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

Jahrgang 122

# Haus & Grund-Magazin Wuppertal

www.hausundgrundwpt.de

04/2018

## Sonderthema
### Der Frühling ist da!
### Die Gartensaison ist eröffnet!

**Wohnraummietvertrag**
jetzt auch online erhältlich.

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

Einbau von Magic Bad Wannentüren
Haußmann
Sanitär & Heizung
Guido Haußmann · San.-Inst. und Heizungsbaumeister
Westkotter Str. 23 · 42275 Wuppertal · 02 02 / 507 01 14
info@guido-haussmann.de · www.guido-haussmann.de

# Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser!

Es hat sich in den letzten Monaten angedeutet und wurde nunmehr bestätigt: Die Berechnungsweise der Grundsteuer ist verfassungswidrig. Diese lang erwartete Entscheidung hat das Bundesverfassungsgericht getroffen und dem Gesetzgeber hiermit eine klare Handlungsanweisung gegeben, damit die Kommunen auch über 2019 hinaus die Grundsteuer erheben dürfen.

Bis zum 31.12.2019 muss die Politik sich auf eine Neuregelung der Grundsteuer geeinigt haben. Gelingt dies, verbleibt eine Übergangsfrist bis 2024, damit eine Neubewertung aller ca. 35 Millionen Grundstücke in Deutschland erfolgen kann. Während dieser Zeit darf auf die derzeitige Berechnungsweise zurückgegriffen werden. Gelingt bis Ende 2019 keine gesetzliche Neuregelung, darf die Grundsteuer nicht mehr erhoben werden. Da die Einnahmen aus der Grundsteuer einen hohen Anteil des Haushalts der Kommunen bilden, ist davon auszugehen, dass der Gesetzgeber nunmehr zügig eine neue Regelung auf den Weg bringt, da ansonsten vielen Gemeinden der „Finanzkollaps“ droht. Allein Wuppertal würde Einnahmen von rd. 76 Mio. Euro verlieren.

In Anbetracht dessen, dass in Erwartung dieser Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts bereits seit Monaten verschiedene Modelle zur Berechnung der Grundsteuer diskutiert werden, sollte eine Wahrung der gesetzten Frist auch möglich sein. Folgende Modelle stehen derzeit zur Debatte:

- Das **Kostenwertmodell** (Länder außer Bayern und Hamburg): Zur Bemessung der Grundsteuer sollte der Wert des Grundstücks anhand des Bodenrichtwerts plus dem Wert der aufstehenden Gebäude herangezogen werden. Das bedeutet, dass alle 35 Millionen Grundstücke in Deutschland neu bewertet werden müssten. **Aufgrund der kurzen Übergangsfrist ist es kaum möglich, ein derart kompliziertes Modell qualifiziert umzusetzen. Es führt auch nicht zu mehr Steuergerechtigkeit und müsste alle fünf oder sechs Jahre angepasst werden.**

- Das **Flächenwertmodell** (z.B. Bund der Steuerzahler): Die Grundsteuer sollte unabhängig vom Bodenrichtwert oder Wert des Gebäudes nur anhand der Grundstücksfläche und der Fläche des bebauten Raumes berechnet werden. Das wiederum bedeutet, dass eine Reform der Grundsteuer viel schneller und viel unbürokratischer geleistet werden könnte. **Dieses Modell kommt unseren Vorstellungen von Haus und Grund sehr nahe: Wir wünschen eine marktunabhängige Grundsteuer, die sich aus einer Grundstücks- und Gebäudekomponente zusammensetzt und hierbei zwischen Wohngebäude und Gewerbe unterscheidet. Darauf baut dann der von der Stadt festzusetzende Hebesatz auf.**

- Das **Bodenwertmodell** (z.B. Mieterbund, Institut der Deutschen Wirtschaft): Die Grundsteuer soll nur aufgrund der Grundstücksgröße anhand der Bodenrichtwerte ermittelt werden. Das würde (anders als das Flächenwertmodell) berücksichtigen, dass Grundstücke in Metropolen viel mehr wert sind als Grundstücke in ländlichen Gebieten. Es gäbe einen „sanften“ Anreiz, diese Grundstücke auch zu bebauen, weil dadurch, anders als beim Kostenwertmodell, nicht auch noch zusätzlichen Kosten als Steuern für die Gebäude anfallen. **Dieses Modell könnte zu nicht unerheblichen Mehrbelastungen für Eigentümer und Mieter führen.**

In Anbetracht dessen, dass der Gesetzgeber bereits bei Schaffung der Regeln zur Berechnung der Grundsteuer im Jahr 1964 davon ausging, dass die Einheitswerte regelmäßig, alle 6 Jahre, anzupassen waren, was nicht geschehen ist und deshalb vom Bundesverfassungsgericht „gekippt“ wurde, sollte nunmehr eine möglichst einfache und transparente Regelung getroffen werden, damit die Berechnungsgrundlagen in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben oder angepasst werden können, damit das Verfassungsgericht in einigen Jahren nicht erneut die Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer prüfen muss.

Folgt man den Vorstellungen einiger Bundesländer, muss gefragt werden, wer soll eigentlich die Neubewertung von 35 Millionen Grundstücken und Gebäuden bezahlen, und das im Abstand von 5 bis 6 Jahren in der Zukunft. Dieses Modell ist weltfremd, viel zu kompliziert und zu teuer.

Ich möchte erneut die Gelegenheit nutzen und Sie zu unserer diesjährigen Jahreshauptversammlung am 15.05.2018 in den Räumlichkeiten der Concordia einladen. Ab 17.30 Uhr laden wir Sie herzlich zu einem Empfang mit bergischen Spezialitäten und der sich um 18 Uhr anschließenden Jahreshauptversammlung ein. Dieses Jahr beginnen wir mit dem Referat des Abends. Referent ist der Präsident von Haus & Grund Deutschland, Dr. Kai H. Warnecke, zum Thema „Die neue große Koalition: Was Eigentümer erwartet!“. Ich freue mich auf Ihre rege Teilnahme und verbleibe bis dahin.

Ihr

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

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

Hans Reinold Horst

# Kaution

Vereinbarung und Abwicklung von Mietsicherheiten in der Wohnungs- und Geschäftsraummiete

2. Auflage 2018

In dieser Ausgabe befindet sich eine Beilage der Firma Brohl & Brohl Immobilien

# Inhaltsverzeichnis

**Kommentar** I Dämpfer 99
**Politik & Wirtschaft** I GroKo – auf ein Neues! 100
Kostenwertmodell oder wertunabhängiges Modell oder Bodenwertsteuer? 100
Gut gemeint, aber wenig effektiv 101
Baufertigstellungen beschleunigen, Fördermittel gezielt ausgestalten 102
Auftraggeber des Handwerkers musste für Schaden aufkommen 103
**Recht & Steuern** I Grenzzaun darf nicht beliebig verändert werden 104
Mieter darf Einsicht in die Einzelverbrauchsdaten der übrigen Mieter nehmen 104
**Vermieten & Verwalten** I Vermietender Eigentümer muss nur auf eigenem Grundstück räumen 105
**Haus & Grund** I Kooperationspartner 106
**Vermieten & Verwalten** I Geringes Gehalt eines Mieters rechtfertigt keine Kündigung 109
Vermieterpfandrecht umfasst auch Fahrzeuge 109
**Einladung** I Einladung zur Jahreshauptversammlung 110
**Verschiedenes** I Große Koalition mit Licht- und Schattenseiten 111
Möbelbeschaffung stellt keine außergewöhnliche Belastung dar 111
**Wuppertal Aktuell** I Kostenlose Sanierungsberatung für die Gebiete Heckinghausen und Oberbarmen-Wichlinghausen 112
**Haustechnik** I Schadstoffarm wohnen und renovieren – Labels bieten Orientierung 114
Nach der Heizsaison Energielager wieder auffüllen 116
Einrohrheizungen effizienter gestalten, Heizkostenabrechnung vereinfachen 117
Bei Fenstern keine Kompromisse in Sachen Sicherheit machen 118
So einfach lassen sich Wände trocken und schimmelfrei sanieren 119
**Sonderthema** I Ökologischer Fugensand sorgt für dauerhaft ansehnliche Pflastersteine 120
Das Lieblingshobby mit individuellen Gewächshäusern ganzjährig ausleben 122
Rares Trinkwasser sparen und auf die Ressourcen der Natur setzen 123
Smarte Befestigungsalternative sorgt für sicheren Tritt 124
Flächendrainagen schützen effektiv vor Unkraut und Feuchteschäden 125
Dank einer Schönheitskur ist die Terrasse perfekt für die Freiluftsaison gerüstet 126
**Gewinnspiel** I Online Mietvertrag gewinnen! 128
**Rezensionen** I Kaution 129
**Verträge & sonstige Formulare** I Literatur 130
**Service** bei Haus & Grund 131
**Telefonauskünfte** für Barmen und Elberfeld 131
**Geschäftszeiten** der Beratungsstellen 131
**Impressum** 132

## Kommentar

# Dämpfer

Von Dr. Kai H. Warnecke, Präsident

Der Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD steht. Von allen drei Parteien wird er gepriesen. Richtig ist, dass für jeden ein paar positive Ansätze vorhanden sind. So soll zum Beispiel endlich die schon lange von Haus & Grund geforderte Modernisierungsmieterhöhung für private Vermieter eingeführt werden. Eine faire Maßnahme, die Mieter nicht schlechter stellt.

Anders sieht der Koalitionsvertrag beim Thema Mietspiegel aus. Ein Wunsch der Koalitionäre war, diese zu verbessern. Herausgekommen ist etwas ganz anderes. Die Bindungswirkung der Mietspiegel soll verlängert werden. Mit anderen Worten: Statt zwei bzw. vier Jahren sollen qualifizierte Mietspiegel künftig drei oder sechs Jahre Gültigkeit haben.

Das damit verfolgte Ziel wird im Koalitionsvertrag offen formuliert: Der Mietenanstieg soll gedämpft werden. Die Koalitionäre begründen ihre gesetzgeberische Maßnahme folglich damit, die im Mietspiegel dargestellte ortsübliche Vergleichsmiete künftig nach unten senken zu wollen. Denn wenn der Mietspiegel länger nicht aktualisiert wird, dann werden neuere – allen Prognosen nach mancherorts höhere – Mieten länger nicht einfließen.

Derart offen hat nicht einmal die SPD diesen ihren Wunsch für die Gesetzänderung begründet. Dieser unverhohlene Eingriff in das System der Vergleichsmiete ist eine klare Absage der nächsten Bundesregierung an wissenschaftliche Grundsätze bei der Ermittlung der Vergleichsmiete. Der Start in die vierte Kanzlerschaft Merkel ist damit vor allem ein Dämpfer für Rechtsstaatlichkeit und das private Eigentum.

Ihr

## Standpunkt

# GroKo – auf ein Neues!

Kai Warnecke, Präsident Haus & Grund Deutschland

Die Sondierungsgespräche zwischen CDU, CSU und SPD ließen Grund zur Hoffnung. Vor allem im Bereich Bauen und Mieten war ihr Ergebnis aus Sicht von Haus & Grund positiv zu bewerten: Lange hatte Haus & Grund für eine einfache Modernisierungsmieterhöhung für private Vermieter geworben. Sie wurde schon im Sondierungspapier festgeschrieben. Das lag sicherlich auch daran, dass unser Vorschlag ausgewogen ist und von allen Koalitionspartnern getragen wurde. Dies ist ein großer Schritt hin zu einem Mietrecht, das auf die große Besonderheit des deutschen Mietwohnungsmarktes Rücksicht nimmt: dass nämlich zwei Drittel aller Mietwohnungen von privaten Eigentümern angeboten werden.

### Kurze Zeit schien es, als habe sich eine sachorientierte Bau- und Wohnungspolitik durchgesetzt.

Dann allerdings wertete die SPD-Spitze das Sondierungspapier für ihren Parteitag aus. Es ging darum, den Delegierten zu zeigen, dass sie erfolgreich verhandelt hatte. Neben einer dreiseitigen Positivliste gehörte aber auch eine einseitige Negativliste zu dieser Analyse. Und dort fanden sich viele unerfüllte Forderungen der SPD aus dem Bereich Bauen und Mieten. In die Koalitionsverhandlungen ging die SPD-Führung daher mit dem Ziel, mehr zu erreichen: die Verlängerung der Mietpreisbremse, die Senkung der Modernisierungsmieterhöhung auf vier Prozent sowie eine Senkung der Kappungsgrenze. All das scheiterte zunächst, denn die Arbeitsgruppe „Bauen und Miete“ konnte sich nicht einigen. Und so wanderten die Entscheidungen in eine kleine Runde von Spitzenpolitikern. Deren Gemeinsamkeit war parteiübergreifend eines: dass sie unter dem Druck standen, unbedingt eine Lösung finden und einen Vertragsentwurf präsentieren zu müssen. Und so kam es, dass sachpolitische Erwägungen beiseitegeschoben wurden.

### Jetzt prägt der parteipolitische Kompromiss die Vereinbarung zu Bauen und Mieten.

Die einfache Modernisierungsmieterhöhung blieb zwar Bestandteil der Vereinbarung. Andere Teile des Koalitionsvertrages zum Mietrecht aber atmen einen anderen Geist. Und mit sozialer Marktwirtschaft haben diese wenig zu tun. Warum etwa soll eine Modernisierungsmieterhöhung pauschal bei drei Euro pro Quadratmeter gedeckelt werden? Gibt es denn nur finanziell schwache Mieter? Ein anderes Beispiel ist die Pflicht zur Bekanntgabe der Vormiete. Verschärft das die Mietpreisbremse? Wenn sich viele Vermieter auf diese berufen würden: ja. Aber ist das der Fall? Nach unseren Erkenntnissen nicht. Und dann sollen die qualifizierten Mietspiegel geändert werden, nicht etwa um Rechtssicherheit zu schaffen, sondern allein und ausdrücklich, um die Mieten zu dämpfen. Das wäre die Manipulation der Mietspiegel zugunsten der Mieter.

### Diese Regelungen bedienen das linkspopulistische Bild des reichen Eigentümers, der arme Mieter schröpft.

Mietrecht ist kein Mittel zur Lösung sozialer Probleme. Mietrecht ist kein Mittel, um die Verteuerung des Wohnens durch Klimaschutz zu kaschieren. Und Mietrecht ist kein Instrument, um Wohnraum zu schaffen. Mietrecht dient der Regelung der Beziehung zwischen Mieter und Vermieter. Mietrecht muss für beide Seiten gerecht sein. Und es kann auch sozial sein. Denn nur wenn Mieter sich sicher und wohl fühlen, werden sie mieten, statt selbst zu bauen. Und wir Vermieter brauchen unsere Kunden.

