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

Jahrgang 122

Haus & Grund-Magazin Wuppertal

www.hausundgrundwpt.de

12/2018

Wohnraummietvertrag
jetzt auch online erhältlich.

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

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

www.elflein-isolierbau.de
Elflein
Isolierbau GmbH
Terrassen u. Balkone
· Neu oder Sanierung
· Aus einer Hand
✆ 02331-55021

BAUMEISTER-VERWALTUNGEN GMBH
HAUS- UND GRUNDSTÜCKSVERWALTUNGEN
über 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.

Ihre Immobilienverwaltung für Wuppertal
city IMMOBILIEN VERWALTUNG
0202 97 97 44 2-0
city.immo
City-Immobilien GmbH & Co KG
Elchstr. 17-19, 42349 Wuppertal, post@city.immo

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

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

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

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

*

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser!

Das Jahr 2018 neigt sich dem Ende zu und dennoch erwartet uns als Vermieter noch eine Reform des Mietrechts, welche noch in diesem Monat beschlossen und bereits am 01.01.2019 in Kraft treten soll. Gern würde ich Ihnen hierzu Näheres berichten, doch bis zum Redaktionsschluss war der genaue Inhalt der Reform noch nicht bekannt, da das Gesetzgebungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist und die Politiker aller Parteien noch heftig diskutieren. Ich bin gespannt, was uns Vermietern – ohne Übergangszeit – ab dem 01.01.2019 abverlangt und wieder einmal zugemutet wird.

Aus Wuppertaler Sicht gibt es jedoch auch Positives zu vermelden. Nachdem zum 01.03.2017 nach zähem Ringen ein neuer Mietspiegel in Kraft getreten ist, wird zum 22.12.2018 ein neuer qualifizierter Mietspiegel in Kraft treten. Dieser wurde im Arbeitskreis Mietspiegel, an dem wir, vertreten durch Frau Kessel, teilgenommen haben, bereits beschlossen und wird im Dezember dem Rat der Stadt Wuppertal zur Kenntnis vorgelegt. Ohne genaue Details zu verraten, kann ich bestätigen, dass die einzelnen Werte des Mietspiegels erneut, wenn auch moderat, steigen werden. Wir dürfen den Mietspiegel erst nach Inkrafttreten veröffentlichen, daher werden wir ihn in unserer Januar Ausgabe veröffentlichen. Auf unserer Homepage können Sie ihn spätestens ab Januar einsehen und downloaden.

An dieser Stelle möchte ich mich bei allen Eigentümern bedanken, die an der Umfrage zum neuen Mietspiegel teilgenommen und die angeforderten Daten eingesandt haben. Ohne Ihre Hilfe wäre die Erstellung eines neuen Mietspiegels nicht möglich gewesen.

Wie wichtig ein zuverlässiger und gerichtsverwertbarer Mietspiegel ist, haben die letzten Monate gezeigt. Er hat zur Befriedung vieler Mietverhältnisse geführt. In den vergangenen Jahren ist es vielen Vermietern schwer gefallen eine Mieterhöhung zu begründen, da die Datenbasis des bis dahin geltenden einfachen Mietspiegels veraltet war und der einfache Mietspiegel aus rechtlicher Sicht nicht das Gewicht eines qualifizierten Mietspiegels hatte. Insofern sind wir sehr froh, dass wir auch in den nächsten zwei Jahren einen qualifizierten Mietspiegel haben. Ich gehe davon aus, dass sobald die Rahmenbedingungen für die Erstellung neuer Mietspiegel seitens des Gesetzgebers zum 01.01.2019 geklärt sind, die Vorbereitungen zur Erstellung eines neuen Mietspiegels 2020/2021 zeitnah beginnen werden.

Für uns als Verein beginnt im nächsten Jahr ein großes Jubiläum. Im Herbst 1878 haben sich interessierte Eigentümer zu Beratungen zusammengeschlossen, um sich gemeinsam für die Interessen von Haus- und Grundbesitzern einzusetzen. Diese Beratungen mündeten am 22.09.1879 in der Gründung unseres Vereins. Somit werden wir im nächsten Jahr auf eine 140-jährige Entwicklung unseres Vereins zurückblicken können. Dies verdanken wir dem Vertrauen unserer über 3600 Mitglieder in unsere Tätigkeit sowie dem Einsatz vieler Vorstandsmitglieder und Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen unserer Beratungsstellen.

Dieses Jubiläum werden wir im Jahr 2019 feiern. Ich rechne damit, dass ich Ihnen nähere Einzelheiten hierzu bereits im Januar mitteilen kann.

Bitte merken Sie sich doch bereits den 07.05.2019 vor. An diesem Tag werden wir um 18 Uhr in den Räumlichkeiten der Concordia unsere Jahreshauptversammlung abhalten. Wir freuen uns Sie an diesem Tag begrüßen zu dürfen. Für Ihr leibliches Wohl wird gesorgt sein.

Ich danke Ihnen im Namen von Vorstand, Geschäftsführung und Mitarbeitern von Haus & Grund Wuppertal für das uns im Jahr 2018 entgegengebrachte Vertrauen und wünsche Ihnen und Ihren Familien eine besinnliche und frohe Weihnachtszeit. Für das Jahr 2019 wünsche ich Ihnen vor allem Gesundheit, privaten und beruflichen Erfolg. Kommen Sie gut in das neue Jahr und bleiben Sie uns treu.

Herzlichst

Ihr

Hermann J. Richter

* © Matthias Enter / Fotolia

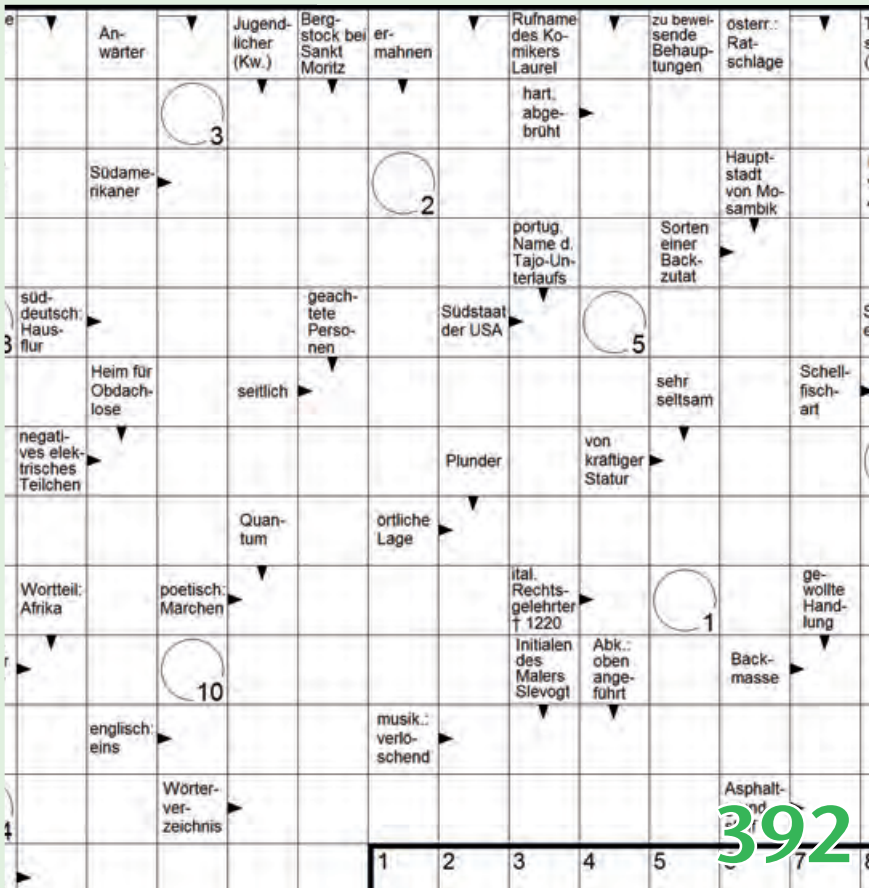
368

388

390

389

393



392

Inhaltsverzeichnis

Kommentar | Unsicherheit beim Datenschutz 367

Politik & Wirtschaft | Die privaten Eigentümer und die Grünen 368

Abgewirtschaftet auf Kosten der Nachbarn 372

Mieterin hatte nicht in ihren Briefkasten geschaut 372

Verschiedenes | Gebühren für die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen 373

Recht & Steuern | BFH: Im Einzelfall Möblierungszuschlag berücksichtigen 374

Musizieren ja – aber nur in Grenzen 374

Verluste steuerlich geltend machen 375

Haus & Grund Rheinland trifft FDP-Fachpolitiker 375

Mitgliedermitteilung | SEPA-Lastschriftmandat 377

Haus & Grund | Kooperationspartner 378

Vermieten & Verwalten | Wer darf was auf das Klingelschild schreiben? 381

Mietspiegel einer anderen Kommune als Vergleich? 382

Beschlüsse zur Heizkostenabrechnung 382

Aufschiebend bedingter Beschluss kommt nicht zustande 383

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete 384

Haustechnik | Schnee, Glatteis, Dachlawinen 385

Glasfaserausbau in den Kommunen 386

Leicht sinkende EEG-Umlage 386

Modernisierung mit mehreren Ansprüchen 387

Kaminöfen mit wohnlichem Chic und hohem Bedienkomfort 388

Lichtsteckdosen machen Beleuchtung flexibel 389

Jetzt die Heizungsanlage überprüfen lassen und bares Geld sparen 390

Mitmachen | Online Mietvertrag gewinnen! 392

Rezensionen | Verwaltungsbeirat 393

Verträge & sonstige Formulare | Literatur 394

Service bei Haus & Grund 395

Telefonauskünfte für Barmen und Elberfeld 395

Geschäftszeiten der Beratungsstellen 395

Impressum 396

Kommentar

Unsicherheit beim Datenschutz

Von Dr. Kai H. Warnecke, Präsident

Der weltweite Handel mit unseren persönlichen Daten über das Internet hat längst problematische Dimensionen erreicht. Können wir uns noch eine unabhängige Meinung bilden oder sind wir schon durch individualisierte Algorithmen manipuliert? Für uns Bürger war es wichtig, dass die EU sich dieses Themas angenommen hat.

