Jahrgang 122

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

Haus & Grund-Magazin Wuppertal

www.hausundgrundwpt.de

07/2018

Sonderthema
Fenster, Türen, Tore

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
Gussasphalt
· in Wohnungen
· auf Balkonen
· auf Parkdecks
· in Hallen
✆ 02331-55021

BAUMEISTER-VERWALTUNGEN GMBH
HAUS- UND GRUNDSTÜCKSVERWALTUNGEN
über 65 Jahre

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

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

www.baumeister-verwaltungen.de

Peter Leitmann
ÖL- + GASFEUERUNGSTECHNIK
Neuenhofer Str. 20 · 42349 Wuppertal
Tel.: 4 08 79 95
mail@leitmann.net
• Brennerwartung • Reparatur
• Kesselreinigung • Modernisierung

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

BECKER & DÖRING GMBH
HAUSVERWALTUNGEN
Sicherheit • Kompetenz • Leistungsfähigkeit

Immobilienfachwirt Holger Döring

Ihr Spezialist für WEG-Verwaltungen
in Wuppertal
Telefon 0202/ 260 460 - 0
Telefax 0202/ 260 460 - 50
E-Mail info@b-u-d.de
Internet www.WEG-Verwalter.de
Becker & Döring GmbH
Hausverwaltungen
Haßlinghauser Str. 163
42279 Wuppertal

BVI
Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.
QUALITÄTS-MANAGEMENT
Wir sind zertifiziert
Regelmäßige freiwillige Überwachung nach ISO 9001:2000
TÜV SÜD
Mitglied im Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V.

city IMMOBILIEN VERWALTUNG
Eichstr. 17
42349 Wuppertal
Tel. 97 97 442-0
Fax 9 79 74 42-44
www.hausverwaltung-wuppertal.de
post@city-immobilien-nrw.de
BVI
Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.
TÜV MANAGEMENT SERVICE
ISO 9001

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

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

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

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

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser!

Einige Zeit hielt sie an und nun droht sie abzuflauen – die Aufbruchsstimmung in Wuppertal. Sie muss neu belebt werden, damit unsere großartige Stadt nicht im Mittelmaß versinkt.

Die guten Ansätze, eine Seilbahn für Wuppertal und eine Bewerbung für die Bundesgartenschau, stellen eine positive Entwicklung in der Darstellung Wuppertals dar, auch wenn noch viele Fragen geklärt und einige Dinge kritisch hinterfragt werden müssen. Doch jetzt dürfen diese Ansätze nicht sinnlos zerredet werden, bis ihre Umsetzung keinen Sinn mehr ergibt. Es müssen zwar konstruktive und durchaus kritische Diskussionen zügig geführt werden, an deren Ende ein vernünftiges und finanzierbares Ergebnis für unsere Stadt und ihre Bewohner steht.

Zu welchem Ergebnis schlechte und kurzsichtige Planungen führen, wird zur Zeit am Wicküler Park bzw. der sogenannten Wicküler City sichtbar. Hier wurde am falschen Ort in ein Handelszentrum investiert, obwohl sich in der näheren Umgebung bereits große Handelsflächen befunden haben. Und nachdem sich Schwierigkeiten abzeichneten, wurde wiederum großflächig in das Umfeld investiert um die Attraktivität des Standortes zu erhöhen. Letztlich hat dies nichts gebracht, denn der größte Mieter, „real“, gibt den Standort auf und ein Leerstand an einer der Hauptstraßen Wuppertals zeichnet sich ab.

Und eine weitere Bauruine droht. Nachdem in dem Gebäude der ehemaligen Bundesbahndirektion ein Factory Outlet Center angesiedelt werden sollte, droht nunmehr aus Gründen, die ich hier nicht näher kommentieren möchte, ein Leerstand bzw. eine Bauruine, da bereits mit den Bauarbeiten begonnen wurde. Sofern hier nicht eine Lösung für die Immobilie gefunden wird, bedeutet dies einen weiteren herben Rückschlag für den umgebauten Döppersberg. Über einen Plan B verfügt die Stadt offensichtlich nicht, obwohl der Investor ja nun mal kein unbekannter ist.

Hierdurch verliert Wuppertal sehr viel an Glaubwürdigkeit bei möglichen zukünftigen und dringend benötigten Investoren. Viele Einzelhändler haben im Hinblick auf das FOC Standorte verlegt und oder umgeplant. Auch umliegende Eigentümer und Dienstleister haben in nicht unerheblichem Umfang in die Gebäude investiert, um den Standort aufzuwerten und nun droht das Factory Outlet als von vielen Seiten erhoffter und erwünschter Besuchermagnet wegzufallen. Eine katastrophale Entwicklung, wenn man Befürworter des Factory Outlets ist und man sich nicht ohnehin die Frage gestellt hat, wie eine blühende Innenstadt mit einem starken Einzelhandel fußläufig neben einem Factory Outlet funktionieren soll. Auch hier zeichnet sich wieder einmal ab, wie sehr uns ein Gesamtkonzept für unsere Innenstadt fehlt.

Diese Beispiele zeigen, wie wichtig eine gut durchdachte Städte- und Bauplanung ist, die langfristig ausgelegt ist und zuverlässige Investoren anlockt, denen auch – natürlich neben den eigenen finanziellen Interessen – das Wohlergehen der Stadt Wuppertal und deren Bewohner wichtig ist.

Vor diesem Hintergrund möchte ich mich bei den vielen Mitgliedern der ISG Barmen und der ISG Elberfeld bedanken. Beide Immobilienstandortgemeinschaften haben überzeugende und gute Ansätze erarbeitet und auch bereits umgesetzt. Hierdurch ist Wuppertal ein Stück weit attraktiver geworden. Diese Ansätze gilt es nunmehr weiter zu verfolgen. Doch die Stadt Wuppertal kann und darf sich hier nicht allein auf bürgerschaftliches Engagement verlassen. Sie muss selbst tätig werden. Es müssen Konzepte für die Innenstädte entwickelt sowie attraktive Baugelände – sowohl für Mietwohnungsbau, wie auch für attraktive Einfamilienhausflächen – geplant und zur Verfügung gestellt werden. Und diese Dinge müssen im Rathaus zügig und mutig angepackt und entschieden werden, damit die noch anhaltende Aufbruchsstimmung und das große bürgerschaftliche Engagement nicht im Mittelmaß versinken.

In diesem Zusammenhang ist die am 12.07.2018 im Landtag beschlossene Neuregelung der Bauordnung NRW zu begrüßen. Es wurden Vereinfachungen im Baurecht beschlossen, z.B. vereinfachte Nachverdichtung durch Verringerung der Abstandsflächen in Großstädten, flexiblere Regelungen bei Stellplätzen und Beschleunigung der Genehmigungsverfahren, sind hier nur einige Punkte. Hierdurch wird das Bauen von Wohnraum endlich endbürokratisiert und deutlich vereinfacht, damit die Langsamkeit der Baugenehmigungsverfahren ein Ende hat. Ich erwarte nunmehr von der Stadt Wuppertal, dass sie diese Neuerungen zügig umsetzt, damit viele der bereits geplanten Neu- und Umbauten, die dringend benötigten neuen Wohnraum schaffen sollen, endlich zügiger und unbürokratischer umgesetzt werden können.

Ihr

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

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

Gerold Happ

Die Mietfibel

Ein Leitfaden für Vermieter

4. Auflage 2018

In dieser Ausgabe befindet sich eine Beilage der Firma finacial PARTNER Versicherungsmakler GmbH

Inhaltsverzeichnis

Kommentar I Die Geister, die ich rief 203

Politik & Wirtschaft I Entwurf zeigt Schwerpunkte der Bau- und Wohnungspolitik 204

Baukindergeld: Höhe und Anspruch 204

Lebhafte Diskussion über Grundsteuer-Modelle 204

Bis zu 448 Euro pro Jahr Unterschied 205

Keine Basis für die Grundsteuer 205

Weniger Einbrüche, mehr missglückte Versuche, höhere Aufklärungsquote 206

Verschiedenes I Datenschutzordnung im Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Wuppertal und Umgebung e.V. 209

Was müssen Vermieter jetzt tun? TEIL 3 211

Finanzen & Versicherungen I Nachteile werden oft übersehen, Banken beraten nicht ausreichend 212

Ferienhäuser richtig versichern 213

Haus & Grund I Kooperationspartner 214

Wuppertal aktuell I Teil 2: Phase Null – alle Fragen offen 216

Vermieten & Verwalten I Beschlussanfechtungen drohen zu scheitern 219

Mehrheit der Eigentümer stimmte gegen diese Lösung 219

Sonderthema I NaturArt – Haustüren mit Charakter 220

Moderne Hightech-Fenster sind wahre Multifunktionstalente 222

Hochwertige Haustürfüllungen vereinen Optik mit Schutz 224

Effektive Einbruchprävention mit sicheren Schlössern und Beschlägen 225

Professionelle Fliegengitter vor Fenstern und Türen halten störende Insekten ab 226

Mitmachen I Online Mietvertrag gewinnen! 228

Rezensionen I Die Mietfibel 229

Verträge & sonstige Formulare I Literatur 230

Service bei Haus & Grund 231

Telefonauskünfte für Barmen und Elberfeld 231

Geschäftszeiten der Beratungsstellen Barmen und Elberfeld 231

Impressum 232

Kommentar

Die Geister, die ich rief

Von Dr. Kai H. Warnecke, Präsident

In den Ballungsräumen brauchen wir mehr Wohnraum. So die parteiübergreifende Erkenntnis der Wohnungspolitik. Möglich ist das nur durch Neubau. Voraussetzung dafür wiederum ist, dass Bürger bereit sind, in ihren Städten in Mietwohnungen zu investieren.

Neben auf private Eigentümer zugeschnittenem Bauland und ausreichend Geld setzt dies auch voraus, dass der Mietwohnungsbau attraktiv ist. Nicht nur wegen einer möglichen Rendite. Auch das Investitionsklima muss stimmen. Und das ist in Deutschland nicht mehr der Fall.

Am 1. Mai wurden bei einem Demonstrationszug in Berlin Transparente mit der Aufschrift „Kill your Landlord“ (deutsch: „Töte deinen Vermieter“) getragen. Ein Aufschrei der Medien blieb aus. Und auch kein Politiker meldete sich zu Wort.

Das Schweigen ist symptomatisch für das derzeitige Klima. An der Entstehung des „Feindbildes Vermieter“ ist die Politik nicht unschuldig. Es wird auch durch Gesetze wie die Mietpreisbremse geprägt. Gibt das doch dem vermeintlich gierigen Vermieter allein die Schuld an steigenden Wohnkosten. Niemand muss sich wundern, wenn Bürger in diesem feindlichen Klima kaum noch bereit sind, Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Geister, die sie rief, muss die Politik schleunigst wieder vertreiben!

Ihr

Bundeshaushalt 2018 im Bundestag

Entwurf zeigt Schwerpunkte der Bau- und Wohnungspolitik

1,5 Millionen neue Wohnungen und Eigenheime will die Bundesregierung in den kommenden vier Jahren bauen und dafür Mittel in Höhe von mehr als sechs Milliarden Euro einsetzen. Der endgültige Beschluss des Haushalts soll noch vor der parlamentarischen Sommerpause erfolgen. Matthias zu Eicken, Referent für Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik bei Haus & Grund Deutschland, hat den Haushaltsentwurf unter die Lupe genommen.

Neue Zuständigkeiten sorgen für Etataufwuchs

Das Budget des neuen und erweiterten Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat soll 2018 im Vergleich zum Vorjahr um 4,8 Milliarden Euro auf 13,8 Milliarden Euro steigen. Ein Großteil der zusätzlichen Mittel – rund 3,7 Milliarden Euro – kommt aus dem ehemals für Bauen und Wohnen zuständigen Bundesumweltministerium.

Soziale Wohnraumförderung wird fortgesetzt

Der Haushaltsentwurf sieht die ersten Projekte für die „Wohnraumoffensive“ der Bundesregierung vor. Kernstück ist dabei die Fortsetzung der sozialen Wohnraumförderung mit 1,5 Milliarden Euro im Jahr 2018. Der Bund unterstützt damit die Länder. Sie sind eigentlich für den sozialen Wohnungsbau zuständig. Ergänzend beabsichtigt der Bund für die Zeit ab 2020, die Länder zu verpflichten, die Mittel nur noch zweckgebunden zu verwenden. Zuletzt haben viele Landesregierungen die Bundesgelder nicht nur für den Wohnungsbau verwendet und Haushaltslöcher an anderer Stelle gestopft.

Bis zu vier Milliarden Euro jährlich fürs Baukindergeld

Das Baukindergeld soll zwar rasch beschlossen werden, aber nur langsam anlaufen. Für Baukindergeld und die geplanten Sonderabschreibungen für Wohnungsinvestoren zusammen hat Finanzminister Olaf Scholz als Vorsorge Ausgaben von 400 Millionen Euro eingeplant. Die Bundesregierung geht davon aus, dass das Baukindergeld rund 400 Millionen Euro pro Jahr und Förderjahrgang kosten wird. Das heißt, die Ausgaben für das Baukindergeld steigen jährlich an: Von 400 Millionen Euro im ersten Jahr nach der Einführung auf jährliche Gesamtausgaben in Höhe von bis zu vier Milliarden Euro im Jahr der vollen Wirksamkeit.

Mittel für Städtebauförderung verstetigt

Die Städtebauförderung des Bundes ist eines der wichtigsten Instrumente zur Förderung der Stadtentwicklung. Im Regierungsentwurf sind weiterhin insgesamt 790 Millionen Euro für die Städtebauförderung vorgesehen. Daneben sind für die Fortführung des Bundesprogramms ”Nationale Projekte des Städtebaus” erneut 75 Millionen Euro eingeplant sowie 200 Millionen Euro für den Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“.

So bewertet Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke den Haushaltsentwurf:

Flaschenhals für den Wohnungsbau ist nicht ein Mangel an Geld. Fehlendes Bauland und hohe Baukosten sind das Nadelöhr. Die Milliarden aus dem Bundeshalt können hier die Probleme nur lindern – nicht lösen. Der geplante Wohnungsgipfel wird Gelegenheit geben, darüber ins Gespräch zu kommen.

Eigenheimförderung

Baukindergeld: Höhe und Anspruch

Die Koalitionspartner haben sich auf Details zum Baukindergeld geeinigt. Noch im Sommer sollen die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, so dass die staatliche Förderung noch in diesem Jahr ausgezahlt werden kann. Der Bund fördert den Neubau oder den Erwerb einer Bestandsimmobilie in Deutschland über einen Zeitraum von zehn Jahren mit 1.200 Euro pro Kind und Jahr.