### Sehr pragmatisch sind hingegen die Vereinbarungen der Koalitionsparteien zur Energiewende.

Die Wirtschaftlichkeit, Technologieoffenheit und Freiwilligkeit sollen die Leitlinien zur Erreichung der Klimaschutzziele sein. Die von Haus & Grund geforderte Vereinfachung und Zusammenlegung der Energiegesetze ist ebenso vereinbart wie der Verzicht auf weitere Verschärfungen der energetischen Anforderungen im Gebäudebestand. Diese Ansätze machen deutlich, dass die Energiewende der neuen Bundesregierung mit Blick auf den Bürger erfolgen soll. Das ist ein äußerst positives Signal. Offen bleibt allerdings, wie das ebenfalls vereinbarte Ziel, den wachsenden Strombedarf bis 2030 zu 65 Prozent aus erneuerbaren Energien zu decken, erreicht werden soll.

### Die wohnungspolitischen Ziele des Koalitionsvertrages sind ebenfalls ein Kompromiss.

Mit diesem Kompromiss können private Eigentümer aber leben. Sehr positiv ist, dass erstmals in einem Koalitionsvertrag vereinbart wurde, private Eigentümer in die Stadtentwicklungspolitik einzubeziehen. Die über zwei Milliarden Euro jährlich können damit auch uns Privaten zugutekommen, nicht nur kommunalen Unternehmen. Auch die Fortsetzung der KfW-Förderung zum altersgerechten Umbau und zum Einbruchschutz sind richtige Signale. In anderen Bereichen, wie dem Wohnungsbau, aber gerieten die Privaten etwas aus dem Blick der Koalitionäre. Das für junge Familien vorgesehene Baukindergeld wird nur einem sehr kleinen Personenkreis zur Verfügung stehen.

### Hoffnung wegen neuer Zuständigkeiten der Ministerien besteht.

Viel hängt jetzt davon ab, wie der Koalitionsvertrag umgesetzt wird. Denn so manche Passage lässt sich noch interpretieren, einige Vereinbarungen sind unklar formuliert, andere widersprüchlich. Sehr beruhigend ist daher, dass das Gesetzespaket zum Mietrecht mit den wohnungspolitischen Themen gemeinsam umgesetzt werden soll. Das bedeutet, dass neben dem SPD-Justizminister auch der neue Bau- und Innenminister von der CSU, Horst Seehofer, und vielleicht auch der Wirtschaftsminister von der CDU, Peter Altmaier, beteiligt sein werden. Dies lässt auf mehr Verständnis für Eigentümer hoffen als in der vorherigen Großen Koalition mit drei Ministern der SPD in diesen Häusern. Haus & Grund Deutschland wird sich mit vernünftigen Vorschlägen in die Debatte über die Gesetze einbringen.

## Reformideen im Vergleich

# Kostenwertmodell oder wertunabhängiges Modell oder Bodenwertsteuer?

Sibylle Barent, Referentin Recht und Steuern

Die Bundesländer scheinen sich nach und nach von dem bis dato mehrheitlich befürworteten Kostenwertmodell abzuwenden. Seine Umsetzung wäre wegen der erforderlichen aufwendigen Neubewertung für die Finanzämter wohl schlicht nicht rechtzeitig zu schaffen. Die von Haus & Grund Deutschland bei seinen Mitgliedern durchgeführte Erhebung belegt, welche fatalen Auswirkungen das Modell auf viele Steuerpflichtige haben würde. Denkbar ist damit, dass sich die Mehrheit der Länder auf das auch von Haus & Grund favorisierte marktunabhängige Modell (‚Südländermodell‘) einlässt. Darüber hinaus wird nach wie vor über die Idee einer Bodenwertsteuer diskutiert. Dieses Konzept wird nachdrücklich unter anderem vom Deutschen Mieterbund und den großen Naturschutzverbänden unterstützt.

### Was ist die Bodenwertsteuer?

Zur Ermittlung der Bodenwertsteuer soll einzig und allein der Bodenwert eines Grundstücks herangezogen werden, unabhängig davon, ob es bebaut ist oder nicht. Größere und teurere Grundstücke würden somit stärker besteuert als kleinere und günstigere. Die Befürworter des Modells argumentieren, dass dadurch die richtigen Anreize gesetzt würden, um die vorhandenen Grundstücksflächen besser auszulasten. Da das Gebäude bei der Besteuerung außen vor bliebe, werde es für Eigentümer außerdem deutlich attraktiver, in das Gebäude zu investieren, also beispielsweise energetisch zu modernisieren. Und schließlich verweisen die Anhänger einer Bodenwertsteuer auf den sehr niedrigen Verwaltungsaufwand und die schnelle Umsetzbarkeit des Modells. Mit den Bodenrichtwerten stünde eine flächendeckende und verlässliche amtliche Bewertungsbasis zur Verfügung.

### Kritik an der Bodenwertsteuer

Von Haus & Grund und von führenden Fachleuten aus dem Beraterkreis des Bundesfinanzministeriums wird eine Bodenwertsteuer sehr kritisch gesehen. Eine solche Steuer führt nicht zu einer verursachungsgerechten Verteilung der Kosten beispielsweise für die Abnutzung der kommunalen Infrastruktur. Denn die Bodenwertsteuer bleibt unverändert, egal ob auf dem zu besteuernden Grundstück die Wohnraumnutzung deutlich ansteigt oder nicht. Hinzu kommt, dass es bislang keine Möglichkeit für den Steuerpflichtigen gibt, einen Bodenrichtwert rechtlich überprüfen zu lassen. Und ein Gutachterausschuss, der typischerweise bei der Gemeinde angesiedelt ist, welche die Steuer erhebt, bürgt nicht unbedingt für absolute Neutralität.

Auch unter dem Gesichtspunkt der Steuergerechtigkeit erscheint es abwegig, ein unbebautes Grundstück in gleicher Weise zu besteuern wie ein bebautes. Bestraft würden mit einer solchen Steuer Gebiete mit einer eher lockeren Wohnbebauung. Kritisch ist bei diesem Ansatz auch die Kopplung der Besteuerung an ein derzeit äußerst dynamisches Wachstum der Bodenpreise in vielen Regionen Deutschlands.

## Baukindergeld

# Gut gemeint, aber wenig effektiv

CDU/CSU und SPD wollen künftig wieder verstärkt die Wohneigentumsbildung fördern. Sie haben im Entwurf ihres Koalitionsvertrages das sogenannte Baukindergeld festgeschrieben: Wer ein Haus oder eine Wohnung baut oder erwirbt, soll künftig zehn Jahre lang je Kind und Jahr einen Zuschuss von 1.200 Euro erhalten. Die Förderung sollten Haushalte mit einem zu versteuernden Jahreseinkommen bis 75.000 Euro zuzüglich 15.000 Euro je Kind erhalten.

Für die, die ohnehin bauen oder kaufen wollen, ist das Baukindergeld ein gut gemeintes, aber nicht notwendiges Plus. Seine Summe ist so bemessen, dass sie nicht den Ausschlag für einen Immobilienerwerb geben wird. Die Konstruktion bringt allerdings einige Nachteile mit sich. Sie erinnert an die Eigenheimzulage, die von 1995 bis Ende 2005 gezahlt wurde. Und genau wie diese birgt das Instrument die große Gefahr von Mitnahmeeffekten. Zudem ist zu vermuten, dass das Baukindergeld von den Bauunternehmen eingepreist wird, so dass der Erwerber von dieser Förderung letztlich nicht profitiert. Ein weiterer Minuspunkt besteht darin, dass nach dem vorliegenden Konzept kinderlose Paare sowie Paare, deren Kinder nicht mehr im Haushalt leben, willkürlich aus der Förderung geschlossen werden. Die übrigens zahlen dann das von den Bauunternehmen eingepreiste Baukindergeld mit.

### Fazit aus Sicht von Haus & Grund:

Es gibt weitaus effektivere Mittel, allen Bürgern den Weg in die eigenen vier Wände zu erleichtern: die Senkung der Erwerbsnebenkosten. Und hier steht an oberster Stelle die Grunderwerbsteuer.

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

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

Haben Sie Schimmel im Keller?
Wir beheben nasse Keller, nasse Wände, Schimmel.
Ein für alle Mal !
Dirk Hünninghaus® GmbH
mehr als 45 Jahre Erfahrung
Horather Schanze 4
42281 Wuppertal
Telefon 0202 . 78 55 20
Telefax 0202 . 78 90 21
info@huenninghaus.com
www.huenninghaus.com

SEIT 19 | 51
Immobilienfachbüro
SCHÖNIAN & HEYMANN OHG
Ihre Partner bei:
– Kauf und Verkauf von Immobilien
– Hausverwaltung
– Vermietung von Wohnungen und gewerblichen Räumen
– Begutachtung und Wertschätzung
– Hilfestellung und Begleitung beim notariellen Kaufvertrag
Vorm Eichholz II · 42349 Wuppertal
Tel.: 0202 | 40 93 2-0 · Fax: 0202 | 40 93 2-32
info@schoenian-heymann.de
www.schoenian-heymann.de
ivd

© Daniel Föst

## Interview mit Daniel Föst

# Baufertigstellungen beschleunigen, Fördermittel gezielt ausgestalten

Einer der zentralen Programmpunkte im Koalitionsvertrag ist die Schaffung von neuem Wohnraum, sowohl im frei finanzierten wie im öffentlich geförderten Bereich. Bei einem Wohngipfel sollen noch in diesem Jahr mit Ländern, Kommunen, Bau- und Immobilienwirtschaft, Mieter- und Vermieterverbänden sowie Gewerkschaften Eckpunkte für ein Gesetzespaket „Wohnraumoffensive" vereinbart werden. Eva Neumann hat mit Daniel Föst, dem Sprecher für Bauen und Wohnen der FDP-Bundestagsfraktion, über die wohnungspolitischen Ziele seiner Fraktion gesprochen.

**Diverse Forschungsinstitute beziffern die Zahl der jährlich neu zu bauenden Wohnungen (bis 2020) mit 350.000 bis 400.000. Wo stehen wir heute?**
Daniel Föst: Die Lage ist eindeutig: Es wird zu wenig gebaut. Die Fertigstellungen steigen zwar kontinuierlich an, doch der Bedarf wird nicht ansatzweise gedeckt. Nur knapp 280.000 Wohnungen wurden 2016 neu geschaffen und im vergangenen Jahr ging sogar die Zahl der Genehmigungen wieder deutlich zurück. Hinzu kommt: Alles, was wir in der Vergangenheit nicht gebaut haben, müssen wir in den kommenden Jahren bauen. Diese Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage lässt Miet- und Kaufpreise gerade in Ballungsräumen explodieren. Hier besteht dringender Handlungsbedarf und wir Freie Demokraten wollen mit Freibeträgen bei der Grunderwerbsteuer, der Abschaffung der Mietpreisbremse, der Ausweisung von Bauland und einem Abbau unnötiger Bürokratie da Abhilfe schaffen. Die Große Koalition hingegen versucht sich erneut in der Bekämpfung von Symptomen, statt an die Ursachen heranzugehen.

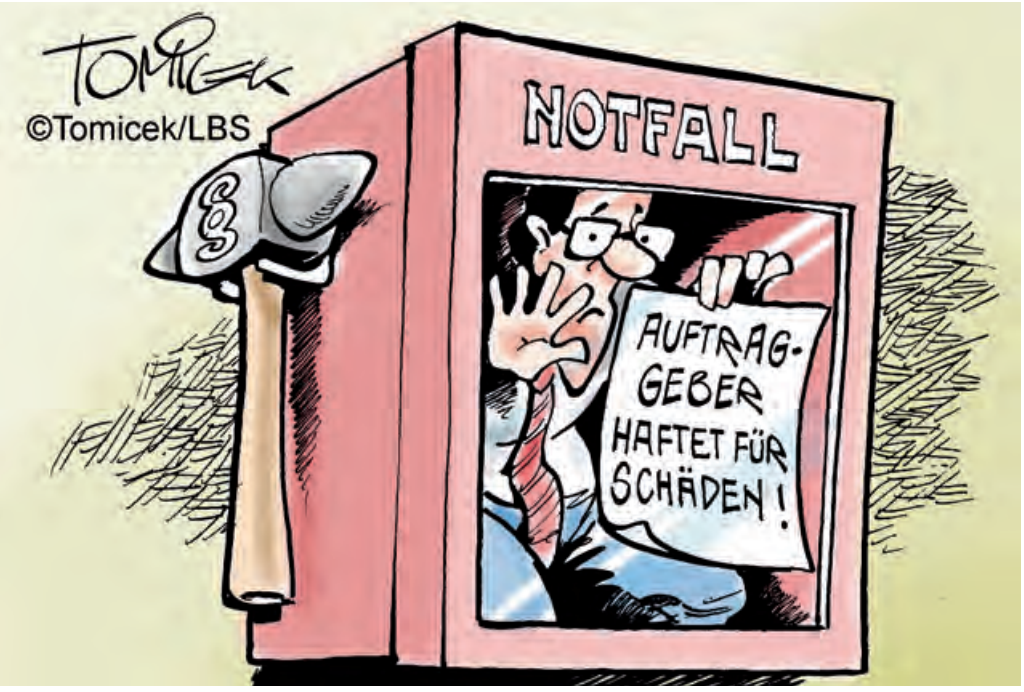
**Gerade in Ballungsgebieten hinken die Baufertigstellungen weit hinter den Baugenehmigungen hinterher. Woran liegt es?**
Daniel Föst: Einerseits sind natürlich Bauunternehmer und Handwerksbetriebe aktuell stark ausgelastet, können einfach die Nachfrage nicht mehr bedienen und müssen Aufträge ablehnen oder verzögert angehen. Andererseits können auch unvorhergesehene Ereignisse, wie Finanzierungsprobleme, Insolvenzen oder im Vorfeld nicht erkannte Altlasten, Ursache für Bauüberhänge sein. In manchen Fällen kann auch Spekulation eine Rolle spielen.

**Der Abbau des Bauüberhangs und der jährlich neu erteilten Baugenehmigungen würde gut ausreichen, um die Nachfrage bis 2020 zu befriedigen. Wo sehen Sie Ansatzpunkte?**
Daniel Föst: Die Politik kann vor allem die Rahmenbedingungen so gestalten, dass Bauprojekte schneller und unkomplizierter umgesetzt werden können. Gerade das serielle und modulare Bauen kann ein Ansatz sein, da die Fertigstellungszeiten dadurch drastisch reduziert und so Ressourcen für eine größere Anzahl an Projekten freigesetzt werden können. Hier gilt es, Innovationen zu fördern und Hemmnisse abzubauen, beispielsweise durch umfassende Typengenehmigungen. Zusätzlich müssen wir bei der Nachwuchsförderung stärker mit der Bauwirtschaft zusammenarbeiten, denn der Fachkräftemangel macht auch vor dieser Branche nicht Halt. Wir spüren noch die Rezession der frühen 2000er-Jahre, als hunderttausende Jobs in der Baubranche verloren gingen. Diese Lücke wird erst nach und nach wieder geschlossen. Viel Potenzial steckt aber auch in der Digitalisierung: Durch das Building Information Modeling (BIM) können entlang der gesamten Bauwirtschaftskette Qualität und Effizienz gesteigert und damit auch die Bauphasen beschleunigt werden.