Die Datenschutz-Grundverordnung der EU hat jedoch leider auch Schwächen. Sie gilt europaweit, überlässt jedoch den einzelnen Ländern die Auslegung. In Deutschland übernehmen dies die Landesdatenschutzbeauftragten. Damit gibt es 16 verschiedene Datenschutzrechte allein in Deutschland.

Haus & Grund hat am Beispiel der Namen von Mietern auf Klingelschildern dargestellt, zu welchen Problemen das führen kann, und Rechtssicherheit für Vermieter gefordert. Immerhin hat sich die Bundesdatenschutzbeauftragte daraufhin zu Wort gemeldet und erklärt, Namen auf Klingelschildern seien kein Problem, solange die Mieter sich nicht beschwerten. Dennoch haben die Datenschutzbeauftragten der Länder dazu noch andere Meinungen. Und es ist noch lange nicht sichergestellt, dass die Gerichte dies genauso sehen.

Schon deswegen ist es unangemessen, dass die Vertretung der Europäischen Kommission die Nachfrage von Haus & Grund als Falschmeldung bezeichnete. Einige Politiker meinten gar, Haus & Grund betreibe Panikmache und schüre Unsicherheit. Dabei haben diejenigen Rechtsunsicherheit geschaffen, welche die unklare Verordnung unerklärt ließen. Wenn private Vermieter zu mehr Datenschutz verpflichtet werden und künftig mit einem immensen Bußgeld belegt werden können, dann muss klar sein, wann genau dies droht. Das ist nicht zu viel verlangt, schafft Klarheit und ist keine Panikmache.

Ihr

Spitzengespräch

Die privaten Eigentümer und die Grünen

Ende September trafen sich Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke und die Fraktionschefin von Bündnis 90/Die Grünen, Katrin Göring-Eckardt, zu einem Meinungsaustausch. Ganz oben auf der Agenda stand die Frage nach der Bewertung des Wohngipfels.

Warnecke: Ich habe teilgenommen und habe wenig Neues erleben dürfen. Im Wesentlichen wurden die Ergebnisse, die wir unter Ministerin Hendricks im wirtschaftlichen Rat und im Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen erarbeitet haben, wiedergekäut.

Leider fand auch hier wieder keine differenzierte Wahrnehmung des Wohnungsmarktes statt. Wobei aus unserer Sicht der private Einzeleigentümer eigentlich immer derjenige ist, der den Wohnungsmarkt stabilisiert. Vor dem Hintergrund engagieren wir uns für eine Wohnungspolitik, die den Einzelwohnungseigentümer in den Blick nimmt und Maßnahmen unterstützt, die die schwarzen Schafe aussortiert, aber nicht dazu führt, dass der Bürger sein Eigentum nicht mehr genießen kann oder vielleicht auch nicht mehr in der Lage ist zu vermieten.

Göring-Eckardt: Der Wohngipfel war kein ergebnisorientierter Gipfel – das war eine Showveranstaltung. Auf der einen Seite haben wir gesehen, dass die Maßnahmen zusammengefasst wurden, die die Große Koalition sowieso macht. Und ein paar oben drauf, die zwar im Koalitionsvertrag stehen, aber wenig bringen – wie das Baukindergeld. Unser Modell ist, dass man Genossenschaften und Kommunen unterstützt, in den Wohnungsbau zu investieren. Es braucht mehr bezahlbaren Wohnungsraum. Wir wissen alle, es soll mehr gebaut werden, aber wir wollen auch lebenswerte Städte haben. Hier hat der Wohngipfel so richtig versagt.

Warnecke: An dieser Stelle möchte ich kurz einhaken. Wir haben keine Einwände gegen genossenschaftliches Wohnen. Doch werden sich immer zuerst Menschen zu einer Genossenschaft zusammenschließen, die ihre Wohnung selbst nutzen. Also Mietwohnungsbau ist das gerade nicht. Und wir sehen auch, dass sich der Anteil der genossenschaftlichen Wohnungen, die neu errichtet werden, derzeit im Bereich von ein bis drei Prozent bewegt. Also kein Veto gegen genossenschaftliches Wohnen. Aber ich glaube, das reicht nicht. Wenn wir jetzt wirklich in der Masse neu bauen wollen, dann müssten wir die privaten Eigentümer wieder in den Vordergrund rücken.

Wir sehen derzeit mit Sorge, dass viele Städte und Gemeinden sich dazu entschließen, große Teilflächen wie Konversionsflächen am Stück zu verkaufen. Dann wird mit denen erst ein paar Mal spekuliert. Sie laufen durch drei, vier, fünf Hände. Und dann wird das geschlossen bebaut und im Zweifel einzeln abverkauft.

Göring-Eckardt: Ja, wir haben ein riesiges Problem mit Spekulationen – mit Bodenspekulationen und auch mit Gebäudespekulationen. Da reden wir nicht vom normalen Kleineigentümer, der eine Wohnung für den

Eigenbedarf hat oder noch eine, die er vermietet und damit seine Altersvorsorge sichern will.

Warnecke: Wir würden uns wünschen, dass die Städte und Kommunen wieder in die Lage versetzt werden, diese Grundstücke, diese großen Flächen zu unterteilen, und dass dann einzelne Bürger die Fläche kaufen können. Und zwar wohlgemerkt nicht zum Einfamilienhausbau, sondern um darauf eben Mietwohnungen drauf zu bauen. Eben Mietwohnungsbau zu errichten, so wie wir das in den letzten 100 Jahren eigentlich immer hatten.

Göring-Eckardt: Also ich bin bei Ihnen, was die letzten 100 Jahre angeht, aber wir reden ja über die nächsten 100 Jahre – oder nicht?

Warnecke: Absolut, ja gerne.

Göring-Eckardt: Ich glaube, dass wir in einer Zeit leben, in der die Frage der Eigentumsform eine sehr große Rolle spielt. Im Moment ist das Geld wahnsinnig billig. Viele Menschen wollen Eigentümer werden. Das gibt ihnen Sicherheit. Ich glaube, dass die Kleineigentümer, über die wir hier reden, mit den Genossenschaften schon auf Augenhöhe liegen. Klar ist: Die Form der Genossenschaften wird in Zukunft eine größere Rolle spielen. Das ist ja auch nichts anderes, als dass sich mehrere Eigentümer zusammentun und gemeinsam Risiko absichern und Entscheidungen treffen. Es ist eine Eigentumsform, die spannender wird, auch wenn man will, dass Wohnungen dauerhaft bezahlbar bleiben.

Warnecke: Ja, wobei ich sagen muss, also genossenschaftliches Wohnen heißt ja nicht, Sozialwohnung. Und ein Drittel von Sozialwohnungen werden von privaten Einzeleigentümern gestellt.

Göring-Eckardt: Und das ist auch gut so.

Warnecke: Genau. Deshalb wundert es mich immer, dass im Fokus die Genossenschaften so stark sind. Ja, es gibt sie in den neuen Ländern mehr als in den alten Ländern. Aber jetzt in Relation zum Marktanteil sind die nicht so stark. Und ich wage die These, dass die meisten Menschen in diesem Land dieses „My home is my castle“ und das Eigentum – die eigenen vier Wände – durchaus schätzen. Das heißt, genossenschaftliches Wohnen ist sicherlich das eine. Aber dass man vielleicht langfristig doch was Eigenes haben möchte – ich glaub, das ist in vielen Menschen drin. Die Umfragen zeigen das immer wieder. 80 Prozent der Bevölkerung würden gerne in den eigenen vier Wänden wohnen. Das entspricht übrigens auch ziemlich exakt der Quote, die wir heute haben. 80 Prozent der Wohneinheiten sind in Hand von privaten Einzeleigentümern.

Göring-Eckardt: Aber man wohnt nicht in den eigenen vier Wänden. Wir sind gerade im europäischen Vergleich ein Land der Mieter.

Warnecke: Die Mehrheit der Deutschen wohnt in den eigenen vier Wänden! Es gibt nur mehr Mieterhaushalte. Aber der Klassiker, man wohnt mit der Familie in den eigenen vier Wänden – das sind mehr als Familien zur Miete wohnen. Man geht zwischendrin mal raus, kommt dann zur Familiengründung vielleicht wieder in die eigenen vier Wände und geht dann hinterher wieder raus. Insofern sind da verschiedene Phasen im Leben. Ich glaube, wir sollten diese Mobilität auch erhalten. Das setzt auch einen funktionierenden Mietwohnungsmarkt voraus.

Göring-Eckardt: Genau. Eigentumsformen werden wahrscheinlich sogar eine steigende Bedeutung in unserem Land haben. Für mich ist nur wichtig, dass die Genossenschaften als wohl am stärksten wachsende Wohnform in Zukunft eine größere Chance haben. Das ist auch eine kommunale Aufgabe. Sie haben grade darüber geredet, dass die Kommunen, die Grundstücke haben, sie dann verteilen und verkaufen sollen. Das ist eine Variante. Die andere Variante ist, dass die Kommune selber aktiv wird ...