Bezugsberechtigt sind Familien, deren zu versteuerndes Haushaltsjahreseinkommen 75.000 Euro und zusätzlich 15.000 Euro pro Kind nicht übersteigt. Geplant ist, dass Antragsteller einmalig die durchschnittlichen Einkünfte der zwei Kalenderjahre vor der Antragstellung durch entsprechende Einkommensteuerbescheide nachweisen. Das Baukindergeld soll nach den derzeitigen Absprachen rückwirkend gezahlt werden für alle Kaufverträge beziehungsweise Baugenehmigungen für selbstgenutzte Immobilien in Deutschland, die seit dem 1. Januar 2018 neu abgeschlossen oder erteilt wurden. Bedarf es keiner Baugenehmigung, gilt der Anspruch auf Baukindergeld für Neubauvorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung nach dem 1. Januar 2018 begonnen werden durfte. Gefördert wird der erstmalige Erwerb von Wohneigentum als Familie. Anspruchsberechtigt sind Eltern von mindestens einem Kind. Für die Höhe der Förderung werden Kinder, die zum Zeitpunkt der Antragstellung jünger als 18 Jahre alt sind, berücksichtigt. Voraussetzung soll sein, dass die berücksichtigungsfähigen Kinder im geschaffenen Wohneigentum leben und dass die Antragsteller das Kindergeld beziehen oder einen Kinderfreibetrag erhalten.

Die Abwicklung des Baukindergeldes wird über die KfW erfolgen. Aktuell ist noch keine Antragstellung möglich. Die KfW hat jedoch bereits eine kostenlose Servicenummer geschaltet: 0800 539 9006.

Parlamentarischer Abend

Lebhafte Diskussion über Grundsteuer-Modelle

Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss und Haus & Grund Deutschland plädieren vor dem Hintergrund der notwendigen Neuregelung der Grundsteuer für ein marktunabhängiges, rein flächenorientiertes Berechnungsverfahren, bei dem als Bemessungsgrundlage ausschließlich die Grundstücks- und Gebäudeflächen herangezogen werden. Dies betonten beide Verbände beim gemeinsamen Parlamentarischen Abend vor rund 100 Gästen aus Politik, Wirtschaft und Wissenschaft.

Auf dem Podium diskutierten Vertreter von Parteien und Wissenschaft die möglichen Berechnungsmodelle. Im Mittelpunkt stand dabei die Frage nach einer gerechten und einfachen Lösung: Welches Modell kann ohne viel Verwaltungsaufwand eingeführt werden, wird zudem von den Bürgern als gerecht empfunden und könnte aufkommensneutral gestaltet werden. Das Flächenmodell kann diesen Anforderungen am besten entsprechen, so das Fazit.

Grundsteuerbelastung im Städtevergleich

Bis zu 448 Euro pro Jahr Unterschied

Die Höhe der Grundsteuerbelastung einer Familie variiert je nach Stadt um mehrere hundert Euro pro Jahr. Das ist das zentrale Ergebnis einer Studie, die das Institut der deutschen Wirtschaft Köln im Auftrag von Haus & Grund Deutschland erstellt hat. Die Ergebnisse dieser Studie sollen die Grundlage für weitere Diskussionen im Bund, den Ländern und den verschiedenen Städten sein. „Mieter wie Eigentümer haben ein Recht darauf, dass ihnen ihre jeweilige Kommune die unterschiedliche Steuerlast erklärt“, betont Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke. „Mit dem Ranking haben wir ein Instrument geschaffen, mit dem die Belastungen vergleichbar sind.“

Für den Vergleich wurde die Belastung einer vierköpfigen Musterfamilie durch die Grundsteuer B in den nach Einwohnern 100 größten Städten in Deutschland untersucht. Mithilfe der Anzahl der Gebäudetypen, der Hebesätze und der aktuellen Jahresgrundsteuer der jeweiligen Städte wurde die Jahresrohmiete errechnet, um so den aktuellen Einheitswert zu bestimmen. Er beträgt im Durchschnitt 32.586 Euro. Auf Basis dieses errechneten Wertes, einer zu veranschlagenden Grundsteuermesszahl in Höhe von 2,6 Prozent und den einzelnen Hebesätzen der Gemeinden wurden die zu zahlenden Jahresgrundsteuerbeträge für die jeweiligen Kommunen kalkuliert und im Anschluss daran in einem Ranking verglichen.

Spitzenreiter und Schlusslichter im Überblick:

- Ein Vierpersonenhaushalt zahlt beispielsweise in Gütersloh (Hebesatz: 381 Prozent) 323 Euro im Jahr.
- In Witten (Hebesatz: 910 Prozent) beträgt die Jahresgrundsteuer des Musterhaushalts 771 Euro.
- In der Mitte des Rankings finden sich die Städte Darmstadt und München (Hebesatz bei beiden: 535 Prozent) mit 453 Euro im Jahr.
- Von den zehn günstigsten Kommunen liegen sieben in Bayern oder Baden-Württemberg.
- Neun der zehn Städte mit der höchsten Jahresgrundsteuer befinden sich in Nordrhein-Westfalen.
- Eigentümer und Mieter in Flensburg müssen seit 2017 knapp 45 Prozent mehr Grundsteuer zahlen. Mit dieser Erhöhung ist Flensburg die Stadt mit dem stärksten Anstieg der zu zahlenden Grundsteuer B.
- Die Bürger in Remscheid zahlen derzeit 542 Euro und damit 122 Euro weniger als in den Vorjahren.

Bodenrichtwerte

Keine Basis für die Grundsteuer

In der Diskussion um ein neues Grundsteuermodell favorisieren einige eine künftige Grundsteuererhebung rein auf Grundlage von Bodenrichtwerten. Sibylle Barent, Referentin Steuern bei Haus & Grund Deutschland, erläutert, was genau der Bodenrichtwert ist.

So entsteht ein Bodenrichtwert

In Deutschland erhalten die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte bei jedem Verkauf einer Immobilie automatisch eine Kopie des Kaufvertrags. Die Gutachterausschüsse müssen dann aus diesen Verträgen die erforderlichen Daten für die Kaufpreissammlung heraus-

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

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

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

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

filtern sowie zusätzliche Daten für eine Beurteilung des Grundstücksmarktes ermitteln und im Ergebnis Bodenrichtwerte ausweisen.

Große regionale Unterschiede

Sowohl die personelle als auch die materielle Ausstattung der Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen sind innerhalb Deutschlands extrem unterschiedlich. So bewegt sich in Flächenländern die Anzahl der Gutachterausschüsse zwischen einem (Sachsen-Anhalt) und geschätzten 900 (Baden-Württemberg). Folglich schwanken auch die Einwohnerzahlen pro Zuständigkeitsbereich zwischen 12.000 und 2.287.000 und die Fläche zwischen 40 und 20.448 Quadratkilometern.

Das hat zwangsläufig Einfluss auf die Qualität der Datenlage und der daraus ermittelten Bodenrichtwerte. Vielfach sind die mangelnde personelle Besetzung der Gutachterausschüsse und mangelhafte Standardisierung der Kaufpreissammlungen Gründe für die nach wie vor unzureichende Datenlage in vielen Regionen Deutschlands.

Bodenrichtwert-Zone

Seit 2009 schreibt das Baugesetzbuch vor, dass Bodenrichtwerte flächendeckend und in sogenannten Bodenrichtwertzonen ausgewiesen werden müssen. Diese Zonen-Einteilung ist ganz entscheidend für die Höhe des Bodenrichtwerts. Das Gesetz gibt vor, dass Zonen zu bilden sind, „die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen". Unter Fachleuten ist aber nach wie vor streitig, was „weitgehende Übereinstimmung" bedeutet. Aus der unterschiedlichen Auslegung können sich nach Einschätzung von Experten im Ergebnis Wertunterschiede für das einzelne Bodenrichtwertgrundstück von bis zu 30 Prozent ergeben.

Kaufpreisarme Lagen

Sind in einer Lage innerhalb von zwei Jahren im ländlichen Bereich weniger als vier bis fünf und im städtischen Bereich weniger als sechs Kaufpreise verfügbar, spricht man von „kaufpreisarmen Lagen". Für die Ermittlung zuverlässiger Bodenrichtwerte sollten aber mindestens sieben Kaufpreise vorliegen. Hier sind subjektive Einschätzungen des Gutachters erforderlich, die zu einer sehr uneinheitlichen Besteuerung führen würden.

Herausrechnung des Gebäudewerts

Vor allem in den Innenstädten werden in der Regel bebaute Immobilien gehandelt. Der Bodenrichtwert weist aber nur den Preis für das unbebaute Grundstück aus. Der Gebäudewert-Anteil muss also herausgerechnet werden. Die Praxis ist hierbei oft äußerst uneinheitlich.

Bauerwartungsland

Spekulative Erwartungen müssen von den mit „hinreichender Sicherheit zu erwartenden" Entwicklungen getrennt werden. Dies gilt vor allem für die Frage, wie über welchen Zeitraum hin künftige Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt in die Bodenrichtwert-Ermittlung einfließen dürfen. Konkrete Auswirkungen hat das zum Beispiel für Bauerwartungsland.

Sibylle Barent © Die Hoffotografen

Fazit

„All dies sowie die Tatsache, dass gegen das Ergebnis eines Gutachterausschusses bislang kein Rechtsmittel eingelegt werden kann, zeigt, dass der Bodenrichtwert als alleinige Grundlage der Grundsteuererhebung ungeeignet ist."

Interview mit Horst Seehofer, Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat

Weniger Einbrüche, mehr missglückte Versuche, höhere Aufklärungsquote

Bei der Veröffentlichung seiner ersten Polizeilichen Kriminalstatistik konnte Horst Seehofer, CSU, zahlreiche Erfolge präsentieren. Im Gespräch mit Eva Neumann gab er Auskunft dazu, was hinter den reinen Zahlen steckt.

Für unsere Mitglieder, aber auch in der Bevölkerung insgesamt ist das Thema Wohnungseinbruch ein sehr wichtiges und sehr emotionales Thema. Warum?
Horst Seehofer: Der Einbruch in die eigenen vier Wände stellt für die Betroffenen eine massive Verletzung der Intimsphäre dar, die regelmäßig Auswirkungen auf die Psyche hat, wie beispielsweise anhaltende Verunsicherungen, Ängste und oftmals schwere und langwierige Störungen des persönlichen Sicherheitsgefühls. Diese Folgen sind oftmals weitaus erheblicher als die materiellen Schäden, zieht ein Teil der Betroffenen doch manchmal sogar in Erwägung, sein Heim zu verlassen.

Wie bewerten Sie die aktuellen Fall- und Aufklärungszahlen insgesamt?
Horst Seehofer: Nachdem wir im Jahr 2016 erstmalig einen Rückgang der Fallzahlen des Wohnungseinbruchdiebstahls um 9,5 Prozent verzeichnen konnten, ist für das vergangene Jahr eine weitere bedeutende Reduzierung um 23 Prozent festzustellen. Auch wenn sich naturgemäß einfache Antworten verbieten, spielen die massiven Anstrengungen aller Beteiligten in

Bund, Ländern, Kommunen und in den Präventionsberatungsstellen eine bedeutende Rolle. Das im präventiven und repressiven Bereich ergriffene Maßnahmenbündel zeigt offensichtlich Wirkung. Jedoch ist der erfreuliche Rückgang der Fallzahlen kein Grund, in unseren Anstrengungen nachzulassen.

Hinter den Durchschnittswerten verbergen sich teils große Abweichungen: In Schleswig-Holstein beispielsweise ging die Zahl der erfassten Fälle um 36,1 Prozent zurück, in Thüringen um 0,4 Prozent. Woran liegen solche Unterschiede?

Horst Seehofer: Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Bekämpfung des Wohnungseinbruchdiebstahls, wie die Kriminalitätsbekämpfung insgesamt, maßgeblich von den zur Verfügung stehenden personellen Ressourcen abhängig ist, was insbesondere die zuständigen Länderpolizeien betrifft. Bei der Betrachtung der Fallentwicklung müssen zahlreiche Faktoren berücksichtigt werden, wie zum Beispiel das Fallaufkommen, Häufigkeitszahlen, ob es sich eher um einen ländlichen oder großstädtischen Bereich handelt, die Infrastruktur und Anbindung (Stichwort: Fluchtmöglichkeiten) sowie die Umsetzung von präventiven wie repressiven Maßnahmen in den jeweiligen Bundesländern. Zur Betrachtung der Belastung in verschiedenen Bundesländern können die Häufigkeitszahlen aus der Polizeilichen Kriminalstatistik herangezogen werden. Mit Ausnahme von Thüringen, das gemäß Häufigkeitszahl jedoch am zweitwenigsten belastet war, gab es in allen Bundesländern einen Fallzahlenrückgang von mehr als 28 Prozent, dabei in Schleswig-Holstein mit minus 29,9 Prozent, im Saarland mit minus 28,6 Prozent und in Rheinland-Pfalz mit minus 28,3 Prozent. Etwa ein Drittel der Wohnungseinbruchsdiebstähle ereigneten sich in Nordrhein-Westfalen. Von der Häufigkeitszahl her stärker belastet waren Bremen, Hamburg und Berlin. Die niedrigsten Häufigkeitszahlen mit unter 100 wiesen Bayern, Thüringen, Mecklenburg-Vorpommern, Baden-Württemberg und Sachsen auf. Eine belastbare Aussage zu den Hintergründen der Unterschiede ist aufgrund der zahlreichen Einflussfaktoren nicht möglich.

Auch die bundesweite Aufklärungsquote von 23 Prozent ist nur begrenzt aussagekräftig: In Berlin und Bremen wurde im Jahr 2017 nicht einmal jeder zehnte Fall aufgeklärt, in Hamburg liegt die Quote bei 11,8 Prozent. Auf den ersten Blick mag man das auf die besondere Situation der Stadtstaaten schieben. Doch in Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein ist die Quote mit 12,4 bzw. 12,2 Prozent nur unwesentlich besser. Welche Erklärungen gibt es dafür?

Horst Seehofer: Bei der Betrachtung der Aufklärungsquote sind vergleichbare Faktoren wie beim Fallaufkommen zu berücksichtigen. Hinzu kommen geografische Umstände, wie zum Beispiel die Grenznähe zu anderen Staaten und die Nähe zu Brennpunkten in einem benachbarten Bundesland. Daher können auch hier allein anhand der Statistik keine belastbaren Aussagen zu den Gründen unterschiedlicher Aufklärungsquoten vorgenommen werden.

Bei der Aufklärung stehen manchmal ganz praktisch bürokratische Probleme im Weg: Wenn in Berlin ein Wohnungseinbruch beobachtet wird, die Polizei die Täter verfolgt und diese über die Landesgrenze nach Brandenburg fahren, müssen die Berliner Polizisten an die Brandenburger Kollegen übergeben. In der Zwischenzeit sind die Täter über alle Berge. Welche Bestrebungen gibt es, solche Hürden bei der Strafverfolgung zu verringern oder gar zu beseitigen?