**In schrumpfenden Regionen sind Wohnungsleerstände durchaus ein Thema. Hier**

**besteht die Gefahr, dass durch Fördermittel Fehlanreize gesetzt werden und weiterer Wohnungsbau angekurbelt wird. Wie müssen Förderinstrumente gestaltet sein, damit das nicht geschieht?**
Daniel Föst: Die Förderung darf vor allem die Prinzipien des Marktes nicht außer Kraft setzen. Genau diesen Fehler machen Union und SPD nun mit dem Baukindergeld. Dieses Instrument wird vor allem in den ländlichen Regionen Anklang finden, in denen die Baukosten ohnehin vergleichsweise niedrig sind. In den Ballungsräumen, die unter einem enormen Miet- und Preisdruck stehen, wird die Wirkung verpuffen. Natürlich müssen junge Familien auch im ländlichen Raum bei der Eigenheimbildung unterstützt werden. Der Fokus sollte da aber eher beim Erwerb, bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen liegen und eben nicht immer beim Neubau. Leerstände sollten bestenfalls erst gar nicht entstehen und dabei kommt der Infrastrukturförderung eine wichtige Rolle zu. Wenn die Lebensbedingungen gleichwertig sind, wird das Land auch wieder attraktiv, das heißt: bessere Verkehrsanbindung, schnelle Breitbandverbindungen, gut ausgebaute soziale Infrastruktur. Als letztes Mittel kommt natürlich auch die Rückbauförderung infrage, aber immer verbunden mit einer Förderung attraktiver Orts- und Stadtteile und gezielten Modernisierungsprogrammen.

Herzlichen Dank für das Gespräch!




## Feuer schädigte Nachbarhaus

# Auftraggeber des Handwerkers musste für Schaden aufkommen

Wenn ein Grundstückseigentümer einen Handwerksbetrieb beauftragt, dann muss er im ungünstigsten Falle für Schäden haften, die als unmittelbare Folge aus diesen Arbeiten am Nachbarhaus entstanden sind. So entschied es nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS ein Zivilsenat der höchsten deutschen Revisionsinstanz.

**Der Fall:** Ein Hausbesitzer ließ das Flachdach seiner Immobilie reparieren. Offiziell beauftragt war damit eine Handwerksfirma mit entsprechender fachlicher Eignung. Unter anderem mussten Heißklebearbeiten durchgeführt werden. Unter den Dachbahnen war allerdings unbemerkt ein Glutnest entstanden, das schließlich für einen Brand sorgte. Das Haus, an dem die Arbeiten durchgeführt worden waren, brannte vollständig ab. Am Nachbarhaus entstand ein Schaden in Höhe von knapp 100.000 Euro. Diesen forderte die Versicherung der Nachbarn vom Auftraggeber, zu dessen großem Pech vom eigentlich verantwortlichen Handwerker wegen einer Insolvenz nichts zu holen war.

**Das Urteil:** Der Bundesgerichtshof wandte sich gegen die Entscheidung der Vorinstanz, die keine Pflicht des Hauseigentümers zum Schadenersatz gesehen hatte. Die Juristen betonten, von einem nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch sei nach ständiger Rechtsprechung des Senats auszugehen, wenn von einem Grundstück im Rahmen privatwirtschaftlicher Benutzung rechtswidrige Einwirkungen auf das Nachbargrundstück ausgingen, die der Nachbar selbst gar nicht abwehren könne. Dabei spiele es im konkreten Fall keine Rolle, ob der Handwerker sorgfältig ausgewählt worden sei oder nicht.

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

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

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

Thomas Kramer IMMOBILIEN
Makeln aus Leidenschaft..!

Ihr kompetenter Immobilienmakler in Wuppertal berät Sie gerne und unverbindlich zu allen Fragen rund um den Kauf oder Verkauf einer Immobilie.
*Garantiert kompetent, diskret und zuverlässig!*
Westfalenweg 269 | 42111 Wuppertal
www.thomaskramer-immobilien.de
Tel.: 02 02 / 27 27 62 99

BGH-Urteil

# Grenzzaun darf nicht beliebig verändert werden

Von Julia Wagner, Referentin Recht

Wird ein Gartenzaun als sogenannter Grenzzaun errichtet, dann darf er nicht ohne Zustimmung des Nachbarn verändert werden. Es darf auch kein zweiter Zaun vor den Grenzzaun gesetzt werden. Dies entschied der Bundesgerichtshof mit seinem Urteil vom 20. Oktober 2017 (Az. V ZR 42/17) und bestätigt damit die bisher geltende Rechtsprechung.

Die Parteien des Rechtsstreits sind Eigentümer benachbarter Grundstücke, welche durch einen etwa einen Meter hohen Maschendrahtzaun getrennt sind. Er steht direkt auf der Grenze. Die Mieter des nun beklagten Eigentümers erbauten neben dem Maschendrahtzaun ohne Zustimmung des benachbarten Eigentümers einen 1,80 Meter hohen Holzflechtzaun als Sichtschutz. Daraufhin klagte dieser Eigentümer gegen den vermietenden Eigentümer unter anderem auf Beseitigung des Holzflechtzaunes. Nachdem das Amtsgericht der Klage stattgab, hob das Landgericht auf die Berufung des Beklagten das Urteil auf und wies die Klage ab. Der Bundesgerichtshof folgt der Revision des Klägers, hebt das landgerichtliche Urteil auf und gibt der Klage des Klägers auf Beseitigung des Holzflechtzaunes statt.

Zur Begründung führten die Richter an: Der Maschendrahtzaun, welcher auf der Grenze der beiden nebeneinanderliegenden Grundstücke gesetzt wurde, sei eine sogenannte Grenzeinrichtung im Sinne der §§ 921, 922 Bürgerliches Gesetzbuch. Die Änderung oder Beseitigung einer solchen Grenzeinrichtung, an der ein Nachbar noch ein Interesse habe, bedürfe aber dessen Zustimmung. Haben sich nämlich Grundstücksnachbarn für eine bestimmte Grenzeinrichtung – hier den Maschendrahtzaun – entschieden, so können beide die Erhaltung auch in ihrem äußeren Erscheinungsbild verlangen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Entscheidung ursprünglich konkludent oder ausdrücklich erfolgte. Das Aufstellen eines Holzflechtzaunes direkt neben der ursprünglichen Grenzanlage, dem Maschendrahtzaun, stellt eine Veränderung des Erscheinungsbildes dar, auch wenn es sich um eine komplett neue Anlage handelt, welche vollumfänglich auf dem Grundstück des Beklagten stehe.

Eigentümer mit eigentlich vernünftig gedachten Grenzzäunen werden damit vor das Problem gestellt, Veränderungen nur in Absprache mit dem jeweiligen Nachbarn vornehmen zu können. Selbst Anlagen, die komplett auf dem eigenen Grundstück errichtet werden, bedürfen der Zustimmung des Nachbarn, wenn sie das Erscheinungsbild der ursprünglichen Anlage verändern.

Heizkostenabrechnung

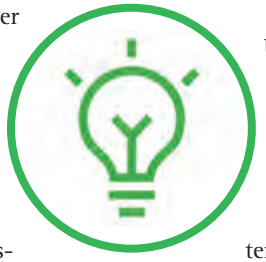
# Mieter darf Einsicht in die Einzelverbrauchsdaten der übrigen Mieter nehmen

Von Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin

Verlangt ein Mieter Einsicht in die Abrechnungsunterlagen zur Betriebskostenabrechnung, so muss ihm der Vermieter auf Verlangen auch die Ablesebelege zu den anderen Wohnungen im Haus vorlegen. Solange der Vermieter unberechtigterweise die Einsicht des Mieters in die Einzelverbrauchsdaten der anderen Mieter verweigert, muss der Mieter keine Nachzahlungen leisten. Dies hat der Bundesgerichtshof mit seinem Urteil vom 7. Februar 2018 (Az. VIII ZR 189/17) entschieden.

Eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung setze voraus, dass sie eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält, so die Argumentation der Richter. Nur so könne der Mieter anhand der einzelnen Kostenpositionen und des mitgeteilten Verteilungsschlüssels den auf ihn entfallenden Anteil gedanklich nachvollziehen und rechnerisch überprüfen. Außerdem müsse der Vermieter auf Verlangen des Mieters Einsicht in die Abrechnungsunterlagen gewähren. Denn nur anhand der Einzelverbrauchsdaten der übrigen Mieter könne der Mieter die Richtigkeit der Kostenverteilung prüfen, so die Richter weiter.

In dem zu entscheidenden Fall verweigerten die Mieter eine vom Vermieter geforderte Betriebskostennachzahlung für die Jahre 2013 und 2014. Die Jahresabrechnung wies für die Wohnung der Mieter einen Verbrauchsanteil von 42 beziehungsweise 47 Prozent des im gesamten Haus gemessenen Verbrauchs für Heizung aus. Die Mieter beanstandeten die Jahresabrechnung als nicht nachvollziehbar und verlangten Einsicht in die Einzelverbrauchsdaten der übrigen Mieter. Der Vermieter verweigerte dies und klagte auf Zahlung der sich aus der Abrechnung ergebenden Betriebskostennachzahlung.



**Unser Tipp:**
Gegen den Einblick einzelner Mieter in die Einzelverbrauchserfassung der übrigen Mietwohnungen bestehen aus datenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Sie haben als Vermieter in jedem Falle ein berechtigtes Interesse an der Weitergabe der Daten an Dritte – in dem Fall an den Mieter, der Belegeinsicht begehrt. Allerdings müssen die übrigen Mieter über die Datenweitergabe informiert werden.

## Bundesgerichtshof bestätigt geltendes Recht

# Vermietender Eigentümer muss nur auf eigenem Grundstück räumen

Der Fall ist einfach: Ein Hauseigentümer befreit seine Einfahrt ordnungsgemäß von Schnee und Eis. Die Gemeinde übernimmt die Räumung des anliegenden Gehweges und räumt, wie satzungsgemäß vorgesehen, einen ausreichend breiten Teil mittig des Gehweges. Zwischen der Einfahrt des Eigentümers und dem geräumten Teil des Gehweges befindet sich noch auf gemeindlichem Boden ein ungeräumter Teil. Genau auf diesem Stück rutscht der spätere Kläger, der Ehemann und damalige Lebensgefährte einer Mieterin des Eigentümers, aus, verletzt sich und verklagt den Eigentümer auf Schadensersatz und Schmerzensgeld. Die Klagen bleiben sowohl in erster Instanz vor dem Landgericht München als auch in zweiter Instanz vor dem Oberlandesgericht München ohne Erfolg.

Der Bundesgerichtshof hatte nun am 21. Februar 2018 (Az. VIII ZR 255/16) darüber zu entscheiden, ob ein Eigentümer, welchem die Räum- und Streupflicht des an seinem Grundstück anliegenden Gehweges nicht durch die Gemeinde übertragen wurde, über seine auf dem eigenen Grundstück liegende Einfahrt hinaus verpflichtet ist, den Gehweg von Schnee und Eis zu befreien, wenn die Gemeinde diesen in ausreichender Breite geräumt hat. Die Richter bestätigten die Urteile der ersten beiden Instanzen. Der Argumentation des Klägers, die Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers ende nicht an der Grundstücksgrenze, wenn die eigentlich zuständige Gemeinde den Gehweg im Eingangsbereich zu einem Anliegergrundstück nicht räume, wurde nicht gefolgt.

Ein Vermieter – was der Eigentümer und Beklagte in diesem Fall ja auch ist – ist aus dem Mietvertrag sowie im Rahmen der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht verpflichtet, dem Mieter – und auch seinen Angehörigen und Besuchern – während der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache und damit auch den Zugang zum Mietobjekt zu gewähren. Dazu gehöre auch, die Wege auf dem Grundstück, insbesondere vom Hauseingang bis zum öffentlichen Straßenraum, zu räumen. In dem konkreten Fall ist der Kläger jedoch eben gerade nicht auf dem Grundstück des Vermieters, sondern auf dem öffentlichen Gehweg gestürzt. Auf diesen Bereich erstreckt sich die Verkehrssicherungspflicht des Vermieters jedoch grundsätzlich nicht. Eine Ausweitung dieser Pflicht über das eigene Grundstück hinaus haben die Karlsruher Richter abgelehnt. Als Begründung führten sie an, dass es den Mietern des Hauses zumutbar sei, den schmalen nicht geräumten Teil des Gehweges zu überqueren, um auf den geräumten Teil zu gelangen.

### So bewertet Julia Wagner, Referentin Recht, das Urteil:

Das Urteil des Bundesgerichtshofs ist richtig. Eine anders gelagerte Entscheidung, insbesondere die Ausweitung der Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers, entspräche nicht dem geltenden Recht. Ein Eigentümer muss nach dem Gesetz nur die Zuwegungen auf seinem eigenen Grundstück räumen, soweit ihm nichts anderes durch die Gemeinde übertragen wurde. Eine Ausweitung seiner Pflicht auf den gemeindlichen Gehweg entzöge sich jeglicher Rechtsgrundlage.

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

Brühne
MALERBETRIEB
42281 Wuppertal
Wilkhausstr. 34
Telefon (0202) 50 12 44
Telefax (0202) 50 87 37
www.malerbetrieb-bruehne.de
Ausführung sämtlicher Maler- und Anstricharbeiten

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

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

## Haus & Grund – Information

# Kooperationspartner

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

OBI
WUPPERTAL

B&E BAUELEMENTE GmbH

Das Lagerhaus
Transporte & Lagerung

Rundumschutz zu Sonderkonditionen

VBL

Versicherungsmakler Bergisch Land GmbH
Ralf Zinzius

Rechtsschutz zu Sonderkonditionen

ROLAND
DER RECHTSSCHUTZ-VERSICHERER.

