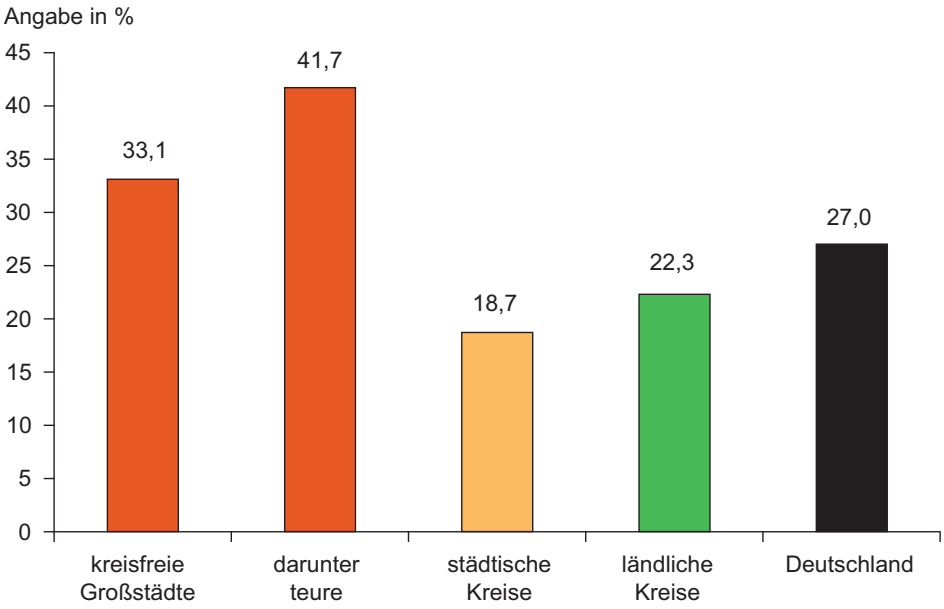
Von Eva Neumann,
Referentin Presse und Kommunikation

Der Mangel an geeigneten Flächen und fehlendes Baurecht für vorhandene Grundstücke sind in vielen Regionen und Städten die beiden entscheidenden Faktoren, die Wohnimmobilien deutlich verteuern und zugleich den bezahlbaren Mietwohnungsbau erheblich bremsen. Das ist die Kernaussage einer aktuellen Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Die Analyse basiert auf Kaufpreisdaten der amtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die letzten fünf Jahre. Danach sind die durchschnittlichen Baulandpreise für die Eigenheimbebauung deutschlandweit zwischen 2011 und 2016 um 27 Prozent gestiegen. In den Großstädten verteuerte sich der Quadratmeter Bauland um 33 Prozent. Die jährliche Preissteigerung lag also in diesem Zeitraum bei 4,9 Prozent und damit deutlich über der Inflationsrate. Diese Entwicklung spiegelt sich in den Transaktionszahlen: Die Zahl der Grundstückskäufe für die Eigenheimbebauung ging in den Großstädten um rund 30 Prozent zurück, blieb jedoch in städtischen Kreisen weitgehend stabil.

Steigende Grundstückspreise machen damit vor allem in den Wachstumsregionen einen ganz erheblichen Anteil an den Erwerbs- oder Erstellungskosten aus. Das verteuert Wohnimmobilien und treibt die Mieten in die Höhe. „Das lässt freifinanzierten Wohnungsbau zu bezahlbaren Mieten nicht mehr zu“, so die Schlussfolgerung der Wissenschaftler. Sie unterbreiten zahlreiche Lösungsvorschläge, wie einem weiteren Anstieg der Baulandpreise entgegengewirkt werden könnte. Unter anderem erinnert das BBSR an die Empfehlungen der AG Aktive Liegenschaftspolitik im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Des Weiteren müsse der Bund dafür Sorge tragen, dass die Grundsteuer ein geeignetes Instrument der Baulandaktivierung wird.

Entwicklung der Bodenpreise je Quadratmeter Grundstücksfläche für individuelle Bebauung nach Kreistypen 2011 bis 2016



Datenbasis: Gutachterausschussdaten der Erhebung des AK OGA 2007 bis 2016 © BBSR Bonn 2017

Politische Gespräche

Im Vorfeld der Bundestagswahl fanden auf Bundes- und Landesebene zahlreiche Gespräche und Veranstaltungen mit Vertretern der unterschiedlichen Parteien statt. Bei einer Podiumsdiskussion in Wiesbaden zum Thema „Bundestagswahl als Richtungswahl“ waren die Besucherreihen in der Wiesbadener Casino-Gesellschaft dicht gefüllt.

Smart Living praxisnah

Vertreter der neuen Wirtschaftsinitiative Smart Living – darunter auch Sibylle Barent und Inka-Marie Storm von Haus & Grund Deutschland – haben sich gemeinsam mit dem Parlamentarischen Staatssekretär beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Dirk Wiese, auf der IFA Berlin über die Möglichkeiten der intelligenten Vernetzung unserer Lebensumgebung informiert. In einem begehbaren Modellhaus erlebten sie live

digitale Anwendungen, die in der Praxis bereits zum Einsatz kommen. Thema der Gespräche war auch die Problematik, wie die Sicherheit persönlicher Daten gewährleistet werden kann. Smart Living war das diesjährige Schwerpunktthema am Gemeinschaftsstand der Branchenverbände Verband der Elektrotechnik, Elektronik und Informationstechnik (VDE), Zentralverband Elektrotechnik- und Elektronikindustrie e.V. (ZVEI) und Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH).

Eigentumsförderung vs. Mietwohnraumförderung?

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

Um die Zukunft der Sozialen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen wird derzeit hart gerungen. CDU und FDP haben die bedarfsgerechte Anpassung der Eigentumsförderung angekündigt. SPD und Grüne befürchten eine finanzielle Benachteiligung der Mietwohnraumförderung.

Die Wertevorstellungen der neuen Landesregierung haben sich geändert. Diesen Satz sagte nicht die neue NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach zur Neuausrichtung der Sozialen Wohnraumförderung. Mit dieser Aussage begründete der damalige Staatssekretär des Bauministeriums, Dr. Günther Horzetzky (SPD), nach dem Antritt der rot-grünen Minderheitsregierung Kraft im Jahr 2010 die Halbierung der Eigentumsförderung von ursprünglich 500 Millionen Euro auf 250 Millionen Euro. Die Kürzung der Wohnraumförderung von einer Milliarde Euro auf 800 Euro Millionen ging hierbei ausschließlich zu Lasten der Förderung selbstgenutzten Wohneigentums.

Rot-Grün wollte die Förderung von Einfamilienhäusern mit der „Gießkanne“ vor allem in ländlichen Regionen beenden. Im Jahr 2014 wurde die Eigentumsförderung nochmal auf 80 Millionen Euro reduziert. SPD und Grüne begründeten diesen Schritt mit den historisch niedrigen Zinsen. Dabei gelten diese nicht nur für private Eigentümer, sondern auch für Wohnungsunternehmen. Deshalb wurden übrigens auch die bereitgestell-

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 3675 308
Telefon: 0202 2555 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

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

seit 1951
Immobilienfachbüro
SCHÖNIAN & HEYMANN OHG
Ihre Partner bei:
– Kauf und Verkauf von Immobilien
– Hausverwaltung
– Vermietung von Wohnungen und gewerblichen Räumen
– Begutachtung und Wertschätzung
– Hilfestellung und Begleitung beim notariellen Kaufvertrag
Vorm Eichholz 8 · 42349 Wuppertal
Tel.: 0202 | 40 95 2-0 · Fax: 0202 | 40 93 2-32
info@schoenian-heymann.de
www.schoenian-heymann.de
ivd

ten Mittel für die Mietwohnraumförderung nicht in voller Höhe abgerufen.

Die Soziale Mietwohnraumförderung konnte nur mit Tilgungsnachlässen von bis zu 25 Prozent wieder deutlich angekurbelt werden. Die Eigentumsförderung wurde im Gegenzug so unattraktiv gestaltet, dass die Nachfrage immer weiter zurückgegangen ist. Von den bereitgestellten 80 Millionen Euro wurden im vergangenen Jahr gerade einmal 26 Millionen Euro abgerufen.

Dass die Mittel für die Eigentumsförderung im Gegensatz zur Mietwohnraumförderung nicht voll abgerufen wurden, ist nachvollziehbar, wenn die Voraussetzungen und Konditionen verglichen werden.

· Für die Mietwohnraumförderung erhält ein Investor bis zu 25 Prozent Tilgungsnachlass, also einen nicht zurückzuzahlenden Zuschuss. In bestimmten Städten betragen die Zinsen für die ersten 10 Jahre außerdem null Prozent. Das Eigenkapital in Höhe von 20Prozent kann zur Hälfte durch die Tilgungsnachlässe ersetzt werden.

· Bei der Eigentumsförderung muss neben dem volljährigen Antragsteller mindestens ein Kind im Haushalt leben. Es gibt keine Tilgungsnachlässe (lediglich in bestimmten Fällen Kinder- oder Städtebonuszahlungen). Es müssen bereits in den ersten zehn Jahren 0,5 Prozent Zinsen gezahlt werden. Das Eigenkapital beträgt 15 Prozent. Dabei muss der Antragsteller mindestens 7,5 Prozent aus eigenen Mitteln bestreiten.

Vor fast zehn Jahren, im Jahr 2008, war eine Eigenleistung in Höhe von zehn Prozent erforderlich, wovon mindestens fünf Prozent aus eigenen Mitteln aufgebracht werden mussten. Das Darlehen war zinsfrei. Der Koalitionsvertrag sieht eine Anpassung an den Bedarf vor. Im Bauministerium werden derzeit die Eckpunkte der Sozialen Wohnraumförderung ab 2018 ausgearbeitet. Laut Koalitionsvertrag von CDU und FDP soll die Eigentumsförderung bedarfsgerecht angepasst werden.

Die SPD lehnt in einem aktuellen Antrag (Drucksache 17/816) eine Erhöhung der Eigentumsförderung ab. „Das Bauen auf der grünen Wiese muss nicht stärker staatlich gefördert werden. Es bedeutet unnötigen Flächenverbrauch, fördert Zersiedelung und ist vor allem keine sichere Altersvorsorge“, so die Argumentation. In ländlichen Regionen soll die Mietwohnraumförderung hingegen mit Tilgungsnachlässen unverändert bleiben. Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen (Drucksache 17/799) unterstützt ebenfalls keine Anpassung der Eigentumsförderung. Sie spricht zudem von einem Erfolg der rotgrünen Wohnraumförderung für das Jahr 2016.

Die NRW.Bank berichtete in ihrem statistischen Bericht für das Jahr 2010, dass 14.576 Wohneinheiten gebaut werden konnten. Die zuständige NRW.Bank gewährte im Jahr 2010 Fördermittel für Maßnahmen der Sozialen Wohnraumförderung in Höhe von rund 1 Milliarde Euro. Dieses Förderprogramm hatte noch die schwarz-gelbe Regierung Rüttgers zu verantworten. Laut statistischem Bericht der NRW.Bank für das Jahr 2016 wurden unter rot-grüner Verantwortung Fördermittel in Höhe von 1,1 Milliarde Euro bereitgestellt, aber nur 11.149 Wohneinheiten realisiert.

Eines ist sicher: Die Soziale Wohnraumförderung ist mit den verschiedenen Fördermöglichkeiten, Voraussetzungen und Konditionen sehr komplex. Das NRW-Bauministerium wird eine gerechte Lösung finden. Es wird Zeit.

Interview

Private Eigentümer als tragende Kapitalgeber im Wohnungsbau

Bernd Raffelhüschen, Professor für Finanzwissenschaft an der Universität Freiburg, forscht vorrangig in den Bereichen der Sozial- und Steuerpolitik, insbesondere auch zur Alterssicherung. Eva Neumann hat ihn zur Rolle der privaten Vermieter befragt.

Wie bewerten Sie die gesellschaftliche Bedeutung von privaten Immobilienvermietern?