Horst Seehofer: Diese sogenannten bürokratischen Probleme sollten sich nach meinem Kenntnisstand nicht stellen: Die sogenannte Nacheile ist gemäß § 167 Gerichtsverfahrensgesetz auch über Grenzen der Bundesländer zulässig. Dabei muss der Ergriffene dann unverzüglich an das nächste Gericht oder die nächste Polizeibehörde des Ergreifungslandes überstellt werden. Darüber hinaus sind bei der Notwendigkeit einheitlicher Ermittlungen in mehreren Bundesländern Polizeivollzugsbeamte der Länder nach dem Abkommen über die erweiterte Zuständigkeit der Polizei vom 8. November 1991 zur Vornahme von Amtshandlungen in anderen Bundesländern berechtigt.

GROBA Bauaustrocknung GmbH
- Trocknung nach Wasserschaden
- Estrichtrocknung / Luftentfeuchtung
- Bau- / Winter- / Not- / Eventbeheizung
- Vermietung / Beratung / Verkauf / Service
Telefon 0202 - 2701230 / Fax 0202 - 2701231
www.groba-online.de / info@groba-online.de

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

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

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

© Henning Schacht

Auch dem Bundeskriminalamt ist keine Verpflichtung bekannt, bei der Verfolgung eines Straftäters an der Landesgrenze des eigenen Bundeslandes anzuhalten. Eine Übergabe der laufenden Maßnahmen an die örtlich zuständigen Behörden erfolgt nahtlos im Laufe der Maßnahme, so dass die Verfolgung und Festnahme eines Täters hierdurch nicht gefährdet wird.

Ein anderes Beispiel: Anwohner beobachten ein verdächtiges Fahrzeug und rufen die Polizei. Die jedoch kann nichts tun – selbst wenn das Fahrzeug einschlägig bekannt ist! –, es ist ja noch keine Straftat geschehen. Wo sehen Sie Lösungsansätze?

Horst Seehofer: Dieses Beispiel ist ebenfalls nur begrenzt zutreffend. Selbstverständlich können verdächtige Fahrzeuge auf Basis der Polizeigesetze polizeilichen Kontrollen unterzogen werden. Bereits diese Maßnahmen haben einen präventiv-polizeilichen Effekt, der häufig zur Aufgabe des Tatplans oder aufgrund entsprechender Feststellungen im Fahrzeug bzw. bei den Insassen zur Verhinderung der geplanten Tat führen. Eine erhöhte polizeiliche Präsenz an Brennpunkten von Straftaten führt in der Regel ebenfalls zu einer positiven Beeinflussung des Straftatenaufkommens.

Der Anteil der versuchten Wohnungseinbrüche ist erneut gestiegen. Wie bewerten Sie dies?

Horst Seehofer: Die Bedeutung des präventiven Bereichs ist nicht zu unterschätzen. Der jährlich steigende Versuchsanteil, 1993 lag er bei 28,3 Prozent, 2017 bei 45 Prozent, belegt die Wirksamkeit eingebauter Sicherungstechnik und anderer Maßnahmen für einen verbesserten Einbruchschutz. Jedoch zeigen Studien, dass über 70 Prozent der Befragten keine Sicherheitstechnik zum Schutz vor Einbrüchen einbauen. Daher erscheint es weiterhin notwendig, die Bevölkerung für das Thema zu sensibilisieren, umfassend aufzuklären und für den besseren Schutz ihrer Wohnungen zu motivieren.

Mit welchen Maßnahmen werden Sie künftig Einbruchprävention weiter stärken?

Horst Seehofer: Die Bundesregierung beabsichtigt aufgrund der Erfolge der Präventivmaßnahmen, die KfW-Förderung „Kriminalprävention durch Einbruchsicherung“ zu verstetigen und auszuweiten. Für das KfW-Investitionszuschussprogramm „Kriminalprävention“ stehen für 2018 50 Millionen Euro bereit. Die Förderung erfolgt seit September 2017 durch gestaffelte Zuschüsse. Diese liegen für Maßnahmen mit Kosten von 500 bis 1.000 Euro bei 20 Prozent der Investitionssumme. Für Investitionskosten, die über 1.000 Euro liegen, wird wie bisher ein Zuschuss von 10 Prozent gewährt.

Seit Programmstart im Jahr 2015 bis 28. Februar 2018 sind rund 148.00 Wohneinheiten über das Zuschussprogramm „Kriminalprävention“ der KfW gefördert worden. Die Anzahl der Zusagen beläuft sich auf rund 120.000, das Zusagevolumen beträgt rund 71 Millionen Euro.

Herzlichen Dank für das Gespräch!

Datenschutzordnung im Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Wuppertal und Umgebung e.V.

Liebe Mitglieder,

das Thema Datenschutz ist derzeit allgegenwärtig und auch wir erheben, verarbeiten und verwenden Ihre Daten im Rahmen Ihrer bestehenden Mitgliedschaft zur Erfüllung unserer satzungsgemäßen Aufgaben:

Als Verein, Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Wuppertal und Umgebung e.V., An der Clefbrücke 2a, 42275 Wuppertal (Verantwortlicher im Sinne der DSGVO) erheben, verarbeiten und verwenden wir folgende personenbezogenen Daten von Ihnen, um die Mitgliedschaft verwalten zu können:

- **Art der Mitgliedschaft (Verwalter, Eigentümer oder Erwerber),**
- **Vor- und Nachname, gegebenenfalls Firmenbezeichnung und deren Vertreter,**
  gegebenenfalls Adressdaten von der Verwaltung des Objektes beauftragten Angehörigen oder Dritten,
- **Straße, Hausnummer, Postleitzahl und Wohnort, eventuelle Adresszusätze oder Ersatzzustelladressen,**
- **Mitgliedsnummer,**
- **bei Erteilung eines SEPA Mandats die Bankverbindung**

sowie die freiwilligen Angaben:

- **Geburtsdatum**
- **Telefonnummer**
- **Faxnummer**
- **Email Adresse**

Wir erheben, verarbeiten und verwenden die zuvor benannten Daten zur Erbringung der mit der Mitgliedschaft verbundenen Rechte und Pflichten (Vertragserfüllung gemäß Art. 6 Abs. 1 b DSGVO). Das bedeutet, wir geben die Daten außer in den nachfolgend genannten Fällen, grundsätzlich nicht weiter.

In folgenden Fällen erfolgt eine Weitergabe der Daten an Dritte, wobei Dritte auf die Einhaltung der DSVGO verpflichtet werden:

- **Versand des Haus & Grund Magazins**
- **Erstellung und Versand der jährlichen Beitragsrechnungen**
- **die Buchhaltung**
- **den Einzug der SEPA Mandate**
- **Vertrieb des Online Mietvertrags**
- **Bestellungen von Literatur über den Verein**
- **Daten- und Aktenvernichtung**
- **Bereitstellung und Wartung der Hard- und Software**

Es werden nur die im Einzelfall zwingend erforderlichen Daten weitergeben, d.h. für den Versand der Zeitung werden nur die Adressdaten und keine Bankdaten weitergegeben.

Nach Beendigung der Mitgliedschaft werden die erhobenen, verarbeiteten und verwendeten Daten gelöscht, wenn sich aus der Mitgliedschaft keinerlei Ansprüche mehr ergeben und die gesetzlichen Fristen zur Aufbewahrung abgelaufen sind.

Sofern Ihre personenbezogenen Daten auf Grundlage von berechtigten Interessen erhoben, verarbeitet oder verwendet werden, haben Sie das Recht hiergegen zu widersprechen, soweit Gründe vorliegen, die sich aus Ihrer besonderen Situation heraus ergeben. Hierzu wenden Sie sich bitte an den Verein (Verantwortlicher, s.o.).

Darüber hinaus haben Sie das Recht von dem Verantwortlichen Auskunft über erhobene, verarbeitete und verwendete Daten zu verlangen, ein Recht auf **Berichtigung**, **Löschung** oder auf **Einschränkung** der Verarbeitung und der **Datenübertragbarkeit**. Auch haben sie das Recht eine erteilte Einwilligung zur Datenverarbeitung zu **widerrufen** und sich bei der **Aufsichtsbehörde gemäß Art. 77 DSGVO zu beschweren**. Wir würden uns jedoch freuen, wenn Sie sich zuvor mit uns in Verbindung setzen würden, um die Angelegenheit zu klären.

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Mitglieder werben Mitglieder

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

Datenschutz-Grundverordnung

Was müssen Vermieter jetzt tun? TEIL 3

Von Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin Haus & Grund Deutschland

Informationspflichten und Auskunftsrechte

Jede Person, deren Daten verarbeitet werden, hat das Recht zu erfahren, um welche Daten es sich handelt und wie sie verarbeitet werden. Der Vermieter ist hier dem Mieter gegenüber in der Pflicht. Die Informationspflichten entstehen gemäß Artikel 13, 14 DSGVO im Zeitpunkt der Datenerhebung beziehungsweise der Datenverarbeitung. Dabei muss der Vermieter dem Betroffenen zum Zeitpunkt der Datenverarbeitung Folgendes mitteilen:

- Namen und Kontaktdaten des Verantwortlichen und gegebenenfalls des Datenschutzbeauftragten
- Zweck der Datenverarbeitung und Rechtsgrundlage sowie Dauer der Speicherung
- gegebenenfalls Empfänger der personenbezogenen Daten
- Hinweis auf Auskunftsrecht, Beschwerderecht bei der zuständigen Aufsichtsbehörde, Widerspruchsrecht, Recht auf Löschung usw.
- zusätzlich auch die Kategorien personenbezogener Daten, die verarbeitet werden, wenn die Datenerhebung nicht bei der betroffenen Person erfolgt.

Wenn Sie ein Muster benötigen, erkundigen Sie sich bitte bei Ihrem Haus & Grund-Verein.

Daneben stehen dem Betroffenen auch noch folgende weitere Rechte zu:

- Auskunft (Artikel 15 DSGVO, § 34 BDSG)
- Berichtigung (Artikel 16 DSGVO, Löschung § 35 BDSG-neu, Artikel 18 DSGVO)
- Widerspruch gegen die Verarbeitung (§ 36 BDSG)
- Recht, keiner automatisierten Entscheidung unterworfen zu sein (§ 37 BDSG, Artikel 22 DSGVO)

Macht ein Mieter seine Rechte geltend, muss der Verantwortliche (Vermieter) reagieren. Verlangt der Mieter beispielsweise Auskunft, muss der Vermieter dessen Daten zusammenstellen und ihm unverzüglich, regelmäßig aber innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrags zur Verfügung stellen (Artikel 12 Abs. 3 DSGVO). Die Identität des Auskunftsverlangenden muss vor der Erteilung der Auskunft gesichert sein (vgl. Artikel 12 Abs. 1 S. 3 letzter Halbsatz, Abs. 6 DSGVO), etwa durch Vorlage eines Ausweisdokuments. Übermittelt der Vermieter Daten an einen Rechtsanwalt oder Steuerberater, muss er darüber weder informieren (§ 29 Abs. 2 BDSG) noch Auskunft erteilen (§ 34 Abs. 1 BDSG). Die Ablehnung des Auskunftsverlangens muss aber dokumentiert werden.

Löschfristen

Gemäß § 17 DSGVO sind alle personenbezogenen Daten zu löschen, wenn diese für die Zwecke, für die sie erhoben oder auf sonstige Weise verarbeitet wurden, nicht mehr notwendig sind. Der Zeitpunkt der Löschung hängt also vom jeweiligen Zweck der Datenbearbeitung ab:

- Daten zu den Betriebskosten sind mindestens bis zum Ablauf der Mieter-Einwendungsfrist aufzubewahren (gemäß § 556 Abs. 3 S. 4 BGB zwölf Monate nach Zustellung der Abrechnung).
- Daten, die Vermieteransprüche betreffen, sind mindestens bis zum Ablauf der regelmäßigen Verjährungsfrist gemäß § 195 BGB (drei Jahre) aufzubewahren.
- Im Falle eines Rechtsstreits sind die Daten nicht vor rechtskräftigem Abschluss des Rechtsstreits zu löschen.
- Mietverträge und Betriebskostenabrechnungsunterlagen sind gemäß § 147 AO zehn Jahre aufzubewahren.

Verzeichnis der Datenverarbeitungstätigkeit

Ob auch private Vermieter als Verantwortliche ein sogenanntes Verzeichnis der Datenverarbeitungstätigkeiten gemäß Artikel 30 DSGVO führen müssen, ist bisher nicht abschließend geklärt. Haus & Grund empfiehlt, ein solches Verarbeitungsverzeichnis zu erstellen. Gemäß Artikel 30 Abs. 5 DSGVO ist das immer dann notwendig, wenn die Verarbeitung von Daten nicht nur gelegentlich erfolgt. Nach den Hinweisen zum Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten, Artikel 30 DSGVO der DSK (Datenschutzkonferenz), liegt eine gelegentliche Datenverarbeitung bereits dann nicht mehr vor, wenn etwa regelmäßig Lohnabrechnungen getätigt werden. Dieses Beispiel ist wohl gleichzusetzen mit der Abrechnung monatlicher Mieteinnahmen.

Das Verzeichnis der Datenverarbeitungstätigkeiten kann jederzeit bearbeitet und ergänzt werden. Auch hier gibt es kein verbindliches Muster. Erst die Praxis wird in den kommenden Jahren zeigen, wie die Anforderungen konkret auszusehen haben. Ein Muster hierzu erhalten Sie bei Ihrem Haus & Grund-Verein.

Technische und organisatorische Maßnahmen (TOM)

Die Datenverarbeitungsgeräte (wie PC, Tablets, Smartphones) müssen überprüft werden, um Datenschutz zu gewährleisten. Denn Artikel 32 DSGVO, § 64 BDSG verpflichtet jeden, geeignete technische und organisatorische Maßnahmen zur Gewährleistung der Integrität und Vertraulichkeit der Daten zu gewährleisten. Es gibt hier keinen standardisierten Katalog. Die Maßnahmen müssen unter Berücksichtigung des Stands der Technik, der Implementierungskosten sowie der unterschiedlichen Eintrittswahrscheinlichkeit und Schwere des Risikos für die Rechte und Freiheiten natürlicher Personen geeignet und angemessen sein. Das bedeutet, dass von einem privaten Vermieter weniger Wohnungen ohne Einsatz von eigenen Servern, Personal und Ähnlichem andere technische Maßnahmen erwartet werden können als von einer großen Hausverwaltung, die dutzende Datensätze mit wechselndem Personal und Dienstleistern managt.