Versicherungsschutz zu Sonderkonditionen

financial PARTNER
Versicherungsmakler GmbH

5 %

Kachelofen & Kaminstudio
RIESENBERG OHG

kostenlose Lieferung

STRÄTER

Eintrittskarten zu Sonderkonditionen

WUPPERTALER BÜHNEN

Händeler Str. 49
42349 Wuppertal
0202 47 32 43

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

WWW.MAGERDACH.DE

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

ING. HANS QUEL
ELEKTROTECHNIK

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

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

MALERFACHBETRIEB
Wolfgang Malik GmbH

Roßkamper Str. 96 · 42329 Wuppertal
Tel. 02 02-73 28 12 · Fax 02 02-73 85 15
E-mail: info@talmaler.de

Ihr Partner für ...
• Maler- und Tapezierarbeiten
• Vollwärmeschutz
• Fassadenrestauration
• Verlegung aller Bodenbeläge

Elektro H. Lindenborn GmbH
Meisterbetrieb seit 1954
Licht-, Kraft- und Signalanlagen

Steinbeck 94 a
42119 Wuppertal

Tel.: (02 02) 66 52 08
Fax.: (02 02) 64 91 96

E-Mail: elektro-lindenborn@t-online.de

## Mitglieder werben Mitglieder

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

# Haus & Grund empfehlen und Prämie sichern

Johannes Janson und Monika Wildner-Jagdhuber,
Haus & Grund-Mitglieder seit 2002

**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

## BGH widerspricht bisher herrschender Ansicht

# Geringes Gehalt eines Mieters rechtfertigt keine Kündigung

Von Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

Nach dem Tod eines Mieters kann der Vermieter einem in das Mietverhältnis Eintretenden außerordentlich gemäß § 563 Abs. 4 BGB kündigen, wenn zu befürchten ist, dass dieser die Miete auf Dauer nicht zahlen kann. Dies kommt jedoch nur in besonderen Ausnahmefällen in Betracht. Dass der eingetretene Mieter nur ein Ausbildungsgehalt bezieht, reicht für sich genommen nicht aus, um auf ein künftiges Ausbleiben der Miete zu schließen. Das hat der Bundesgerichtshof mit seiner Entscheidung vom 31. Januar 2018 (Az. VIII ZR 105/17) entschieden.

Im zugrunde liegenden Fall war die alleinige Mieterin einer Wohnung verstorben. Nach ihrem Tod hatte der im gemeinsamen Haushalt lebende Partner den Eintritt in das Mietverhältnis erklärt. Daraufhin kündigte der Vermieter das Mietverhältnis gemäß § 563 Abs. 4 BGB unter Berufung auf einen in der Person des (neuen) Mieters liegenden Grund. Da dieser eine Ausbildung absolvierte und weder ein erfolgreicher Abschluss der Ausbildung noch eine anschließende Festanstellung absehbar waren, sah der Vermieter die Leistungsfähigkeit des Mieters als gefährdet an.

Der Mieter widersprach der Kündigung. Er erklärte, er sei durchaus imstande, die Miete aufzubringen. Zur Finanzierung der Miete verlangte der Mieter die Zustimmung des Eigentümers zur Untervermietung eines Teils der Wohnung. Der Vermieter verweigerte dies und widersprach der Fortsetzung des Mietverhältnisses. In der Folge kam der Mieter seinen Zahlungspflichten stets pünktlich nach.

Die Bundesrichter entschieden im Sinne des eintretenden Mieters und erklärten die Kündigung für unwirksam. Sie begründeten ihre Entscheidung damit, dass eine drohende Leistungsunfähigkeit oder gefährdet erscheinende Leistungsfähigkeit im Gegensatz zu einer feststehenden Leistungsunfähigkeit auf einer Prognose beruht.

Wenn sich der Vermieter in dieser Prognose irrt, läuft der eintretende Mieter Gefahr, sein verfassungsrechtlich geschütztes Besitzrecht zu verlieren, auch wenn sich später herausstellen sollte, dass die Bedenken gegen seine Leistungsfähigkeit unbegründet waren. Zudem könne sich auch bei einem vom Vermieter ausgesuchten Mieter dessen Leistungsfähigkeit im laufenden Mietverhältnis ändern. Im konkreten Fall reichte die Tatsache, dass sich der neue Mieter noch in der Ausbildung befand, nicht aus für die Annahme, dass er die Miete nicht dauerhaft gewährleisten könne, zumal er bislang pünktlich gezahlt habe. Darüber hinaus könne er Einkünfte aus Untervermietung erzielen. Da die dafür vorgebrachten Gründe ein berechtigtes Interesse darstellten, habe der Vermieter die Untervermietung unberechtigterweise nicht gestattet.

Eine Kündigung ist aus Sicht des BGH nur dann möglich, wenn konkrete Anhaltspunkte und objektive Umstände vorliegen, die den zuverlässigen Schluss zulassen, dass fällige Mietzahlungen alsbald ausbleiben werden. Für Vermieter bedeutet das Urteil, dass sie eine Kündigung nicht mehr auf Prognosen über die zukünftige Leistungsfähigkeit des nach § 563 BGB eintretenden Mieters stützen können. Vielmehr muss die zukünftige Leistungsunfähigkeit praktisch feststehen. Vom Mieter vorgetragene realistische Möglichkeiten, seine Einkommenssituation zukünftig zeitnah zu verbessern, müssen hierbei berücksichtigt werden.

## Mietrecht

# Vermieterpfandrecht umfasst auch Fahrzeuge

Von Eva Neumann, Referentin Presse und Kommunikation

Das Vermieterpfandrecht erstreckt sich nicht nur auf die von einem Mieter in die Wohn- oder Geschäftsräume eingebrachten Sachen. Es umfasst auch Fahrzeuge des Mieters, die auf dem gemieteten Grundstück regelmäßig abgestellt werden. Es erlischt aber, wenn ein Fahrzeug auch nur kurzzeitig vom Grundstück entfernt wird, und entsteht neu, wenn es später wieder auf dem Grundstück abgestellt wird. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden (Urteil vom 6. Dezember 2017, Az. XII ZR 95/16).

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

# Einladung zur Jahreshauptversammlung

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

**am**

## Dienstag, den 15.05.2018 / 18.00 Uhr

**in der**

**Concordia**

**Werth 48 in Wuppertal-Barmen**

**Einlass und Empfang ab 17.30 Uhr – Für Ihr leibliches Wohl ist gesorgt**

### Tagesordnung:

· Begrüßung durch den 1. Vorsitzenden: Hermann Josef Richter

· Referent: Präsident von Haus & Grund Deutschland
Rechtsanwalt Dr. Kai H. Warnecke
· Referat: „Die neue Große Koalition: Was Eigentümer erwartet!“

· Diskussion
· Bericht über die Vereinssituation: Hermann Josef Richter
· Geschäftsbericht 2017: Silke Kessel
· Kassenbericht 2017: Mario Temmink
· Bericht der Kassenprüfer
· Aussprache
· Entlastung des Vorstands
· Wahl des Vorstandsvorsitzenden
Turnusmäßig muss der Vorstandsvorsitzende/die Vorstandsvorsitzende gewählt werden
· Wahl des stellvertretenden Vorsitzenden
Turnusmäßig muss der stell. Vorstandsvorsitzende/die stell. Vorstandsvorsitzende gewählt werden
· Wahlen zum Vorstand
Turnusmäßig müssen in diesem Jahr ein Beisitzer/innen gewählt werden
Ergänzungswahlen sind möglich
· Wahlen zum Beirat
Turnusgemäß können Beiräte/innen gewählt werden
· Wahlen der Kassenprüfer
Turnusmäßig müssen in diesem Jahr zwei Kassenprüfer/innen gewählt werden
· Verschiedenes

**Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein in Wuppertal und Umgebung e.V.**

Hermann Josef Richter
Vorsitzender

Silke Kessel
Geschäftsführerin

# Große Koalition mit Licht- und Schattenseiten

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

Sechs Monate nach der Wahl ist die neue schwarz-rote Bundesregierung im Amt. Ob Wohnraumoffensive, Baukindergeld, Grunderwerbsteuer, qualifizierter Mietspiegel oder Verschärfung der Mietpreisbremse – von jedem Lager wurden Forderungen aufgenommen. Das bringt Eigentümern nicht nur Vorteile.

Die Vereinbarungen im Koalitionsvertrag bringen Vor- und Nachteile für Eigentümer und Vermieter. Schwarz-Rot hat vor allem Änderungen im Mietrecht angekündigt. So sollen gesetzliche Mindestanforderungen eine standardisierte Gestaltung qualifizierter Mietspiegel sichern. Die Kosten für die Erstellung und für die Fortsetzung sollen dadurch gering bleiben, dass der Bindungszeitraum von zwei auf drei Jahre verlängert wird. Das wird aber auch zu einem Einfrieren der Mieten führen.

Anstatt die gescheiterte Mietpreisbremse komplett abzuschaffen, soll eine Auskunftspflicht des Vermieters bezüglich der Vormiete eingeführt werden. Zukünftig soll eine einfache Rüge des Mieters bezüglich der Miethöhe ausreichen, ohne dass er Tatsachen benennen muss.

„Gezieltes Herausmodernisieren“ soll zukünftig eine Ordnungswidrigkeit sein und einen Schadenersatzanspruch des Mieters begründen können. In Gebieten mit geltender Kappungsgrenze für Mietanpassungen wird die Modernisierungsumlage von elf auf acht Prozent gesenkt. Darüber hinaus darf die monatliche Miete nach einer Modernisierung nicht um mehr als drei Euro pro Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöht werden. Damit wird die energetische Modernisierung teilweise zum Erliegen kommen.

Schwarz-Rot hat immerhin erkannt, dass nicht nur die Mieten, sondern auch die Kaufpreise die Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen belasten. Insofern soll erreicht werden, dass 1,5 Millionen Wohnungen und Eigenheime frei finanziert und öffentlich gefördert gebaut werden. Im Rahmen eines Wohngipfels soll hierzu eine „Wohnraumoffensive“ vereinbart werden.

Oftmals scheitert der Bau neuer Wohnungen an fehlenden Grundstücken. Die Koalition möchte hierfür die Einführung einer Grundsteuer C ermöglichen, um den Städten und Gemeinden die Möglichkeit einzuräumen, Grundstücke für Wohnzwecke zu mobilisieren.

Für die soziale Wohnraumförderung werden in den Jahren 2020/2021 mindestens zwei Milliarden Euro zweckgebunden zur Verfügung gestellt. Damit stehen in NRW wieder finanzielle Mittel für die Tilgungsnachlässe für den Bau neuer Mietwohnungen und die Bildung privaten Wohneigentums bereit. Für den frei finanzierten Wohnungsneubau im Mietsegment wird bis 2021 eine befristete Sonderabschreibung eingeführt. Sie beträgt zusätzlich zur linearen Abschreibung über vier Jahre lang fünf Prozent pro Jahr.

Es soll ein Baukindergeld zur Entlastung von Familien eingeführt werden. Dafür wird für den Ersterwerb sowohl von Neubau als auch im Bestand ein Zuschuss aus dem Bundeshaushalt in Höhe von jährlich 1.200 Euro je Kind zehn Jahre lang gezahlt. Das Baukindergeld wird flächendeckend bis zu einer Einkommensgrenze von 75.000 Euro zu versteuerndem Haushaltseinkommen pro Jahr gewährt. Hinzugerechnet wird noch ein weiterer Freibetrag in Höhe von 15.000 Euro pro Kind.

Da insbesondere das notwendige Eigenkapital eine große Hürde bei der Eigentumsbildung ist, wird ein Bürgschaftsprogramm bei der KfW eingeführt, mit dem ein Anteil des Kaufpreises bzw. der Baukosten selbstgenutzten Wohneigentums abgesichert wird. Die Bürgschaft soll 20 Jahre gelten.

Im Bereich der Grunderwerbsteuer soll die Bundesratsinitiative von NRW umgesetzt werden, wonach ein Freibetrag beim erstmaligen Erwerb von Wohngrundstücken für Familien ohne Rückwirkung beim Länderfinanzausgleich eingeführt werden soll. Um die Grunderwerbsteuersätze grundsätzlich zu senken, wird angestrebt, missbräuchliche Steuergestaltungen bei der Grunderwerbsteuer mittels Share Deals zu beenden.

Das Wohnungseigentumsrecht soll mit dem Mietrecht harmonisiert werden, um die Vorbereitung und Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer über bauliche Maßnahmen insbesondere in den Bereichen Barrierefreiheit, energetische Sanierung, Förderung von Elektromobilität und Einbruchsschutz zu erleichtern. Hoffen wir, dass es am Ende mehr Licht als Schatten aus Berlin geben wird.

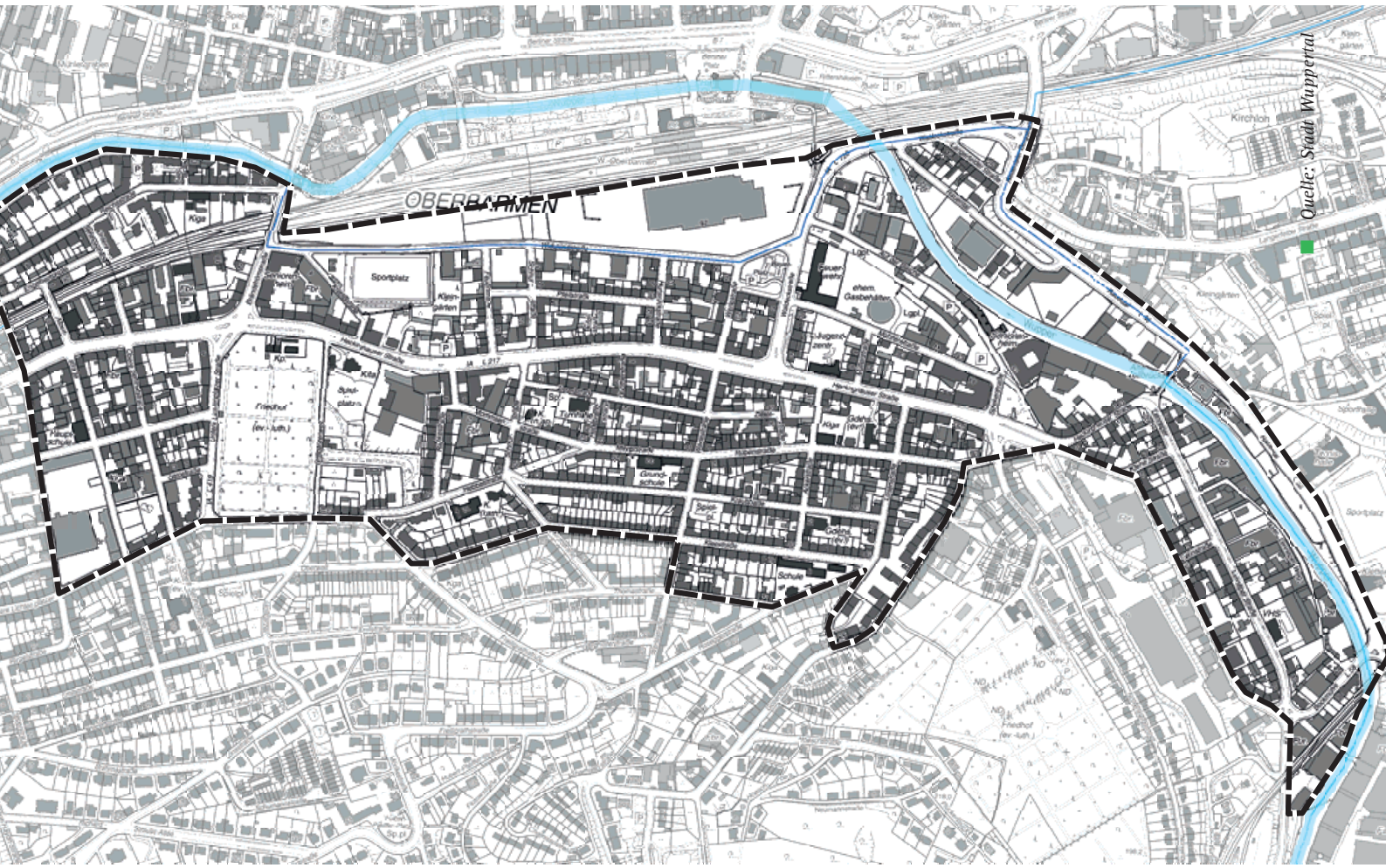
## Nach Scheidung alles weg

# Möbelbeschaffung stellt keine außergewöhnliche Belastung dar

Scheidungsprozesse bringen es immer wieder mit sich, dass einer der Partner zu Gunsten des anderen auf große Teile des Mobiliars verzichten muss. Der Betroffene darf allerdings nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nicht unbedingt darauf hoffen, dass die Neuanschaffung als außergewöhnliche Belastung steuerlich anerkannt wird.