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

runkel Heizung · Sanitär · Solar
Große Flurstraße 69 · 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

Versicherungsmakler Bergisch Land GmbH
VBL
Ralf Zinzius
Kooperationspartner Haus & Grund
Termine gerne nach Vereinbarung.

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

seit 1911
BAEDEKER BRANDSCHUTZ
PLANUNG · VERKAUF · WARTUNG
Feuerlöscher · Feuerlöschanlagen
Fahrbare Feuerlöschgeräte · Reparatur-, Füll- und Prüfdienst
Feuerwehrtechnische Ausrüstungen · Brandschutzschulungen · Rauchmelder
Hochstraße 71 – 71a
42105 Wuppertal
Telefon 02 02 . 30 30 11
Telefax 02 02 . 30 30 21
info@baedeker-brandschutz.de
www.baedeker-brandschutz.de

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

Warnecke: Genau da haben wir ein Problem. Die ganzen Spekulationsobjekte sind zu 95 Prozent ehemals kommunale Wohnungsbestände, die vor zehn, fünfzehn Jahre privatisiert und auf den Markt geschmissen wurden. Heute werden sie im großen Stil rund um den Globus gehandelt. Die Frage ist, werden die Kommunen in Zukunft, wenn sie wieder kommunale Bestände aufbauen, diese tatsächlich halten und nicht in 20 Jahren wieder verscherbeln?

Göring-Eckardt: Das ist genau das Problem: Wir dürfen in so eine Situation, wie wir sie jetzt haben, nicht noch einmal kommen. Dass Menschen richtig Angst haben, dass sie sich ihre Wohnung, die sie oft jahrzehntelang bewohnt haben, wegen krasser Mieterhöhungen nicht mehr leisten können. Dass wir Familien haben, die obdachlos sind. So eine Situation darf es in unserem reichen Land nicht geben. Übrigens: Die meisten Eigentümer erhöhen nicht dauernd die Miete, sondern wollen ihre guten Mieter behalten und halten deswegen an ihren Mietpreisen fest oder erhöhen die Miete nur sehr moderat. Es ist ja nicht so, dass alle Eigentümer Miethaie sind. Aber: Die gibt es leider auch. Und wenn man sich anschaut, wie krass die Mieten gerade in den Großstädten steigen ...

Warnecke: Nur: Mit dem jetzt geplanten Mietrechtsanpassungsgesetz wird sich daran gar nichts ändern.

Göring-Eckardt: Zum einen: Alle Vermieter, die ich kenne, die das nicht hauptberuflich machen, rasten aus, weil sie sagen, sie blicken im Mietrechts-Dschungel nicht mehr durch. Es braucht einfache klare Regelungen.

Warnecke: Die Botschaft ist bei Ihnen hervorragend angekommen. Jetzt müssen Sie diese nur noch umsetzen ...

Göring-Eckardt: Zweiter Punkt. Es ist absurd, wie zerfleddert die Mietpreisbremse ist und wie viele Ausnahmen sie hat. Diese Bremse muss bremsen, die Ausnahmen müssen weg. Dann hat man auch kein Hin und Her mehr. Und wir glauben auch, dass man eine moderate Begrenzung von Mieterhöhungen braucht. Diese sollte nicht bei den bisherigen zehn Prozent, sondern bei fünf Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Das betrifft vor allem die „großen" Vermieter. Kleineigentümer reizen diesen Spielraum eh nicht aus.

Warnecke: Genau. Man könnte auch sagen, die Mietpreisbremse wirkt deswegen nicht, weil die Masse der Vermieter private Vermieter sind, die – das zeigen unsere fortlaufend durchgeführten repräsentativen Umfragen – absolut im Rahmen der Mietpreisbremse bleiben. Man schafft allerdings durch die Mietpreisbremse ein Klima, dass äußerst negativ ist: Ihr Vermieter seid die Bösen.

Wir haben jede Menge Menschen, die auf das Instrument Mietpreisbremse und Ähnliches gar nicht angewiesen sind. Den Zahlen des Statistischen Bundesamtes kann man ziemlich genau entnehmen, wer Probleme mit der Miethöhe hat. Die Wohnkosten liegen bei genau zwei Personengruppen über 30 Prozent des Nettohaushaltseinkommens: bei Alleinerziehenden – im Regelfall sind es Mütter mit einem Kind – und bei alleinstehenden Rentnern. Das sind die beiden Gruppen, um die wir uns kümmern müssten. Ob man das jetzt mit Wohngeld macht oder mit Seniorenwohnen ist das eine. Aber die Mietpreisbremse ...

Göring-Eckardt: Ich glaube, dass bezahlbares Wohnen eine der zentralen sozialen Fragen ist. Wir Politiker müssen uns diesem Thema noch stärker annehmen und eine Sicherheit für die Menschen schaffen – mittel- und langfristig. Von der Großen Koalition wurde hier jahrelang nichts geliefert. Wohnungsnot und Mietwucher sind keine Probleme, die man mal eben in drei Monaten beheben kann. Aber man kann jetzt die Weichen stellen. Worauf es ankommt, ist dafür zu sorgen, dass die Mieten in unserem Land absehbar stabil sind und dass wir eine Gleichbehandlung zwischen Stadt und Land erleben. Wir haben im Moment die Situation, dass viele Ballungsräume aus allen Nähten platzen, während wir auf dem Land teilweise das Gegenteil erleben. Da schlägt der demografische Wandel zu. Wir haben kleine Orte, deren Innenstädte mit enorm viel Leerstand kämpfen – und zwar nicht nur in Ostdeutschland. Man weiß, die Leute zieht es in die Städte. Die Frage ist also, wie schaffen wir es, den ländlichen Raum in den Großregionen attraktiver

*

zu machen? Wie sorgen wir dafür, dass altes Eigentum wieder neu belebt wird? Gibt es dafür eigentlich eine vernünftige Unterstützung was Investitionen angeht, was den Erwerb angeht usw.? Das ist eine zentrale Aufgabe für die nächsten Jahre ...

Warnecke: Da sind wir voll und ganz bei Ihnen. Das wäre auch unser Wunsch an die Politik, dass die ländlichen Regionen angebunden sind. Wir brauchen Lösungskonzepte... Also dieser Donut-Effekt, dass grade in den ländlichen Bereichen außen rum wieder neue Wohngebiete ausgeschrieben werden und innen drin die alten Flächen nicht genutzt werden ...

Göring-Eckardt: Die Flächen sind da, genauso wie die Häuser...

Warnecke: Also insofern – da sehe ich 'ne volle Übereinstimmung.

Göring-Eckardt: Das sieht möglicherweise anders aus beim Thema energetische Modernisierung?

Warnecke: Überhaupt nicht. Wir empfehlen unseren Mitgliedern, Stück für Stück zielgerichtet zu modernisieren. Allerdings sehen wir in der Politik wenige Ansätze, die den privaten Eigentümern helfen. Wir sind sehr froh, dass Frau Barley unseren Vorschlag für diese kleine Modernisierung angenommen hat. Eine unserer Forderungen ist aber auch, dass wir endlich mal eine Chance bekommen mitzumachen. Wir haben zum Beispiel extrem viele Mitglieder, die gerne aufs Dach eine Fotovoltaikanlage machen würden wollen. Nur: Wenn eine Wohnungseigentümergemeinschaft oder auch der Eigentümer eines Mehrfamilienhauses den Strom selbst im Haus nutzen und an Mieter verkaufen will, dann wird das nach jetziger Gesetzeslage systematisch verhindert.

Das Thema Mieterstrom ist ein rein genossenschaftliches Modell und betrifft also gerade mal sechs Prozent des deutschen Wohnungsmarktes. Wir sehen eine Stromkostenverordnung als Lösung, genau wie bei der Heizung: Der Eigentümer setzt die Fotovoltaikanlage oben aufs Dach, kann dann den Strom an den Mieter verkaufen, maximal zu dem Preis, den der Mieter draußen auch bezahlen muss. Also fairer geht's gar nicht mehr. Da würden wir uns freuen, wenn die Grünen uns unterstützen bei dem Anliegen.

Göring-Eckardt: Gerne. Dafür zu sorgen, dass die erneuerbaren Energien in den Wohnungsbau weiter integriert werden – das ist eine dringende Notwendigkeit. Wenn die Bundesregierung die Klimaziele erreichen will, dann muss sie auch diesen Bereich anpacken. Dabei darf man die Mieter jedoch nicht gleich überfordern. Es darf natürlich kein Geschäftsmodell sein. Aber darum geht's Ihnen ja auch gar nicht.
Warnecke: Genau, so ist es.

Göring-Eckardt: Es geht darum, dass die Mieter bei normalen Preisen, die sie für erneuerbare Energien sonst auch zahlen würden, dabei sind. Über Möglichkeiten der Umsetzung können wir gerne sprechen. Was das Thema Wärmedämmung angeht, wissen wir wahrscheinlich beide, dass da viel falsch gemacht und viel verbaut worden ist, was einigen Häusern sogar eher geschadet als genützt hat. Hier braucht es Innovation, Investition und Unterstützung. Und das werden wir in Zukunft sogar noch dringender brauchen, weil wir nicht nur Neubauten haben, sondern im Bestand aktiv werden müssen. Es kann jedenfalls nicht sein, dass große Investoren alleine deswegen vermeintlich energetische Maßnahmen an ihren Mietshäusern durchführen, um anschließend die Mieten so stark erhöhen zu können, dass die alten Mieter verdrängt werden. Und dabei schaffen sie es nicht einmal, wesentliche Energieeinsparungen vorweisen zu können. Als wäre das nicht schon schlimm genug, ziehen sie damit auch noch Handwerkerleistungen aus dem Markt.