Der private Wohnungsbau nimmt derzeit in seinem Gewicht ab. Das ist offensichtlich politisch auch so gewollt. Ob es gut ist, das ist eine andere Frage. Ich denke: „Nein.“ Private Eigentümer waren immer die tragenden Kapitalgeber im Wohnungsbau. Das hat sich in der Kultur des Wohnungsbaus und im Gesicht unserer Städte deutlich niedergeschlagen.

Welche Herausforderungen bringen die aktuellen demografischen Entwicklungen für Sie mit sich?

Die wissenschaftlichen Studien der vergangenen Jahre belegen, dass wir bis 2060 trotz sinkender Einwohnerzahlen keine Abnahme in der Immobiliennachfrage haben werden. Das liegt daran, dass die Zahl der Haushalte – vor allem die der Single-Haushalte im Alter – zunehmen wird. Dank eines ausgeprägten Verharrungseffektes werden ältere Menschen keine größeren Wohnflächen freisetzen, sondern in ihrer Wohnung bleiben, auch wenn sich die Zahl der Bewohner verringert. Unterm Strich müssen wir einen Zubau leisten, der die Abschreibungsrate übertrifft.

Wie können private Vermieter ihre Wohnungen heute schon für die Mieter von morgen attraktiv machen?

Wenn die Politik weiter auf das Konzept „häusliche Pflege vor stationärer Pflege“ setzt, dann bedeutet das, dass wir auch vermehrt Pflegefälle in Mietwohnungen haben werden. Entsprechend Gewicht bekommt damit barrierefreie Sanierung und Ausstattung. In einem mehrgeschossigen Haus wird der Fahrstuhl wohl unverzichtbar. Denkbar ist auch, gezielt Konzepte für Umzüge innerhalb des Wohnhauses zu entwickeln, so dass ältere Menschen aus Wohnungen in den oberen Geschossen nach unten kommen können.

Welche Rolle spielen private Vermieter im Gesamtkonzept der Altersvorsorge?

Privates Immobilieneigentum ist neben der betrieblichen Vorsorge und der gesetzlichen Alterssicherung die dritte un-

verzichtbare Säule in der Altersvorsorge. Das gilt sowohl für selbstnutzende Eigentümer als auch für Kapitalanleger.

Herzlichen Dank für das Gespräch!

Polstermöbel ohne Fiskus

Das Neubeziehen von Sofas in einer Werkstatt ist steuerlich nicht absetzbar

Seit der Staat den Bürgern die Möglichkeit einräumt, die Arbeitskosten für haushaltsnahe Dienstleistungen steuerlich geltend zu machen, gibt es immer wieder heftigen Streit: um die Frage, was genau denn nun „haushaltsnah“ ist und was nicht. Wenn Arbeiten für eine Immobilie ausgeführt werden, dies aber weit davon entfernt in einer Werkstatt geschieht, hat der Steuerzahler nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS keine Chance.

Der Fall: Ein Ehepaar ließ zwei Sofas und einen Sessel neu polstern. Der Handwerker nahm die Möbel mit zu sich in die Werkstatt und verrichtete dort die Arbeiten. Anschließend versuchten die Eheleute, die Aufwendungen in Höhe von knapp 2.600 Euro als haushaltsnahe Dienstleistung geltend zu machen. Das Finanzamt erkannte dies nicht an. An derartige Leistungen habe der Gesetzgeber nicht gedacht, lautete die Begründung.

Das Urteil: Zwar ende der Haushalt in steuerlichem Sinne nicht immer zwingend am Gartentor, entschieden die Finanzrichter. Das sehe man zum Beispiel daran, dass Gehwegreinigung und Winterdienst durchaus anerkannt würden. Aber die Arbeiten in einer Polsterei fielen keinesfalls unter diese Regelung. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zum Haushalt sei nicht zu erkennen. Hätte der Gesetzgeber auf diese Nähe keinen Wert gelegt, so hieß es im Urteil, dann hätte er auf das Tatbestandsmerkmal „im Haushalt“ verzichten müssen.

Achtung, Marder!

Bei akutem Befall eines Objekts muss der Immobilienverkäufer informieren

Der Verkäufer einer Immobilie hat den Erwerber über Sachmängel des Objekts zu informieren – insbesondere über solche, die der Käufer von sich aus gar nicht erkennen kann. Der akute Befall eines Hauses durch Marder gehört zu dieser Art von Sachmängeln. Nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS muss das erwähnt werden, nicht hingegen ein schon länger zurückliegender „Besuch“ von Mardern.

Der Fall: Ein Käufer erstand für 110.000 Euro eine Wohnung in einem Fünffamilienhaus am Rande der Stadt Hagen. Sieben Jahre vor Vertragsabschluss hatten Marder – hundeartige Raubtiere – das Objekt befallen, so dass die Gemeinschaft Schutzmaßnahmen in Auftrag geben musste. Ein Jahr vor Vertragsabschluss war erneut ein Marder aufgetreten – dieses Mal allerdings nur in einer bestimmten Wohnung und nicht in der ganzen Anlage. Der Käufer hatte von beiden Fällen nichts erfahren und forderte deswegen 20.000 Euro, um seinen Anteil an ausstehenden Arbeiten zum Marderschutz bezahlen zu können.

Das Urteil: Der Zivilsenat des OLG Hamm befand, dass ein aktueller Marderbefall tatsächlich einen Sachmangel darstelle und Schadenersatzforderungen begründen könne. Hier aber liege der gravierende Fall bereits lange zurück und beim späteren Fall sei den Verkäufern nicht nachzuweisen, dass sie überhaupt davon gewusst hätten. Deswegen gingen die Erwerber leer aus.

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

Gefahr von unten

Wenn rutschige Bodenbeläge aus Schnee, Eis und Matsch für juristische Streitfälle sorgen

Das Problem ist: Man weiß nie, wann es so weit ist. Binnen weniger Tage können die Temperaturen in Richtung Nullpunkt oder darunter sinken. Wenn dann noch Eisregen und Schnee dazu kommen, wird es auf Straßen und Wegen plötzlich gefährlich. Von einem Moment auf den anderen werden in der Folge die Grundstücksbesitzer verkehrssicherungspflichtig.

Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat für seine Extra-Ausgabe Urteile deutscher Gerichte zum Thema Winterdienst gesammelt. Unter anderem geht es darum, wie breit die geräumte Schneise auf dem Bürgersteig sein muss, ob Wohnungseigentümer zum Streuen zwangsverpflichtet werden können und was geschieht, wenn ein Passant trotz eines nahen geräumten Weges einen nicht bearbeiteten Pfad wählt.

Wenn ein Winterdienst seinen vertraglich zugesicherten Aufgaben nicht nachkommt und das selbst auf ausdrückliche Aufforderung weiterhin nicht tut, dann muss dieser Auftragnehmer für die Übertragung des Räumens auf eine andere Firma aufkommen. Hier hatte ein neues Unternehmen erst einmal eine sieben Zentimeter dicke, feste Schnee- und Eisdecke aufhacken müssen. Das Verwaltungsgericht Berlin (Aktenzeichen 1 K 259.10) entschied, der ursprüngliche Vertragspartner habe die Kosten dafür in Höhe von rund 630 Euro zu tragen

An manchen Tagen müsste ein Grundstückseigentümer eigentlich ständig mit Schaufel und Besen bereitstehen, weil fortlaufend neuer Nachschub an Schnee und Matsch entsteht. Doch es gibt einen „Vorbehalt des Zumutbaren“, wie das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg (Aktenzeichen 215 C 116/10) urteilte. Bei einem stark frequentierten Ort – hier ein zentraler U-Bahnhof – könne zwar sogar eine Reinigung im Drei-Stunden-Rhythmus noch zu wenig sein, weswegen der Verkehrssicherungspflichtige bei einer Unterschreitung hafte. Das müsse man allerdings bei einem Eigenheimgrundstück großzügiger sehen, ein Bereitschaftsdienst in diesem extremen Ausmaß sei von privater Seite nicht zu erwarten.

Häufig sieht es die Hausordnung vor, dass Mietern der Winterdienst übertragen wird – im Falle mehrerer Parteien zum Beispiel wöchentlich wechselnd. Ein älterer, auf die 80 zugehender Mieter, der die Pflicht lange Zeit erfüllt hatte, bat um eine Befreiung. Es sei ihm aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr möglich, Schnee zu schippen. Das Landgericht Köln (Aktenzeichen 1 S 52/11) sah das ebenfalls so. Diese Belastung sei dem Mieter nicht mehr zuzumuten, zumal die Eigentümerin ja auch eine Firma beauftragen und die Kosten hätte umlegen können.

Bürgersteige müssen im Regelfall nicht auf ganzer Breite geräumt und auf diese Weise vollständig von Schnee und Eis befreit werden. Gerichte sehen es als ausreichend an, wenn eine Schneise geschaffen wird, die es zwei Fußgängern gestattet, vorsichtig aneinander vorbei zu gehen. Wenn nicht klar ist, ob sich ein Unfall auf der zu streuenden Gehsteigmitte oder in deren unbearbeiteten Umfeld ereignet hat, dann muss der Grundstückseigentümer bei einem Unfall auch nicht haften. Das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 10 O 211/14) hatte sich nach Anhörung eines Sanitäters und eines anderen Zeugen vom Geschehen keine sichere Meinung bilden können.

Die Mitglieder einer Gemeinschaft von Wohnungseigentümern können nicht durch Mehrheitsbeschluss zur Übernahme der Räum- und Streupflicht im turnusmäßigen Wechsel verpflichtet werden. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs (Aktenzeichen V ZR 161/11) ist für diese Aufgabe nicht das einzelne Mitglied zuständig, sondern der gesamte Verband der Eigentümer. Wenn keine Einigung über ein freiwilliges Erbringen des Winterdienstes erzielt werden kann, muss die Verkehrssicherungspflicht durch Vergabe an einen Dritten gewährleistet werden.

Wenn ein Hauseigentümer die Räum- und Streupflicht an seine Mieter delegiert, dann muss er dabei auch für eine nachvollziehbare, konkret gefasste und gerechte Regelung sorgen. Wer lediglich einen Schneeräumplan aufstellt und diesen in die Briefkästen der Mieter einwirft, der erfüllt als Eigentümer nach Ansicht des Oberlandesgerichts Hamm (Aktenzeichen 9 U 38/12) nicht die nötigen Voraussetzungen. Es habe, so hieß es im Urteil, an einer „klaren Absprache“ gefehlt, „die eine Ausschaltung von Gefahren zuverlässig sicherstellte“. Dem Vermieter hätten sich „erhebliche Zweifel aufdrängen“ müssen, „ob die vorgenommene Zuständigkeitsverteilung Beachtung finden würde“.

Ein Fußgänger ist gehalten, einen geräumten und gestreuten Weg zu benutzen, falls dieser zur Verfügung steht. Begibt er sich trotzdem auf einen nicht behandelten Weg, obwohl ihm das nicht einmal einen zeitlichen Vorsprung bringt, dann muss man bei einem Sturz von einem weit überwiegenden Mitverschulden des Verunglückten sprechen. Das Landgericht Karlsruhe (Aktenzeichen 6 O 205/12) entschied nach Betrachtung des Einzelfalles, dass der Passant mit seinem Verhalten den Umständen nicht ausreichend Rechnung getragen habe und deswegen selbst haften müsse.

Wenn ein Eigentümer verpflichtet ist, den „nächstgelegenen“ Gehweg winterdienstlich zu versorgen, dann muss er das im Normalfall auch tun. Allerdings stößt das auf gewisse Grenzen. So hatte eine Anwohnerin gar keinen unmittelbar an ihr Grundstück angrenzenden Weg, stattdessen nur einen zum Parken genutzten unbefestigten Randstreifen und die Fahrbahn. Der nächste Bürgersteig folgte erst auf der anderen Straßenseite. Das Verwaltungsgericht Berlin (Aktenzeichen 1 K 366.11) urteilte, dass die Fahrbahnmitte eine natürliche Grenze bilde, über die hinaus keine Verpflichtung zum Winterdienst bestehe.