Folgende technische Schutzmaßnahmen können von privaten Kleinvermietern im Allgemeinen erwartet werden:

- Die Geräte müssen über einen aktuellen Anti-Viren-Schutz und eine aktuelle Firewall verfügen.
- Die Geräte müssen passwortgesichert sein. Das Passwort sollte Zahlen sowie eine Kombination aus Groß- und Kleinbuchstaben enthalten. Es sollte auch nicht zu kurz sein.
- Sofern Dritte wie Familienangehörige ebenfalls das Gerät benutzen, müssen Ordner mit personenbezogenen Daten passwortgesichert sein, so dass sie für Dritte nicht zugänglich sind.
- Die Weitergabe von Daten sollte verschlüsselt erfolgen. Sofern personenbezogene Daten per E-Mail versendet werden, ist eine Transportverschlüsselung (TLS- oder SSL-Verschlüsselung) erforderlich. Wenn Dienstleister Dokumentenmanagementsysteme zum Hochladen von Dateien und zur Kommunikation anbieten, die mit Benutzerkonto und individuellem

Passwort gesichert sind, sollten diese genutzt werden. Falls möglich, sollten Daten in anonymisierter oder pseudonymisierter Form weitergebeben werden.

- Von den Dateien sind regelmäßig Sicherheitskopien zu erstellen. Dabei sind die Löschpflichten zu beachten. Daher sollten die Datenträger regelmäßig überschrieben werden.
- Akten mit personenbezogenen Daten sind so aufzubewahren, dass Dritte keinen ungehinderten Zugang erhalten. Dies kann durch verschließbare Aktenschränke oder durch Abschließen des Raumes geschehen. Auch ausgedruckte E-Mails und Briefe dürfen nicht offen herumliegen.
- Bei der Benutzung von Mailverteilern gilt: E-Mailadressen der anderen Empfänger dürfen nicht sichtbar sein (bcc-Einstellungen); nur verschlüsselte W-LANs sollten genutzt werden.
- Akten sind bei Ablauf der Löschfristen ordnungsgemäß durch den Einsatz von Aktenvernichtern oder durch Dienstleister zu vernichten. Auch Datenträger und Computer sind – nachdem sie aussortiert wurden – ordnungsgemäß zu löschen, beispielsweise durch Einsatz von professioneller Überschreibungssoftware.
- Etwaiges Reinigungspersonal ist sorgfältig auszuwählen.
- Achtung: Clouddienste sind regelmäßig Auftragsdatenverarbeiter. Hier müssen Auftragsdatenverarbeitungsverträge abgeschlossen werden. Dies ist bei E-Mailkonten nicht der Fall.

Kein Datenschutzbeauftragter erforderlich

Ein Datenschutzbeauftragter muss nur dann bestellt werden, wenn in einem Unternehmen mindestens zehn Personen mit der automatisierten Datenverarbeitung von personenbezogenen Daten beschäftigt sind (Artikel 37 Abs. 1 DSGVO, § 38 BDSG). Dies ist bei der privaten Vermietung regelmäßig nicht der Fall.

Kombinationsfinanzierungen bei Immobilien

Nachteile werden oft übersehen, Banken beraten nicht ausreichend

Von Dr. Achim Tiffe, JUEST+OPRECHT Rechtsanwälte Part mbB

Praxistipps:

1. Seien Sie bei Kombinationsfinanzierungen grundsätzlich vorsichtig. Hinterfragen Sie die vermeintlichen Vorteile und fragen Sie genau nach den zusätzlichen Nachteilen und Risiken. Vergleichen Sie ein derartiges Angebot immer mit einem üblichen Annuitätendarlehen. Seien Sie skeptisch, wenn es heißt, es gebe keine Alternative. Denken Sie an den Grundsatz: Wer einen Kreditbedarf hat, braucht einen Kredit und kein Sparprodukt.

2. Holen Sie sich am besten vor Vertragsschluss eine zweite Meinung von einem Experten ein, der kein Interesse am Abschluss des Vertrages hat.

3. Lassen Sie im Zweifel überprüfen, ob die Finanzierung für Sie Nachteile hat, und lassen Sie sich in derartigen Fällen rechtlich beraten. Spätestens nach Ablauf von zehn Jahren verjähren Ansprüche aufgrund von Aufklärungspflichtverletzungen und Falschberatung. Lassen Sie daher bei Kombinationsfinanzierungen spätestens im Rahmen einer Anschlussfinanzierung prüfen, ob die frühere Empfehlung fehlerhaft war, wenn Sie befürchten, durch die Finanzierung Nachteile erlitten zu haben.

Banken und Sparkassen verkaufen gerne für die Finanzierung einer Immobilie Kombinationsprodukte. In dem Fall wird das Darlehen nicht kontinuierlich getilgt, sondern stattdessen parallel in einem anderen Produkt gespart. Später soll das angesparte Geld für die Tilgung des Darlehens dienen. Dafür wurden und werden gerne Kapitallebensversicherungen und Bausparverträge verkauft. In einigen Fällen wurde sogar der Kreditbetrag deutlich erhöht, um den zusätzlichen Betrag direkt in einen Bausparvertrag einzuzahlen. Statt 200.000 Euro Kreditbedarf werden dann beispielsweise 300.000 Euro geliehen. Die zusätzlichen 100.000 Euro wurden direkt in einen Bausparvertrag eingezahlt, sogenannte Bausparsofortfinanzierungen. Die Banken empfehlen diese Kombinationsfinanzierungen mit dem Hinweis auf besonders günstige Darlehenszinsen, niedrige monatliche Belastung, verlässliche Rückzahlung und steuerliche Anreize.

Die Realität sieht anders aus. Allen diesen Produktvarianten ist gemein, dass die Banken und Sparkassen zusätzliches Geld verdienen wollen, die Verbraucher weitere Kosten haben und sich aus der Konstruktion zusätzliche Risiken und Nachteile für die Verbraucher ergeben.

Nachteile und Risiken einer Bausparkombinationsfinanzierung

Weil bei einer Bausparsofortfinanzierung in den ersten Jahren faktisch keine Tilgung erfolgt, ergeben sich zahlreiche typische Probleme:

Höhere Kosten

Die „Tilgung“ eines Darlehens über einen Bausparvertrag führt dazu, dass sich die Kosten der Gesamtfinanzierung deutlich erhöhen. Denn die Zinsen für den Sparvertrag sind deutlich niedriger als die Kreditzinsen. Außerdem erfolgt tatsächlich keine Tilgung, so dass sich die anfallenden Sollzinsen immer auf den ursprünglichen Darlehensbetrag berechnen. Im Ergebnis ist das Gesamtprodukt oft um 0,75 bis 1,0 Prozent p. a. teurer als der im Darlehensvertrag angegebene Zinssatz. Der finanzielle Nachteil einer Bausparkombinationsfinanzierung gegenüber einer üblichen Baufinanzierung liegt bei ca. 20.000 Euro.

Fehlerhafte Sparraten

Oft wird die Sparrate von dem Berater so niedrig kalkuliert, dass der Bausparvertrag am Ende der Zinsbindung noch nicht zuteilungsreif ist und das bisherige Darlehen nicht ablösen kann. Die gesamte Baufinanzierung dauert dann deutlich länger als ursprünglich dargestellt.

Als Verbraucher merkt man dies oft erst nach einigen Jahren und ist dann in der Konstruktion gefangen. Dies ist besonders problematisch, wenn ein fester Zeitpunkt für die vollständige Rückzahlung des Darlehens angedacht war oder die Finanzierung so plötzlich unerwartet in das Rentenalter hineingeht, zum Teil bis ins 80. Lebensjahr und darüber hinaus.

Oft höheres Zinsänderungsrisiko

Dass die meisten Bausparkombinationsfinanzierungen ebenfalls ein Zinsänderungsrisiko haben, wurde durch eine Studie des Marktwächters Finanzen der Verbraucherzentralen im September 2017 bestätigt. Danach beinhalteten 83 Prozent der untersuchten Kombinationsfinanzierungen ein Zinsänderungsri-

siko, müssen also über die erste Zinsbindung zu den dann gültigen Zinssätzen fortgesetzt werden. Dieses Zinsänderungsrisiko ist dann oft noch größer als bei üblichen Darlehen, weil die Restschuld aufgrund fehlender Tilgung am Ende der ersten Zinsbindung deutlich höher ausfällt, also viel mehr Kapital neu finanziert werden muss.

Erneute Kreditprüfung

Einige Verbraucher müssen erleben, dass bei Bausparkombinationsfinanzierungen die vermeintliche Sicherheit gar nicht besteht, sondern die Bausparkasse das Anschlussdarlehen nach einigen Jahren verweigert. Denn es erfolgt regelmäßig eine neue Bonitätsprüfung. Wer dann gerade arbeitslos geworden ist oder sich getrennt hat, erhält keine Anschlussfinanzierung. Bei einem Annuitätendarlehen, dessen Vertragslaufzeit bis zur vollständigen Rückzahlung besteht, passiert so etwas dagegen nicht.

Höhere Vorfälligkeitsentschädigung

In den ersten zehn Jahren sind derartige Bausparsofortfinanzierungen in der Regel nicht flexibler, sondern stattdessen starr und unflexibel. Bei vorzeitiger Rückzahlung – zum Beispiel im Fall eines Wohnortwechsels, Trennung oder Arbeitslosigkeit – fällt die Vorfälligkeitsentschädigung daher deutlich höher aus. Dies hat die Untersuchung des Marktwächters Finanzen im September 2017 bestätigt. Beträge von 50.000 bis 70.000 Euro an Schadensersatz bei einem Verkauf vor dem Zinsbindungsende sind bei Kombinationsfinanzierungen aus anwaltlicher Erfahrung keine Seltenheit.

Banken und Sparkassen müssen über Nachteile und Risiken aufklären

Banken und Sparkassen müssen bei Kombinationsfinanzierungen über Nachteile und Risiken ungefragt aufklären, wenn sie einen Kunden von einem üblichen Annuitätendarlehen wegberaten hin zu einer Kombinationsfinanzierung. Eine derartige Aufklärungspflicht hat der Bundesgerichtshof schon mit dem Urteil vom 9. März 1989, III ZR 269/87 festgestellt und mit Urteil vom 17. Juni 2016, V ZR 134/15 vor kurzem noch einmal für Bausparkombinationsfinanzierungen bestätigt. Die Rechtslage ist jedoch weiterhin nicht einfach für Verbraucher, weil es darauf ankommt, was den Verbrauchern bei Vertragsschluss von den Beratern erklärt und empfohlen wurde.

Wohngebäude- und Hausratversicherung

Ferienhäuser richtig versichern

Quelle: Grundeigentümer-Versicherung

Wer etwas Geld übrig hat und dieses investieren möchte, tut dies gern in ein Ferien-/Wochenendobjekt. Egal ob zur Eigennutzung, Vermietung, Altersvorsorge oder als reine Investition. Ferienhäuser oder -wohnungen sind beliebt. In Deutschland besonders an Nord- und Ostsee oder in den Bergen. Im Ausland stehen immer noch Mallorca bzw. die Küstenregionen von Spanien hoch im Kurs.

Ein Ferien- oder Wochenendhaus soll für Ruhe, Entspannung und Erholung sorgen. Man möchte sich um diese Oase keine Sorgen machen. Deshalb sollte sie auch gegen die üblichen Gefahren, wie Feuer, Blitzschlag, Leitungswasserschäden, Sturm, Hagel und Einbruchdiebstahl abgesichert werden.

Passiert ein solcher Schaden und wird dadurch die Immobilie vielleicht sogar vollständig zerstört, kommt sonst niemand für den Schaden auf. Und da Ferien- oder Wochenendhäuser nicht ständig bewohnt werden, sind sie für Schäden, die durch solche Ereignisse verursacht werden, besonders gefährdet. Liegen die Ferienhäuser abgelegen, kann es sogar sein, dass ein Schaden sehr spät entdeckt wird.

Gegenmaßnahmen können meist nicht oder sehr spät getroffen werden, damit die Schäden kein größeres Ausmaß nehmen. Bei kleineren Schäden ist es manchmal wichtig, dass diese beseitigt werden, bevor es zu größeren Schäden kommt, beispielsweise bei Leitungswasserschäden.

Wer bereits eine Wohngebäudeversicherung für sein ständig bewohntes oder besser gesagt überwiegend bewohntes Eigenheim abgeschlossen hat, kann den Versicherer fragen, ob über ihn auch der Versicherungsschutz für ein Ferien- oder Wochenendhaus möglich ist. Ansonsten gibt es Spezialversicherer.

Dabei sind meist unterschiedliche Faktoren wichtig:

- Liegt das Ferien-/Wochenendhaus in Deutschland oder im Ausland?
- Liegt das Ferien-/Wochenendhaus innerhalb oder außerhalb einer Ortschaft?
- Wie viele Wochen im Jahr wird das Haus bewohnt?
- Wird das Objekt auch an Dritte vermietet?

Neben einer Wohngebäudeversicherung ist eine Hausratversicherung für Ihr Wochenendhaus wichtig, damit auch das Inventar vor Gefahren, wie Einbruchdiebstahl, Feuer, Blitzschlag etc., versichert ist.
www.grundvers.de

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

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 GMBH
Maler- und Fassaden-Fachbetrieb
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

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

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

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

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

5 %

Kachelofen & Kaminstudio
RIESENBERG OHG

kostenlose Lieferung

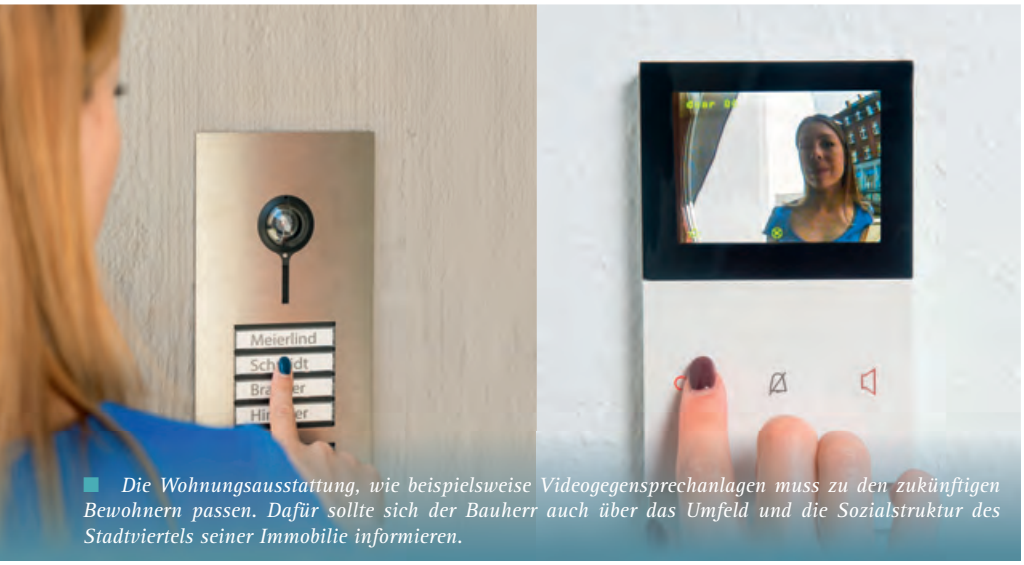
STRÄTER

Eintrittskarten zu Sonderkonditionen

WUPPERTALER BÜHNEN

Neuer Glanz für die nächsten 50 Jahre – die sanierte Außenfassade des Modellhauses. Fotos WQG

Die Bauleitung, wie hier Herr Izgi von der GWG am Modellhaus, muss stets alles im Blick behalten. Dafür ist eine häufige Präsenz auf der Baustelle unerlässlich.