Das wiederum verhindert Modernisierungen bei den vielen Eigentümern, die das Thema nachhaltig angehen wollen. Heute kriegen sie auch deswegen als Einzelperson für „kleinere" Modernisierungen kaum noch Handwerker. Und wenn wir beim Neubau über Energie und über Einsparungen reden, geht es auch um die Rohstoffe. Die Bauwirtschaft gehört zu den Branchen in Deutschland mit den geringsten Innovationen. Wir bauen in erster Linie mit Steinen und Beton. Wir müssen dahin kommen, dass zum Beispiel Holzfertigteilhäuser viel mehr genutzt werden ...

Warnecke: Ja, sie kriegen das gar nicht so schnell genehmigt ... Das ist ja das Problem ...

Göring-Eckardt: Richtig, das kommt dazu. Unsere Bauvorschriften müssten aber nicht mehr aus dem letzten Jahrhundert sein, wenn sich die Bundesregierung dieser Sache endlich mal annehmen würde. Es gibt bereits tolle Pilotprojekte. Die müssen Normalität werden.

Warnecke: Innovationen sind dringend auch bei der Heizungserneuerung gefragt. Derzeit ist es dem normalen Bürger kaum möglich, erneuerbare Energien ins Haus reinzubringen. Wärmepumpen können eine gute Lösung sein. Aber nicht im vermieteten Mehrfamilienhaus in den Ballungszentren.

Vernünftig eingesetzt, steht Wärmedämmung übrigens bei Haus & Grund überhaupt nicht zur Debatte. Wir sehen jedoch auch, dass die ersten Urteile zu gedämmten Häusern mit einer Lüftungsanlage kommen, wo sich die Mieter beschweren, dass es zieht – weil die Lüftungsanlage zwangsweise läuft. Das berechtigt den Mieter zur Mietminderung. Für den Vermieter ist das frustrierend.

Man kann nicht Klimaschutz denken und Wohnen denken. Und dann haben wir gleichzeitig noch die Mietpreisbremse. In der Summe funktioniert das alles nicht mehr.

Aber vielleicht gibt es doch auf absehbare Zeit eine Regierung mit Grünenbeteiligung. Und Sie schaffen dann auch mal ein Ministerium an, dass sich auch explizit um Wohnen kümmert. Also nicht nur um Bauen, sondern um Wohnen ...

Göring-Eckardt: Wir haben im Moment einen formal zuständigen Minister, der das Ressort gar nicht wollte und nicht will. Und das merkt man natürlich auch. Ob man ein eigenes Ministerium nur fürs Wohnen braucht, ist nicht die entscheidende Frage. Aber klar ist: Wohnen ist derzeit DAS Thema. Und ich erwarte einfach, dass der zuständige Minister auch ein Interesse am Lösen der massiven Probleme hat und seinen Einfluss in der Regierung dazu nutzt.

Warnecke: Das ist ein wunderbares Schlusswort. Vielen Dank für das Gespräch!

Göring-Eckardt: Danke, Ihnen!

* © Matthias Enter / Fotolia

Problemimmobilien

Abgewirtschaftet auf Kosten der Nachbarn

Von Matthias zu Eicken, Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik Haus & Grund Deutschland

Sie werden Problemimmobilien, Schrottimmobilien oder „Horrorhaus“ genannt. Aber wie sie auch heißen, ihnen allen gemein sind oft die negativen Auswirkungen auf ihre unmittelbare Nachbarschaft oder gar das ganze Quartier.

Privates Eigentum ist Ausdruck unserer freiheitlichen Gesellschaft. Das Recht der Bürger am privaten Eigentum und der Schutz dieses Rechts ist Haus & Grund seit jeher ein Kernanliegen. Doch wenn Verwahrlosung oder skrupellose Bewirtschaftungsstrategien die Gemeinschaft gefährden, wenn das Eigentum vieler durch die Verantwortungslosigkeit weniger in Mitleidenschaft gezogen wird, sollten Bürger und Staat einen Kontrapunkt setzen.

Bund dokumentiert Lösungsansätze

Problemimmobilien sind kein neues Phänomen. Doch der Blick auf und der Umgang mit solchen Immobilien haben sich weiterentwickelt. Besonders betroffene Kommunen bedienen sich strategischer Ansätze und erzielen Lösungen, bevor sie überhaupt hoheitliche Maßnahmen anwenden müssen. Private Eigentümer und Haus & Grund-Vereine ergreifen längst selbst die Initiative und handeln – oft in Kooperation mit ihrer Kommune. Das Bundesbauministerium nimmt diese Entwicklungen zum Anlass, bewährte Strategien und Kooperationsformen im Umgang mit Problemimmobilien zu dokumentieren und zu analysieren.

Magdeburg: Haus & Grund kooperiert mit Stadtverwaltung

Trotz umfangreicher Sanierungen in den vergangenen Jahren sind verwahrloste Immobilien in Magdeburg ein Problem. Im Stadtgebiet hat die Verwaltung 2017 rund 400 baufällige Immobilien gezählt, 375 davon sind in bedenklichem Zustand. Haus & Grund vermittelt dort – aber auch landesweit – zwischen Eigentümern und den Verwaltungen. In Magdeburg teilen sich die Stadt und der Haus & Grund-Verein sogar die Personalkosten, wenn sie Immobilieneigentümer von verwahrlosten Immobilien beim weiteren Vorgehen beraten. Eigentümer bereiten gemeinsam mit dem Verein inzwischen auch Förderanträge für Mittel aus der Städtebauförderung vor. Diese Kooperation gilt längst auch bundesweit als Vorbild.

Kiel: Hauseigentümer-Initiative „Wohnwert Gaarden“

Im Kieler Stadtteil Gaarden haben private Eigentümer zusammen mit Haus & Grund selbst die Initiative ergriffen. Stein des Anstoßes war die problematische Überbelegung einer Immobilie. Das Geschäftsmodell war es, hohen Profit durch maximale Belegung bei minimalem Aufwand zu realisieren. Die negativen Folgen aus sozialen Konflikten, aber auch Müll- und Lärmproblemen haben dem Quartier den Ruf eines Problemstadtteils angeheftet. Zahlreiche engagierte Eigentümer haben sich zusammengefunden mit dem Ziel, die Wohnqualität und das Wohnumfeld zu verbessern, um die Abwärtsspirale zu stoppen. Einige Bauvorhaben privater Eigentümer konnten bereits in ihrem Wohnungsbestand realisiert werden. Street-Art-Projekte an privaten Häusern haben illegalen Graffiti entgegengewirkt. Das Engagement hat auch politischen Druck erzeugt: Derzeit steht die eigentliche Problemimmobilie leer und soll instand gesetzt werden.

Beispielwirkung für andere engagierte Eigentümer

Problemimmobilien können in mehrfacher Hinsicht dem gesamten Standort schaden. Dem entgegenzuwirken dient nicht nur dem Werterhalt der eigenen Immobilien, sondern dem Ansehen des ganzen Quartiers oder Ortes. Gute Beispiele geben Einblick, welche Strategien zum Erfolg führen. Auch wenn jede Problemimmobilie und ihr Quartier einen maßgeschneiderten Ansatz brauchen. Sicher ist, ohne das Engagement der Eigentümer geht es nicht.

Post an Silvester

Mieterin hatte nicht in ihren Briefkasten geschaut

Am Silvesternachmittag steht einem in der Regel der Sinn nicht nach der Leerung des Briefkastens. Da denken die meisten Menschen an den Jahreswechsel und an die bevorstehende Party. Doch trotzdem erwartet die Justiz nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS einen Blick in den Briefkasten. Es könnte ja Post vom Vermieter eingetroffen sein.

(Landgericht Hamburg, Aktenzeichen 316 S 77/16)

Der Fall: Der Eigentümer einer Wohnung hatte mit seiner Mieterin noch eine Nebenkostenabrechnung offen, deren Frist abzulaufen drohte. Die entsprechenden Unterlagen warf er nachweislich an Silvester um 17:34 Uhr in den Briefkasten. Es ging um eine Nachzahlung in Höhe von 748 Euro. Die Mieterin weigerte sich, die Summe zu bezahlen. Die Rechnung sei ihr nicht rechtzeitig zugestellt worden, sie habe um diese Zeit nicht mehr mit Post rechnen müssen. Das zuständige Amtsgericht stimmte ihr zu, der Fall ging in die nächsthöhere Instanz.

Das Urteil: Bis 18 Uhr müsse noch mit der Zustellung von Post gerechnet werden, entschied eine Zivilkammer des Landgerichts. Daran ändere auch nichts, dass es sich um den letzten Tag des Jahres gehandelt habe. Schließlich müsse berücksichtigt werden, dass sich die Zustellzeiten der Post und deren Konkurrenzunternehmen in der jüngeren Vergangenheit verlängert hätten. Es könne nicht automatisch davon ausgegangen werden, „dass an Silvester etwas anderes üblich ist“.

Die
Haus & Grund-Beratungsstellen
schließen am
20.12.2018
um
16.00 Uhr.