Grunderwerbsteuer

Steuerschlupfloch Share Deals

Von Sibylle Barent
Referentin Recht und Steuern

Privatpersonen, die eine Immobilie kaufen, können der immer drückenderen Last der Grunderwerbsteuer nicht entgehen. Je nach Bundesland müssen sie zwischen 3,5 und 6,5 Prozent des Kaufpreises zusätzlich berappen. Beim sogenannten schlüsselfertigen Kauf vom Bauträger fällt die Grunderwerbsteuer zumeist auch noch auf die gesamten Baukosten an. Steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten sind hierbei für private Käufer sehr eingeschränkt. Anders sieht es dagegen für große Immobilienunternehmen aus, die Immobilien oft als große Pakete („Portfolien“) von mehreren

tausend Wohnungen kaufen. Sie können das Geschäft ganz ohne Grunderwerbsteuer abwickeln.

Wird nämlich die Immobilie nicht direkt gekauft, sondern an eine Gesellschaft übertragen, in der als einziger Vermögenswert eine oder mehrere Immobilien stecken, fällt Grunderwerbsteuer nur dann an, wenn mindestens 95 Prozent der Anteile an dieser Immobilien-Gesellschaft den Eigentümer wechseln. Werden weniger Anteile an den Hauptinvestor übertragen und die übrigen fünf plus x Prozent von einem weiteren Investor übernommen oder beim Veräußerer belassen, wechseln die betroffenen Anteile ohne einen Cent Grunderwerbsteuer den Eigentümer. Dieser Vorgang wird in der Fachsprache auch als Share Deal (Übernahme durch Kauf der Geschäftsanteile) bezeichnet.

Share Deals in Zahlen

71 Prozent der zwischen 1999 und 2016 gehandelten Wohnungspakete mit einem Umfang von jeweils über 800 Wohnungen wurden auf diese Weise verkauft, so die Antwort der Bundesregierung auf eine kleine Anfrage. Dadurch entgehen den Bundesländern nach Schätzungen des hessischen Finanzministeriums bundesweit jährlich Steuereinnahmen in Höhe von etwa einer Milliarde Euro.

Länder wollen Schlupfloch schließen

Von verschiedenen Seiten wird daher gefordert, diese Gestaltung einzuschränken oder ganz zu unterbinden und die Steuereinnahmen daraus dann für eine Steuersenkung zu verwenden, die den privaten Immobilienkäufern zugutekommt. Das ist aber rechtlich äußerst schwierig. Denn Auslöser für die Grunderwerbsteuer ist der Übergang von Immobilieneigentum. Beim Share Deal wird aber eben keine Immobilie übertragen, sondern ein Anteil an einer Gesellschaft. Rechtlich handelt es sich dabei um den Kauf eines Unternehmens beziehungsweise einer Unternehmensbeteiligung und nicht um einen Immobilienkauf. In Wirklichkeit wechseln nur Anteile an einer Gesellschaft den Eigentümer, nicht aber die Immobilie selbst, die weiterhin der übertragenen Gesellschaft gehört. Im Grundbuch ändert sich in aller Regel nichts.

Aktuelle Rechtslage verhindert Lösung des Problems

Ein Lösungsvorschlag lautet, auf Share Deals eine Art Kapitalverkehrsteuer zu erheben, aus der dann steuerliche Erleichterungen für die Privaten finanziert werden könnten. Doch diese Rechnung geht nach der geltenden Rechtslage so nicht auf, denn die Grunderwerbsteuer steht ausschließlich den Bundesländern zu. Eine Kapitalverkehrsteuer würde aber nach aktueller Rechtslage nur dem Bund zustehen. Die Bundesländer erhielten dann also keinen Ausgleich für eine Senkung der Grunderwerbsteuersätze.

In jedem Fall gilt: Wird eine rechtlich gangbare Lösung für die Besteuerung von Share Deals gefunden, muss sichergestellt werden, dass die daraus entstehenden Steuereinnahmen genutzt werden, um private Immobilienkäufer deutlich und dauerhaft zu entlasten. Dies darf nicht allein in das Belieben der Bundesländer gestellt sein. Der durch eine Besteuerung auch von Share Deals gewonnene finanzielle Spielraum müsste ganz konsequent für die Herabsetzung der Grunderwerbsteuerbelastung privater Immobilienerwerber genutzt werden.

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.

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

seit 1919
Poschen & Giebel
Rohr- & Kanalreinigung | Kanal TV | Entsorgung

Zuverlässig seit 1919
Schnell
Preiswert
Kompetent

24 Stunden für Sie da
Reinigung
Entsorgung
Dichtheitsprüfung
Poschen & Giebel GmbH · Postfach 110427 · 42304 Wuppertal
www.poschen-giebel.de
Telefon *: 02 02 / 25 00 25 · E-Mail: info@poschen-giebel.de
* Anrufweiterschaltung zum Firmensitz in Haan

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 Creditreform Gesellschaft	Name / Adresse 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 sozio-demografisch 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 Aktueller Status	Von Historischer Status	Bis	Saldo
Versandhandel / Onlinebestellung Konto 90 Tage im Rückstand	01.07.2013 Konto 90 Tage im Rückstand	01.02.2014	- 1.324,00

Inkasso (vorgerichtlich/gerichtlich)

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

Inkasso (Langzeitüberwachung)

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

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 Angebotsanfragen (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 Sonderkon-ditionen

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

ING. HANS QUEL
ELEKTROTECHNIK

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

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

GROBA Bauaustrocknung GmbH
- Trocknung nach Wasserschaden
- Estrichtrocknung / Luftentfeuchtung
- Bau- / Winter- / Not- / Eventbeheizung
- Vermietung / Beratung / Verkauf / Service

Telefon 0202 - 2701230 / Fax 0202 - 2701231
www.groba-online.de / info@groba-online.de

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

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

Liebe Mitglieder,
aufgrund europaweit verbindlicher Vorschriften mussten wir unser bisheriges Lastschrifteinzugsverfahren seit dem 01.02.2014 auf das Sepa Verfahren umstellen. Für Sie hat sich hierdurch nicht geändert.

Wir werden den Jahresbeitrag 2018 in Höhe von 89,00 € für Mitglieder und 100,00 € für Verwalter Mitgliedschaften aufgrund der von Ihnen erteilten Einzugsermächtigung zum 01.01.2018 von Ihrem Konto einziehen.

Bei dem Lastschrifteinzug verwenden wir folgende Parameter:
Unsere Gläubigeridentifikationsnummer: DE48ZZZ00000374301
Ihre Mandatsreferenznummer: _____ Hierzu verwenden wir Ihre Mitgliedsnummer und den Zusatz 0000001

Mit freundlichen Grüßen

Hermann-Josef Richter
Vorstandsvorsitzender

Diese Mitteilung wird nicht unterschrieben und ist auch ohne Unterschrift gültig.

Für Mitglieder, die uns den jährlichen Mitgliedsbeitrag überweisen:
Um die Zahlung des Mitgliedsbeitrags zukünftig für Sie und für uns zu erleichtern, können Sie uns mit der Einziehung des Betrages im Lastschriftverfahren bevollmächtigen. Eine Verpflichtung hierzu besteht selbstverständlich nicht.

Sepa-Lastschriftmandat

Mitglieds-Nr.: _____ Name: _____

Straße: _____ Ort: _____

Ich ermächtige den Haus-, Wohnungs- u. Grundeigentümerverein, An der Clefbrücke 2a, 42275 Wuppertal, den jährlich zu entrichtenden Jahresbeitrag mittels Lastschrift von meinem Konto einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von dem Haus-, u. Grundeigentümerverein auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.
(Bitte ankreuzen)

☐ nur Jahresbeitrag ☐ alle Gebühren

Änderungen der Bankverbindung werde(n) ich/wir unaufgefordert schriftlich bekannt geben. (Hinweis: Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen)

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE48ZZZ00000374301

Mandatsreferenz-Nr.: (Mitglieds-Nr.) _____

Kreditinstitut: _____ Ort: _____

IBAN.: _____ BIC: _____

Wuppertal, den _____

_____ _____
Unterschrift Unterschrift

Aktuelle Rechtsprechung

Ist die Mietpreisbremse verfassungswidrig?

Ja, das ist sie, zumindest nach der Rechtsauffassung der 67. Zivilkammer des Landgerichts Berlin. Das hat mit dem Hinweisbeschluss vom 14. September 2017 (Az. 67 S 149/17) einen Verstoß der Mietpreisbremse gegen den Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 Abs. 1 GG erkannt. Denn nicht alle Vermieter in der Bundesrepublik Deutschland werden durch die Regelungen der Mietpreisbremse im gleichen Umfang belastet.

Ob Vermieter die preisregulierende Wirkung der Mietpreisbremse dulden müssten, hinge ausschließlich vom politischen Willen des jeweiligen Landesgesetzgebers ab. So seien Vermieter in Berlin den preisbegrenzenden Wirkungen ausgesetzt. Vermieter in anderen Bundesländern hingegen müssten die Regelungen wegen fehlender Verordnung nicht beachten, obgleich dort zumindest nicht ausgeschlossen werden könne, dass einzelne Gemeinden ebenfalls einen angespannten Wohnungsmarkt aufweisen. Kritisch sahen die Richter auch, dass die nach der Mietpreisbremse zulässige Höchstmiete anhand der regional sehr unterschiedlich hoch ausfallenden ortsüblichen Vergleichsmiete errechnet wird. Dadurch würden Vermieter mit Mietwohnungen in Regionen mit einer niedrigen ortsüblichen Vergleichsmiete von der Wirkung der Mietpreisbremse viel härter getroffen als Vermieter in Gemeinden mit vergleichsweise hoher Vergleichsmiete.

Diese Ungleichbehandlung lasse sich auch nicht durch die sozialpolitische Zweckrichtung des Gesetzes rechtfertigen. Es sei nicht ersichtlich, dass einkommensschwächere Miethaushalte und Durchschnittsverdiener in höherpreisigen Mietmärkten über ein signifikant höheres oder niedrigeres durchschnittliches Einkommen verfügten als solche in günstigeren Märkten. Zuletzt führe auch der Ausnahmetatbestand der Vormiete dazu, dass die Mietpreisbremse verfassungswidrig sei. Denn von der Wirkung profitieren nur einzelne Vermieter. Diejenigen nämlich, die zuvor eine nicht die ortsübliche Vergleichsmiete überschreitende Miete genommen haben, seien von den Vorteilen der Ausnahme generell ausgeschlossen. Dies sei sachlich nicht gerechtfertigt und führe im Ergebnis dazu, dass diejenigen bestraft würden, die sich besonders sozial verhalten hätten.

Die Richter hatten zunächst angekündigt, diese Rechtsfrage dem Bundeverfassungsgericht zur Entscheidung vorzulegen, taten dies jedoch letztlich nicht, weil sie die Klage der Mieterin aus anderen Gründen zurückwiesen.

Andere Entscheidungen zur Mietpreisbremse:

Erst im März 2017 hatte die 65. Zivilkammer des Landgerichts Berlin entschieden, dass die Mietpreisbremse verfassungsgemäß und die Mietbegrenzungsverordnung Berlin rechtmäßig sind (Urteil vom 29. März 2017, Az. 65 S 424/16).

Sowohl das Amtsgericht Hamburg-Altona (Urteil vom 23. Mai 2017, Az. 315 C 380/16) als auch das Amtsgericht München (Urteil vom 21. Juni 2017, Az. 414 C 26570/16) haben geurteilt, dass zumindest die erlassenen Landesverordnungen rechtswidrig sind. Die Verordnungen seien nicht ausreichend begründet, so die Richter. In Hamburg sei es versäumt worden, anhand statistischer Erhebungen darzulegen, dass in den einzelnen Stadtgebieten der Wohnungsmarkt angespannt sei. In München argumentierte das Gericht, die Landesregierung habe zwar einzelne Kriterien, wie Angebot und Nachfrage sowie örtliche Gegebenheiten zur Ermittlung angespannter Märkte im Bundesland aufgestellt. Gleichzeitig habe sie es aber versäumt, diese zu gewichten. Dies wäre aber wegen des schweren Grundrechtseingriffs in die Eigentums- und Vertragsfreiheit aus Gründen der Verhältnismäßigkeit notwendig gewesen.