**Der Fall:** Ein Amtsgericht hatte in einem familienrechtlichen Verfahren die Anordnung getroffen, dass die bisherige eheliche Wohnung von der Ehefrau für die Dauer von sechs Monaten alleinig genutzt werden dürfe. Dem Ehemann fehlte daraufhin fast jegliches Mobiliar. Er wollte im Gegenzug in seiner Steuererklärung die Anschaffung von Einrichtungsgegenständen geltend machen, was der Fiskus und das zuständige Finanzgericht allerdings verweigerten.

**Das Urteil:** Der Bundesfinanzhof ließ die Revision gegen das Ersturteil nicht zu. Es gebe keinen Klärungsbedarf, denn durch die bisherige Rechtsprechung des Gerichts sei einsehbar, „dass die Neu- oder Wiederbeschaffung von Möbeln nach einer Scheidung (...) als Folgekosten der Scheidung keine außergewöhnliche Belastung darstellt“. Hier sei noch erschwerend hinzugekommen, dass dem Ehemann die Nutzung des Hausrats noch gar nicht endgültig, sondern nur vorübergehend entzogen worden sei.




## Soziale Stadt im Wuppertaler Osten

# Kostenlose Sanierungsberatung für die Gebiete Heckinghausen und Oberbarmen-Wichlinghausen

In den sozialen Stadt-Gebieten „Heckinghausen“ und „Oberbarmen-Wichlinghausen“ bietet die Wuppertaler Quartierentwicklungsgesellschaft (WQG) ab sofort eine kostenlose Sanierungsberatung für alle Haus- und Wohnungseigentümer an.

### Kostenlose Sanierungsberatung

Ab sofort bis Dezember 2019 berät das Team der WQG Immobilienbesitzer im Auftrag der Stadt Wuppertal zu Fragen rund um die Sanierung: Welche Sanierungsmaßnahmen sind anzuraten? Welche Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten gibt es? Welche Vorhaben sind genehmigungspflichtig?

### Vor-Ort-Termin am Gebäude

Franziska Pötter, Architektin der WQG, berät Hauseigentümer/-innen direkt vor Ort an ihren Gebäuden. Nach der Erfassung des Gebäudezustandes gibt es Sanierungsempfehlungen für die Beratungsempfänger zur Aufwertung ihrer Immobilien. „Bei einem Gespräch vor Ort kann man nach der Begutachtung der Ist-Situation direkt aufzeigen was machbar ist. Zudem ist jede Immobilie individuell“, so Pötter. Das Beratungsangebot ist thematisch breit gefächert: von Hinweisen zur Energieeinsparung, wie Fensteraustausch oder Dämmung, bis zu Empfehlungen zum Abbau von Barrieren im Wohnbereich ist vieles möglich.

### Fördermittel und Finanzierung

Bei der Frage, wie diese Maßnahmen bezahlbar bleiben, helfen die Fachkräfte der WQG bei der Auswahl geeigneter Fördermittel. Je nach Vorhaben können Förderprogramme der Stadt Wuppertal oder der kfw-Bank geeignet sein. So gibt es unter anderem für die beiden Gebiete Heckinghausen und Oberbarmen-Wichlinghausen auch ein Hof- und Fassadenprogramm, bei dem es für die Erneuerung und Verschönerung der Fassade finanzielle Zuschüsse von bis zu 40% geben kann. Zudem gibt es Hinweise zu Förderbedingungen und Erläuterungen zum Antragsverfahren, um im Fördermittel-Dschungel den Durchblick zu behalten.

### Wohnqualität gemeinsam erhöhen

Gefördert wird das Projekt durch das Bund-Länder Programm „Soziale Stadt“ und die Stadt Wuppertal. Ein Schwerpunkt der Städtebauförderung ist die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in den Quartieren „Heckinghausen“ und „Oberbarmen-Wichlinghausen“.

### Sprechstunde im Quartier

Oberbarmen-Wichlinghausen: jeden ersten Dienstag im Monat von 16:00 bis 18:00 Uhr im Berliner Plätzchen (Berliner Straße 173)
Heckinghausen: jeden ersten Donnerstag im Monat von 16:00 bis 18:00 Uhr im Quartierbüro Heckinghausen (Heckinghauser Straße 196). Nutzen Sie die Möglichkeit sich durch unser Team beraten zu lassen und kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns über Ihr Interesse!

### Ansprechpartner zum Projekt:

**Projektinformationen und Fördermittel**
Nikolai Spies
Tel.: 0202 758028682
nikolai.spies@quartier-entwicklung.de

**Architektin (Gebäude)**
Franziska Pötter
Tel.: 0202 758028681
franziska.poetter@quartier-entwicklung.de

financial PARTNER
Versicherungsmakler GmbH

**BESTE VERSICHERUNGEN ZUM GÜNSTIGSTEN PREIS.**

**1990-2018**

Seit unserer Gründung im Jahre 1990 haben wir uns zum größten Finanz- und Versicherungsdienstleister im Bergischen Land entwickelt. Diese positive Geschäftsentwicklung verdanken wir maßgeblich der langjährigen Treue unserer Kunden.

Für so viel Vertrauen in unsere Leistungen und die gute Kooperation bedanken wir uns herzlich.

**Kooperationsparter** bei
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein in Wuppertal u. Umgebung e.V.
seit

**2017**

*Die financial Partner*
*Michael Nagel, Thomas Thimm und Mark Koch*

**IHR PARTNER FÜR VERSICHERUNGSFRAGEN IM BERGISCHEN LAND.**

**FINANCIAL PARTNER**
**SEIT 28 JAHREN IHR DIENSTLEISTER FÜR**
Private Versicherungen
Gewerbe-/Industrieversicherungen
Investment & Finance
Entrepreneurship
Finanzierungskonzepte

**Financial Partner Versicherungsmakler GmbH**
Elberfelder Straße 87 . 42285 Wuppertal
Telefon +49 202 496 770
www.financialpartner.de

**Onlineservice**
Als neuen Service schenken wir allen Mitgliedern unseren digitalen Kundenordner für private Haushalte und Immobilienbesitzer.

Fordern Sie Ihren kostenlosen zugang per Mail unter plan25@financialpartner.de an.

© Die VERBRAUCHER INITIATIVE

**Gastbeitrag**

# Schadstoffarm wohnen und renovieren – Labels bieten Orientierung

Von Georg Abel, Bundesgeschäftsführer, Die VERBRAUCHER INITIATIVE e. V.

Gesundheit und Wohlbefinden sind untrennbar miteinander verbunden. Besonders deutlich wird das in der eigenen Wohnung. Die vertraute Einrichtung, wohltuende Farben und angenehme Beleuchtung wirken sich positiv aus. Hier können die Bewohner entspannen, auftanken und durchatmen. Daher kommt es darauf an, beim Renovieren und Einrichten genau hinzuschauen, was man sich ins Haus holt.

Einen großen Teil unserer Zeit verbringen wir in geschlossenen Räumen, davon allein zwei Drittel in den eigenen vier Wänden. Ob Bewohner es dort als behaglich empfinden, hängt maßgeblich von der Luft ab. Stimmt ihre Qualität nicht, wird sich selbst bei einem perfekten Einrichtungskonzept keine Wohlfühlatmosphäre einstellen. Einrichtungsgegenstände, Bauprodukte und Reinigungsmittel können gesundheitlich bedenkliche Stoffe abgeben und die Raumluft belasten. Weitere Quellen sind Schimmelpilze, Hausstaubmilben, offene Kamine und Tabakrauch. Reichern sich Schadstoffe in der Innenraumluft an, kann es zu Schleimhautreizungen, Kopfschmerzen, Müdigkeit, Schwindel und Übelkeit kommen. Allergische Reaktionen und Atemwegserkrankungen können begünstigt werden, besonders bei Kindern. Chronische Effekte, unter anderem auf das Hormon- und Immunsystem, sind möglich.

Verbraucher können selbst eine Menge tun, um in ihrer Wohnung befreit aufzuatmen und ein gesundes Raumklima zu schaffen. Die Räume rauchfrei halten, mehrmals täglich bei weit geöffneten Fenstern lüften und ausreichend heizen gehören dabei zu den Basics. Unabhängig davon, ob Naturtöne oder kräftige Farben den Trend beim Einrichten und Renovieren bestimmen, umwelt- und gesundheitsverträgliche Produkte sind gefragt. Labels erleichtern die entsprechende Kaufentscheidung, eine breite Siegelübersicht bietet seit dem Jahr 2000 www.label-online.de. Auf die Frage „Auf welches Label achten Sie beim Heimwerken?“ sprachen sich auf dieser Webseite über ein Drittel der gut 300 Teilnehmer für den Blauen Engel, dem weltweit ältesten Umweltzeichen, aus. Rund ein Viertel gab an, auf das EU-Energielabel zu achten, während knapp über 15 Prozent der abgegebenen Stimmen für die Zeichen FSC und PEFC gezählt wurden.

Heimwerken und Selbermachen erfreut sich großer Beliebtheit. Wenn die Welt draußen als zunehmend komplexer, unkontrollierbarer und anonymer empfunden wird, gibt das eigene Heim vielen Menschen Sicherheit und Verlässlichkeit. Diese Sehnsucht macht sich auch bei den Umsatzsteigerungen und dem wachsenden Sortiment von Möbelhäusern und Baumärkten an umwelt- und gesundheitsverträglichen Produkten bemerkbar.

Ein Beispiel sind lösungsmittelarme Farben und Lacke, die heute in keinem Baumarkt fehlen dürfen. Nachhaltigkeits-Labels wie der Blaue Engel, das Europäische Umweltzeichen („Euroblume“), das eco-Institut-Label oder das Natureplus-Zeichen weisen darauf hin. Für problematische Stoffe wie Schwermetalle gelten bei den gelabelten Produkten ebenfalls strenge Regelungen. Neben leichtflüchtigen Verbindungen aus Lösungsmitteln können beispielsweise Konservierungsstoffe wie Isothiazolinone zu Beschwerden führen. Für alle, die zu Unverträglichkeiten und Allergien neigen, ist daher ein zusätzlicher Blick auf die Inhaltsstoffe empfehlenswert.

*Direkt bei der Betankung werden die Additive dem Heizöl beigemischt und werten es so zu Premiumheizöl auf.* *Foto: IWO*

## Heizen mit Premiumheizöl

# Nach der Heizsaison Energielager wieder auffüllen

Mit dem Schnee schmilzt am Ende des Winters auch der Brennstoff-Vorrat in vielen Heizöltanks dahin. Zeit, um das Energielager wieder aufzufüllen. Die meisten Heizgerätehersteller empfehlen dafür Premiumheizöl. Das ist mit verschiedenen Zusätzen – sogenannten Additiven – angereichert, die für mehr Lagerstabilität und sauberere Verbrennung stehen.

Gedämmte Gebäude und effiziente Heizungsanlagen sorgen für immer geringer werdenden Heizölverbrauch. Folglich lagert der flüssige Brennstoff auch länger im Tank. Das macht ihm aber gar nichts aus, weiß Jörg Franke, Heizöl-Experte beim Institut für Wärme und Oeltechnik (IWO): „Heizöl ist ein Naturprodukt und bildet mit der Zeit Alterungsprodukte. Die lagern sich aber am Boden des Tanks ab. Ist die Anlage fachgerecht installiert, macht ihr das überhaupt nichts aus, da die Saugleitung im Tank fünf bis zehn Zentimeter über dem Tankboden endet. Damit ist gewährleistet, dass Ablagerungen vom Tankboden nicht zum Brenner gelangen." Schlecht wird Heizöl bei richtigen Lagerbedingungen nicht. „Das heutige schwefelarme Heizöl erfüllt höchste Qualitätsansprüche", so Franke weiter.

Zuverlässigkeit, eine lange Lebensdauer und Effizienz sind die drei wichtigsten Bedingungen, die Heizölkunden laut einer GfK-Umfrage im Auftrag des IWO an ihre Heizungsanlagen stellen. „Ohne einen hochwertigen Energieträger ist das alles nicht möglich", sagt Heizöl-Experte Franke. Premiumheizöl übertrifft mit seinen verbesserten Eigenschaften die gesetzlichen Anforderungen. Mineralölhändler bieten es unter unterschiedlichen Markennamen an. „Die Basis ist schwefelarmes Heizöl, das zusätzlich mit verschiedenen Additivpaketen aufgewertet wird", erklärt Franke. Dazu zählen unter anderem Additive zur Verbesserung der Lagerstabilität und der thermischen Stabilität sowie Metalldeaktivatoren.

### Premiumheizöl lohnt sich mehrfach

Hausbesitzer können davon mehrfach profitieren: So werden die brennstoffbedingten Wartungskosten durch die optimierten Verbrennungseigenschaften minimiert, Brenner und Kessel behalten die volle Leistungsfähigkeit und ermöglichen den gleichbleibend effizienten Betrieb der Anlage, was zusätzlich Heizöl einspart.

Darüber hinaus werden die Lebensdauer der Heizung verlängert und die Betriebssicherheit durch Schutz vor vermehrten Ablagerungen erhöht. Führende Hersteller von Heizgeräten empfehlen daher schwefelarmes Heizöl vorzugsweise in Premiumqualität. „Gerade die nachweislich verbesserte Lager- und thermische Stabilität von Premiumheizöl sind ein großer Vorteil", sagt Franke. Vor allem nach einer Heizungsmodernisierung auf ein effizientes Öl-Brennwertgerät sei das Premiumheizöl empfehlenswert. „Durch den wesentlich geringeren Verbrauch der modernen Heizung hält der Heizölvorrat erheblich länger und das Öl bleibt deutlich länger in der Tankanlage als vorher."

### Neue flüssige Brennstoffe für die Zukunft

Für die Zukunft wird an neuen treibhausgasreduzierten flüssigen Energieträgern geforscht, die dann ebenso wie Premiumheizöl verschiedene Anforderungen erfüllen müssen. Der neue Brennstoff soll ganz normal in Öl-Brennwertheizungen genutzt werden können und muss daher ebenso lagerfähig sein. Langfristig eröffnet das den Öl-Brennwertheizungen eine treibhausgasreduzierte oder sogar treibhausgasneutrale Perspektive.