In eigener Sache

Gebühren für die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen

In den letzten Jahren sind die an uns gerichteten Anforderungen für die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen komplexer geworden. Gleichzeitig sind bürokratischer und technischer Aufwand enorm gestiegen, z.B. die Anpassung jeder einzelnen Abrechnung an die veränderten Frisch- und Abwasserbescheide, und schlagen sich im zeitlichen Aufwand für die Erstellung der Nebenkostenabrechnungen erheblich nieder. Mittlerweile haben wir eine weitere Mitarbeiterin mit der Erstellung von Nebenkostenabrechnung betraut.

Dennoch ist es uns gelungen, die Gebühren für die Erstellung der Nebenkostenabrechnungen seit 01.01.2013 stabil bei 19,50 € pro abgerechneter Wohnung zu halten. Vor dem Hintergrund der Neuberechnung der Grundsteuer, Berücksichtigung der Datenschutzgrundverordnung, der Gewährung der Sicherheit Ihrer Daten, dem Schutz vor Computerviren und Trojanern und Schulung sowie Entlohnung qualifizierter Mitarbeiter müssen wir diese Gebühren nunmehr zum 01.01.2019 von 19,50 € pro Wohnung auf 21,50 € pro Wohnung erhöhen, damit wir Ihnen weiterhin den gewohnt guten Service rund um die Erstellung Ihrer Nebenkostenabrechnungen anbieten können.

Wir hoffen auf Ihr Verständnis und freuen uns auch in Zukunft Ihre Nebenkostenabrechnung erstellen zu dürfen.

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

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

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

Ortsübliche Marktmiete

BFH: Im Einzelfall Möblierungszuschlag berücksichtigen

Von Eva Neumann, Referentin Presse und Kommunikation Haus & Grund Deutschland

Wenn sich ein Mietspiegel nicht auf möbliert oder teilmöbliert vermietete Wohnungen bezieht, dann muss im Rahmen der Ermittlung der ortsüblichen Marktmiete für die Möblierung ein Zuschlag berücksichtigt werden, so der Bundesfinanzhof (Urteil vom 6. Februar 2018, IX R 14/17). Voraussetzung ist, dass sich auf dem örtlichen Mietmarkt für möblierte Wohnungen hierfür ein Zuschlag ermitteln lässt. Eine Ermittlung in anderer Weise kommt nach Auffassung des Gerichts nicht in Betracht. Der Möblierungszuschlag kann nicht aus dem Monatsbetrag der linearen AfA für die überlassenen Möbel und Einrichtungsgegenstände abgeleitet werden. Auch der Ansatz eines prozentualen Mietrenditeaufschlags ist nicht zulässig.

Im Streitfall vermieteten die Kläger an ihren Sohn eine teilmöblierte, 80 Quadratmeter große Wohnung. Diese ist unter anderem mit einer neuen Einbauküche, einer Waschmaschine und einem Trockner ausgestattet. In ihrer Steuererklärung machten die vermietenden Eltern Werbungskostenüberschüsse aus Vermietung und Verpachtung geltend. Dabei erhöhten sie die ortsübliche Vergleichsmiete nicht gesondert für die mitvermieteten Geräte. Sie berücksichtigten diese jedoch nach dem Punktesystem des Mietspiegels.

Das Finanzamt ging daraufhin von einer verbilligten Vermietung aus und erkannte die Werbungskostenüberschüsse teilweise nicht an. Die Klage vor dem Finanzgericht hatte überwiegend keinen Erfolg. Der Bundesfinanzhof hingegen sah die Revision der Kläger als begründet an. Die Richter stellten fest, dass von Vermietern im Regelfall tatsächlich die Angabe eines Möblierungszuschlages zu erwarten sei, da von einem durch die Möblierung gesteigerten Nutzwert des Objekts auszugehen sei. Dieser schlage sich häufig auch in einer höheren ortsüblichen Miete nieder. Zu deren Ermittlung sei der örtliche Mietspiegel heranzuziehen. Wenn dieser – wie im vorliegenden Fall – etwa für eine überlassene Einbauküche einen prozentualen Zuschlag oder eine Erhöhung des Ausstattungsfaktors über ein Punktesystem vorsieht, so ist diese Erhöhung als marktüblich anzusehen. Falls dem Mietspiegel dazu nichts zu entnehmen ist und es auch am örtlichen Mietmarkt keine Erkenntnisse über einen realisierbaren Möblierungszuschlag gibt, darf sich der Vermieter auf die ortsübliche Miete ohne Zuschlag beschränken.

Der Bundesfinanzhof verwies den Fall zurück an das Finanzgericht. Das muss nun prüfen, ob die Überlassung einer Einbauküche zu den Ausstattungsmerkmalen des städtischen Mietspiegels gehört.

*

BGH-Urteil

Musizieren ja – aber nur in Grenzen

Von Eva Neumann, Referentin Presse und Kommunikation Haus & Grund Deutschland

Hausmusik muss in gewissen Grenzen als übliche Freizeitbeschäftigung möglich sein. Im Streitfall dürfen die Gerichte keine zu strengen Maßstäbe anlegen. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden (Urteil vom 26. Oktober 2018, V ZR 143/17).

Eine generelle Regelung, wie oft und wie lange jemand in seiner Wohnung musizieren darf, gibt es nicht. Der BGH sagt, es komme immer auf den Einzelfall an – die Art des Instruments und des Musizierens, die wahrnehmbare Lautstärke im Nachbarhaus, die Wohnsituation und mögliche Erkrankungen der Nachbarn. Die Bundesrichter halten zwei bis drei Stunden an Wochentagen und ein bis zwei Stunden an Sonn- und Feiertagen als Richtwert für angemessen. Dabei seien Ruhezeiten über Mittag und in der Nacht einzuhalten. Ob ein Freizeit- oder ein Berufsmusiker übe, spiele dabei keine Rolle.

Im konkreten Fall hatten die Bewohner eines Reihenhauses gegen den Eigentümer des benachbarten Hauses geklagt. Sie fühlten sich durch das Trompetenspiel des Berufsmusikers gestört. Nach eigenen Angaben spielte der Beklagte an zwei Tagen der Woche jeweils maximal drei Stunden im Erdgeschoss und in einem Proberaum im Dachgeschoss Trompete. Darüber hinaus unterrichtete er wöchentlich zwei Stunden externe Schüler an der Trompete. Er berücksichtigte dabei jeweils die Mittags- und Nachtruhe.

Das zuständige Amtsgericht hatte zunächst entschieden, der Beklagte müsse geeignete Maßnahmen ergreifen, damit seine Musik auf dem Anwesen der Kläger nicht wahrgenommen werden könne. Im Berufungsverfahren vor dem Landgericht erreichte der Beklagte einen Teilerfolg. Danach sollte ihm das Trompetenspiel nur noch im Dachgeschoss und auch dort nur zu eingeschränkten Tageszeiten erlaubt sein. Das Gericht verbot zudem die Erteilung von Musikunterricht.

Der Bundesgerichtshof verwies den Fall nun zur erneuten Entscheidung zurück an das Landgericht. Dies habe einen zu strengen Maßstab angelegt.

* © Matthias Enter / Fotolia

Steuererklärung

Verluste steuerlich geltend machen

Von Sibylle Barent, Referentin Steuern und Recht Haus & Grund Deutschland

Ein Ehepaar wollte beim Finanzamt Kosten für die bauliche Instandsetzung eines Apartments als Verluste aus Vermietung und Verpachtung geltend machen. Konkret ging es um Baukosten für Räumlichkeiten der Immobilie, die in den Bauplänen als „Au pair" gekennzeichnet waren. Eine tatsächliche Vermietung fand allerdings in dem streitigen Veranlagungszeitraum nicht statt.

Das Finanzamt lehnte die steuerliche Geltendmachung der Baukosten ab, weil es keine ernsthaften und nachhaltigen Vermietungsbemühungen des Ehepaares erkennen konnte und damit auch keine Einkünfteerzielungsabsicht. Diese wäre aber Voraussetzung dafür gewesen, die Kosten als Verluste aus Vermietung und Verpachtung steuerlich geltend machen zu können. Dieser Ansicht schloss sich das Finanzgericht München an (Urteil vom 31. Juli 2017, 7 K 53/14).

Bei der Einkünfteerzielungsabsicht kommt es, so das Gericht, nicht auf das vom Steuerpflichtigen Gewollte an, sondern auf äußerlich „erkennbare Bemühungen", Einkünfte zu erzielen. Bei Vermietung und Verpachtung sind solche „erkennbaren Bemühungen" insbesondere das Schalten von Anzeigen, die Durchführung von Besichtigungen oder die Beauftragung eines Maklers. Eher weniger deutlich erkennbar ist die Vermietungsabsicht, wenn – wie in diesem Fall – die Immobilie vorübergehend nicht vermietbar ist und zuerst in einen vermietbaren Zustand versetzt werden muss. Dem Finanzamt und letztlich auch dem Finanzgericht reichten die von dem Ehepaar am schwarzen Brett der Universität und des örtlichen Lebensmittelgeschäfts getätigten Aushänge nicht aus, um die Vermietungsbemühungen auch in steuerlicher Hinsicht anzuerkennen. Dies gilt auch und gerade bei einem von dem Ehepaar ins Feld geführten schwierigen Vermietungsmarkt, der nach Ansicht des Gerichts besondere Vermietungsbemühungen erfordert.