So bewertet Chefjustiziarin Inka-Marie Storm das jüngste Berliner Urteil:

© Die Hoffotografen

„Die Instanzenrechtsprechung zeigt, dass trotz sehr unterschiedlicher Rechtsauffassung der einzelnen Zivilkammern und Gerichte die Mietpreisbremse zunächst weiter gültig bleibt. Erst das Bundesverfassungsgericht kann über Nichtigkeit oder Wirksamkeit der Mietpreisbremse entscheiden."

Gericht definiert

Was ist eine umfassende Sanierung im Sinne der Mietpreisbremse?

Ein aktuelles Urteil des Amtsgerichtes Schöneberg (Urteil vom 08.09.2017 - 17 C 148/16) liefert hier eine klare Antwort: Umfassend im Sinne von § 556f Satz 2 BGB ist eine Modernisierung dann, wenn etwa ein Drittel des für eine Neubauwohnung erforderlichen Investitionsaufwandes in die Wohnung geflossen ist und wenn die modernisierte Wohnung in einer Qualität einer Neubauwohnung vergleichbar ist. Wurde vor einer Neuvermietung eine Wohnung nach diesen Vorgaben – also umfassend – modernisiert wurde, dann greift die Mietpreisbremse nicht.

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

Problem Modernisierungszuschlag

Mietpreisbremse benachteiligt Bestandsmieter

Quelle: Vermieterbefragung 2017

Die Mietpreisbremse ist nicht nur verfassungswidrig. Sie bereitet auch in der Anwendung erhebliche Probleme. Denn selbst wenn sich Vermieter an die Mietpreisbremse halten wollen, werden von den Gerichten erhebliche formale Hürden aufgebaut. So geschehen durch das AG Charlottenburg mit Urteil vom 31. August 2017 (Az. 210 C 55/17) in einem von Haus & Grund Deutschland unterstützten Verfahren. Darin berief sich der Vermieter bei der Neuvermietung darauf, dass er die Wohnung zuvor modernisiert hatte. Das Gericht ließ diese Ausnahme nicht gelten, da der Vermieter dem neuen Mieter nicht detailliert genug beschrieben habe, in welchem Zustand sich die Immobilie vor der Modernisierung befunden habe.

Der Fall: Eine Wohngemeinschaft aus Berlin ließ die Fassade eines Wohnhauses entsprechend den Vorgaben der Energieeinsparverordnung dämmen. Die Vermieterin einer Eigentumswohnung verzichtete zunächst darauf, die Miete zu erhöhen. Erst bei einem Mieterwechsel wollte sie Vermieterin die Miete anpassen. Die neue Mieterin unterzeichnete den Mietvertrag erst nach mehrfacher Erinnerung nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse im Juni 2015. Kurz nach ihrem Einzug rügte sie die Miethöhe, die ihrer Meinung nach gegen die gerade in Kraft getretenen Regelungen der Mietpreisbremse verstoße. Da die Vermieterin nicht bereit war, die Miete zu senken, klagte die Mieterin auf Herabsetzung der Miete und Rückzahlung der ihrer Ansicht nach zu viel bezahlten Beträge.

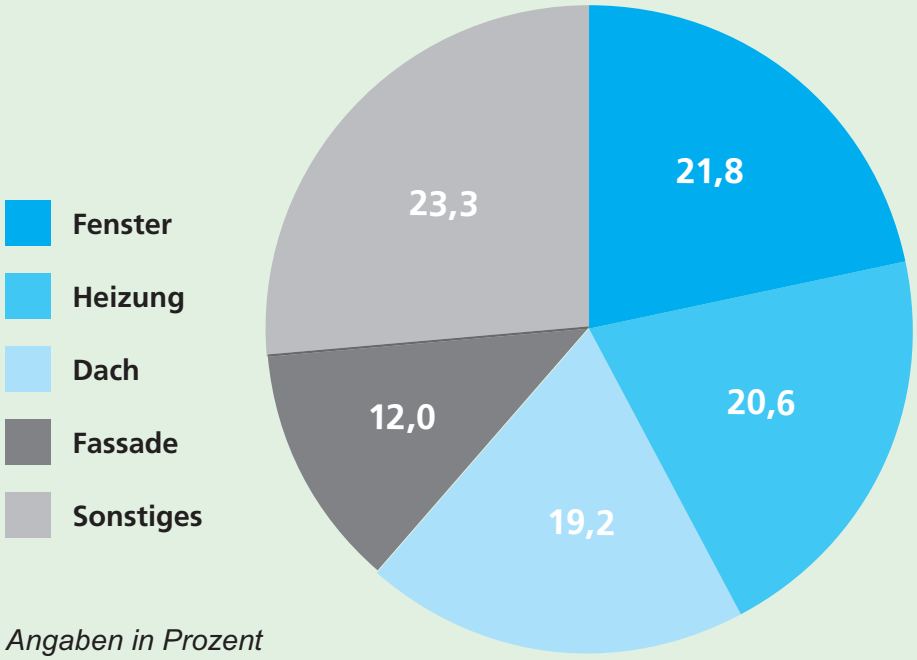
Das Amtsgericht bemängelte zunächst die von der Vermieterin vorgenommene Einordnung der Wohnung in den Berliner Mietspiegel. Außerdem erkannte es den Modernisierungszuschlag nicht an. Denn die Vermieterin habe die Mieterin nicht umfassend über den Zustand des Gebäudes vor der Modernisierung informiert. Dies sei aber erforderlich gewesen, da die Mieterin erst nach der Modernisierung eingezogen sei und somit den ursprünglichen Zustand nicht kenne. Ohne diese Kenntnis habe sie nicht beurteilen können, ob das Gebäude durch die Modernisierung energetisch oder in sonstiger Weise aufgewertet worden sei. Die Vermieterseits vorgelegten Energieausweise und Rechnungen würden hierfür nicht ausreichen, so das Gericht.

So schätzt Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht die Bedeutung des Urteils ein:

„Wenn sich andere Gerichte dieser Auffassung anschließen sollten, bedeutet das für Vermieter, dass der Nachweis eines Modernisierungszuschlags bei der Mietpreisbremse nur mit sehr hohem Aufwand gelingen kann. Einfacher wäre es wohl, schon im bestehenden Mietverhältnis eine Modernisierungsmieterhöhung durchzusetzen. Hierdurch zeigt sich erneut, dass die Mietpreisbremse zwar Wohnungssuchende begünstigt, sich jedoch nachteilig für Bestandsmieter auswirkt. Denn Vermieter werden quasi gezwungen, Modernisierungsmieterhöhungen durchzuführen, statt – wie oftmals bisher – darauf zu verzichten und die Miete erst bei einer Neuvermietung zu erhöhen."

© Die Hoffotografen

So modernisieren Haus & Grund-Vermieter



Angaben in Prozent

Im Jahr 2016 haben 7,8 Prozent der Haus & Grund-Vermieter Modernisierungen in ihren Wohnungen durchgeführt. Die Rangfolge der durchgeführten Maßnahmen hat sich dabei im Vergleich zum Vorjahr nicht geändert: Fenstermodernisierungen führen die Statistik an, gefolgt von Heizungserneuerungen und Dachmodernisierungen.

Interview

Qualität der Wohnungsverwaltung

In der Beratung durch Haus & Grund-Vereine stehen Schwierigkeiten in der Verwaltung des Wohneigentums regelmäßig auf der Tagesordnung. Eva Neumann hat darüber mit Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorsitzende von Haus & Grund Bayern, gesprochen.

Was sind Ihrer Beobachtung nach die häufigsten Probleme, die Eigentümer mit ihrer Verwaltung haben?

„Ganz typisch sind kleine Probleme im Alltag: Abrechnungen kommen zu spät. Der Verwalter reagiert nicht auf Meldungen über Fehlverhalten innerhalb der Gemeinschaft, wird also beispielsweise nicht tätig, wenn ein Bewohner regelmäßig laute Musik hört. Oder er sitzt Themen einfach aus, indem er Beschlüsse der Gemeinschaft nicht umsetzt."

Wenn eine Eigentümergemeinschaft eine neue Verwaltung sucht – worauf sollte sie achten?

„Auf jeden Fall sollte man sich genau die Geschäftsführung anschauen: Wie werden Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne aufgestellt? Wie die Finanz- und Vermögensverwaltung gehandhabt? Natürlich sollte man auch die Qualifikation der Mitarbeiter hinterfragen sowie den Umgang mit Fortbildungen. Genauso wichtig wie die fachliche Eignung ist jedoch der persönliche Eindruck. Im Gespräch sollte man besonders im Blick haben, wie der Bewerber auf kritische Fragen reagiert. Für einen zweiten Termin kann man sich dann im Büro des Verwalters verabreden. Dort sieht man das Umfeld und erlebt den Umgang mit den Mitarbeitern. Im Idealfall benennt der Verwalter auch eine Wohnungseigentümergemeinschaft als Referenz, bei der man sich über Erfahrungen erkundigen kann."

Im Idealfall arbeiten die Eigentümergemeinschaft und ihr Verwalter eng zusammen. Haben Sie Tipps, wie diese Zusammenarbeit ganz praktisch gestaltet/gelebt werden kann?

„Das A und O ist, dass man sehr offen miteinander umgeht. Schwierigkeiten sollten immer schnellstmöglich direkt angesprochen werden. Manch ein vermeintlicher Missstand hat nachvollziehbare Gründe. Und in manchem Fall ist gar nicht der Verwalter, sondern die Gemeinschaft zuständig. Wenn man im Gespräch immer auf der sachlichen Ebene bleibt, lässt sich in den allermeisten Fällen eine Lösung finden."

Die Arbeit des Verwalters regelmäßig kontrollieren – was gehört dazu?

„Jeder Eigentümer ist verpflichtet, an der Verwaltung mitzuwirken. Dazu gehört nicht nur, dass man sich Wirtschaftspläne und Abrechnungen anschaut, sondern auch, dass man regelmäßig bei den Versammlungen dabei ist, sich auf die jeweilige Tagesordnung vorbereitet, Themen einbringt und Fragen stellt, die Protokolle liest und dann die Umsetzung der Beschlüsse nachhält. Und wenn es im laufenden Betrieb Schwierigkeiten gibt, jemand einen feuchten Fleck im Flur oder einen Schaden im Treppenhaus entdeckt, ist jeder gehalten, dies dem Verwalter direkt zu melden und damit größere Schäden zu vermeiden. Wenn alle Eigentümer so kontinuierlich dabei sind und mitwirken, läuft die Kontrolle quasi nebenher und muss nicht extra organisiert werden."

Mietminderung

Kinderlärm aus der Nachbarwohnung kann ein Mangel sein

Von Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin

Familien mit Kindern müssen auf das Ruhebedürfnis der übrigen Mieter im Haus Rücksicht nehmen. Zwar müssen die Nachbarn Geräusche von Kindern, sofern diese durch altersgerechtes übliches kindliches Verhalten hervorgerufen werden, tolerieren. Allerdings müssen benachbarte Mieter nicht alles hinnehmen. Wo die Grenze der erhöhten Toleranz erreicht ist, muss im Einzelfall entschieden werden und hängt unter anderem von der Art, Intensität, Dauer und Uhrzeit der Geräusche sowie vom Alter und Gesundheitszustand des verursachenden Kindes ab. Entscheidend ist auch, ob der Lärm vermeidbar ist, beispielsweise durch erzieherisches Einschreiten der Eltern. Soweit die Grenze überschritten ist, ist ein vom Lärm der Nachbarn betroffener Mieter zur Mietminderung berechtigt. Dies hat der Bundesgerichtshof mit Beschluss vom 22. August 2017 (Az. VIII ZR 2226/16) entschieden.