**Weitere Infos zum Premiumheizöl und effizienter Öl-Brennwerttechnik stehen unter www.zukunftsheizen.de bereit.**

Einrohrheizungen wurden in den 1970er und 1980er Jahren häufig sowohl in Einfamilien- als auch Mehrfamilienhäusern eingebaut. Experten schätzen, dass in etwa 1,5 Millionen Haushalten in Deutschland noch Einrohrheizungen betrieben werden. Bei einem Einrohrheizsystem werden die Heizkörper der Reihe nach an nur eine Rohrleitung angeschlossen und nacheinander mit Heizwasser durchströmt.

Die Temperatur des Heizwassers sinkt dadurch von Heizkörper zu Heizkörper. Damit die Räume am Ende des Einrohrheizstranges noch ausreichend mit Wärme versorgt werden, müssen die Heizkörper zum Strangende hin entsprechend größer dimensioniert werden, die Heizwassermenge innerhalb der Rohrleitung konstant bleiben und die Vorlauftemperatur ausreichend hoch eingestellt werden. Damit verbraucht ein solches System viel Energie und belastet sowohl Klima als auch Haushaltskasse deutlich mehr als ein Zweirohrsystem.

## Heizungsmodernisierung

# Einrohrheizungen effizienter gestalten, Heizkostenabrechnung vereinfachen

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

Nicht jeder Eigentümer einer Einrohrheizung will gleich das gesamte System gegen ein Zweirohrsystem austauschen. Durch moderne Regelsysteme und weitere Maßnahmen lässt sich die Einrohrheizung jedoch effizienter gestalten. Das kann den Energieverbrauch verringern und die Abrechnung der Heizkosten mit den Mietern vereinfachen.

Klassische Einrohrheizungen reagieren empfindlich auf Veränderungen. Wird ein Heizkörper über das Thermostatventil abgestellt oder reguliert, hat das unmittelbar Auswirkungen auf die Wärmeabgabe der nachfolgenden Heizkörper. Es wird dann entweder zu warm oder zu kalt. Wenn alle Heizkörper abgestellt werden, zirkuliert dennoch Heizwasser mit hoher Temperatur durch die Rohrleitung. In einem Mehrfamilienhaus passiert dann Folgendes: In den Wohnungen am Anfang des Heizstranges reicht die Wärmeabgabe über die oftmals freiliegenden Rohrleitungen aus, um die Räume zu beheizen. Das führt dann bei einem allein über die Heizkostenverteiler ermittelten Wärmeverbrauch unweigerlich zu einer ungerechten Verteilung der Heizkosten. Denn über die Heizkostenverteiler wird nur die Wärmeabgabe der Heizkörper gemessen, nicht aber die der Rohrleitung. Bei einer ungeregelten Einrohrheizung werden dadurch oft nur 20 bis 40 Prozent des Wärmeverbrauchs messtechnisch erfasst.

Das hat zur Folge, dass der Eigentümer nach den Regelungen der Heizkostenverordnung (§ 7 Absatz 1 HeizkostenV) die Heizkosten nicht mehr verbrauchsabhängig abrechnen darf. Der Wärmeverbrauch der Mieter kann aber nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden. Gemeint ist hier das komplizierte und für den Vermieter sehr aufwendige Korrekturverfahren nach VDI 2077. Alternativ kann eine Pauschalabrechnung nach der Wohn- und Nutzfläche erfolgen. Das erlaubt jedoch dem Mieter eine Kürzung der Heizkosten um 15 Prozent (§ 12 Absatz 1), birgt also für den Vermieter wirtschaftliche Nachteile.

Eigentümer können jedoch ihre Einrohrheizungen wirksam modernisieren, damit die Rohrwärmeabgabe verringern und dann ganz einfach verbrauchsabhängig abrechnen:

- Einstellung der Heizkurve bzw. Vorlauftemperatur so niedrig wie möglich
- witterungsgesteuerte Regelung und einstellbare Nachtabsenkung (nach EnEV ohnehin vorgeschrieben)
- Einbau moderner Regelsysteme – wie etwa Differenzdruckregler – zur gleichmäßigen Versorgung aller Heizkörper oder differenztemperaturabhängige Strangventile zur Minimierung der Wärmeabgabe der einzelnen Heizstränge
- hydraulischer Abgleich

Die Maßnahmen tragen dazu bei, dass die Wasserströme in den Einrohrheizkreisen geregelt werden können und somit auch der Einsatz effizienter Brennwertkessel und geregelter Heizungspumpen möglich wird.

**Unser Tipp:**

Maßnahmen zur Volumenstromregelung bei Einrohrheizungen werden von der KfW mit einem Kredit (Programme 151/152) oder einem Zuschuss (Programm 430) und vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) über das Förderprogramm Heizungsoptimierung mit der Übernahme von 30 Prozent der Investitionskosten gefördert.

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

*In acht von zehn Fällen gelangen Einbrecher durch die Fenster ins Gebäudeinnere. Daher ist es besonders wichtig, bei der Wahl des Fensters auf die Sicherheitsausstattung und individuelle Aufrüstbarkeit zu achten.*

*Das Internorm-Fenster mit maximaler Sicherheit serienmäßig: Das Kunststoff- beziehungsweise Kunststoff/Aluminium-Fenster KF 500 ist umlaufend mit den Verriegelungsklappen der innovativen I-tec Verriegelung – deren Anzahl ist abhängig von der Größe des Fensters – ausgestattet.*

*Fotos: epr/Internorm*

## Hoher Einbruchschutz im Standard

# Bei Fenstern keine Kompromisse in Sachen Sicherheit machen

Urlaubszeit ist Einbruchszeit! Wenn die Ferien starten, beginnt auch für Langfinger wieder die Hochsaison. In mehr als drei Viertel der Fälle dringen Einbrecher durch die Fenster in das Gebäudeinnere ein. Traditionelle Modelle ohne Sicherheitsausstattung sind meist jene willkommene Schwachstelle eines Hauses, welche Profis mit einfachem Werkzeug in wenigen Sekunden öffnen können. Deshalb sollten Hausbauer und Sanierer bei der Wahl der Fenster besonders auf die Ausstattung zum Schutz der eigenen vier Wände achten.

Bereits im Standard einen hohen Einbruchschutz bieten die Modelle von Europas führender Fenstermarke Internorm. Pilzzapfen und Sicherheitsschließstücke schützen vor einer Aushebelung des Flügels, eine umlaufend mit dem Rahmen verklebte Verglasung vor dem Herausdrücken der Scheibe. Zusätzlich zu diesen Features lassen sich sämtliche Internorm-Produkte individuell aufrüsten: etwa durch profilunabhängig integrierbare elektronische Verschlusssensoren. Diese melden unauffällig und zuverlässig, welche Fenster geöffnet oder verriegelt sind und lassen sich mit handelsüblichen Alarmsystemen kombinieren. Der Einsatz von Verbundsicherheitsglas, bei dem reißfeste Folie verwendet wird, verhindert, dass die Scheibe splittert und selbst bei beschädigter Verglasung keine Öffnung entsteht. Sperrbare Griffe in unterschiedlichen Designs unterbinden hingegen ein Verschieben des Beschlags nach außen. Auch in puncto Kindersicherheit sind sperrbare Griffe sehr empfehlenswert. All diese Features eignen sich bestens für die Nachrüstung vorhandener Fenster.

Das Topmodell von Internorm in Sachen Schutz des Zuhauses ist das Kunststoff/Alu-Fenstersystem KF 500 mit I-tec Verriegelung. Hier übernehmen Klappen anstelle konventioneller Zapfen die sichere und präzise Verriegelung des Flügels mit dem Rahmen. Diese sind in entsprechenden Abständen an allen vier Seiten des Flügels angeordnet. Die Klappen drücken beim Schließen direkt gegen das Rahmeninnere und machen ein Aushebeln des Fensters quasi unmöglich. Und auch die voll in den Rahmen integrierte I-tec Lüftung des KF 500 erhöht die Sicherheit, denn sie versorgt den Raum mit Frischluft, während das Fenster geschlossen bleibt.

**Weitere Informationen erhalten Sie unter www.homeplaza.de und www.internorm.com.**

*Wenn sich Schimmel bildet, ist das ein klares Zeichen für zu hohe Feuchtigkeit in den Wänden.* *Foto: djd/www.hygrosan.de*

## Mit trockenen Wänden gesünder wohnen und leben

# So einfach lassen sich Wände trocken und schimmelfrei sanieren

djd_Text 56845s

Viele Mieter und Immobilienbesitzer ahnen es schon: Mit der kalten Jahreszeit beginnt die Invasion der Schimmelpilze. Der Grund sind kalte Außenwände, an denen Dampf aus der Raumluft kondensiert. Dabei sind die Schimmelpilze nur ein Symptom der erhöhten Feuchtigkeit. Man sollte also an der Ursache der Misere, der erhöhten Feuchtigkeit, etwas ändern. Die feuchte Wohnung permanent lüften, heizen und dann wieder lüften und den Schimmel immer wieder zu vergiften, kann keine nachhaltige Lösung sein. Stattdessen gilt es, die Wände trocken zu bekommen und trocken zu halten. Mit einer speziellen Wandbeschichtung ist dies ohne groß angelegte Sanierung möglich.

### Ein Anstrich hält Feuchte von der Wand fern

Ein Anstrich mit der „Hygrosan"-Wandbeschichtung beispielsweise sorgt dafür, dass Wände trocken werden und bleiben. Beim Aufstreichen des Materials entsteht eine mikroporige Schicht, die verhindert, dass Feuchtigkeit in die Wand eindringt. Wärme kann jedoch passieren. Dadurch bleiben die Wände nicht nur trocken, sondern werden immer trockener. Da es an der Oberfläche keine ausreichende Feuchtigkeit mehr für das Wachstum des Schimmels gibt, haben die lästigen und gesundheitsschädlichen Pilze keine Chance mehr. Positiv für die Bewohner: Der Spezialanstrich besteht nur aus natürlichen mineralischen Rohstoffen und enthält weder Gifte noch Fungizide oder Nanopartikel. So kann man sicher sein, dass nicht ein Gesundheitsproblem gegen ein anderes getauscht, sondern dauerhaft für Besserung gesorgt wird. Unter www.hygrosan.de gibt es weitere Informationen und Tipps zur Anwendung.

### Einfache Verarbeitung, nachhaltige Wirkung

Das Material kann jeder Heimwerker selbst auf die vorher gereinigte und angefeuchtete Wand aufstreichen. Bei besonders stark durchfeuchteten Wänden beziehungsweise an Wärmebrücken ist eine Starterwärmung mittels Wärmestrahler erforderlich. Der Temperaturanstieg erhöht den Dampfdruck und die Wand wird trocken. Dank der Beschichtung bleiben die Wände nachhaltig trocken und für immer schimmelfrei.

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

Seit 1885 HAPPE GmbH
TÜV gepr. Fachbetrieb § 19 l 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

Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing

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

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

## Keine Chance für Unkraut

# Ökologischer Fugensand sorgt für dauerhaft ansehnliche Pflastersteine

*Pflasterfugen vom Unkraut zu befreien ist eine mühsame Arbeit. Damit es gar nicht erst dazu kommt, sollten Eigenheimbesitzer und Hobby-Gärtner auf ökologischen Fugensand setzen.*

*Ob Regen oder Sonnenschein, die Fugen müssen sauber sein. Mit dem hochwertigen STONES ECO FUGENSAND ist dies ein Leichtes!*
*Fotos: epr/STONES Gesellschaft*

Während Löwenzahn auch heute noch als gesundes Hausmittel geschätzt wird, betrachten Hobby-Gärtner die Heilpflanze vor allem als lästiges Unkraut. Generell genießen solche und weitere Störenfriede wie Wurzelunkraut und Gräser kein gutes Ansehen, setzten sie sich doch allzu gerne in den Fugen von Pflastersteinen auf Gartenwegen oder Garagenauffahrten fest. Mit stabilisiertem Fugenmaterial auf pflanzlich-mineralischer Basis macht man ihnen letztendlich den Garaus.

Beim Verlegen von gepflasterten Flächen verhindert der Einsatz von Fugensand, dass sich Unkraut in den Zwischenräumen der Steine ausbreitet. Wer dabei auf umweltfreundliche Produkte setzt, kann den wild wuchernden Pflanzen reinen Gewissens den Kampf ansagen – so etwa mit dem STONES ECO FUGENSAND der STONES Gesellschaft. Das darin enthaltene innovative Bindemittel SOLID GREEN BINDER verfestigt die feinen Gesteinskörnungen des Fugenmaterials auf ökologische Weise und verhindert somit ungewollten Unkrautwuchs. Hingegen der bisher bekannten polymeren oder zementären Bindemittel ist dieser ein nachhaltiges Produkt. Dank seiner gesundheitlich unbedenklichen Emissionen, der pflanzlich-mineralischen Inhaltsstoffe und der nachgewiesenen Umweltverträglichkeit wurde der patentierte Fugensand zudem mit dem eco-INSTITUT-Label ausgezeichnet. Besonders nützlich ist auch die flexible Beschaffenheit des Fugenfüllers: Bei Niederschlag dehnt er sich aus und schließt somit kleine Mikrorisse zwischen Fuge und Pflasterstein. Die Eigenschaft dieser sogenannten kontinuierlichen „Selbstinstandsetzung“ kann etwa ein polymerer Fugensand aus chemischen Stoffen nicht liefern. Ein weiterer Vorteil ist die einfache Anwendung vom STONES ECO FUGENSAND: Er lässt sich bei trockener Steinoberfläche schon ab zwei Grad Celsius aufwärts verarbeiten. Nach langer Nutzungsdauer können die Pflastersteine jederzeit kraftschlüssig nachverfugt werden. Im Gegensatz zu chemischen oder zementgebundenen Mörteln hat STONES ECO FUGENSAND bei sachgerechter Lagerung zudem kein Verfallsdatum. Auch unansehnliche Schleier von Rückständen auf den Steinen kommen nicht vor. So bleiben Bodenbeläge im Außenbereich – von der Terrasse bis hin zur Einfahrt – nicht nur unkrautfrei, sondern erhalten auch ein gepflegtes Aussehen.