Die Wohnungsausstattung, wie beispielsweise Videogegensprechanlagen muss zu den zukünftigen Bewohnern passen. Dafür sollte sich der Bauherr auch über das Umfeld und die Sozialstruktur des Stadtviertels seiner Immobilie informieren.

Vermittler zwischen den Welten. Ein Bauleiter, wie hier Herr Izgi auf dem Dachboden des Modellhauses, muss die Anforderungen des Bauherrn genauso gut verstehen wie die Bedürfnisse der Handwerker.

JETZT SANIEREN LOHNT SICH!

Teil 2: Phase Null – alle Fragen offen

Selten waren die Rahmenbedingungen für eine Modernisierung von Wohngebäuden so günstig. Was jedoch zu jeder Zeit gleich bleibt: bei einer Sanierungsmaßnahme stecken 90 Prozent der Arbeit in der Planung und nur 10 Prozent in der Umsetzung. So war es auch am Modellhaus der GWG in der Sedanstraße 85. Eine genaue Planung ohne Zeitdruck ist der Schlüssel zu einer zeit- und kostengerechten Umsetzung. Entscheidend dafür ist es, sich selbst die richtigen Fragen zu stellen und ehrlich zu beantworten.

Noch weit bevor der erste Stein gesetzt und der Baukran angerückt ist, sollten die grundlegenden Fragen umfassend geklärt sein. Die klassische Planung für den Ablauf einer Baumaßnahme sieht neun Phasen, von der Grundlagenermittlung bis zur Objektbetreuung vor. „Das ist mindestens eine zu wenig“, meint Sven Macdonald, Geschäftsführer der WQG. „Die alles bestimmenden Grundsätze müssen am Anfang sehr gut durchdacht sein. Dazu kann sich der zukünftige Bauherr gedanklich in eine Phase Null begeben, in der er die wesentlichen strategischen Festlegungen trifft.“

Zustand realistisch erfassen

Wer den Zustand seiner Immobilie nicht schonungslos realistisch betrachtet, sondern beschönigt oder gar offensichtliche Gebäudemängel übersehen möchte, wird dafür auch keine zukunftssichere Lösung finden können. Was sich hier als selbstverständlich liest, ist in der Realität oft ein von Kostendruck getriebenes Problem.

Auch die Selbstverständlichkeit, die unterschiedlichen Maßnahmen entschieden und im vollen Umfang anzugehen, sei hier eingangs noch einmal erwähnt. Niemand würde auf die Idee kommen, eine Innenwand aus Kostengründen nur halb zu streichen. Gleiches sollte für alle anderen Maßnahmen wie Dach- oder Fassadensanierungen gelten.

Unter jeder Oberfläche kann in einem Altbau eine unvorhergesehene Überraschung stecken. Die Sanierung der alten Spalierdecken im Modellhaus wäre sehr aufwändig gewesen. Daher wurden diese im Modellhaus mit einem Abhang von 15 Zentimetern neu verkleidet.

„Ohne eine schonungslose Analyse des Ist-Zustands der Immobilie, wird der Kapital- und Handlungsbedarf nie wirklich klar."

Um den Sanierungsbedarf in den einzelnen Bereichen abschließend zu klären, kann der sanierungswillige Eigentümer in Ruhe Handwerker- oder Expertenmeinungen einholen. Denn in der Phase Null herrscht keinerlei Zeit- oder Termindruck. Die Antworten haben jedoch nicht nur viel mit dem Zustand, sondern auch mit dem Umfeld der Immobilie zu tun.

Alters- und Sozialstruktur berücksichtigen

In Stadtvierteln wie der studentisch geprägten Nordstadt Elberfelds kann es wirtschaftlichen Sinn ergeben, kleine Wohnungen in den oberen Etagen auszubauen. In anderen Wohnquartieren, mit höherem Durchschnittsalter, könnte dies ohne Fahrstuhl eine teure Fehlinvestition darstellen. Ein Lift beeinflusst die Marktgängigkeit kleiner hochgelegener Wohnungen zwar positiv, hat aber auch massive Auswirkungen auf die Bau- und Betriebskosten und damit auf die Höhe der zukünftigen Mieten.

Ausstattung anpassen

Die Sozialstrukturen von Stadtvierteln sollten auch Auswirkungen auf die Ausstattung der Wohneinheiten haben. Die Struktur verändert sich nur sehr langsam. Daher ist mit etwas Weitsicht bei der Analyse des Umfelds die Art der potentiellen Mieter gut abschätzbar. Diese gibt Auskunft darüber, welche Wertigkeit der Ausstattung sinnvoll ist. Denn weder eine Luxussanierung an einem sozialen Brennpunkt, noch eine Modernisierung mit geringwertiger Ausstattung in einem Villenviertel, wird den gewünschten Vermietungserfolg bringen.

„Ohne glasklare Zielsetzungen kann man seine Ziele auch nicht erreichen."

Genauso verhält es sich mit moderner Gebäudetechnik, die den Bewohnern nur bei richtiger Bedienung hilft, Kosten einzusparen. Vor jedem Einbau sollte bedacht werden, dass die Menschen ihre Gewohnheiten schon haben. Wie aufgeschlossen sind die zukünftigen Mieter gegenüber moderner Technik? Was wollen und können sie überhaupt steuern, regeln und beeinflussen? Das sind die richtigen Fragen, die vor Flops bei teurer Haustechnik schützen.

All dies hat Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der Immobilie und bestimmen darüber, welche Maßnahmen sinnvollerweise an einer Immobilie durchgeführt werden sollten.

Strategische Fragen

Ziele, Zustand und Entwicklung:

- Vermieten oder Eigennutzung?
- Wer ist meine Zielgruppe und was erwartet diese?
- Welche Mieten erlaubt das Umfeld?
- Welche Erhöhung ist nach der Modernisierung realistisch?

- Wie ist der Zustand meiner Immobilie?
- Welche Art von Wohneinheiten möchte ich wem anbieten?
- Wie robust müssen meine baulichen Lösungen sein?
- Welche technische Ausstattung passt zu meinen Mietern?

Die Serie „Jetzt sanieren lohnt sich!" im Überblick:

- Teil 1: Wuppertal saniert sich – sanieren Sie mit!
- **Teil 2: Phase Null – alle Fragen offen**
- Teil 3: Grundrisse und Ausstattung
- Teil 4: Haustechnik und Sicherheit
- Teil 5: Finanzierung
- Teil 6: Jede Sanierung hebt den Wert der Stadt

Umfangreiche Hintergrundinformationen zum Thema finden Sie auch bei der WQG unter: **www.quartier-entwicklung.de -> Modellhaus.**

Bauablaufplanung

Plan haben – Plan halten

Sind die grundsätzlichen planerischen und strategischen Fragen geklärt, geht es an die Umsetzung. Im ersten Schritt sollte der Bauablaufplan erstellt werden. Er ist die Bibel der Baustelle. Denn seine Einhaltung entscheidet darüber, ob Kosten und Zeiten wie geplant im Rahmen bleiben. Hier stellt sich für jeden Bauherrn die entscheidende Kardinalsfrage: übernehme ich die Bauleitung selber, oder beauftrage ich einen Architekten oder Bauingenieur. Denn diese sind bauvorlageberechtigt. Nur dann dürfen sie bei Ämtern Pläne zur Genehmigung einreichen. Und sobald man eine wesentliche Veränderung am Gebäude vornimmt, sind diese auch genehmigungspflichtig. Rechtssicherheit ist neben der Statik die absoluten Grundlagen einer guten Sanierung.

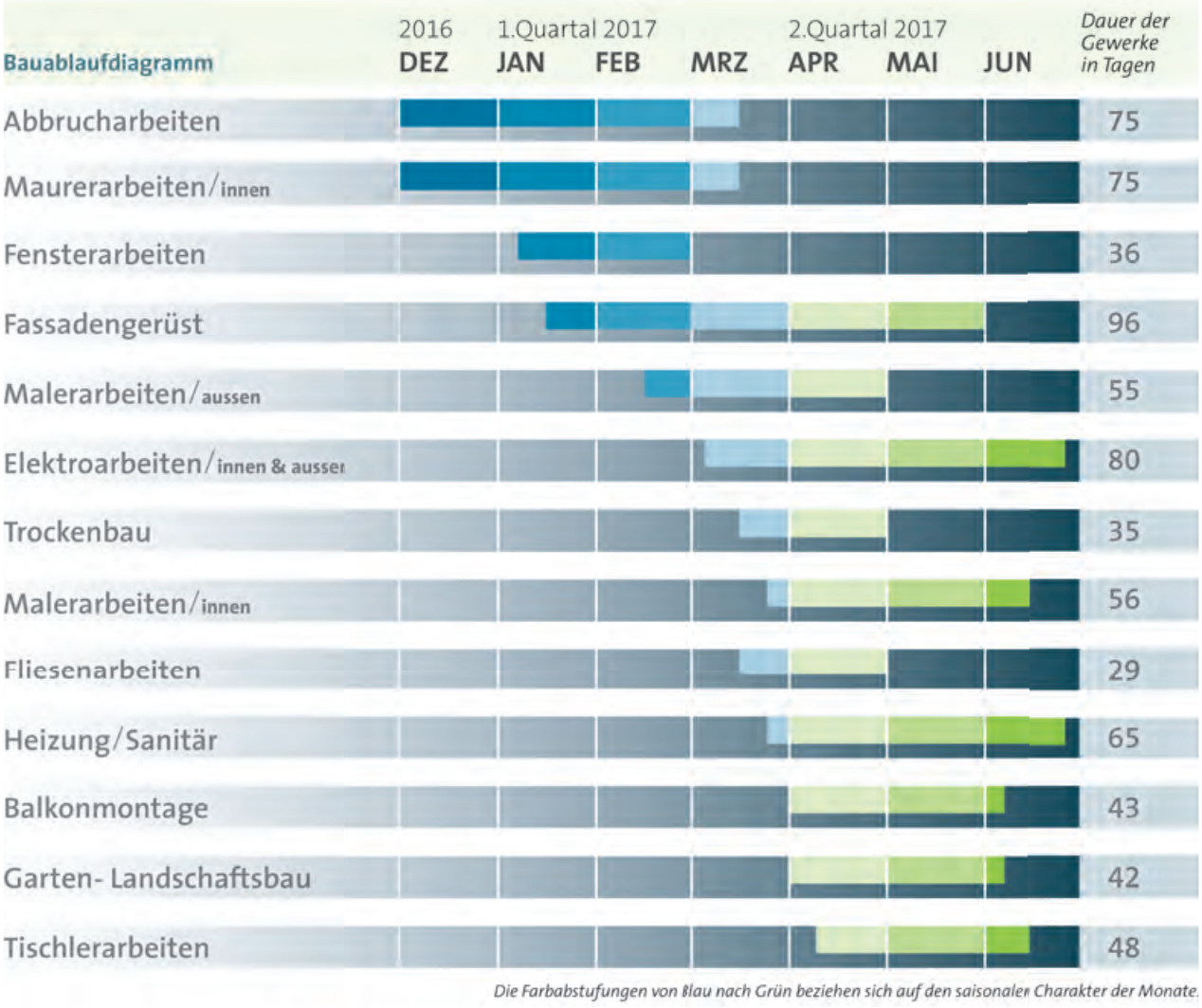
Am Modellhaus in der Sedanstraße 85 übernahm der Architekt Arif Izgi von der GWG die Bauleitung. „Ich rate privaten Bauherrn eher von der Leitung des eignen Vorhabens ab. Denn neben dem reinen Bauablauf entlang der Zeit- und Kostenpläne geht es auch um schnelle Entscheidungen und Flexibilität. Gerade wenn man im Bestand saniert, treten in der Bauphase häufig noch Änderungen auf oder man muss auf unvorhersehbares reagieren. Was sich beispielsweise unter einer Deckenverkleidung verbirgt, weiß man eben erst genau, wenn man sie öffnet."

Täglich die richtigen Entscheidungen zu treffen, erfordert viel Überblick und Fachwissen. Auch ist der Bauleiter bei Fehlern oder falsch ausgeführten Leistungen haftbar. Als ‚leitender Bauherr' kann man dann auf den Mehrkosten, die durch Ausführungsfehler von Handwerkern entstehen sitzenbleiben. Dazu kommt die oft komplexe Gesetzeslage. Ein Bauherr ist also gut beraten, sich mit einer professionellen Bauleitung auch zusätzliche Sicherheit einzukaufen. Aus Kostengründen darauf zu verzichten, wäre am klassischen falschen Ende gespart.

Oberstes Gebot der Bauleitung ist ‚planen, reagieren, planen'. Denn ihr obliegt es, für die reibungslose Umsetzung des erarbeiteten Plans zu sorgen und die erforderlichen Maßnahmen und Gewerke auf der Baustelle zeitlich wie räumlich effizient zu koordinieren. Dabei muss eine gute Bauleitung eben auch auf Unvorhergesehenes flexibel reagieren können.

„Bauherren sollten in ihrer Planung mindestens zehn Prozent Puffer bei Geld und Zeit vorsehen."

Am Modellhaus konnte die GWG Zeiten und Budget, dank der stringenten Bauleitung durch Herrn Izgi, auf den Punkt einhalten. Er hat mit viel Erfahrung, hoher Menschenkenntnis und ständiger Präsenz alle Fragen der Handwerker schnell beantwortet und täglich auf die großen Herausforderungen und kleineren Veränderungen auf der Baustelle reagiert. In nur sieben Monaten war die gesamte Modernisierung, ohne Mehrkosten zu verursachen, abgeschlossen. Ein Traumwert, für den die Bauleitung jeden Tag mitgedacht und motiviert hat. Der Ablaufplan koordiniert zeitlich auch die Eigenleistungen, die ein Bauherr vielleicht selber erbringen möchte. Diese müssen genau auf die Zeiten und Aktionen der externen Handwerker abgestimmt sein.



Nichts geht über einen guten Plan und dessen klare Umsetzung. Die Gewerke bedingen sich gegenseitig. Der eine kann erst loslegen, wenn der andere seine Arbeit getan hat. Jeder logistische Fehler, etwa wenn der Elektriker für seine Leitungen die frisch gestrichenen Wände wieder aufreißt, kosten Zeit und Geld. Stichtage und Puffer sind hier adäquate Planungshilfen.