Die Behauptung des Ehepaares, die ersten beiden Mieter im Jahr 2002 nur über Aushänge am schwarzen Brett gefunden zu haben, änderte an dieser Einschätzung ebenso wenig etwas wie die Tatsache, dass die Räume ungenutzt zur Verfügung gestanden haben und das Ehepaar nach eigenen Angaben aufgrund seiner finanziellen Situation dringend auf Einnahmen angewiesen gewesen war. Eine gelegentliche und sporadische Nutzungsüberlassung an Gäste gegen ein geringes Entgelt erfüllt nicht die Voraussetzungen für den Nachweis der Absicht, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu erzielen, so die Richter.

Reform der Straßenausbaubeiträge kommt:

Haus & Grund Rheinland trifft FDP-Fachpolitiker

Von Fabian Licher, M.A., Assistent für Presse, Öffentlichkeit und Politik

Die Zukunft der Straßenausbaubeiträge in NRW war am 29. November 2018 Thema im Landtag – sowohl im Plenum, als auch in einem lange geplanten Gespräch von Haus & Grund Rheinland mit FDP-Fachpolitikern. Der Landesverband setzt sich schon länger für eine Reform ein – denn die Beiträge können teilweise so hoch sein, dass sie Eigentümer in den Ruin treiben.

Die Straßenausbaubeiträge in NRW werden reformiert, aber nicht abgeschafft. Das hat der Landtag mit 98 zu 93 Stimmen beschlossen und der Regierung damit den Auftrag erteilt, eine Reform auszuarbeiten. Die Opposition hatte die Abschaffung der Beiträge gefordert. Kurz nach der Entscheidung trafen sich Spitzenvertreter von Haus & Grund Rheinland mit den zuständigen Fachpolitikern der FDP-Landtagsfraktion, um über die Reformpläne zu beraten. Das seit Monaten geplante Gespräch führten für Haus & Grund Dr. Johann Werner Fliescher, Vorstandsmitglied von Haus & Grund Rheinland sowie Vorstand von Haus & Grund Düsseldorf, und Verbandsdirektor Erik Uwe Amaya. Von Seiten der FDP nahmen der wohnungspolitische Sprecher Stephen Paul und der verkehrspolitische Sprecher Bodo Middeldorf an den Beratungen teil.

Die Gesprächsteilnehmer gingen nicht nur auf die Anträge von SPD sowie CDU und FDP im Landtag ein. Sie erörterten auch die unterschiedlichen Lösungen, die andere Bundesländer für die Finanzierung des Straßenausbaus gefunden haben: Bayern hat sie abgeschafft, Baden-Württemberg hatte sie noch nie, Rheinland-Pfalz hat sie wiederkehrend, Schleswig-Holstein überlässt die Entscheidung seinen Kommunen. „Alle diese Wege bergen Vor- und Nachteile", bilanzierte Erik Uwe Amaya nach dem Gespräch. „Für uns ist wichtig, dass die punktuelle Belastung für den Einzelnen reduziert wird."

Straßenausbau: FDP setzt auf Bürgerbeteiligung

In diesem Punkt besteht Einigkeit mit der FDP. Die Liberalen setzen außerdem auf eine frühzeitige, verpflichtende Bürgerbeteiligung an Straßenausbauprojekten. Dafür sei es überlegenswert, konkrete Fristen festzuschreiben. Die Idee dahinter: Wer die Musik mitbezahlt, soll auch mitentscheiden dürfen, was gespielt wird. Sprich: Die Bürger könnten dafür sorgen, dass die Kommunen keine teuren Luxusausbauten der Straßen vornehmen. Am Ende wird die Finanzierung der Reform der große Knackpunkt. Hier muss die Koalition einen Kompromiss finden. Dabei steht auch eine Landesförderung des kommunalen Straßenausbaus zur Debatte.

„Eine Landesförderung kann vorteilhaft sein, wenn sie sowohl den Anteil der Kommunen, als auch den Anteil der Anlieger bezuschusst", stellte Erik Uwe Amaya aus Sicht der Haus- und Grundeigentümer fest. Das NRW-Kommunal- und Bauministerium erarbeitet in den nächsten Monaten einen Gesetzentwurf für ein reformiertes Kommunalabgabengesetz. Der soll im Frühjahr in den Landtag eingebracht werden. „Wir begleiten diesen politischen Prozess natürlich mit unserer fachlichen Beratung sehr eng und setzen uns für die Interessen der Grundeigentümer ein", kündigte Verbandsdirektor Amaya an.

Auch Grunderwerbsteuer und Mietpreisbremse thematisiert

Neben den Straßenausbaubeiträgen kamen noch zwei weitere Themen zur Sprache. Zum einen die Grunderwerbsteuer – im Koalitionsvertrag hatten sich CDU und FDP darauf geeinigt, einen Freibetrag einführen zu wollen. Zum anderen nutzten die Vertreter von Haus & Grund Rheinland die Gelegenheit, die vom Bundestag gerade beschlossene Verschärfung der Mietpreisbremse zu thematisieren. „Wir haben klar gemacht, was wir von der NRW-Koalition erwarten: Nämlich dass sie im Bundesrat gegen das Mietrechtsanpassungsgesetz stimmt", berichtet Erik Uwe Amaya nach dem Treffen. Man habe außerdem erneut eingefordert, dass Regierung den Koalitionsvertrag umgesetzt und die Mietpreisbremse, aber auch die Kappungsgrenzenverordnung in NRW aktiv aufhebt.

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

Mitgliedermitteilung SEPA-Einzug 2019

Liebe Mitglieder,
wir werden den Jahresbeitrag 2019 in Höhe von 89,00 € für Mitglieder und 100,00 € für Verwalter-Mitgliedschaften aufgrund der von Ihnen erteilten Einzugsermächtigung zum 01.01.2019 von Ihrem Konto einziehen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Hermann-Josef Richter
Vorstandsvorsitzender

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

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

SEPA-Lastschriftmandat

Mitglieds-Nr.: _____ Name: _____

Straße: _____ Ort: _____

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

☐ nur Jahresbeitrag ☐ alle Gebühren

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

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE48ZZZ00000374301

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

Kreditinstitut: _____ Ort: _____

IBAN: _____ BIC: _____

Wuppertal, den _____

_____ _____
Unterschrift Unterschrift

Haus & Grund - Information

Kooperationspartner

Bei folgenden Kooperationspartnern werden Mitgliedern von Haus & Grund bei Vorlage des Mitgliedsausweises und ggf. 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

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

Bauunternehmen
für Hoch- und Tiefbau
Trockenausbau
in Gipskarton

Bauunternehmen
H. Puley GmbH
42327 Wuppertal
Erntegrund 20
Telefon 02 02 / 2 74 13 66
Telefax 02 02 / 2 74 13 68

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
Sonderkonditio-
nen

WUPPERTALER
BÜHNEN

Allen Mitgliedern, Lesern und Freunden wünschen wir ein gesegnetes Weihnachtsfest und ein erfolgreiches Jahr 2019!

© Dominic Spranger

Datenschutz und Mietrecht

Wer darf was auf das Klingelschild schreiben?

Nicht erst seit dem Inkrafttreten der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung sind Klingelschilder immer wieder ein Streitthema zwischen Vermieter und Mieter. Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht bei Haus & Grund Deutschland, hat wichtige Fragen und Antworten zusammengetragen.

Im Einfamilienhaus zieht ein neuer Mieter ein. Wer ist für die Beschriftung des Klingelschildes zuständig?

Sollten keine anderen vertraglichen Vereinbarungen bestehen, muss der Vermieter zwar eine funktionierende Klingelanlage zur Verfügung stellen. Er ist aber nicht verpflichtet, die Klingel auch mit dem Namen des Mieters zu beschriften. Allerdings können hierzu Vereinbarungen im Mietvertrag getroffen werden. Sollte dies nicht der Fall sein, dann kann man bei einem Einfamilienhaus davon ausgehen, dass der Mieter für die Beschriftung der Klingel zuständig ist. Denn anders als in einem Mehrfamilienhaus hat der Vermieter hier kein Bedürfnis einer einheitlichen Beschriftung. Möchte der Mieter ein besonderes Schild an der Fassade montieren, dann sollte er zunächst prüfen, ob es hierzu Regelungen im Mietvertrag gibt. Im Zweifel sollte der Vermieter um Erlaubnis gebeten werden.

Bei einem Mieter im Mehrfamilienhaus zieht die Lebensgefährtin ein. Sie befestigt einen Aufkleber mit ihrem Namen neben der Klingelanlage. Geht das?

Grundsätzlich dürfen nur Namen von Personen auf der Klingelanlage geführt werden, die berechtigterweise in den Wohnungen leben. Während die Aufnahme der Ehepartnerin in die Wohnung ohne Erlaubnis des Vermieters erfolgen darf, ist die Aufnahme der Lebensgefährtin ohne eine solche nicht zulässig. Sobald die Erlaubnis vorliegt, kann die Lebensgefährtin aber erwarten, dass auch ihr Namen auf dem Klingelschild aufgeführt wird. Der Vermieter kann jedoch verlangen, dass die Gestaltung des Klingeltableaus einheitlich erfolgt. Er kann auch vertraglich vereinbaren, dass nur der Vermieter oder der Verwalter Namen an dem Klingelschild befestigen dürfen. Eine Ausnahme besteht dann, wenn sich grundsätzlich keine Namen der Mieter an der Klingelanlage befinden, sondern lediglich Wohnungsnummern. Dann hat auch die Lebensgefährtin keinen Anspruch darauf, dass ihr Name dort erscheint. Da dies in Deutschland noch unüblich ist, sollte der Vermieter in diesen Fällen aber vorsichtshalber eine entsprechende Regelung in den Mietvertrag aufnehmen.