In dem zu verhandelnden Fall klagte die Mieterin einer 2004 bezogenen Dreizimmerwohnung in Berlin gegen ihren Vermieter auf Rückzahlung geminderter Mietzahlungen, die sie über einen längeren Zeitraum nur unter Vorbehalt gezahlt hatte. Die Wohnung der Mieterin lag unter der Wohnung einer Familie mit zwei noch nicht schulpflichtigen Kindern, die dort 2012 eingezogen war. Die Mieterin behauptete unter Vorlage von Lärmprotokollen und Zeugenaussagen, dass es in ihrer Wohnung nahezu täglich, insbesondere auch während der Feiertage und Ruhezeiten, zu erheblichem Lärm aus der Nachbarwohnung gekommen sei. Familiäre Auseinandersetzungen sowie Stampfen, Springen und Schreien seien regelmäßig zu hören. Die Schallübertragung in der Wohnung führe dazu, dass es zu Erschütterungen in den Regalen der Küche komme.

Da sie sich in kein Zimmer habe zurückziehen können, sei sie sogar vorübergehend ausgezogen. Ihre Klage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Das Landgericht hatte die Revision nicht zugelassen. Der Bundesgerichtshof gab der Nichtzulassungsbeschwerde der Mieterin statt und verwies den Fall zur erneuten Prüfung und Entscheidung zurück an das Landgericht.

Von Beruf Wohnimmobilienverwalter

Gesetz zu Zulassungsvoraussetzungen nimmt letzte Hürde

Von RA Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht
Julia Wagner, Referentin Recht

Zwei Jahre wurde auf allen möglichen politischen Ebenen diskutiert und verhandelt, bis am 22.September 2017 das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienver-

walter bestätigt wurde. Am Ende war es eine im Vergleich zu früheren Entwürfen wesentlich abgespeckte Version.

Eine zunächst enthaltene Sachkundeprüfung als Zulassungsvoraussetzung wurde durch die wesentlich mildere Fortbildungspflicht ersetzt. Und: Ursprünglich sollten nur Wohnungseigentumsverwalter von den Neuregelungen erfasst werden. Letztlich gelten sie nun jedoch auch, wie von Haus & Grund gefordert, für Wohnimmobilienverwalter.

Wesentliche Neuerungen

- Einführung einer Fortbildungspflicht für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter.
- Einführung einer Nachweispflicht einer Berufshaftpflichtversicherung für Wohnimmobilienverwalter.
- Einführung einer gewerberechtlichen Erlaubnispflicht für Wohnimmobilienverwalter.
- Den gewerblichen Wohnimmobilienverwaltern werden nach der Verkündung des Gesetzes rund sechzehn Monate zur Beantragung der gewerberechtlichen Erlaubnis sowie des Nachweises der Berufshaftpflichtversicherung eingeräumt.

1. Neuerungen für Wohnimmobilienverwalter

Wohnimmobilienverwalter – also Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums von Wohnungseigentümern sowie Verwalter von Mietverhältnissen über Wohnräume – müssen zukünftig eine gewerberechtliche Erlaubnis beantragen, wenn sie die Verwaltung gewerblich ausüben. Wohnungseigentümer, die ihre Gemeinschaft selbst verwalten, oder Personen, die nur ihre eigenen Mietwohnungen verwalten, sind hingegen von der Erlaubnispflicht ausgenommen. Wer im familiären Umfeld beispielsweise im Rahmen einer Erbengemeinschaft die Verwaltung von Mietwohnungen übernimmt, müsste – abhängig von der Anzahl der zu verwaltenden Mietwohnungen – ebenfalls ohne Erlaubnis tätig werden dürfen. Ab welcher Anzahl von Mietwohnungen jedoch eine gewerbliche Verwaltung anzunehmen sein wird, werden vermutlich erst die Gerichte klären können.

Für die Erteilung der gewerberechtlichen Erlaubnis müssen der Gewerbetreibende bzw. dessen Betriebsleiter persönlich zuverlässig sein. Der Gewerbetreibende muss über geordnete Vermögensverhältnisse verfügen.

Weiterhin müssen Wohnimmobilienverwalter eine Berufshaftpflichtversicherung vorweisen. Die Inhalte der Haftpflichtversicherung inklusive der Mindestversicherungssumme sowie die Art des Nachweises gegenüber der Behörde sollen in einer noch zu erarbeitenden Verordnung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie geregelt werden.

Bestehenden gewerblichen Wohnimmobilienverwaltern wird eine Frist von rund 16 Monaten nach Veröffentlichung des Gesetzes eingeräumt, um ein Gewerbe anzumelden und die Voraussetzungen hierfür (Zuverlässigkeit, geordnete Vermögensverhältnisse) zu schaffen.

2. Neuerungen für Wohnungseigentümer und Vermieter

Wohnungseigentümer und Vermieter, welche die Verwaltung ihrer Immobilien aus der eigenen Hand oder der Familie geben, sollten zukünftig darauf achten, dass sie nur noch Verwalter beauftragen, die eine Gewerbeerlaubnis haben. Denn diese bietet zumindest einen gewissen Schutz vor Betrügern und sonstigen Kriminellen.

Für Wohnungseigentümer dürfte die Gewerbeerlaubnis sogar Grundvoraussetzung sein, einen externen Verwalter in die engere Auswahl zu nehmen. Denn die Beauftragung eines Verwalters ohne angemeldetes Gewerbe wird in der Regel einer ordnungsgemäßen Verwaltung widersprechen. Eine entsprechende Beschlussfassung ist somit anfechtbar.

Der separate Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung dürfte hingegen an Bedeutung verlieren. Denn die Gewerbeerlaubnis beinhaltet eine solche Versicherung bereits. Bei der Versicherung wird es also allenfalls auf die kleinen Unterschiede in den Policen und der Versicherungssumme ankommen, deren Gewichtung im Ermessen der Eigentümer steht.

Allerdings werden sich Wohnungseigentümer und Vermieter wohl auf steigende Verwalterhonorare einstellen müssen. Selbst wenn die meisten Verwalter schon heute über Berufshaftpflichtversicherungen verfügen und sich regelmäßig fortbilden, kommen die Kosten für den Aufwand der Beantragung sowie für den Erhalt der Gewerbeerlaubnis auf alle Verwalter zu.

3. Ergebnis

Die neuen Regelungen könnten bei den Wohnimmobilienverwaltern eine kleinere Marktbereinigung von betrügerischen Verwaltern bewirken. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die Eigentümer sich zukünftig die Gewerbezulassung nachweisen lassen, bevor sie einen Verwalter beauftragen. Auch die neue Pflicht zum Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung dürfte den einen oder anderen unbedachten Eigentümer vor einer bösen Überraschung bewahren. Etablierte Verwalter werden diese neuen Vorgaben hingegen wenig beeinträchtigen. Gehören sie neben einer angemessenen Fortbildung doch eigentlich schon längst zum Standard für anständige Verwalter.

BGH-Urteil

Verwertungskündigungen

Von Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

Ein Vermieter darf ein Mietverhältnis nur ordentlich kündigen, wenn er hierfür ein berechtigtes Interesse hat. Nach § 573 Absatz 2 Nr. 3 BGB liegt ein solches berechtigtes Interesse auch dann vor, wenn der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Weder die Möglichkeit, die Wohnung im Anschluss für eine höhere Miete zu vermieten, noch die Möglichkeit, die Wohnung in eine Eigentumswohnung umzuwandeln und hinterher zu verkaufen, berechtigen jedoch zur Kündigung. Der BGH hat in seinem Urteil vom 27. September 2017 (Az. VIII ZR 243/16) aber klargestellt, dass für eine wirksame Verwertungskündigung nicht erst die wirtschaftliche Existenz des Vermieters durch die Fortführung des Mietverhältnisses bedroht sein muss. Jedoch muss dem Vermieter selbst und nicht einem Dritten ein erheblicher Nachteil drohen. Diesen muss der Vermieter auch schon im Kündigungsschreiben festhalten. Ein Nachschieben in einem späteren Prozess reicht nicht aus, um die Verwertungskündigung wirksam werden zu lassen.

Antennenfernsehen

Endspurt bei Umstellung des terrestrischen Empfangs

Am 8. November 2017 werden in den Regionen Dresden, Freiburg, Göttingen, Kassel, Koblenz, Stralsund und Würzburg die terrestrischen Fernsehsender auf DVB-T2 umgestellt.

Für die betroffenen Haushalte bringt die Umstellung eine Reihe von Veränderungen mit sich. Je nach Geräteausstattung müssen sie technisch aufrüsten, um künftig nicht in die Röhre zu gucken. Wer ein neueres Fernsehgerät mit einem grünen DVB-T2 HD-Logo im Wohnzimmer stehen hat, ist für die Umstellung auf das moderne HD-Antennenfernsehen gut gewappnet. Ältere Geräte müssen mit einer zusätzlichen Set-Top-Box ausgestattet werden. Mit dieser Ausrüstung sind die öffentlich-rechtlichen Programme auch nach der Umstellung unverschlüsselt zu empfangen. Neben den Rundfunkgebühren entstehen für sie keine zusätzlichen Kosten. Wer jedoch auch Privatfernsehen sehen will, muss dafür nach einer in der Regel dreimonatigen Schonfrist ab dem Zeitpunkt der Umstellung rund sechs Euro im Monat zahlen und benötigt außerdem zur Entschlüsselung noch das sogenannte CI+Modul von freenet.tv.

Die bundesweite Umstellung des terrestrischen Empfangs erfolgt in mehreren Teilschritten und soll bis Mitte 2019 abgeschlossen sein. Als erstes kamen am 29. März 2017 bundesweit gleichzeitig rund drei Millionen Haushalte vor allem in den Ländern Berlin, Baden-Württemberg, Bayern, Bremen, Hamburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein, Saarland und Sachsen-Anhalt an die Reihe. Der Wechsel des Übertragungsverfahrens betrifft nur den terrestrischen Empfang. Für Verbraucher, die ihre Fernsignale über Satellit, Kabel oder Internet empfangen, ändert sich nichts.

Verbraucherinformationen und eine Suchmöglichkeit, wann der eigene Postleitzahlenbereich betroffen ist, gibt es auf der Internetseite www.dvb-t2hd.de.

Effiziente Heizung

Optimierte Einstellungen sparen Energie und Kosten

Von IWO, 2017

Wenn die Heizung pfeift und gluckert oder die Zimmer trotz gleicher Thermostateinstellung unterschiedlich warm werden, dann kann es Zeit für einen hydraulischen Abgleich sein. Bei dem werden die Einstellungen der Heizungsanlage überprüft und dem tatsächlichen Bedarf angepasst – nur so ist ein effizienter Betrieb der Heizung möglich. Den hydraulischen Abgleich nimmt ein Fachhandwerker vor – und weil die richtigen Einstellungen anschließend in vielen Fällen Energie sparen und so den Klimaschutz unterstützen, werden die Kosten dafür sogar staatlich gefördert.

Wenn es in der Heizungsanlage nicht rund läuft, dann erhöht das nicht nur den Energieverbrauch, sondern auch die Kosten. Ein hydraulischer Abgleich schafft hier oft Abhilfe. Dazu kommt ein Experte ins Haus, der vor Ort sowohl alle erforderlichen Daten zur Berechnung des Wärmebedarfs der einzelnen Räume und auch die Leistung aller installierten Heizflächen erfasst. Mit diesen Daten berechnet er die optimalen Einstellwerte für alle Komponenten der Heizungsanlage. „Diese systematische Vorgehensweise sorgt später für eine bedarfsgerechte Wärmeverteilung“, sagt Christian Halper vom Institut für Wärme und Oeltechnik (IWO). „Wird weder zu viel noch zu wenig Wärme in den einzelnen Räumen bereitgestellt, sorgt dies für einen effizienten Umgang mit der eingesetzten Energie.“

Erreicht wird das, indem einzelne Heizungskomponenten besser aufeinander und auf die Gegebenheiten der Heizungsanlage und des Gebäudes abgestimmt werden. Ist die Heizungspumpe zu hoch eingestellt? Wie ist die Durchflussbegrenzung der einzelnen Heizflächen eingestellt? Wie warm soll der Raum werden? All das sind Fragen, mit denen sich der Installateur bei einem hydraulischen Abgleich beschäftigt. Den tatsächlichen Wärmebedarf des Hauses und seiner Bewohner ermittelt er in der Regel mit einer speziellen Software. Dabei werden auch die optimale Vorlauftemperatur für das System und die nötige Wassermenge für jeden einzelnen Heizkörper berechnet. Zudem können veraltete und überdimensionierte Umwälzpumpen bei dem Termin direkt gegen passende und effizientere ausgetauscht werden.