Vorsicht bei Ablauf der Verwalterbestellung

Beschlussanfechtungen drohen zu scheitern

Von Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht Haus & Grund Deutschland

Für die Anfechtung von Beschlüssen bleibt dem Wohnungseigentümer nach der Beschlussfassung nur ein Monat. Innerhalb dieser Zeit muss er vor dem zuständigen Gericht eine Anfechtungsklage erhoben haben. Teil der Klageerhebung ist die Zustellung der Klage an den Zustellungsvertreter der Gemeinschaft, der in der Klageschrift benannt werden muss. Nach § 45 Abs. 1 WEG ist dies der Verwalter. Wenn dessen Berufung jedoch abgelaufen ist, ist er kein Verwalter im gesetzlichen Sinne mehr. Dann kann eine Klage nicht durch Zustellung der Klageschrift an ihn fristwahrend erhoben werden. Dies entschied der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 20. April 2018 (V ZR 202/16).

In diesen Fällen muss die Klage bei einem Ersatzzustellungsvertreter oder bei allen beklagten Wohnungseigentümern zugestellt werden. Sollte die Klage dennoch bei dem nicht mehr berufenen Verwalter eingehen, kann dieser Formmangel geheilt werden, indem der Verwalter den beklagten Wohnungseigentümern eine Foto- oder Faxkopie oder auch einen Scan der Klageschrift zukommen lässt. Eine bloße Unterrichtung über die Klage reicht hingegen nicht aus.

In dem konkreten Fall hatte ein Verwalter in einer Eigentümerversammlung darauf hingewiesen, dass seine Berufung als Verwalter demnächst auslaufe und er auch nicht wieder zur Verfügung stehe. Er werde das Amt aber kommissarisch fortführen, solange kein neuer Verwalter gefunden ist. Gegen in dieser Versammlung gefassten Beschlüsse reichten einige Wohnungseigentümer Klage gegen die übrigen Wohnungseigentümer „vertreten durch den zustellungsbevollmächtigten Verwalter“ ein. Das Gericht stellte die Klage daher dem benannten Verwalter zu. Dies geschah allerdings erst nach Ablauf von dessen Berufung. Die Zustellung an ihn war somit nicht rechtswirksam und die Klage daher eigentlich nicht mehr zulässig.

Der BGH verwies den Rechtsstreit dennoch an das Berufungsgericht zurück. Denn der Verwalter hatte die Klage sowohl den beklagten Wohnungseigentümern als auch einem mit der Behandlung der Klage beauftragten Anwalt in Kopie übersandt. Der BGH beauftragte daher das Berufungsgericht mit der Prüfung, ob diese Kopien noch rechtzeitig zur Wahrung der Klagefrist angekommen sind und die Klage somit doch zulässig sein könnte.

Jederzeit sofort Warmwasser?

Mehrheit der Eigentümer stimmte gegen diese Lösung

Es mag zwar für den einzelnen Bewohner eines Hauses wünschenswert sein, wenn auch mitten in der Nacht noch auf Anhieb warmes Wasser aus den Leitungen kommt. Doch die Eigentümergemeinschaft kann sich nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS dagegen verwahren, die Kosten für diesen Service begleichen zu müssen.
(Amtsgericht Remscheid, Aktenzeichen 7 C 152/16)

Der Fall: Ein Mitglied einer Eigentümergemeinschaft hatte seine Wohnung vermietet und wollte den Mietern jederzeit, rund um die Uhr, warmes Wasser bieten. Das wäre technisch auch kein Problem gewesen, wenn die vorhandene Zirkulationspumpe nicht nur tagsüber, sondern auch nachts in Betrieb gewesen wäre. Die Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) hatte sich aber auf eine Gebrauchsregelung geeinigt, wonach sie wochentags von 23:30 Uhr bis 5:30 Uhr abgeschaltet werden solle. Man bot der Eigentümerin an, die Pumpe künftig auch nachts zu betreiben, wenn sie die Kosten dafür übernehme. Dazu war sie nicht bereit, sie forderte eine Beteiligung aller Mitglieder.

Das Urteil: Ein längerer zeitlicher Vorlauf, ehe nach Aufdrehen des Hahns das Wasser richtig warm werde, sei Bewohnern während der Nacht zuzumuten, entschied die Justiz. Ein Dauerbetrieb könne nicht als zwingend nötig erachtet werden, zumal ja die meisten nächtlichen Verrichtungen wie Zähneputzen oder Händewaschen nach dem Toilettenbesuch auch mit kaltem Wasser problemlos möglich sei. Zeitgemäßes ökonomisches und ökologisches Handeln spreche für ein Abschalten der Zirkulationspumpe in der Nacht.

VERSICHERUNGEN - BAUSPAREN - FINANZIERUNG
PHM
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

Unverwechselbar:

NaturArt – Haustüren mit Charakter

Schlicht und elegant: Modell Locarno Stone mit sandgestrahltem Glas und Applikationen in Edelstahl.

Die neue Haustür-Serie NaturArt von Gugelfuss verbindet moderne Eleganz und authentische Natürlichkeit.

Mit den neuen Haustüren des bayerischen Qualitätsherstellers Gugelfuss wird das Heimkommen zum Erlebnis. Denn die Serie NaturArt punktet mit einem außergewöhnlichen Look: Authentische Altholz- und natürliche Keramikoberflächen treffen auf elegante Rahmen- und Flügelprofile aus Aluminium. Die Kombination aus Holzoberfläche und Aluminiumprofilen ist eine echte Neuheit und setzt neue Standards am Markt. Neben ihrer Optik überzeugen die Gugelfuss-Neuheiten auch haptisch auf ganzer Linie. Mit seinen so genannten Hybrid-Haustüren bietet das Familienunternehmen neue Lösungen für den modernen Haus- und Wohnungsbau.

„Natürliche Baustoffe liegen heute mehr denn je im Trend – gerade auch in der modernen Architektur. Bei der Entwicklung unserer neuen Haustüren wollten wir uns mit etwas Zeitgemäßem und gleichzeitig Besonderem auf dem Markt platzieren. Das ist uns mit unserer NaturArt-Serie gelungen. „Mit der Kombination aus natürlichen Oberflächen und stylischem Aluminium treffen wir genau den Nerv der Zeit – für alle Bauherren, die etwas Besonderes suchen“, erklärt Martin Gugelfuss, Geschäftsführer der Gugelfuss GmbH und Entwickler der neuen Serie NaturArt Holz. Für sein Eigenheim war er selbst auf der Suche nach einer außergewöhnlichen Haustür und hat dafür einen echten Hingucker ausgearbeitet: eine Hybrid-Haustür aus Altholz und Aluminium.

Die neuen Aluminium-Haustüren mit Echtholz-Deckblatt sind in doppelter Hinsicht einzigartig. Denn Gugelfuss ist der erste Hersteller, dem die Verbindung von Holzoberfläche mit Rahmen- und Flügelprofilen aus Aluminium gelingt. „Das gibt es in dieser Art und Weise bislang noch nicht“, betont Lothar Pellkofer, Produktmanager bei der Gugelfuss GmbH. Zudem ist jede Haustür der Serie NaturArt Holz ein echtes Unikat.

Denn für den authentischen und außergewöhnlichen Charakter der Holzoberflächen setzt Gugelfuss auf 50 bis 100 Jahre altes Holz. Dieses kommt beispielsweise von alten Scheunen und wird speziell aufgearbeitet. Das sorgt für einen individuellen Charme und ist zudem besonders nachhaltig. Die Aluminium-Holztüren gibt es wahlweise in klassischer heller Eiche-Altholz-Oberfläche (Modell Aarau) oder progressiver dunkel-gedämpfter Eiche-Altholz-Variante (Modell Aarburg), die bereits auf der Fensterbau Frontale Premiere feierte.

Für die Herstellung der exklusiven Aluminium-Holztüren der NaturArt-Serie arbeitet der Qualitätshersteller mit einem Holzlieferanten zusammen, der sich auf Altholz spezialisiert hat. Zudem wurde im Gugelfuss-Werk in Elchingen eine extra Fertigungslinie installiert. Bei der Verbindung von Altholzoberfläche und Aluminiumprofilen kommt dann das geballte Gugelfuss-Know-how zum Tragen. „Viele unserer Mitarbeiter kommen aus dem Holzbereich. Nur so konnten wir überhaupt diese Tür entwickeln und produzieren. Und auch wir als Unternehmen kommen ja ursprünglich aus der Holzfertigung. Darauf

Authentisch, modern, lebendig: Die neue Haustür Aarau setzt mit ihrer hellen Eiche-Altholz-Oberfläche und den Aluminiumprofilen optische Akzente. Fotos: Gugelfuss

können wir jetzt zurückgreifen“, so Anton Gugelfuss, ebenfalls Geschäftsführer der Gugelfuss GmbH. Vor 127 wurde das Familienunternehmen als ein Ein-Mann-Küfereibetrieb gegründet.

Ein echter Blickfang sind auch die Aluminium-Haustüren mit Keramikoberfläche in den Varianten Art-Corten, Art-Steel und Art-Stone. Diese sind ihren „Originalen“ Corten-Stahl, Stahl und Stein sowohl optisch als auch haptisch täuschend echt nachempfunden. Die Ausführungen Art-Corten und Art-Steel vermitteln urbanes Flair. Art-Stone besticht durch eine mineralisch wirkende Oberfläche. Die Serie NaturArt Keramik ist für die Haustür-Modelle Locarno und Neuenburg, beide mit sandgestrahltem Glas und Applikationen in Edelstahloptik, sowie die Modelle Frauenfeld und Olten mit geometrisch gestalteten Edelstahl-Lisenen erhältlich.

Über Gugelfuss:

Die Gugelfuss GmbH zählt zu den innovativsten und modernsten Anbietern im Fenster-, Türen- und Fassadenbau. Erst im Sommer 2013 investierte das Familienunternehmen in eine neue Kunststofffertigung am Stammsitz in Elchingen. Täglich verlassen bis zu 800 Einheiten an Fenstern, Türen und Fassadensystemen die Gugelfuss-Produktionen. Der Mittelständler, der derzeit ca. 260 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, zählt damit zu den größten Fenster- und Türenherstellern in Süddeutschland.

Weitere Informationen:

Gugelfuss GmbH · Glockeraustraße 18 – 20, 89275 Elchingen
Telefon (07308) 815-0, E-Mail info@gugelfuss.de

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

Seit 80 Jahren Ihr Partner für Neubau und Reparaturen
STÖRTE GmbH & Co. KG
Bauunternehmung
Am Heynenberg 26 · Tel. 02 02/46 47 06
www.stoerte-bau.de

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

Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing
Was interessiert Sie?
• Insektenschutz • Garagentor / -Motor
• Haustür • Einbruchschutz
• Vordach • Markise
• Schließanlage • Geländer
GRENZDÖRFER Edelstahlwerkstatt - Geländercenter
www.grenzdoerfer.de · 02 02 / 37 10 80

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

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

Bei der Klimaschutzsiedlung in Mönchengladbach tragen weiße Putzflächen, graue Fassadenplatten und farbige Sichtschutz-Elemente vor den Schüco Energiesparfenstern aus Kunststoff zu einer lebendigen, individuellen Fassadengestaltung bei.

Moderne Hightech-Fenster sind wahre Multifunktionstalente

Verborgene Vielfalt

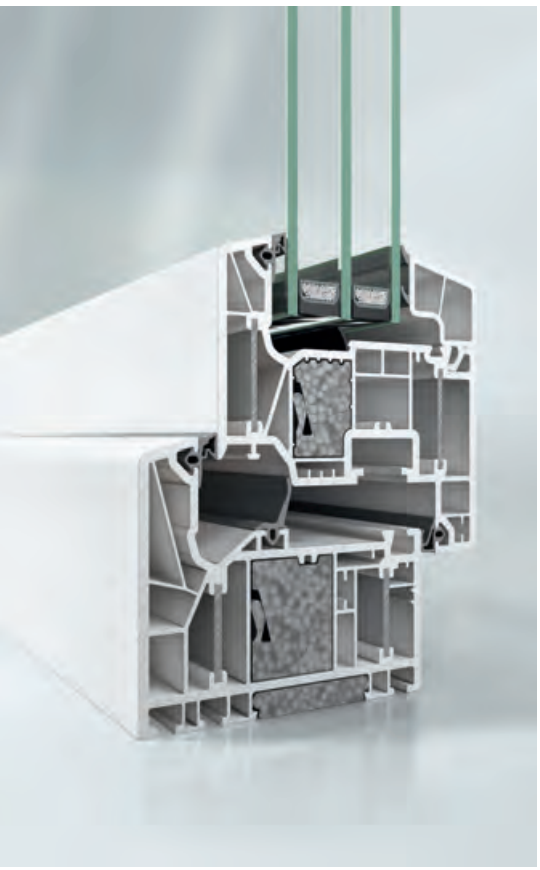
Bauherren, Planer und Architekten stehen oftmals vor der Frage, für welche Fenstermodelle sie sich entscheiden sollen. Zumeist steht der Aspekt der Energieeinsparung im Vordergrund, aber Sicherheitstechnik, Sonnen- und Schallschutz sowie komfortable Automatisierungsfunktionen sind häufig ebenso gefragt. Dabei lassen sich alle Funktionen problemlos in ein Fenster integrieren. Denn: Fenster sind wahre Multifunktions-Produkte, die alle Bedürfnisse abdecken.

Hightech-Fenster aus Metall und Kunststoff sorgen nicht nur für ein Höchstmaß an Witterungsbeständigkeit und Stabilität, sondern erlauben in Kombination mit entsprechenden Gläsern auch einen guten Schallschutz. Denn obwohl bei der Schalldämmung von Fenstern viele Faktoren berücksichtigt werden müssen und in der Praxis auch Schallnebenwege der Anschlussfugen, Scheibengröße und Seitenverhältnis die Schalldämmung beeinflussen, spielen das Rahmenmaterial und die Wechselwirkung zwischen Glas und Rahmen eine erhebliche Rolle.

Recyclingfähige Rahmen und „grüne" Isolierstege

Der Werkstoff Aluminium als Rahmenmaterial steht für höchste Ansprüche an Qualität und Stabilität. Er erlaubt Bauherren und Architekten nahezu unbegrenzte Gestaltungsmöglichkeiten, sowohl bei der Konstruktion des Fensters als auch bei der Farbwahl. Außerdem ist Aluminium zu 100% recyclingfähig und damit ein Rohstoffvorrat für die Zukunft. Somit leisten Fenster auch einen wichtigen Beitrag für die Nachhaltigkeit von Gebäuden, vor allem für deren umweltgerechte Zertifizierung. Umwelt-Produktdeklarationen für Fenster gehören ebenso dazu wie geschlossene Wertstoffkreisläufe, da ein Großteil der im Fenster verbauten Rohstoffe in den Wertstoffkreislauf zurückgeführt wird. Systemhäuser wie Schüco gehen jedoch noch einen Schritt weiter: Mit sogenannten „grünen" Isolierstegen geben sie eine Antwort auf die Frage, wie nach dem Ende des Rohölzeitalters stoffliche Alternativen für Kunststoffmaterialien aussehen können. Möglich ist diese Entwicklung durch ricinus communis, eine genügsame Pflanzenart, die auch umgangssprachlich „Wunderbaum" genannt wird. Aus den Samen dieses Baumes entsteht am Ende der Wertschöpfungskette Sebacinsäure, die zur Herstellung von Polyamiden genutzt wird. Diese so erzeugten Polyamide bilden die Basis für jene „grünen" Isolierstege, die in das Schüco Fenstersystem AWS 90.SI+ Green (Aluminium Window System, 90 mm Bautiefe) integriert werden und die die Wärmedämmung auf Passivhausniveau übernehmen.