Dem neuen Mieter gefällt die vorhandene Klingelanlage nicht. Kann er etwas dagegen tun?

Nein. Der Mieter hat nur einen Anspruch darauf, dass ihm eine funktionierende Klingelanlage zur Verfügung gestellt wird. Wie diese ausgestaltet ist, ist Sache des Vermieters.

Ein Mieter erhebt Einspruch gegen die Kennzeichnung der Klingel mit seinem Namen. Wie sollte der Vermieter damit umgehen?

Unabhängig davon, welche Rechtsgrundlage für die Kennzeichnung durch den Vermieter angenommen wird, kann dieser Einwand sowohl als Einspruch, aber auch als Widerruf einer vermeintlichen Einwilligung gedeutet werden. Daher sollte spätestens bei einem Einwand des Mieters der Name entfernt werden. Der Mieter darf sich dann aber nicht aussuchen, was auf der Klingel steht. Allerdings muss eine eindeutige Zuordnung der Klingel zu einer bestimmten Wohnung auch für Dritte weiterhin möglich sein. Daher bietet es sich an, statt des Namens die Lagebezeichnung oder Nummer der Wohnung anzugeben.

Eine Eigentümergemeinschaft hat einheitliche Gestaltungskriterien für die Gestaltung der Klingelanlage. In der Vergangenheit hat im Falle eines Mieterwechsels der Verwalter automatisch neue Klingelschilder organisiert und angebracht. Gibt es Bedenken bei der Verfahrensweise?

Datenschutzrechtlich ist es selbst unter den Datenschutzbeauftragten der Länder umstritten, ob der Vermieter die Namen der Mieter auf der Klingelanlage anbringen darf. Noch bedenklicher ist dies, wenn nicht der jeweilige Vermieter die Namen anbringt, sondern der WEG-Verwalter. Denn zwischen diesem und den Mietern besteht kein Vertragsverhältnis, das eventuell als Rechtsgrundlage herangezogen werden könnte. Um hier datenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, sollte daher immer zuvor eine Einwilligung des Mieters eingeholt werden. Alternativ kann es dem Mieter überlassen werden, den Namen anzubringen, soweit dies technisch unproblematisch ist. Allerdings sollte der Vermieter dem Mieter dann klare Vorgaben zur Gestaltung des Klingelschildes machen.

Was kann ein Wohnungseigentümer in einer WEG tun, wenn seine Mieter die Kennzeichnung verweigern, die anderen Eigentümer jedoch auf der einheitlichen Gestaltung bestehen?

Da dem Mieter ein datenschutzrechtlicher Anspruch zusteht, dass der Name von dem Klingelschild entfernt wird, kann die Gemeinschaft ihr Anliegen einer einheitlichen namentlichen Kennzeichnung wohl nicht durchsetzen. Denn nach dem Datenschutzrecht muss eine Einwilligung immer freiwillig erfolgen. Ein Zwang zur Aufführung der Namen verstößt daher gegen diesen datenschutzrechtlichen Grundsatz und dürfte damit sowohl als Beschluss als auch als Vereinbarung unzulässig sein.

*

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

* © Matthias Enter / Fotolia

Mieterhöhung

Mietspiegel einer anderen Kommune als Vergleich?

*

Von Eva Neumann, Referentin Presse und Kommunikation Haus & Grund Deutschland

Mit dieser Frage musste sich das Amtsgericht Darmstadt auseinandersetzen. Ein Vermieter aus Griesheim hatte auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung geklagt. In der hessischen Kleinstadt gibt es keinen eigenen Mietspiegel. Der Vermieter hatte den der angrenzenden Stadt Darmstadt herangezogen. Die Richter wiesen die Klage ab (Urteil vom 10. Oktober 2017, 303 C 156/17). Zwar dürfe sich ein Vermieter auch auf den Mietspiegel einer benachbarten Kommune berufen, wenn für die Gemeinde, in der sich die Wohnung befindet, kein eigener Mietspiegel existiert. Eine solche Mieterhöhung sei jedoch nur dann ordnungsgemäß, wenn die beiden Kommunen miteinander vergleichbar sind.

Die Vergleichbarkeit von Gemeinden richte sich allgemein nach der vorhandenen wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Infrastruktur, dem Grad der Industrialisierung, der verkehrstechnischen Erschließung und der Anbindung an Versorgungszentren. Nach diesen Kriterien seien die Universitätsstadt Darmstadt mit 155.000 Einwohnern und die benachbarte Kleinstadt Griesheim mit 27.000 Einwohnern nicht vergleichbar, so das Amtsgericht.

Nach Auffassung der Richter muss generell ein Vergleich der Kommunen als Gebietskörperschaften in ihrer Gesamtheit erfolgen. Ein Teilvergleich beispielsweise einzelner Stadtteile sei nur dann zulässig, wenn gerade für den/die als vergleichbar angesehenen Stadtteile der Nachbarkommune ein eigener Mietspiegel erstellt worden ist. Das war im konkreten Fall nicht gegeben. Der Mietspiegel der Stadt Darmstadt erstreckt sich auf das gesamte Stadtgebiet und gibt keine spezifischen Auskünfte eigens und speziell für bestimmte einzelne Stadtteile.

WEG-Recht

Beschlüsse zur Heizkostenabrechnung

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

Auch Wohnungseigentümer sind an die Vorschriften der Heizkostenverordnung gebunden. So ist es eindeutig in § 3 der Heizkostenverordnung geregelt. Aber nicht immer erscheint allen Eigentümern das Ergebnis der Kostenverteilung gerecht. Deshalb werden immer mal wieder Beschlüsse gefasst, die von den Vorschriften der Heizkostenverordnung abweichen. Der Bundesgerichtshof hat nun mit Urteil vom 22. Juni 2018 (V ZR 193/17) klargestellt, dass solche Beschlüsse nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen und angefochten werden können. Beschlüsse, die nur für einzelne Jahre eine Abweichung von den gesetzlichen Vorgaben festlegen, sind jedoch nach Auffassung der BGH-Richter deshalb nicht zwangsläufig gleich nichtig.

Das Wohnungseigentumsgesetz sieht vor, dass Beschlüsse trotz Mängeln grundsätzlich gültig sind, solange sie nicht durch ein rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt werden. Unterbleibt eine Anfechtung, werden auch mangelhafte Beschlüsse in der Regel bestandskräftig. Sinn und Zweck dieser Regelung ist die Stärkung des Vertrauensschutzes der Eigentümer in die Verbindlichkeit von Beschlüssen. So soll erreicht werden, dass unter den Wohnungseigentümern schon nach kurzer Zeit Klarheit über die Rechtslage besteht und die Gemeinschaft nicht durch langwierige Streitigkeiten über Beschlüsse gelähmt wird. Die Nichtigkeit von Beschlüssen ist daher immer eine Ausnahme. Sie ist immer nur dann anzunehmen, wenn der Schutzzweck der verletzten Vorschrift dies erfordert.

Wenn beschlossen wird, dass von den Vorschriften der Heizkostenverordnung für einzelne Jahresabrechnungen abgewichen werden soll, dann ist diese Grenze in den Augen der BGH-Richter jedoch nicht erreicht. Denn der Verstoß wirkt sich nur für einen beschränkten Zeitraum aus und ist daher nicht so gewichtig, dass er das Vertrauen der Eigentümer in die Bestandskraft des Beschlusses erschüttern müsse.

Im konkreten Fall kam es in einer Wohnungseigentümergemeinschaft zu einer Diskussion über eine von einem Energiedienstleister erstellte Heizkostenabrechnung, da auf zwei Wohnungen ein vergleichsweise hoher Anteil entfiel. Die Gemeinschaft beschloss, einen Heizungssachverständigen mit der Ermittlung der Ursachen zu beauftragen. Sollte dieser keine verwertbaren Ergebnisse liefern, sollte die Heizkostenverteilung für das konkrete Jahr nach der Wohnfläche erfolgen. Da der Sachverständige keine Auffälligkeiten feststellen konnte, wurde einige Monate später die Heizkostenabrechnung korrigiert und die Kosten nunmehr nach der Wohnfläche verteilt. Ein Eigentümer, dessen Kostenanteil aufgrund der Neuverteilung stark gestiegen war, ging nun gegen den Beschluss gerichtlich vor.

Die BGH-Richter stellten zwar fest, dass der strittige Beschluss gegen die Vorschriften der Heizkostenverordnung verstieß und damit anfechtbar war. Allerdings war die Anfechtungsfrist bereits abgelaufen, so dass die Anfechtungsklage scheiterte. Nichtig war der Beschluss auch nicht, da er sich nur auf eine Jahresabrechnung bezog und sich der Verstoß gegen die gesetzlichen Vorgaben somit nur für einen beschränkten Zeitraum auswirkte.

Für Eigentümer bedeutet dies, dass Beschlüsse über eine von den gesetzlichen Vorschriften abweichende Verteilung der Heizkosten im Zweifel immer sofort angefochten werden sollten. Denn wer abwartet, welche konkreten Auswirkungen diese abweichende Verteilung auf den eigenen Kostenanteil hat, läuft Gefahr, dass der Beschluss in der Zwischenzeit bestandskräftig geworden ist und nicht mehr erfolgreich angegangen werden kann.