Zuschüsse vom BAFA

Wer sich für diese Maßnahmen entscheidet, kann die „Förderung der Heizungsoptimierung durch hocheffiziente Pumpen und hydraulischen Abgleich“ vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) nutzen. Bis zu 30 Prozent der Kosten werden übernommen. Infos dazu gibt es auf www.bafa.de.

Sinnvoll ist der hydraulische Abgleich zum Beispiel nach einer größeren Veränderung an der Heizungsanlage oder nach Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle: Wer eine wesentliche Änderung vornimmt, sollte einen hydraulischen Abgleich durch einen Fachhandwerker vornehmen lassen. Das gilt auch für Modernisierer: „Wer seine Heizungsanlage auf den neuesten technischen Stand bringt, sollte auch den hydraulischen Abgleich nicht vergessen“, so Christian Halper. Alle Infos rund um den hydraulischen Abgleich hat das IWO hier zusammengefasst: **www.zukunftsheizen.de/hydraulischer-abgleich.**

VERSICHERUNGEN - BAUSPAREN - FINANZIERUNG
P HM
Versicherungsfachbüro **Paul Heinz Münch**
• Versicherungsmakler, Schwerpunkt Versicherungen rund um Ihr Gebäude
• Mitglieder des Haus und Grundbesitzerverein erhalten bis zu 30% Rabatt
kompetent • fachkundig • zuverlässig
Hauptstraße 161
42349 Wuppertal
Telefon 0202 - 4 05 77
Telefax 0202 - 47 67 47
info@muench-versicherungen.de
www.muench-versicherungen.de

Energieeffizienz

EU-Label für Elektrogeräte wird reformiert

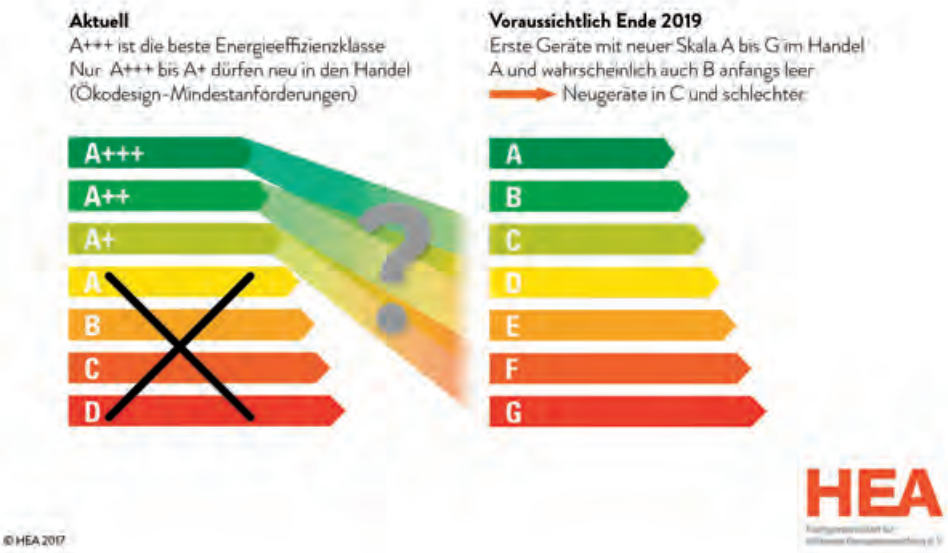
Für Verbraucher ist das europäische Energielabel mit den farbigen Balken von grün bis rot eine wichtige Orientierungshilfe beim Kauf von Elektrogeräten. Nur: Bislang sehen die Label ganz unterschiedlich aus, je nachdem, ob sie auf einem Kühlschrank, einer Waschmaschine oder einem Staubsauger kleben. Immerhin 16 unterschiedliche Varianten sind in Gebrauch. Außerdem finden sich neue Geräte aufgrund ihrer Effizienz nahezu ausschließlich in den oberen der sieben Kategorien. Die werden immer voller, so dass der Verbraucher keine Differenzierungsmöglichkeit mehr hat, zumindest nicht auf den ersten Blick. Das Label stößt also insgesamt an seine Grenzen.

Die EU-Gremien haben daher ein Reformkonzept beschlossen:

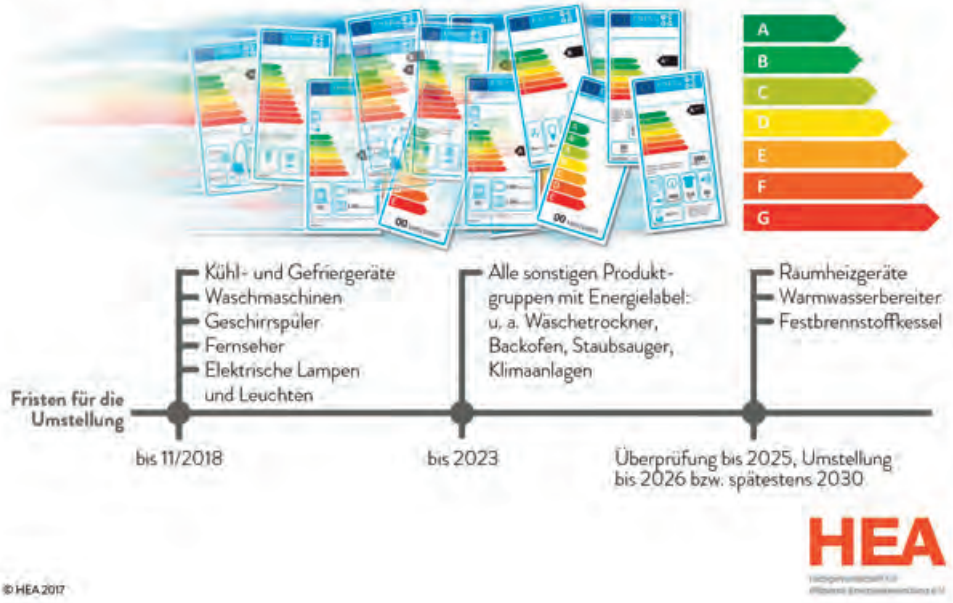
- Die Plus-Klassen verschwinden künftig.
- Alle Energielabel reichen einheitlich von Energieeffizienzklasse A (sehr effizient) bis G (sehr ineffizient).
- Die Klassen A und B sollten zunächst frei bleiben – Platz für den technischen Fortschritt der Zukunft. Die derzeit verfügbaren Bestgeräte landen damit also in der Klasse C.
- Die Umstellung soll schrittweise in den einzelnen Produktgruppen erfolgen.

Neue Rahmen-Verordnung Energielabel: Umstellung auf A bis G

Beispiel: Kühl- und Gefriergeräte, Waschmaschinen und Geschirrspüler



Relaunch Energielabel: Umstellung auf die einheitliche Skala A bis G kommt



Wenn das alte Heizwertgerät streikt

Ökodesign-Richtlinie belastet Vermieter, Mieter und Wohnungseigentümer

Von Julia Wagner,
Referentin Recht

Manch eine Wohnung mit Gasetagenheizung wird noch durch Niedertemperaturkessel bzw. alte Heizwertgeräte mit Wärme versorgt. Mittlerweile sind diese Geräte in die Jahre gekommen, das eine oder andere gibt seinen Geist auf. Für Eigentümer kann das zum Problem werden: Seit dem Inkrafttreten der Ökodesignrichtlinie im Jahr 2015 dürfen die meisten Heizwertgeräte – unter anderem die sogenannten C4-Geräte – nicht mehr produziert werden. Betreiber können ihr defektes Gerät also nicht einfach durch ein neues, baugleiches Gerät ersetzen. Sie müssen auf effizientere Brennwerttechnik umsteigen. Das ist zwar langfristig energietechnisch auf jeden Fall sinnvoll. Der Austausch jedoch ist eine erhebliche finanzielle Belastung für die betroffenen Eigentümer.

Die neuen Brennwertgeräte sind mit den alten Heizwertgeräten nicht kompatibel. Sie können nicht an den vorhandenen Schornstein, an dem bisher nur Heizwertgeräte hängen, angeschlossen werden, ohne dass dieser Schaden nimmt. Sie brauchen einen neuen Schornstein. Noch vorhandene, intakte Heizwertgeräte dürfen wiederum nicht gemeinsam mit den Brennwertgeräten an einem gemeinsamen Schornstein betrieben werden. Ist kein Platz für ein zweites Schornsteinsystem vorhanden, müssen alle vorhandenen und noch funktionsfähigen Heizwertgeräte durch Brennwertgeräte ersetzt werden, sobald das erste von ihnen ausfällt.

Besonders Wohnungseigentümergemeinschaften kann dies gleich in mehrfacher Hinsicht vor Probleme stellen. Zumindest die Erneuerung des Schornsteins, welcher dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen ist, bedarf eines Beschlusses der Eigentümerversammlung. Unabhängig davon, ob es sich um eine Modernisierung oder eine modernisierende Instandsetzung handelt – was rechtlich bisher nicht geklärt ist – sind bestimmte Quoren zur Beschlussfassung zu erfüllen.

Diese werden jedenfalls dann kaum zu erreichen sein, wenn Eigentümer mit funktionierenden und zum Teil noch nicht abgeschriebenen Heizgeräten durch die Erneuerung des Schornsteins gezwungen werden, auch ihr eigenes, im Sondereigentum stehendes Heizwertgerät auszutauschen. Selbst wenn der einzelne Eigentümer einen Anspruch auf Beschlussfassung haben sollte, stellt ihn eine eventuell praktische Umsetzung im Wege eines Gerichtsverfahrens vor zeitliche Probleme. Und dann hat er ein ganz praktisches Problem: Seine Heizung funktioniert nicht. Und er kann keine neue einbauen. In vermieteten Mehrfamilienhäusern mit Gasetagenheizungen ist das Problem etwas anders gelagert.

Hier kann der Eigentümer zwar den Umstieg auf zum Beispiel eine zentrale Heizungsanlage rechtlich erzwingen. Die hohe finanzielle Belastung durch Gerätetausch und Schornsteinumbau ist jedoch für den Vermieter und die Mieter unvermeidlich.

Haus & Grund Deutschland arbeitet gemeinsam mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi), dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) und weiteren Verbänden an einer Lösung, um einerseits die betroffenen Eigentümer im Falle eines notwendigen Heizungstausches vor übermäßig anfallenden Kosten zu schützen und andererseits Anreize zu schaffen, die komplette Heizungsanlage umzurüsten, bevor das erste Gerät ausfällt.

Studie

Bäder heute und morgen

Die bodengleiche Dusche ist der unbestrittene Aufsteiger in deutschen Bädern. Das belegt eine repräsentative Studie, welche das forsa-Institut im Auftrag der Vereinigung Deutsche Sanitärwirtschaft erstellt hat. Die Online-Befragung von rund 3.000 Personen hat ergeben, dass mittlerweile 17 Prozent aller Bäder mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet sind. Rund sechs Millionen der insgesamt etwa 36 Millionen bewohnten Wohnungen verfügen über Bäder, die ohne Abstriche als altersgerecht bezeichnet werden können. Von Eigentümern der noch nicht altersgerechten Bäder gaben 11 Prozent an, einen entsprechenden Umbau definitiv oder vielleicht zu planen.