Kunststoff ist der am häufigsten eingesetzte Werkstoff für Fenster in Deutschland. Mit seinem ausgezeichneten Preis-Leistungs-Verhältnis und den sehr guten Dämmeigenschaften liegt Kunststoff bei der Fensterwahl deshalb oft an erster Stelle, insbesondere beim mehrgeschossigen Wohnungsbau. Der Farbgestaltung sind auch bei Kunststoff-Fenstern keine Grenzen gesetzt. Die Profiloberflächen können innen wie außen verschiedenfarbig gestaltet werden- sogar in brillanten Metallictönen, wie sie sonst nur in der Automobilindustrie zu finden sind. Auch der Einsatz von außen liegenden Aluminium-Deckschalen in allen RAL- und Eloxalfarben ist möglich. Letztere Möglichkeit empfiehlt sich dann, wenn in einem Gebäude Elemente aus Kunststoff und Aluminium miteinander kombiniert werden. Und auch beim Thema Nachhaltigkeit können Kunststoff-Fenster einiger Anbieter punkten: Der für Schüco LivIng verwendete Kunststoff beispielsweise erfüllt höchste Qualitätsanforderungen, da er umweltfreundlich auf Calcium-Zink-Basis stabilisiert, licht- und witterungsbeständig, schlagfest, formbeständig und langlebig ist.



Aluminiumstege statt Stahlaussteifung: Mit dem Kunststoffsystem Schüco LivIng Alu Inside lassen sich passiv- und niedrigenergiehaustaugliche Fenster fertigen.

Zudem ist das Kunststoff-System vollständig recyclebar. Schüco und andere führende deutsche Hersteller sind Mitglied der Initiative „Rewindo“. Das Ziel: das Recycling von ausgebauten Bauelementen aus Kunststoff zu erhöhen und ressourceneffizientes Wirtschaften zu fördern.

Verdeckte Sicherheitstechnik für höchsten Komfort

Neben dem Glas und dem Rahmen ist auch der Beschlag eine entscheidende Komponente, die ein Fenster zum Multifunktionstalent macht. Primär dient er dazu, die Fensterflügel mit geringsten Bedienkräften zu öffnen. Im geschlossenen Zustand kann der Beschlag außerdem erhöhten Einbruchschutz gewährleisten und ist damit ein entscheidender Sicherheitsfaktor. Die dazu notwendigen Komponenten lassen sich bei modernen Fenstern oftmals vollständig verdeckt in den Rahmen integrieren und tragen so den gestiegenen Ansprüchen an Ästhetik und Design Rechnung. Darüber hinaus werden heute neben der weit verbreiteten Möglichkeit einer manuellen Fensteröffnung aus energetischen und funktionalen Gründen immer mehr motorisch zu öffnende Fenster eingesetzt. Vollständig verdeckt im Fensterrahmen eingebaute Motoren öffnen und schließen das Fenster dabei auf Knopfdruck am Fenstergriff oder ferngesteuert über den Computer bzw. das Smartphone und sind somit Garant für höchsten Bedienkomfort. So lassen sich Fenster mit Hilfe der integrierten Sicherheitstechnik auch bei Abwesenheit rund um die Uhr kontrollieren. Ein effektiver Einklemmschutz sorgt dabei auch bei ferngesteuertem Betrieb für einen gefahrlosen Schließvorgang.

Solche multifunktionalen Fensterlösungen können sich, eingebunden in die Gebäudeleittechnik, auch weitgehend adaptiv an die verschiedenen Umweltbedingungen anpassen: Bei starkem Wind oder Regen schließen die Fenster, bei Sonne spenden Sonnenschutzelemente automatisch Schatten. Durch die integrierten Aktoren und Sensoren und die Einbindung in die Gebäudeleittechnik funktioniert dies zuverlässig und problemlos für Gebäude mit mehreren hundert vernetzten Fenstern.

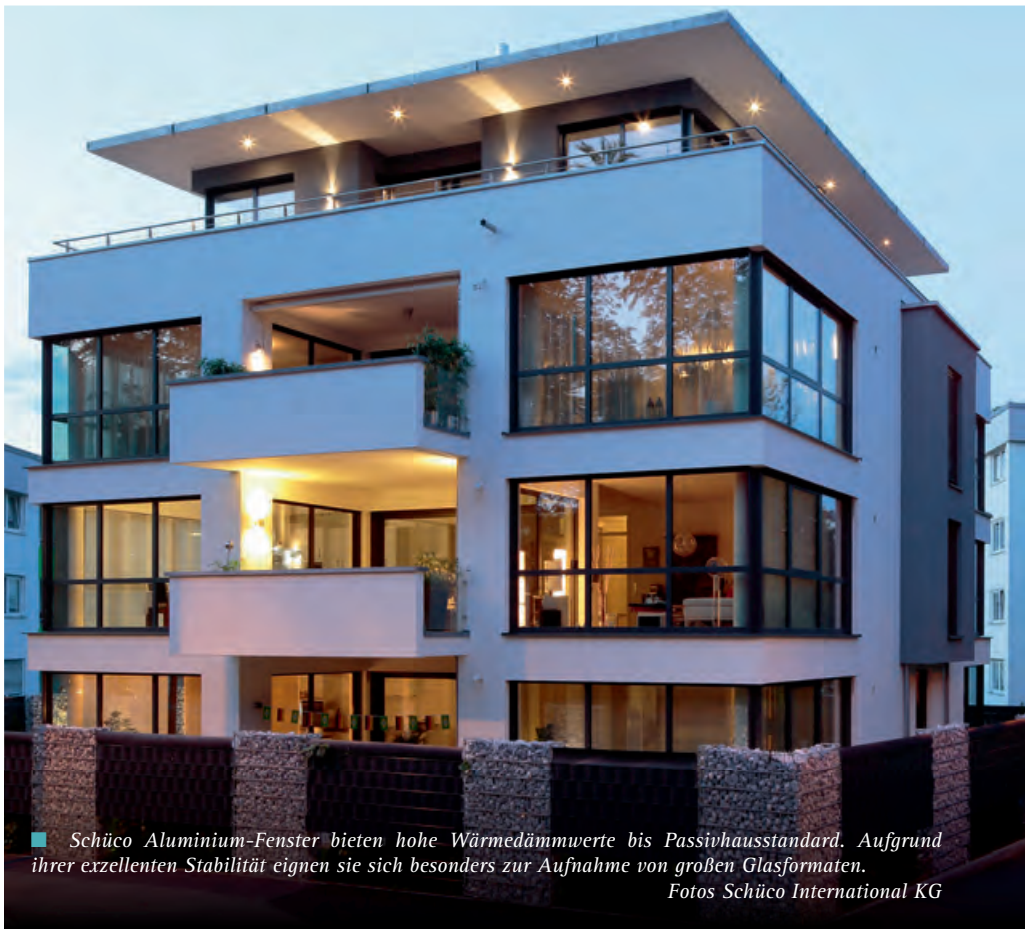
Frische Luft – ganz automatisch

Gesundheit, Wohlbefinden und Leistungsfähigkeit der Menschen, die sich in einem Gebäude aufhalten, hängen entscheidend von der Raumluftqualität ab. Regelmäßige und ausreichende Lüftung ist daher sehr wichtig. Dabei spielt auch die Qualität der von außen zugeführten Luft eine zentrale Rolle. Belastungen der unmittelbaren Umgebung durch Verkehr oder Industrie müssen genauso berücksichtigt werden wie auch biogene Faktoren, z. B. Pollen. In der dezentralen und fensterintegrierten Lüftungstechnik werden zwei Lüftungsvarianten unterschieden: die natürliche Lüftung und die ventilatorgestützte mechanische Lüftung. Die Bandbreite reicht dabei von simplen Lösungen für den nutzerunabhängigen Feuchteschutz in Wohnungen bis zu hocheffizienten Systemen mit Wärmerückgewinnung für moderne Gebäude. Die hybride Lüftung, eine Kombination aus natürlicher und mechanischer Lüftung, vereint die Vorteile der Varianten. Hierbei wird der Grundluftwechsel über die mechanische Einheit abgedeckt. Der zusätzlich benötigte Luftanteil wird entweder über händisch oder motorisch zu öffnende Fenster realisiert. Die Steuerung kann vollautomatisch über Luftqualitäts- und Feuchtemess-Sensoren erfolgen.

Schüco – Systemlösungen für Fenster, Türen und Fassaden

Die Schüco Gruppe mit Hauptsitz in Bielefeld entwickelt und vertreibt Systemlösungen für Fenster, Türen und Fassaden. Mit weltweit über 4.900 Mitarbeitern arbeitet das Unternehmen daran, heute und in Zukunft Technologie- und Serviceführer der Branche zu sein. Neben innovativen Produkten für Wohn- und Arbeitsgebäude bietet der Gebäudehüllenspezialist Beratung und digitale Lösungen für alle Phasen eines Bauprojektes – von der initialen Idee über die Planung und Fertigung bis hin zur Montage. 12.000 Verarbeiter, Planer, Architekten und Investoren arbeiten weltweit mit Schüco zusammen. Das Unternehmen ist in mehr als 80 Ländern aktiv und hat in 2017 einen Jahresumsatz von 1,575 Milliarden Euro erwirtschaftet.

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.schueco.de



Schüco Aluminium-Fenster bieten hohe Wärmedämmwerte bis Passivhausstandard. Aufgrund ihrer exzellenten Stabilität eignen sie sich besonders zur Aufnahme von großen Glasformaten.
Fotos Schüco International KG

Funktion und Design gehen Hand in Hand

Hochwertige Haustürfüllungen vereinen Optik mit Schutz

Stein ist einer der bewährtesten und beliebtesten Baustoffe. Eine neue Serie Keramik-Haustürfüllungen macht es möglich, die Optik auch als Gestaltungselement für den Eingangsbereich zu nutzen. *Foto: epr/Rodenberg*

Fenster, Türen und Treppen werden als bedeutendes Element am Haus oftmals unterschätzt. Dabei sind zum Beispiel Außentüren und Fenster die größten Schwachstellen in puncto Wärmesicherheit und Einbruchschutz. Hierauf sollte man beim Kauf also besonders achten. Doch auch die Optik spielt eine wichtige Rolle. Alle Zimmertüren zusammen machen innerhalb der Wohnung eine bedeutende Fläche aus und sind somit auch gestalterisch wichtig. Auch bei der Eingangstür ist es ein Unterschied, ob man sich für eine Ganzglas-, Aluminium-, Holz-Aluminium- oder Kunststoffhaustürfüllung entscheidet. Zum Glück ist insbesondere bei Haustüren und ihren Füllungen die Auswahl an Ausführungen und Modellen groß.

Ein breites Spektrum an Haustürfüllungen für jeden Geschmack bietet das Unternehmen Rodenberg. Anhänger der fernöstlichen Feng Shui-Lehre finden nach den traditionellen Prinzipien angefertigte Eingangstüren. Die formschönen Modelle bringen die vitalisierende Kraft der jahrtausendealten Lehre in deutsche Haushalte: Yin und Yang sind sowohl in Form und Farbe als auch im hochwertigen Material optimal ausbalanciert. Wer es etwas extravaganter mag, kann mit geschliffenen Kristallelementen im Türblatt einen strahlenden Empfang bereiten. Für die Kristall-Kollektion von Rodenberg sind exklusiv Swarovski Elements in den Haustürfüllungen verarbeitet.

Auch Haustürfüllungen aus Keramik in Optiken moderner Baustoffe wie Corten-Stahl und Stein – durch die Verwendung von natürlichem Porzellan als Basis umweltfreundlich und nachhaltig – sind erhältlich. Stein wird schon seit Jahrtausenden für den Bau von Häusern genutzt; durch die Art-Stone Serie wird es nun möglich, die Optik als Gestaltungselement für den Eingangsbereich zu nutzen. Corten-Stahl überzeugt durch seine charakteristische Rost-Optik. Selbstverständlich erhält man bei Rodenberg schon in der Standardausstattung eine Haustürfüllung, die sich durch optimale Wärmedämmung auszeichnet und die Standardwerte, auch im Renovierungsfall, deutlich unterschreitet. Zum Einbruchschutz stehen Haustürfüllungen in drei Sicherheitspaketen bereit. So gehen Funktion und Design Hand in Hand. Erhältlich sind die Haustürfüllungen im Fachhandel.

Weitere Information und einen Online-Katalog zum Blättern gibt es unter www.rodenberg.ag.

Langfinger haben keine Chance

Effektive Einbruchprävention mit sicheren Schlössern und Beschlägen

Die Mehrpunktverriegelung der MACO-PROTECT-Türschlösser sorgt für mehr Sicherheit an der Haustür. (Foto: epr/MACO)

Laut neuestem Kriminalbericht bleiben fast 90 Prozent aller Wohnungseinbrüche unaufgeklärt. Schlimm für alle Betroffenen, denn nicht nur das Hab und Gut ist über alle Berge, auch das Sicherheitsgefühl in den eigenen vier Wänden. Damit es gar nicht erst so weit kommt, kann jeder Haus- und Wohnungsbesitzer präventive Maßnahmen ergreifen. Denn Fakt ist: Einbrecher lassen vom Objekt ab, wenn ihnen Widerstand in die Quere kommt – beispielsweise in Form von robusten Sicherheitsvorkehrungen an Fenstern und Türen.

Urlaubszeit ist Einbruchzeit – also Hochsaison für Langfinger, die sich geübt und mit wenigen Handgriffen Zutritt verschaffen können. Mit soliden Fenstern und Türen samt hochwertigen Beschlägen kann man den Dieben allerdings etwas entgegensetzen. Der österreichische Beschlägehersteller MACO bietet hierfür Lösungen mit mechanischen Sicherheitsbeschlägen an, die sich auch um digitale Funktionen ergänzen lassen. Einzigartig am Markt ist zum Beispiel das „selbsthemmende Getriebe“ des Herstellers, das einer Belastung von 300 Kilogramm standhält und verhindert, dass die Verschlusszapfen verschoben werden können – ein Aufhebeln des Fensters wird dadurch unmöglich. Für die Schwachstelle Haustür raten die Experten zu dem Sicherheitsschloss MACO-PROTECT, das auch im aktuellen KPK-Verzeichnis der deutschen Landeskriminalämter gelistet ist. Diese Liste der „Kommission polizeilicher Kriminalprävention“ führt alle geprüften und genormten einbruchhemmenden Nachrüstartikel auf und ist erste Informationsquelle für alle, die ihre vier Wände einbruchsicher machen möchten. Das MACO-PROTECT-Modul-Türschloss ist das einzige Schloss auf der Liste und garantiert zu Recht umfangreichen Schutz rund um die Haustür. Mit seinen zahlreichen Verriegelungsmöglichkeiten – sei es durch eine Haken-/Bolzenkombination oder durch den bekannten i.S.-Sicherheitsrollzapfen – ist ein schneller Einbruch beinahe ausgeschlossen. Die bewährte MACO-Drehbandsicherung sorgt zusätzlich für Sicherheit an Fenster und Tür. Sind Haus- oder Wohnungstüren zum Beispiel mit einem MACO-PROTECT-Modul-Türschloss und den dazugehörigen Drehbandsicherungen ausgestattet, kostet das den Einbrecher wertvolle Minuten, in denen er eine Entdeckung fürchten muss und von seinem Vorhaben ablässt.