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

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

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

DKH
Immobilienverwaltung
Persönlich. Individuell. Kompetent.
Sie überlegen, die Betreuung
Ihres Immobilienbesitzes an
eine Verwaltung zu übertragen?
- Miet-Verwaltung
- Sondereigentumsverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Sonstige Leistungen (z.B. Erstellung von Betriebskostenabrechnungen)

DKH-Immobilienverwaltung
Herichhauser Str. 30, 42349 Wuppertal
Tel.: 0202 890 19926
www.dkh-immobilienverwaltung.de

*Der Traum eines jeden Gärtners: Ein Gewächshaus von Princess zeichnet sich als solide und absolut korrosionsbeständige Konstruktion aus.*

## Gartenarbeit zu jeder Jahreszeit

# Das Lieblingshobby mit individuellen Gewächshäusern ganzjährig ausleben

Von einem eigenen Gewächshaus mit selbstangebautem Obst und Gemüse träumen viele. Doch bevor das Gartenprojekt umgesetzt werden kann, müssen einige Fragen beantwortet werden: Soll das überdachte Biotop schon im Frühjahr zum Vorziehen von Jungpflanzen genutzt werden oder favorisiert man ein Überwinterungshaus? Und wie viel Platz steht überhaupt zur Verfügung? Sind alle Fragen geklärt, gilt es nur noch, einen geeigneten Hersteller zu finden.

Bei der Fülle an verschiedenen Anbietern und Varianten fällt es nicht immer leicht, das richtige Gewächshaus auszuwählen. Eine einwandfreie Betreuung erhalten Verbraucher bei dem österreichischen Unternehmen Princess – dort wird den Wünschen der Kunden viel Platz eingeräumt. In drei verschiedenen Größen lieferbar, erweisen sich ihre Gewächshäuser als solide und absolut korrosionsbeständige Konstruktionen. Aus glasklarer, langlebiger und UV-Licht-stabiler Acrylverglasung hergestellt, bestechen die Lichtinseln außerdem durch eine hochwertige Wärmeisolation. Gut geschützt vor jeglichen Witterungseinflüssen können die zarten Pflänzchen somit in einem optimalen Klima heranwachsen. Maximale Lüftungsflächen wie Türen, Fenster und Kippflügel gleichen Temperaturschwankungen zudem verlässlich aus. Wer sich sein favorisiertes Grünhaus im Frühjahr oder Sommer zulegt, sollte dennoch Wert auf eine frostsichere Bauart legen, denn früher oder später schaut der Winter wieder vorbei. Wichtig ist hierbei ein solides Fundament, das dem Gebäude nicht nur Halt und Stabilität gibt, sondern bei ausreichender Grabentiefe auch gewährleistet, dass sich das Fundament bei Minusgraden nicht anhebt. Princess bietet hierfür einen Unterbau mit Außenisolierung inklusive einer integrierten Fundamentabdeckung an. So können Gartenfans zu allen Jahreszeiten und auf lange Zeit von ihrem Treibhaus profitieren. Hinzu kommt, dass sich auch über 40 Jahre alte Modelle ganz unkompliziert modernisieren, erweitern oder im Schadensfall reparieren lassen. Denn bei Princess wird vielseitig, individuell und vor allem bedarfsorientiert geplant, sodass das motivierte Team auch für Sonderbauten wie Schildkröten-Häuser oder Schwimmbadüberdachungen bestens gerüstet ist.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.princess-glashausbau.at.

*Immer im besten Licht – mit einem Gewächshaus aus glasklarer, langlebiger und UV-Licht-stabiler Acrylverglasung.* *Fotos: epr/Princess Gewächshäuser*

*Mit Regenwasser kann man den Garten mit bestem Gewissen bewässern. Foto: epr/Rewatec*

## Bewässern mit Köpfchen

# Rares Trinkwasser sparen und auf die Ressourcen der Natur setzen

Laut Umweltbundesamt lassen sich in einem Vier-Personen-Haushalt pro Jahr circa 40 Kubikmeter Trink- durch Regenwasser ersetzen. Aber wie kann man in langen Trockenperioden, wenn der Niederschlag am meisten gebraucht wird, gewährleisten, dass davon auch genügend vorhanden ist? Durch den Einbau eines Regenwassertanks wie NEO der Marke Rewatec. Der Flachtank besteht zu 100 Prozent aus recyclebarem Polyethylen (PE) und spart bis zu 35 Prozent Material ein. Sein Gewicht wird dadurch verringert, was den Transport und Einbau einfacher und kostengünstiger macht, während seine erstklassigen statischen Eigenschaften bestehen bleiben. Diese sind für die Stabilität eines Tanks unerlässlich und werden in diesem Fall durch die geometrische Form erreicht, die sich an der Natur orientiert – genauer gesagt an der Oberflächenstruktur von Kürbis und Muschel. NEO lässt sich mit wenig Erdaushub, einfachem Handling und einer Baugrube, die schnell wieder verschlossen werden kann, unkompliziert einbauen. Daher eignet sich der Flachtank auch ideal zum Nachrüsten. Die Wasserentnahme erfolgt über einen Wasseranschluss im Tankdeckel oder über eine formschöne oberirdische Zapfsäule.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.rewatec.de.

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

*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

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

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

Grün erhalten
Grün gestalten
Ihr Fachbetrieb für Grünanlagenpflege
Stefan Peukert
Staatlich geprüfter Techniker für Gartenbau
Garten- und Landschaftsbau
Wittener Str. 84 · 42279 Wuppertal
Tel. 02 02 / 281 99 33 · Fax 02 02 / 250 20 06 · info@galabau-peukert.de
www.galabau-peukert.de

*Die smarten „GravelGrid“ Verlegeplatten der Ritter Landscaping GmbH bieten auf losem Untergrund Bodenhaftung. Auch an Hängen sorgen die Gitter für optimalen Grip.*

## Ein starkes Team für mehr Bodenhaftung

# Smarte Befestigungsalternative sorgt für sicheren Tritt

Viele Damen kennen das Problem: Zu verschiedensten Anlässen kommen die schicken Pumps zum Einsatz. Doch kaum steigt Frau aus dem Auto, muss sie sich ihren Weg zum Büro, Kundentermin oder zur Abendveranstaltung auf hohen Hacken über unwegsames Gelände bahnen. Dabei versinken die Absätze oftmals im losen Schotter des Parkplatzes oder bleiben bei der Hochzeitsfeier im grünen Rasen stecken. Unbefestigter Untergrund kann zum echten Ärgernis auf begeh- oder befahrbaren Wegen werden. Jedoch gibt es eine smarte Lösung zur Entschärfung der Stolperfalle.

Durch „GravelGrid“ wird eine dauerhaft hochbelastbare Bodenbefestigung möglich. Die besonders pflegeleichten Verlegeplatten der Ritter Landscaping GmbH sind eine wasserdurchlässige, temperaturbeständige und kostengünstige Alternative zu herkömmlichen Lösungen. Viele Planer, Kommunen und Landschaftsarchitekten setzen bereits auf die hilfreichen und umweltneutralen Gitter aus recyceltem Kunststoff. Aber auch im privaten Bereich sorgen sie für optimale Trittsicherheit – zum Beispiel in der Einfahrt, dem Hof oder auf dem Gartenweg. Die Waben dämmen Kiesbewegungen ein und verhindern so eine Rillenbildung.

Durch den Einsatz von „GravelGrid“ kommt es nicht zu einer Versiegelung, denn Niederschläge laufen durch die siebartige Struktur der Kammern ab. So werden Pfützenbildung und unnötige Kosten vermieden. Da das Wasser einfach im Boden versickert und keine Vollversiegelung der Fläche besteht, kann die Ableitung von Niederschlag so nicht von den Kommunen gesondert in Rechnung gestellt werden. Die handliche und leichte Platte erlaubt eine schnelle Arbeitsweise – auch ohne schweres Gerät, denn durch ein Klick-Verbindungssystem ist sie auch für Heimwerker leicht im Verbund verlegbar. Anschließend kann sie mit verschiedenen Splitten und Kiesen aufgefüllt und mit dem Komponentenbindemittel „ElastoPave“ des gleichen Herstellers zu einer ebenmäßigen und festen, aber dennoch wasserdurchlässigen Trittfläche verarbeitet werden. Das Füllmaterial steht in verschiedenen Farben zur Auswahl, sodass neben dem praktischen Nutzen auch eine farbige Gestaltung der Flächen möglich ist. „GravelGrid“ und „ElastoPave“ – ein starkes Team zur vielfältigen Bodenbefestigung vom privaten Innenhof bis zur Feuerwehrzufahrt.

**Weitere Informationen erhalten Sie unter www.ritter-online.de.**

*In der warmen Jahreszeit verlagert sich unser Lebensmittelpunkt nach draußen. Damit die Zeit auf der Terrasse keine bösen Überraschungen bereithält, ist eine professionelle Entwässerung unabdingbar.*
*(Foto: epr/Gutjahr Systemtechnik GmbH)*

## Dank Entwässerung zur Traumterrasse

# Flächendrainagen schützen effektiv vor Unkraut und Feuchteschäden

Die Terrasse wird im Sommer zu unserem Lieblingsort – hier wird gegrillt, gelesen oder einfach entspannt. Wer sein grünes Wohnzimmer ungetrübt genießen möchte, muss jedoch die Witterungsbedingungen bedenken und entsprechend vorsorgen, denn Wasser ist und bleibt der größte Feind von Belägen im Außenbereich und kann irreparable Schäden anrichten!

Zwei Drittel der Deutschen glauben, Fliesenbeläge seien wasserdicht. Was sie nicht bedenken: Feuchtigkeit dringt durch die Fugen ein und staut sich unter der Konstruktion. Dies führt zum einen zu unschönen Kalkablagerungen, zum anderen entsteht so der ideale Nährboden für Samen, die ebenfalls durch die Fugen gelangen. Sobald die Temperaturen wärmer werden, bahnt sich Unkraut den Weg nach oben. Patentierte Flächendrainagen von Gutjahr schaffen hier Abhilfe: Unter den Belägen verlegt leiten sie nicht nur einsickerndes Wasser fachgerecht ab, sondern belüften diese auch von unten. Dadurch wird dem Samen seine Existenzgrundlage entzogen und er „verdurstet". Was kompliziert klingt, funktioniert denkbar einfach: Nachdem die Drainagematte auf dem Untergrund ausgerollt wurde, verteilt man Drainmörtel, Kies- oder Splittbett darüber und schon können Fliesen oder Naturstein verlegt werden. Die Drainage funktioniert wie ein kleines Kanalisationssystem, welches Wasser über Längs- und Querkanäle zuverlässig abführt. Verunkrautung, Feuchteflecken, Frostabplatzungen und Risse werden vermieden und der Außenbereich präsentiert sich von seiner besten Seite. Die Kompetenz der Gutjahr Systemtechnik GmbH, die über mehr als 25 Jahre Erfahrung in diesem Bereich verfügt, fand jüngst in einem prestigeträchtigen Projekt Anerkennung. Das Hotel „Schloss Fuschl" – bekannt aus den Sissi-Filmen – setzte beim Ausbau seiner Außenterrassen auf den Experten aus Bickenbach. Das Besondere: Die Renovierung der Böden liegt bereits ein Jahrzehnt zurück, trotzdem wirken die Keramikplatten wie frisch verlegt – dank gezielter Entwässerung mit Flächendrainage.

Weitere Informationen erhalten Sie unter
www.schöne-terrassen.com.

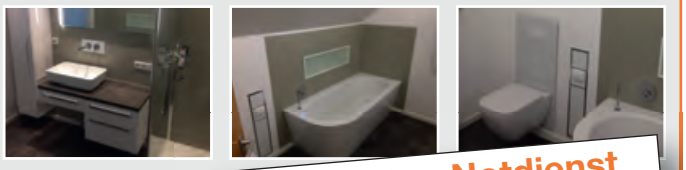
A bis Z
Holz- & Dachbaustoffe
Wüstenhofer Str. 31 - 42105 Wuppertal
Tel.: 0202 / 4 96 26 88 - Fax: 0202 / 6 95 84 29
info@bedachungsgrosshandel.de
Mo.-Fr.: 7.00 Uhr - 16.15 Uhr
Sa.: 8.00 Uhr - 13.00 Uhr

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

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

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

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!

BRS-WITTENBERG

24-Stunden-Notdienst
01 52 - 02 41 03 79
Ihr Meisterbetrieb für Wohlfühl-Bäder und energiesparende Heizsysteme

Elias-Eller-Str. 81
42369 W.-Ronsdorf
Telefon (02 02) 27 02 52 13
www.brs-wittenberg.de

## Vom Frühjahrsputz zum Sommermärchen

# Dank einer Schönheitskur ist die Terrasse perfekt für die Freiluftsaison gerüstet

*Damit die Oase im Grünen auch wirklich zum Lieblingsort avanciert, sind eine attraktive Gestaltung und eine gepflegte Optik unerlässlich. Mit dem Anstrich-Entferner Gel von Osmo werden die Holzterrassendielen optimal auf einen neuen Look vorbereitet.*

*Grau, verwittert und ein Anstrich, der in die Jahre gekommen ist: Holzterrassendielen im Gammel-Look laden definitiv nicht zum Verweilen ein. Eine Renovierung ist dringend nötig und mit Produkten von Osmo auch schnell umgesetzt.*

*Nach dem Einsatz des neuen Anstrich-Entferner Gels von Osmo sehen die Holzterrassendielen so gut wie neu aus. Abschließend empfiehlt sich die Behandlung mit einem Terrassen-Öl.*

*Fotos: Osmo*

*Das neuentwickelte Produkt wurde speziell für das Beseitigen von alten Öl-Anstrichen und Lasuren auf Holzterrassendielen entwickelt. Einfach mit Bürste oder Pinsel auftragen, einweichen lassen und anschließend alle Farb- und Gelreste mit frischem Wasser abschrubben.*

Wenn im Morgengrauen die Vögel wieder im Chor zwitschern und die ersten Krokusse vorwitzig ihre Köpfe aus der Erde strecken, weiß der Gartenfreund: Der Frühling steht vor der Tür! Nach dem langen und dunklen Winter können viele Menschen es kaum abwarten, endlich wieder Zeit im Freien zu verbringen – ohne sich wie für eine Polarexpedition anzuziehen.

Auch wenn die Temperaturen nicht gleich für die hemdsärmelige Garderobe ausreichen, lassen sich die ersten wärmenden Sonnenstrahlen herrlich auf der Veranda sitzend genießen. Wenn, ja wenn da nicht die Überreste der kalten Jahreszeit wären – angesichts grauer oder durch Farbabsplitterung unansehnlich gewordener Holzterrassendielen ist die frisch entflammte Freude über den Aufenthalt im Freien schnell wieder getrübt. Da hilft nur eins: ein gründlicher Frühjahrsputz! Um die Terrasse schnell und langfristig wieder in ein Schmuckstück zu verwandeln, sind effiziente Reinigungs- und Pflegemittel, etwa aus dem Hause Osmo, gefragt. Der Spezialist für Holz und Farbe komplettiert sein Sortiment in diesem Bereich mit dem neuen Osmo Anstrich-Entferner Gel. Das gebrauchsfertige Mittel wurde speziell für das Beseitigen von alten Öl-Anstrichen und Lasuren auf Holzterrassendielen entwickelt, lässt sich aber auch für Gartenmöbel aus Holz nutzen. Denn bevor ein neuer Anstrich aufgetragen werden kann, sollten alle Reste des vorherigen Auftrags getilgt werden. Übrigens: Wird der Anstrich-Entferner genutzt, entfällt das Abschleifen der Holzoberfläche vor der Weiterbehandlung! Sind die groben Verschmutzungen beseitigt, wird das Anstrich-Entferner Gel mittels Pinsel oder Bürste aufgetragen. Nach etwa 30 Minuten Einwirkzeit ist das Abschrubben der Oberfläche mit reichlich Frischwasser erforderlich, um gleichermaßen Farb- und Gelreste zu entfernen. Im Anschluss an die Trocknung empfiehlt sich der Einsatz des Holz-Entgrauer Kraft-Gels von Osmo, bevor die Oberfläche abschließend mit Terrassen-Öl behandelt wird. Dieses Produkt auf Naturölbasis glättet die Holzoberfläche und macht sie wasser- und schmutzabweisend. Derart rundum gepflegt und geschützt, ist der Lieblingsplatz im Grünen bereit für eine lange und schöne Open-Air-Saison!