Weitere 51 Prozent dachten über einen Umbau schon einmal nach. Dabei vermuten zwei Drittel der Befragten, dass ein altersgerechter Umbau deutlich (32 Prozent) oder zumindest etwas (34 Prozent) teurer wäre als eine Badrenovierung, bei welcher der Aspekt Barrierefreiheit nicht berücksichtigt wird. Laut Studie planen 16,7 Mio. Deutsche ab 18 Jahren bis 2019 Veränderungen bzw. Anschaffungen im Bad.

HOVO - Polster
Susanne Vollberg
Raumausstattermeisterin
Farbmühle 11, 42285 Wuppertal
Telefon 0202 - 8 68 15
Eigene Polsterei, Polstermöbel
Gardinen, Dekorationen, Orient-Teppiche
Wohn- und Schlafmöbel, Matratzen
Gartenmöbel, Bett- und Tischwäsche

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

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

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

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

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

Selbstbestimmt und sicher leben bis ins hohe Alter

Neue Broschüre von ELEKTRO+ „Elektroinstallation im AAL-Umfeld“ informiert über die Vorteile und Anforderungen von AAL-Systemen.

GGT mit Sonderschau bei der BauMesse NRW 2018

Die Sonderschau „BESSER LEBEN – Generationengerecht & Barrierefrei zu Hause” veranstaltet die GGT Deutsche Gesellschaft für Gerontotechnik® mbH während der BauMesse NRW 2018 in Dortmund. Vom 23. – 25. März präsentiert die GGT gemeinsam mit zahlreichen Ausstellungspartnern komfortables und barrierefreies Wohnen auf insgesamt 400 Quadratmeter Standfläche in Halle 5 der Westfalenhalle.

Zentrales Element der Messepräsentation wird eine real gestaltete Immobilie in Holzrahmenbauweise. Hier präsentieren die Fachleute für generationengerechtes Bauen und Wohnen vielfältige Produkt- und Anwendungslösungen aus allen Bereichen.

Sie möchten sich beteiligen?

Ihre kompetente Ansprechpartnerin:
Christina Thamm
Tel.: + 49 23 71 95 95-39, E-Mail: thamm@gerontotechnik.de

Der Anteil älterer Menschen wird in den nächsten Jahrzehnten deutlich zunehmen. Gleichzeitig besteht heute der Wunsch, so lange wie möglich selbstständig zu Hause zu wohnen. „Damit ein selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter gelingt, muss das Wohnumfeld entsprechend ausgerüstet sein. In vielen Bereichen des täglichen Lebens können technische Assistenzsysteme Unterstützung bieten“, erklärt Ullrich Fichtner von der Initiative ELEKTRO+. Unter dem Begriff Active-Assisted-Living (AAL) werden diese unterstützenden Konzepte, Methoden, Systeme und Techniken zusammengefasst, die das Leben für körperlich beeinträchtigte Personen leichter gestalten. Da viele Assistenz-Systeme mit dem Leitungsnetz der Wohnung verbunden sind, kommt der Elektroinstallation in diesem Bereich eine große Bedeutung zu. Die neue Broschüre von der Initiative

ELEKTRO+ informiert über die verschiedenen Anwendungsmöglichkeiten sowie die Anforderungen von Elektroinstallationen im AAL-Umfeld und wurde gemeinsam mit der Deutschen Gesellschaft für Gerontotechnik (GGT) in Iserlohn entwickelt.

Intelligente Technik erleichtert den Alltag

Aktuellen Studien zufolge werden bis zum Jahr 2030 etwa 13 Millionen altersgerecht ausgestattete Wohnungen allein in Deutschland benötigt. Daher ist es sinnvoll, insbesondere bei der Planung eines Neubaus oder einer grundlegenden Sanierung, den Aspekt der altersgerechten Elektroausstattung zu bedenken. Denn viele Maßnahmen wie Raumtemperatursteuerung, Alarmanlage, automatische Überwachung des Herdes oder Türkommunikationssysteme vereinfachen den Alltag nicht erst im Alter, sondern bringen schon heute erhebliche Vorteile in puncto Komfort, Sicherheit und Energiesparen mit sich.

AAL-Systeme unterstützen auch Menschen mit körperlichen Handicaps im Alltag. Egal ob jung oder alt – liegt eine körperliche Beeinträchtigung vor, machen bereits kleine Hilfen einen großen Unterschied. So kann der Start in den Tag durch eine automatisierte Rollladensteuerung erheblich erleichtert werden – der Gang zu jedem einzelnen Rollladen und das Ziehen am Gurt entfällt. Auch das automatische Öffnen von Türen, eine intelligente Beleuchtungssteuerung durch Bewegungsmelder oder der Einsatz von Schaltern und Steckdosen mit Orientierungslicht helfen im Alltag ungemein. Wird die Gebäudetechnik vernetzt, eröffnen sich weitere Komfortfunktionen. Dann können beispielsweise mit einem einzigen Schaltbefehl beim Verlassen des Wohngebäudes alle Lichter, die Elektrogeräte und die Heizung ausgeschaltet werden – das spart Energie und erhöht die Sicherheit.

Rundum geschützt durch sichere Elektroinstallation

Im Alter gewinnen spezielle Warn- und Sicherheitssysteme zunehmend an Bedeutung. „Wenn beispielsweise das Hör- oder Reaktionsvermögen eingeschränkt ist, können visuelle Warnsysteme oder vernetzte Rauchwarnmelder und Alarmanlagen im Gefahrenfall Leben retten“, so Fichtner weiter. Für zusätzliche Sicherheit sollte auch die Elektroinstallation mit entsprechenden Schutzsystemen ausgerüstet sein. Deshalb müssen in der Planung z.B. ausreichend FI-Schutzschalter sowie ein koordiniertes Überspannungsschutzkonzept berücksichtigt werden. Um die Sicherheit zu gewährleisten, sollte die Planung und Installation von AAL-Systemen unbedingt einem qualifizierten Fachbetrieb überlassen werden.

Wichtige Informationen zu den Voraussetzungen der Elektroinstallation und den vielfältigen AAL-Anwendungsmöglichkeiten finden Interessierte in der neuen Broschüre „Elektroinstallation im AAL-Umfeld“ der Initiative ELEKTRO+, die zum kostenlosen Download bereit steht: http://www.elektro-plus.com

Jetzt zum 30.11.2017 Wechselbonus bis zu 50% sparen!

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

Lassen Sie sich bis zum 30.11.2017 ein unverbindliches Angebot rechnen. Rufen Sie unsere Hotline 0202 49677-136 an. Unsere KFZ- Abteilung berät Sie auch telefonisch, halten Sie hierfür Ihre aktuelle KFZ- Beitragsrechnung bereit.

financial PARTNER
Versicherungsmakler GmbH

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

Erklär-Video

Wechselberechnung vor Ort
Zu diesem Thema möchten wir Sie am
27.11.2017
in den Räumen von Haus & Grund in Barmen
ab **14:00**
herzlich einladen!

Wir rechnen Ihren neuen möglichen Beitrag aktuell vor Ort.

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

Die Veranstaltung ist für Mitglieder kostenfrei.

Wir freuen uns auf Ihre Anmeldung.
Telefon: 0202 255950

Zu Hause unabhängig und mobil bleiben

Moderne Plattformlifte schaffen mehr Lebensqualität

sani-trans Plattformlifte sorgen im Außenbereich für Mobilität. Komfortabel, zuverlässig und leistungsstark – sogar im Winter. Temperaturen bis zu minus 20 Grad können ihnen nichts anhaben.

Manchmal liegen zwischen großer Freiheit und einschränkender Abhängigkeit gerade einmal 19 Zentimeter – das entspricht der Höhe einer Stufe. Und das ist für Rollstuhlfahrer oder Menschen mit stark eingeschränkter Mobilität eine fast unüberwindbare Erhebung. Ob es um den Einkauf beim Bäcker, die Fahrt mit der U-Bahn oder gar den Weg ins eigene Zuhause geht, jede Treppe schränkt die Selbstständigkeit ein.

Barrierefreiheit heißt das Stichwort, das zunehmend bei der Gestaltung der eigenen Wohnsituation ins Gewicht fällt. Denn immer mehr Menschen möchten im Alter, wenn die Beweglichkeit nachlässt, weiterhin in ihrem Zuhause leben. Sind sie zum Beispiel auf einen Rollstuhl angewiesen, ist der Weg von den Wohnräumen im Erdgeschoss in die obere Etage nicht mehr über die Treppe zu bewältigen. In diesem Fall kann ein Lift der Schlüssel zu mehr Lebensqualität sein. Wer weder umziehen noch ständig auf Hilfe angewiesen sein möchte, dem bieten die Hub- und Plattformlifte aus dem Hause sani-trans eine Möglichkeit, die Unabhängigkeit zu bewahren. Sie sind speziell für die Ansprüche von Rollstuhlfahrern konzipiert und sowohl für gerade als auch für kurvige Treppen im Innen- und Außenbereich geeignet.

Dank der zahlreichen Varianten und den vielen Ausstattungsmöglichkeiten gibt es für jeden Bedarf das geeignete Modell. Der sani-trans P 5000 zum Beispiel ist ein richtiger Alleskönner: Er passt sich flexibel an jeden Kurvenradius an und ist damit sowohl für S-Kurven als auch einen unregelmäßigen Treppenverlauf geeignet. Der P 200 hingegen ist ideal bei schmalen Treppen. Zudem punktet er mit einfacher Bedienung, wartungsfreiem Akkubetrieb sowie individueller Farbauswahl.

Alle Modelle können über eine Funkfernbedienung gesteuert werden, bieten über die Notruffunktion maximalen Schutz und Sicherheitsakkus ermöglichen auch bei Stromausfall eine sichere Fahrt. Da die Bedürfnisse und Anforderungen der Nutzer sehr unterschiedlich sind, gibt es bei sani-trans keinen Lift von der Stange, sondern Maßanfertigungen, die pass-

genau abgestimmt sind. Übrigens: Die sani-trans Berater planen nicht nur die Anlagen kompetent und zuverlässig, sondern unterstützen auch bei Finanzierungsfragen oder dem Antrag auf staatliche Zuschüsse.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.sani-trans.de

Barrierefrei wohnen: Individuell angepasste Plattformlifte von sani-trans ermöglichen ein selbstbestimmtes Leben im eigenen Zuhause.

Schmale und kurvige Treppen? Kein Problem für die flexiblen Plattformlifte. Sie sind auch auf engem Raum einsetzbar.

Fotos: epr/sani-trans

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

TNK Hebetechnik
Ihr Partner für Lifte und Aufzüge nach Maschinenrichtlinie
Beratung, Verkauf, Montage und Service aus einer Hand
TNK Hebetechnik - Thomas Nick Lessingstraße 1, 50858 Köln
Tel.: +49(0)2234/9793681 ● E-Mail: tn@tnk-hebetechnik.de

Fugenlos sauber

Eine Verschönerung des Bads mit mehr Hygiene und mehr Sicherheit verbinden

Markus Tuschinski, Meister für Gas- und Wasserinstallationen, kennt die Vorteile einer fugenlosen Wandverkleidung. Für mehr Sicherheit sorgt zudem ein in der richtigen Höhe angebrachter Haltegriff.

Individueller Look statt Einerlei

Fugenlose Wandverkleidungen für das Badezimmer sind nicht nur eine hygienische Lösung - zugleich machen sie Schluss mit tristen Wänden. Für wohl jeden Geschmack gibt es passende Dekore, ganz egal, ob sich die Bewohner eine natürlich wirkende Holzstruktur, edle Steinflächen, eine trendige Beton- oder Rostoptik oder ihre persönliche Lieblingsfarbe wünschen. Und wer für eine individuelle Optik sorgen will, kann die Platten etwa bei Tecnobad sogar mit eigenen Fotomotiven bedrucken lassen - so duscht man jeden Morgen zum Beispiel vor der Kulisse eines Traumstrandes.