Alle Informationen zu den umfangreichen Sicherheitslösungen gibt es unter www.maco.eu.

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

Durch uns munter rauf und runter!
GLÄSER Aufzugtechnik GmbH & Co.KG
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
→ Einbruchmeldeanlagen
→ Brandmeldeanlagen
→ RWA- und Feststellanlagen
→ Videoüberwachungstechnik
→ Funkalarmanlagen
→ Notleuchten / -schilder
www.wegogmbh.de
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

Kein Sommernachtstraum: juckende Stiche und kaum Schlaf

Professionelle Fliegengitter vor Fenstern und Türen halten störende Insekten ab

Tief durchatmen und erholsam schlafen: Dank professioneller Fliegengitter, die weder Insekten noch Pollen durchlassen, können Fenster und Türen in der warmen Jahreszeit geöffnet bleiben.

„Wir müssen draußen bleiben" – in Verbindung mit einem Hundeporträt findet sich dieser Hinweis häufig vor Geschäften. Wie gerne würde man sich ein solches Schild an die eigene Haustür hängen – nur mit einer Mücke oder einem anderen Störenfried darauf statt des felligen Vierbeiners. Doch leider lassen sich die surrenden Quälgeister durch die höfliche Aufforderung nicht davon abhalten, mit Einbruch der Dämmerung in unser Zuhause vorzudringen.

Was wirklich effektiv hilft, sind Insektenschutzgitter, die ungebetenen Gästen zuverlässig den Zutritt zu Küche, Wohnzimmer, Kinder- oder Schlafzimmer verwehren. Das Sortiment umfasst Insektenschutzsysteme für Fenster, Dreh-, Schiebe- und Terrassentüren sowie Plissee-Systeme für Türen und Abdeckungen für Lichtschächte rund um das Haus. Neben den gängigen Maßen sind die Spannrahmen aus stabilem Aluminium auch in Sonderformen wie Dreieck, Rund- oder Stichbögen erhältlich und werden passgenau angefertigt.

Die dort eingesetzten hochwertigen Insektenschutzgewebe lassen Licht und Luft hindurch, schützen aber gleichzeitig vor unliebsamem Ungeziefer. Zudem kann allergieauslösender Blütenstaub durch ein spezielles Pollenschutzgewebe abgehalten werden. Balkon- und Terrassentüren sind gerade in den warmen Monaten viel genutzte Zugänge, die eine effektive und stabile Insektenabwehr benötigen. Je nach Spannrahmentyp sind diese zusätzlich mit Bürsten ausgestattet, was jede noch so komplizierte Einbausituation abdichtet. Ein weiteres Komfort-Plus bieten zum Beispiel Pendeltüren, die sich über das Stoßblech per Fußtipp öffnen – das Rein- und Rausgehen mit einem vollen Tablett in den Händen wird damit zum Kinderspiel! Selbstverständlich sind die Rahmen in großer Farbvielfalt erhältlich, sodass nicht nur die Form, sondern auch die Farbe des Insektenschutzes passgenau auf die Optik des Fensters abstimmbar ist. Aber es geht noch persönlicher: modernste Technologie ermöglicht den Druck individueller Motive auf dem strapazierfähigen Schutzgewebe.

Die pflegeleichten Spannrahmen passen in nahezu jede Einbausituation. Ihr Gewebe ist langlebig, extrem reißfest und besonders licht- sowie luftdurchlässig.

Schluss mit Plagegeistern im Haus: Dank des faltbaren Gewebes im Plisseesystem sind auch große Terrassenöffnungen geschützt. Fotos: HLC/DEFLEX

Bauunternehmen
H. Puley GmbH
Bauunternehmen für Hoch- und Tiefbau Trockenausbau in Gipskarton
42327 Wuppertal
Erntegrund 20
Telefon 02 02 / 2 74 13 66
Telefax 02 02 / 2 74 13 68

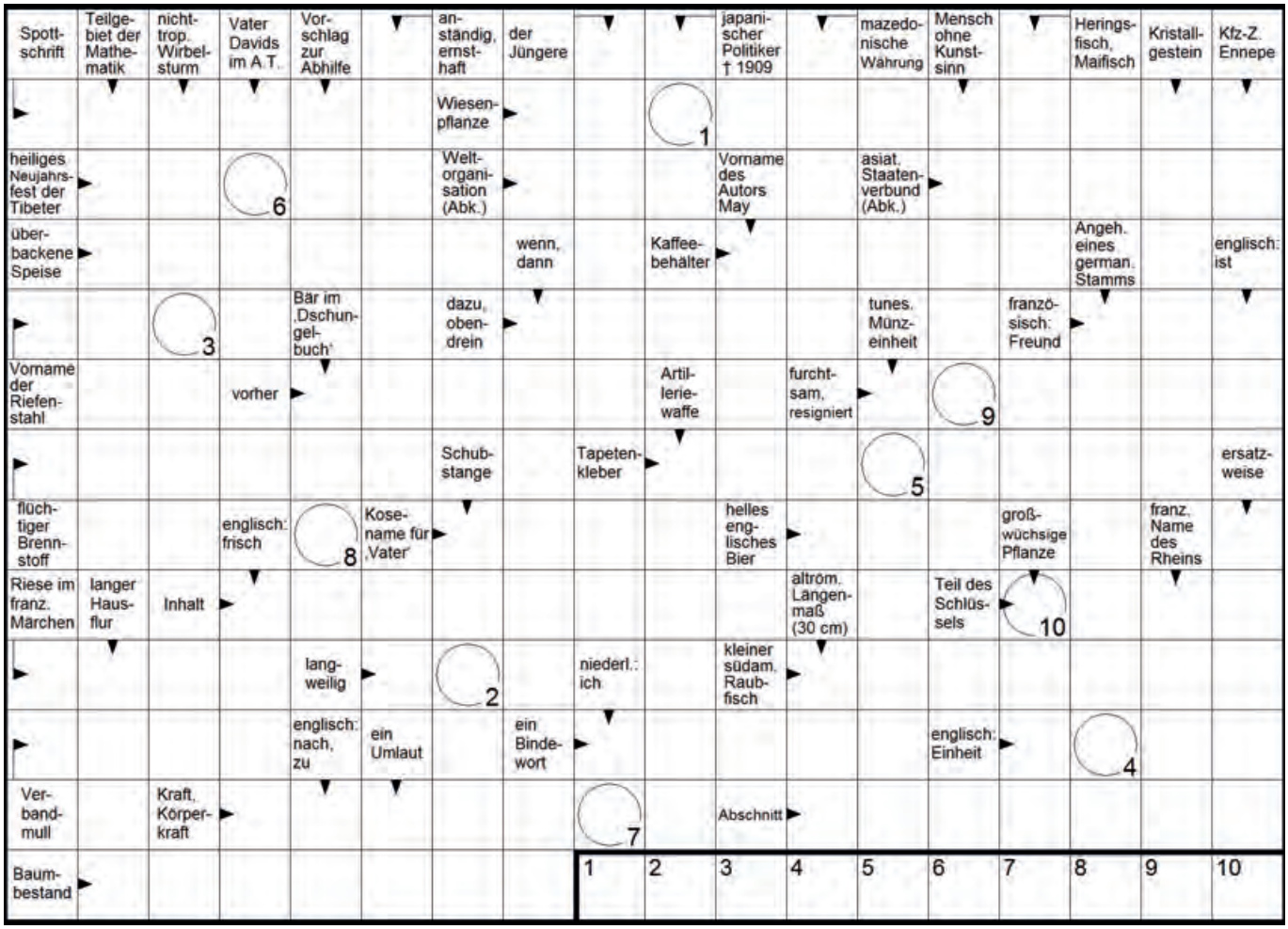
Ihr Fachbetrieb seit 1840 in Wuppertal
Rollläden · Markisen · Tore
Reparatur und Neuanlagen
H. D. Schnier GmbH
Rollladen- und Jalousiebaumeister
Telefon 02 02 / 42 59 63

TAMM GmbH
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!

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

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. August 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:

Rauchmelder Pyrexx PX-I

Vorzugspreis für Mitglieder von Haus & Grund 22,00 €

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

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

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

Die Autor

Gerold Happ, Rechtsanwalt, Geschäftsführer Haus & Grund Deutschland

Ein Leitfaden für Vermieter

Die Mietfibel

12,95 €

inklusive MwSt., zzgl. 2,50 Euro Versandkosten

ISBN: 978-3-939787-97-6

4. Auflage 2018

Die Mietfibel beinhaltet alle grundlegenden Informationen, die ein Vermieter für die Vermietung von Wohnraum benötigt. Ergänzt wird die Darstellung durch eine Vielzahl von Praxistipps, die dem Vermieter die Vermietung erleichtern. Die Mietfibel folgt dem üblichen Ablauf eines Mietverhältnisses: Vom Wohnungsinserat und der Auswahl der Mieter über den Vertragsabschluss und das laufende Mietverhältnis bis hin zur Beendigung und Abwicklung. Die Mietfibel liefert dem Vermieter Antworten, wenn es Schwierigkeiten in einem Mietverhältnis gibt. Da die Vermietung an den passenden Mieter der Schlüssel zu einem erfolgreichen Mietverhältnis ist, liegt ein Schwerpunkt auf der Darstellung der erfolgreichen Wohnungsvermarktung, dem Schutz vor Mietnomaden und der Wohnungsübergabe. Auch die typischen Schwierigkeiten in einem laufenden Mietverhältnis werden thematisiert. Von der Zahlung der Miete, über die Abrechnung der Betriebskosten bis hin zum ordnungsgemäßen Gebrauch der Wohnung durch den Mieter: Wer darf in die Wohnung einziehen? In welchem Umfang ist die Tierhaltung gestattet und kann die Wohnung auch als Büro genutzt werden? Daneben werden auch die Möglichkeiten der Mieterhöhung erläutert. Schließlich informiert die Mietfibel über die Beendigung des Mietverhältnisses: Kündigungen durch Mieter und Vermieter werden dargestellt. Des Weiteren gibt es praktische Informationen zum Auszug und der Wohnungsrückgabe.

Zu beziehen über Ihre Haus und Grund-Geschäftsstellen Wuppertal.

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

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 und Fotodokumentation	220,15 €

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

Kontaktaufnahme unter

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

Telefonauskünfte für Barmen und Elberfeld

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

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

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

Außerhalb der genannten Zeiten sind Auskünfte und Beratungen nicht möglich

Geschäftszeiten der Beratungsstellen Barmen und Elberfeld

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

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

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

e-mail: info@hausundgrundwpt.de

Mittags von 13.00 - 14.00 Uhr geschlossen

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Suchen Sie einen Tagungsort?

Seminarraum in unseren Räumlichkeiten

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

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

Sie möchten bei der nächsten Ausgabe dabei sein?

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

BORN Verlag

Impressum

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

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:
Blick von der Aussichtsplattform der „Dicke-Ibach-Treppe" in Richtung Rott. **Foto: Frank Heßler**

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

STOP CLIMATE CHANGE klimafreundlich
printed by OFFSET COMPANY SCC-13

Erscheinungsweise:
monatlich

Auflage:
4.600 Exemplare

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

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

Für vorgemerkte Kunden suchen wir im Großraum Wuppertal attraktive Miet- und Kaufimmobilien!

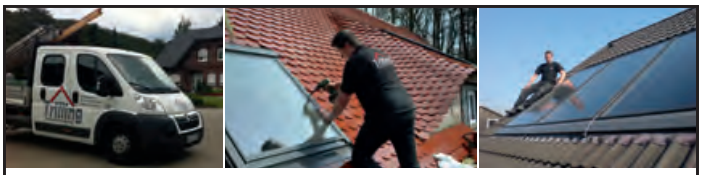
In unserem Büro auf Schloss Lüntenbeck in Wuppertal sind Sie jederzeit herzlich willkommen.

Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie einen persönlichen Termin, an dem Sie uns und wir Sie in entspannter Atmosphäre kennenlernen können.

BIK
Bergisches Immobilien Kontor GmbH

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

42327 Wuppertal
Christiane Awater
www.bik-immo.de



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

Trilling Dachdeckermeister

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

noltedach|de
Dächer, Fassaden und mehr...

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

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

Seit 1964
Wolfgang Todzy
Immobilien ivd
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

NATURSTEINE Schmitz
GRABMALKUNST UND NATURSTEINBETRIEBE

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

HAUT & JORDAN
IMMOBILIEN GMBH

Mitglied im BVI ivd

HAUSVERWALTUNGEN
– MIETVERWALTUNG
– WEG-VERWALTUNG
– INDUSTRIE UND GEWERBEVERWALTUNG

IMMOBILIEN
– IMMOBILIENMAKLER
– AN + VERKAUF
– PROJEKTIERUNG
– BEWERTUNG

HAUSMEISTERSERVICE
– GARTENSERVICE – REINIGUNGSSERVICE
– REPARATURARBEITEN RUND UM IHRE IMMOBILIE

Zertifiziert gemäß TÜV SÜD

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

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

A-Z TOR & ZAUN GmbH

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

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

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

Internet: www.schreinerei-münter.de
E-Mail: schreinerei-muenter@t-online.de

Mitglied der
Tischler-Innung Wuppertal

Hier könnte Ihre Anzeige stehen.

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

FRIEDRICHS BAUELEMENTE

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

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

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

TÜREN Heldmann

öffnen Räume...

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

Unsere Türenausstellung ist eine der größten in NRW

OLIVER NOGLY
INSTALLATEUR & HEIZUNGSBAUERMEISTER
Inh. Oliver Nogly

SANITÄR · HEIZUNG · WARTUNG · SERVICE · NOTDIENST

Ruhrstr. 7
42117 Wuppertal
www.shk-nogly.de

☎ 02 02/94 62 37 87
02 02/94 62 37 88
info@shk-nogly.de

Sanitär- und Wärmetechnik BRAUN

Wasser · Gas · Heizung

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

Seit über 50 Jahren!

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

Meisterfachbetrieb Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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