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.osmo.de.

Anzeige

**Wintergärten, Sommergärten oder Terrassenüberdachungen von HeLö.**
Entdecken Sie handwerklich perfekte Lösungen für individuelle, ganzjährige Gartenträume mit Wertsteigerung für Ihr Haus

Jetzt ansehen, was möglich ist: **www.heloe-wintergaerten.de**

HeLö Wintergartenbau GmbH
Gerresheimer Straße 191
40721 Hilden, Tel. 02103/48318

Anzeige

**HELÖ Wintergartenbau GmbH feiert 30-jähriges Jubiläum**

**Eine grüne Oase – nicht nur im Winter**

Drinnen draußen zu sitzen und das bei jedem Wetter – diesen Wunsch erfüllt **HELÖ Wintergartenbau GmbH.** Die Firma aus Hilden gestaltet Gärten unter Glas. Dort entspannen die Kunden auch bei Regen oder Schnee gemütlich in einer blühenden Oase und genießen mit einem Buch oder einem Glas Wein den Blick in den Himmel und auf das Grün jenseits der Scheiben. Sie sind mitten in der Natur und doch jederzeit vor Wind und Wetter geschützt. Den persönlichen Platz an der Sonne fertigt das Unternehmen nach individuellen Wünschen in der eigenen Manufaktur und begleitet die Kunden vom ersten Beratungsgespräch vor Ort bis zum schlüsselfertigen Bau. Gerade beim Wintergartenbau sind gute Beratung und handwerklicher Sachverstand gefragt, denn nur mit einem Fachbetrieb ist der Wohnkomfort im Glashaus garantiert. Bauherren, die den lange gehegten Wunsch Wirklichkeit werden lassen wollen, sollten gerade beim Wintergartenbau die Priorität auf handwerkliche Qualifizierung und Erfahrung legen und nicht gemäß der Mentalität „Geiz ist geil" allein auf einen vermeintlich günstigen Preis vertrauen. Und dies hat seine guten Gründe, die sich in fünf Punkten zusammenfassen lassen:

**1.** Jeder Wintergarten ist eine Anfertigung nach Maß und muss genau auf die vorhandene Bausubstanz abgestimmt werden. Je nach Himmelsrichtung und Nutzungsprofil sind spezifische Anforderungen zu erfüllen.

**2.** Ein Wintergarten erfordert in der Regel eine Baugenehmigung oder ist baubehördlich anmeldungspflichtig. Keine Angst vor den bürokratischen Hürden muss man haben, wenn der Fachbetrieb die Erstellung der Formalitäten für Sie erledigt.

**3.** Eine gründliche Planung ist das A und O eines gelungenen Wintergartens. Abhängig von der vorgesehenen Nutzung muss ein Gesamtkonzept entwickelt werden, welches sich an den architektonischen Gegebenheiten und den Wünschen unserer Kunden orientiert.

**4.** Ein Wintergarten besteht aber nicht nur aus Profilen und Glas. Fragen nach Fundament, Beheizung und Beschattung beantworten wir kompetent und werden auf Wunsch in die Gesamtplanung eingebunden.

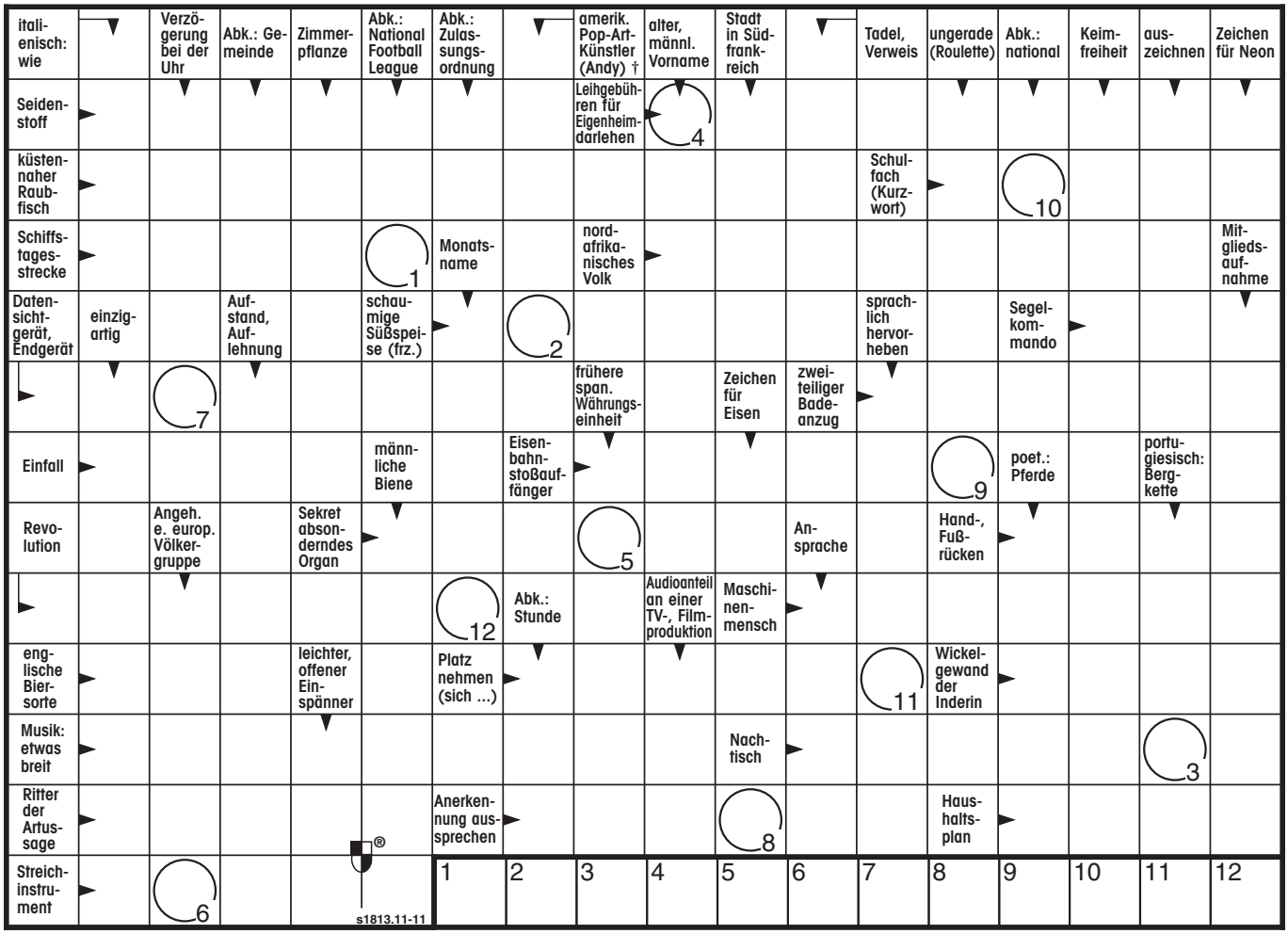
***Übrigens:* Zum 30-jährigen Firmenjubiläum hält das HELÖ-Bau-Team für seine Kunden verschiedene Aktionen bereit und lässt sie so an dem runden Geburtstag teilhaben.**

**5.** Ohne Belüftung geht es nicht! Ob es sich um einfache Dachlüftungsklappen oder um komplexe Klimaanlagen mit ausgefeilten Steuerungen handelt – Art und Anzahl der Belüftungsmöglichkeiten müssen berechnet werden.

Aufgrund der 30 jährigen Erfahrung bietet die **HELÖ-Wintergartenbau GmbH** (Mitglied im Bundes-verband für Wintergärten, Berlin) Ihren Kunden eine einwandfreie Abwicklung und Ausführung Ihres Wunsch-Wintergartens an. Als Pendant zum Winter- bietet HELÖ auch luftige Sommergärten an und hat damit einen Trend gesetzt.

# Mitmachen und Online Mietvertrag gewinnen!

Wir verlosen 3 x 2 Online Mietverträge! Sie möchten teilnehmen? Dann schicken Sie uns die richtige Lösung zum Kreuzworträtsel per E-Mail an info@hausundgrundwpt.de. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Einsendeschluss ist der 10. Mai 2018. Die Gewinner werden per E-Mail benachrichtigt und müssen sich in unserem Online Shop registrieren, damit wir dem Gewinner die Online Mietverträge auf dem Kundenkonto freischalten können.





## Denken Sie an die Rauchmelderpflicht!

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

Haus & Grund

**Rauchmelder Pyrexx PX-I**

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

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

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

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

Der Autor

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

# Kaution

## Vereinbarung und Abwicklung von Mietsicherheiten in der Wohnungs- und Geschäftsraummiete

## 11,95 €

inklusive MwSt., zzgl. 2,50 Euro Versandkosten

**ISBN: 978-3-939787-95-2**

**2. Auflage 2018**

Umgangssprachlich als „Kaution“ bezeichnet, trägt die Mietsicherheit dem Sicherungsbedürfnis des Vermieters Rechnung, auf eine zusätzliche Haftungsmasse zur Befriedigung seiner Ansprüche gegen den Mieter aus dem Mietverhältnis zugreifen zu können. Konträr zum Sicherungsbedürfnis des Vermieters wird das Interesse des Mieters an einer insolvenzfesten Anlage „seiner“ Mietkaution sowie an einem Ausschluss von Pfandrechten Dritter schon durch den Gesetzgeber besonders betont. Denn auch nach dem Sicherungszweck der Kaution soll der Mieter bei Ende des Mietverhältnisses unverbrauchte, also nicht verrechnete Kautionsteile zurückerhalten. Wegen der bisweilen hohen Komplexität des Themas wird der Stoff zur Erhöhung der Anschaulichkeit anhand von Beispielfällen vermittelt. Die Broschüre ist für private Vermieter, Wohnungsunternehmen und Wohnungsverwaltungsgesellschaften, für Mieter und für alle rechtsberatenden Berufe konzipiert.

**Zu beziehen über Ihre Haus und Grund-Geschäftsstellen Wuppertal.**

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

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

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

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

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. 11/17) | 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<br>Donnerstag | nach Terminabsprache<br>15.00 - 17.00 | | |
| Herr Schleemann: | Montag<br>Dienstag<br>Mittwoch<br>Donnerstag | 10.00 - 12.00<br>10.00 - 12.00 und 15.00 - 17.00<br>nach Terminabsprache<br>15.00 - 17.00 | | |
| Frau Heindl: | | | Dienstag<br>Donnerstag | 15.00 - 17.00<br>10.00 - 12.30 |
| | | | Frau Weber:<br>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

# Impressum


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

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

### Beratungsstelle 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:
Das erste Fahrzeug der neuen Generation Schwebebahnwagen mit der Nummer 01, kurz vor der Station Alter Markt. **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

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.

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

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

**HAUT & JORDAN IMMOBILIEN GMBH**
Mitglied im BVI ivd
**HAUSVERWALTUNGEN**
– MIETVERWALTUNG
– WEG-VERWALTUNG
– INDUSTRIE UND GEWERBEVERWALTUNG
**IMMOBILIEN**
– IMMOBILIENMAKLER
– AN + VERKAUF
– PROJEKTIERUNG
– BEWERTUNG
Zertifiziert gemäß TÜV SÜD
**HAUSMEISTERSERVICE**
– GARTENSERVICE – REINIGUNGSSERVICE
– REPARATURARBEITEN RUND UM IHRE IMMOBILIE
Oberdörnen 7 · 42283 Wuppertal
☎ (0202) **2 55 50 -0** Fax 2 55 50 25
www.haut-jordan.de · E-Mail: info@haut-jordan.de

**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

**Wießner Garten- Landschaftsbau GMBH**
Beratung • Gestaltung • Pflege
Bouterwekstraße 9 • 42327 Wuppertal
E-Mail: info@wiessner-galabau.de
Internet: www.wiessner-galabau.de
Telefon: 02 02 / 730 740

**NATURSTEINE Schmitz**
GRABMALKUNST UND NATURSTEINBETRIEBE

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

**Der erste Strom aus eigener Produktion. Auch wenn man es ihnen nicht ansah: Doris und Gerd freuten sich wie Bolle!**

WSW SONNENSTROM
**Strom produzieren ohne zu investieren: Wuppen wir's!**
Ihre eigene Photovoltaikanlage – ohne zu investieren. Wir kümmern uns um alles: Planung, Installation, Wartung und eventuelle Reparaturen.

**Mehr Infos: www.wsw-online.de**

WSW

Sachverständiger für Immobilienbewertung
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024

Verkehrswertgutachten
für · Wohnimmobilien
· Renditeobjekte
· Grundstücke
bei · Kauf/Verkauf
· Vererbung
· Beleihung

Ihr Ansprechpartner in Wuppertal
Dipl.-Kfm. Frank C. Müller

Obere Lichtenplatzer Str. 102 · 42287 Wuppertal
Tel. 02 02 / 2 54 30 23 · Fax 02 02 / 2 54 31 12
frank-c.mueller@t-online.de · www.mueller-immobilienbewertung.de

Schmersal Dienstleistungen
Wir an Ihrer Seite.

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

Schmersal Dienstleistungen
Hugo-Jacobs-Straße 4
58332 Schwelm
kontakt@schmersal-dienstleistungen.de
www.schmersal-dienstleistungen.de
24 Stunden für Sie erreichbar unter:
Tel.: 0151/533 633 44

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...

Glas- u. Fensterbau Willi Krüger
MEISTERBETRIEB
Fenster · Türen
Tore · Glas ·
Rolläden
Glasbau Krüger e. K.
Mainstr. 10
42117 Wuppertal
Fon: 02 02 / 42 03 03
Fax: 02 02 / 42 70 77
GlasbauKrueger@t-online.de
www.glasbaukrueger.de

Unser Team wenn es um Ihre Immobilie geht!
Wuppertal
Friedrich-Ebert-Str. 83 · 42103 Wuppertal
Tel. 0202-24 29 140 · Immobilienmakler
ENGEL & VÖLKERS

Meisterfachbetrieb
Enge
Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service
Tel. 02 02-75 17 52
info@adolfenge.de • www.adolfenge.de