Fugen und Hygiene - das passt nicht unbedingt zusammen. Wohl jeder kennt das Problem, dass die Fugen zwischen den Fliesen gerade im Badezimmer mit der Zeit unansehnlich werden. Selbst bei intensiver Pflege kommt es oft genug sogar zu Schimmelbildung. Dabei gibt es Alternativen: Im Zuge einer Badsanierung bietet es sich an, fugenlose Wandverkleidungen montieren zu lassen. Damit gehören Schmutz und Schimmel in Fugen endgültig der Vergangenheit an. Zudem lassen sich mit der Verschönerung gleich zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen: Wer Haltegriffe nachrüsten oder die alte Badewanne in eine ebenerdige Dusche umbauen lässt, erhöht zugleich die Sicherheit im Bad - wichtig nicht nur im Alter.

Pflegeleichte, fugenfreie Platten fürs Bad

Wen unansehnliche Fugen oder unmoderne Fliesen im Bad ärgern, der trifft mit einer fugenlosen Wandverkleidung die richtige Wahl. Das wasserfeste Plattenmaterial ermöglicht es, große Wandflächen oder auch einzelne Funktionsbereiche abzudecken, ganz ohne Fugen. Die widerstandsfähigen, kratzfesten Aluminium-Verbund-Platten verfügen über eine pflegeleichte Oberfläche. Kalk, Schmutz und Seifenreste finden auf den porenlosen Platten kaum eine Angriffsfläche, zum Reinigen genügen ein weiches Tuch, warmes Wasser und ein paar Tropfen Spülmittel. Die Verarbeitung der Platten ist an nur einem Tag möglich und kann gut mit einem Badumbau kombiniert werden. So lässt sich gleichzeitig die vorhandene Badewanne mit einer Zugangstür für den bequemen und sicheren Zugang ausrüsten - oder durch eine ebenerdige Dusche ersetzen.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.tecnobad.de

Jederzeit fester Halt

Viele ältere Menschen sind unsicher und haben Angst vor einem Sturz in der Dusche oder beim Ausstieg aus der Badewanne. Haltegriffe schaffen Abhilfe, empfiehlt Markus Tuschinski, Meister für Gas- und Wasserinstallationen: „Wichtig ist es, mindestens einen Haltegriff in Hüfthöhe im Duschbereich anzubringen, der sicheren Halt bietet. Griffe müssen immer fachgerecht montiert werden - am besten mit Spezialdübeln und Edelstahlschrauben. „Der Badspezialist rät zu Haltegriffen mit einem Durchmesser zwischen 30 und 35 Millimetern sowie einer glatten Oberfläche. „Diese Produkte haben eine angenehme Haptik, erfüllen die Sicherheits- und Hygiene-Anforderungen und lassen sich leicht reinigen", so Tuschinski weiter. Die Platzierung des Griffs wird dabei immer an die individuellen Bedürfnisse angepasst und lässt sich in einem Rutsch mit der Badverschönerung erledigen.

Sicher und sauber: Ein Haltegriff sorgt nach dem Umbau für festen Halt, die fugenlose Wandverkleidung für hygienische Verhältnisse. Fotos: djd/Tecnobad Deutschland

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

Durch uns munter rauf und runter!
GLÄSER Aufzug und Elektrotechnik GmbH
Ihr zuverlässiger Partner, wenn es um Ihren Aufzug geht!
⇒ Beratung, Planung, Verkauf
⇒ Aufzüge jeder Art, Hebebühnen
⇒ Umbau & Modernisierung
⇒ Service, Wartung, Störungsdienst
⇒ Begleitende ZÜS (TÜV)-Prüfung
⇒ Aufzugnotrufsystem
⇒ 24/7 Notdienst
Schwelmer Str. 141
42389 Wuppertal
Tel.:(0202)625071
Fax:(0202)620805
Email: aufzug@glaesergmbh.de
URL: www.glaesergmbh.de

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

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

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

Brandgefahr auf Dachböden und in Kellerräumen

Quelle: Grundeigentümer-Versicherung

Häufige Ursachen für einen Dachstuhlbrand oder Brand in Kellerräumen sind Kurzschlüsse der Elektrik, ein Blitzeinschlag oder Feuerwerkskörper, die am Silvesterabend gezündet werden. Leicht brennbare Gegenstände, die meist seit Jahren auf dem Dachboden lagern, dienen dann als „Brandbeschleuniger". Vielleicht ist es an der Zeit, Kellerräume oder den Dachboden zu entrümpeln. Wir möchten Sie auf diese Brandgefahren hinweisen.

Mal Hand aufs Herz. Wissen Sie, was bei Ihnen alles auf dem Dachboden oder in Kellerräumen lagert? Neben ausrangierten Kleidungsstücken, Möbeln oder Spielsachen findet man unter Umständen auch Flüssigkeiten, Lacke oder alte Farben. Kommt es zu einem Brand, können diese als Brandbeschleuniger dienen. Im schlimmsten Fall sorgen die Flüssigkeiten vielleicht für Explosionen, die Helfer – wie Feuerwehrmänner – in Gefahr bringen.

Unser Tipp: Entrümpeln Sie regelmäßig Ihren Speicher oder Ihre Kellerräume. Entsorgen Sie gefährliche Flüssigkeiten ordnungsgemäß beim Recyclinghof in Ihrer Nähe.

Welche Flüssigkeiten und wie viel darf gelagert werden?

Brennbare Flüssigkeiten dürfen übrigens laut Gesetz gar nicht auf Dachböden gelagert werden. Im Keller höchstens 20 Liter. Experten raten, diese nicht in zerbrechlichen Behältern aufzubewahren. Camping-Gasflaschen oder Spraydosen sind in Kellerräumen komplett verboten. Schließlich sind die meisten brennbaren Dämpfe schwerer als Luft. Sie sammeln sich im tiefer gelegenen Keller und stellen ein erhöhtes Explosionsrisiko dar.

In Garagen lagern ebenfalls nicht selten leicht brennbare Flüssigkeiten wie Diesel oder Benzin. In den jeweiligen Garagenverordnungen der Bundesländer wird beispielsweise geregelt, dass in Garagen bis 100 Quadratmeter maximal 200 Liter Dieselkraftstoff und maximal 20 Liter Benzin gelagert werden dürfen. Natürlich auch nur in dichten und bruchsicheren Behältern.

Was können Sie tun?

- Wie bereits erwähnt, entrümpeln Sie Ihren Dachboden und Ihre Kellerräume regelmäßig von alten Textilien und Sperrmüll. Dabei ist es wichtig, dass gefährliche Flüssigkeiten sachgemäß entsorgt werden.
- Halten Sie Flucht- und Rettungswege stets frei. Kinderwagen und Fahrräder in Hausfluren von Mehrfamilienhäusern stellen unter Umständen Hindernisse für die Bewohner, aber auch für Rettungskräfte dar.
- Lagern Sie Spraydosen oder andere leicht brennbare Flüssigkeiten auf keinen Fall auf Heizkörpern.
- Installieren Sie auch in Kellerräumen Rauchmelder. Sie können Leben retten.
- Und stellen Sie im Keller die Fenster nicht zu. Im Brandfall kann über ein offenes Fenster der giftige Rauch abziehen.

Sie haben Fragen zum richtigen Versicherungsschutz? Ihr persönliches Beratungsteam steht Ihnen mit Rat und Tat zur Seite. Tel. 040 3766 3367.

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.

Die Autoren:

Dipl.-Volksw. Volker Bielefeld, Experte für WEG-Recht
Thomas Christ, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Michael Sommer, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Der Wohnungseigentümer

Ratgeber zum Wohnungseigentum

43,50 Euro

inklusive MwSt., zzgl. 2,50 Euro Versandkosten

ISBN: 978-3-939787-86-0
10. Auflage 2017

Zehn Jahre sind seit dem Inkrafttreten der zweiten umfassenden Reform des Wohnungseigentumsgesetzes vergangen. Der Gesetzgeber beabsichtigte mit dieser Reform, das rechtliche Instrumentarium des Wohnungseigentumsgesetzes „praktikabler als bisher handhaben zu können." Allerdings haben sich die mit diesen Gesetzesänderungen verbundenen Erwartungen der Wohnungseigentümer, der Verwalter, der Rechtsanwälte, aber auch der Richterschaft nicht erfüllt. Die Einführung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft, die Erweiterung der Beschlusskompetenzen der Eigentümer, insbesondere zur erleichterten Änderung der Kostenverteilung, die neu geschaffenen Regelungen zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen und zur Einführung der zwingend anzulegenden Beschluss-Sammlung wie auch die Regelungen zu den richterlichen Gestaltungsmöglichkeiten zur Beschlussersetzung haben eher mehr offene Fragen geschaffen als zur praktikableren Handhabung der bestehenden bzw. neu geschaffenen rechtlichen Grundlagen beigetragen. Wie schon in der Vergangenheit soll die hier in überarbeiteter und aktualisierter Fassung vorliegende 10. Auflage des „Ratgeber zum Wohnungseigentum" als bewährter Wegweiser und Helfer bei der Klärung der neuen, aber auch der immer noch bestehenden alten Fragen beitragen.

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

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

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

INGENIEURBÜRO VOSS
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:
Die Orangerie im Botanischen Garten auf der Hardt mit herbstlichem Blattschmuck. **Foto: Frank Heßler**

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

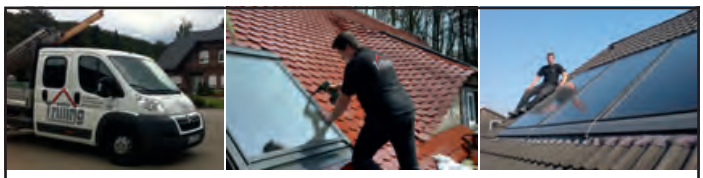
STOP CLIMATE CHANGE klimafreundlich
printed by OFFSET COMPANY SCC-13

Erscheinungsweise:
monatlich

Auflage:
4.600 Exemplare

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

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



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

Trilling Dachdeckermeister

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

Lebenshilfe Wuppertal

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

Wichernhaus Wuppertal
gemeinnützige GmbH

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

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

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

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

BEDACHUNGEN MUCKE GmbH
gegr. 1898
Meisterbetrieb für Dach-, Wand- u. Abdichtungen
Inh. Dachdeckermeister
Alexander Wülfrath
BEDACHUNGEN
BAUKLEMPNEREI
FASSADENBEKLEIDUNGEN
42277 Wuppertal · Schwarzbach 170
Tel. (02 02) 66 11 88 · Fax (02 02) 64 40 60
www.bedachungen-mucke.de
info@bedachungen-mucke.de

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

NATURSTEINE Schmitz
GRABMALKUNST UND NATURSTEINBETRIEBE

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

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

A-Z TOR & ZAUN GmbH

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

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

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

- Energieberatung
- Energieausweise
- Thermografie / Wärmebild
- Solarberatung

PHIBY
Energieberatung - Energieausweis

Unabhängige Energieberatung

0 50 100 150 200 250 300 350 ≥400

Telefon 0202 / 7054036 - www.phiby.de

Andreas Heuft - Stütingsberg 28 - 42281 Wuppertal
Energieberater (HWK) - Mitglied im Bundesverband der Energieberater (GIH)

Schmersal Dienstleistungen
Wir an Ihrer Seite.

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

Schmersal Dienstleistungen

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
HÖRMANN

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

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

FRIEDRICHS BAUELEMENTE

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

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

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

TÜREN Heldmann

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

Unsere Türenausstellung ist eine der größten in NRW

öffnen Räume...

Hier könnte Ihre Anzeige stehen.

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Sanitär- und Wärmetechnik
BRAUN
Wasser · Gas · Heizung

Ihr zuverlässiger Partner auch in den Bereichen:

Seit über 50 Jahren!

Exclusive Bäder · Regenwassernutzung
Altbausanierung · Abdichtung · von Gasleitungen

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

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

Tel. 0202-75 17 52
info@adolfenge.de • www.adolfenge.de