* © Matthias Enter / Fotolia

WEG-Recht

Aufschiebend bedingter Beschluss kommt nicht zustande

Von Julia Wagner, Referentin Recht Haus & Grund Deutschland

Ein Beschlussergebnis kann nicht unter der Bedingung festgestellt werden, dass kein Wohnungseigentümer innerhalb einer bestimmten Frist widerspricht. Wird dies dennoch getan, ist ein Beschluss nicht zustande gekommen. Das hat der Bundesgerichtshof mit seiner Entscheidung vom 6. Juli 2018 (V ZR 221/17) entschieden.

Die Eigentümer einer Wohneinheit in einer WEG planten den Umbau von drei Dachgauben zu nur noch einer größeren Gaube und einem Dachflächenfenster. Zur Umsetzung legten sie eine Beschlussvorlage vor, aufgrund derer innerhalb eines bestimmten Zeitraums abgestimmt werden konnte. Ein Eigentümer stimmte noch vor Fristablauf gegen den Umbau. Nach Fristablauf nahm er seine Stimme wieder zurück und stimmte nunmehr mit „Ja“. Daraufhin verkündete der Verwalter schriftlich, dass der Beschluss zwar eigentlich – aufgrund der fristgerechten Abgabe der Nein-Stimme – abgelehnt wurde. Er wertete den Beschluss jedoch aufgrund der nachträglichen Rücknahme der Gegenstimme trotzdem als angenommen, soweit keiner der stimmberechtigten und betroffenen Eigentümer widerspreche. Wie erwartet, wurde kein Widerspruch eingelegt. Die Umbaumaßnahmen wurden daraufhin durchgeführt.

Das Gericht sieht den Beschluss als nicht zustande gekommen an. Gleichwohl bestehe kein Anspruch auf Entfernung der neu errichteten Gaube und Herstellung des ursprünglichen Zustands.

Bei der Errichtung der Gaube handelt es sich um eine bauliche Veränderung nach § 22 Abs. 1 WEG, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgeht. Das bedeutet, dass all die Wohnungseigentümer zustimmen müssen, die einen Nachteil im Sinne von § 14 Abs. 1 WEG erleiden. In diesem Falle sind dies alle Eigentümer.

Das Gericht stellte fest, dass ein solcher Beschluss nicht zustande gekommen sei, da ein Eigentümer seine Zustimmung nicht erteilt habe. Selbst wenn man davon ausginge, dass die Zustimmung noch im Nachhinein hätte erteilt werden können, wurde der Beschluss nicht wirksam verkündet. Die Feststellung des Verwalters kann nicht als eine – durch den Widerspruch eines Wohnungseigentümers – auflösend bedingte Feststellung eines Beschlussergebnisses angesehen werden. Aus Gründen der Rechtssicherheit hätte eine verbindliche Feststellung erfolgen müssen. Im konkreten Fall hätte der Verwalter nach der gesetzten Widerspruchsfrist den Beschluss nochmals verkünden müssen.

Der BGH urteilte jedoch, dass der Rückbau trotzdem nicht verlangt werden könne. Schließlich habe die Zustimmung aller Eigentümer vorgelegen. Es würde gegen Treu und Glauben verstoßen, wenn die Rückgängigmachung einer Baumaßnahme verlangt würde, der zunächst alle zugestimmt hatten. Denn im Vertrauen auf die Beschlussfassung wurden die mit hohen Kosten verbundenen Umbaumaßnahmen begonnen. Dieses Vertrauen sahen die Richter als schutzwürdig an.

Hausbank

Von Haus aus der richtige Partner

Einfaches Anlegen und Verwalten von Kautionen

Kautions-Service

Schnell und gesetzeskonform: Der Kautions-Service ermöglicht es, Kautionen schnell und einfach anzulegen und zu verwalten. Auch die Auflösung einer Kaution erfolgt unkompliziert und ohne Zustimmung des Mieters.

Mit mehr als 100 Jahren Erfahrung und über 60.000 Kunden – die Hausbank München ist vertrauensvoller und erfahrener Partner für alle, die mehr wollen als Lösungen von der Stange. Als Spezialist für die Immobilienwirtschaft weiß sie um die Bedürfnisse der Branche.

Das Ergebnis sind Service und Produkte, die nur einen Anspruch haben: Ihren zu erfüllen. Und das tun sie bereits seit über drei Jahrzehnten.

Weitere Informationen unter:
Telefon: 089 55141-499
Mail: kautions-service@hausbank.de
www.hausbank.de

Hausbank München eG
Bank für Haus- und Grundbesitz
Sonnenstraße 13 · 80331 München

Praxistest

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Testregionen in Stichworten

	Kassel	Berlin
Einwohnerzahl	rund 204.000	knapp 3,7 Millionen
Kündigungsbeschränkung nach § 577a Absatz 2 BGB	nein	ja
Abgesenkte Kappungsgrenze nach § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB	ja	ja
Mietpreisbremse nach § 556b Absatz 2 BGB	ja, in einzelnen Stadtteilen	ja
Mietspiegel vorhanden	nicht vorhanden	qualifizierter Mietspiegel vorhanden
Anzahl der Gutachter im Umkreis von 100 Kilometern (laut Sachverständigenliste der IHK)	2	11

Bei der Mietpreisbremse knüpft gemäß § 556d Absatz 1 BGB die zulässige Neuvermietungsmiete an die ortsübliche Vergleichsmiete an. Das ist die Theorie. Doch kann durch diese Verknüpfung eine eindeutig bestimmbare Neuvermietungsmiete benannt werden? Und ist der finanzielle Aufwand für private Vermieter, diese Neuvermietungsmiete professionell feststellen zu lassen, vertretbar? Diesen Fragen ist Haus & Grund Deutschland in einem Praxistest nachgegangen. Die Ergebnisse waren erschreckend.

Verfügbare Gutachter

Schon die Anfragen an die Gutachter waren ernüchternd: In Kassel stellte sich heraus, dass nur einer der beiden gelisteten Gutachter überhaupt tätig war. Daraufhin wurden fünf weitere Gutachter in einem Umkreis von über 100 Kilometern angefragt. Sie reagierten gar nicht oder lehnten den Auftrag ab. Mangels Vergleichsmöglichkeit musste der Praxistest in Kassel damit in einem sehr frühen Stadium abgebrochen werden.

Große Kostenunterschiede

In Berlin wurden acht der elf gelisteten Gutachter angefragt. Einer von ihnen lehnte die Erstellung eines Gutachtens ab. Die übrigen sieben Gutachter bezifferten die Kosten für ein Gutachten zwischen 400 Euro und 2500 Euro netto und verwiesen zum Teil darauf, dass sich ein Gutachten vermutlich nicht rechnen werde.

Unsere Testwohnung

Schließlich wurden drei Gutachter mit der Erstellung eines Gutachtens zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Zwei-Zimmer-Wohnung in einem Mehrfamilienhausaltbau in Berlin-Steglitz beauftragt. Die 43,6 Quadratmeter Wohnfläche verteilten sich auf zwei Wohnräume, Küche (mit Einbauküche), Bad, Flur und Balkon.

Methoden der Gutachter

Zwei der Gutachter ermittelten die ortsübliche Vergleichsmiete durch Einordung in den Berliner Mietspiegel und eine beziehungsweise zwei Begehungen. Sie gelangten zwar zu ähnlichen Ergebnissen, stützten diese jedoch auf unterschiedliche Details. Der dritte Gutachter orientierte sich an Vergleichsobjekten und war ebenfalls einmal vor Ort. Die von ihm ermittelte Vergleichsmiete lag gut 25 Prozent über dem Mittelwert der Ergebnisse der beiden anderen Gutachter.

Fazit

Wer die maximal zulässige Miete nach der Mietpreisbremse professionell ermitteln lassen will, stößt auf zahlreiche Schwierigkeiten:

- Die Anzahl der Gutachter ist begrenzt. Nicht in allen Regionen, in denen die Mietpreisbremse gilt, kann auf ausreichend Gutachter zurückgegriffen werden.
- Für die Ermittlung der nach der Mietpreisbremse maximal zulässigen Miete durch einen Fachmann muss der Vermieter im Schnitt über 1.500 Euro investieren.
- Auch Gutachter können die ortsübliche Vergleichsmiete und somit die maximal zulässige Miete nach der Mietpreisbremse nicht einheitlich ermitteln.
- Selbst bei der Einordnung in einen Mietspiegel werden die einzelnen Merkmale ein und derselben Wohnung von Gutachtern unterschiedlich bewertet.
- Jede durch einen Gutachter ermittelte maximal zulässige Miete nach der Mietpreisbremse kann durch ein Zweitgutachten in Frage gestellt werden.

So bewertet Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht bei Haus & Grund Deutschland die Resultate:

Nach den Ergebnissen des Praxistests darf eine gesetzliche Regelung zu Bestimmung einer maximal zulässigen Miete nicht an die ortsübliche Vergleichsmiete anknüpfen, da diese kein fester Wert ist und selbst von Fachleuten nicht einheitlich ermittelt werden kann.

*

Wintergefahren

Schnee, Glatteis, Dachlawinen

Quelle: GEV – Grundeigentümer-Versicherung

Der Herbst bringt Regen und Stürme, der Winter Schnee und Glatteis. Darauf müssen sich nicht nur Passanten und Autofahrer, sondern auch Hauseigentümer einstellen. Und was ist, wenn Schnee schmilzt? Womit muss man rechnen?

Gerade im Winter können vor der eigenen Haustür Unfälle oder Schäden entstehen. Den Hauseigentümer trifft immer eine Verkehrssicherungspflicht, damit es nicht zu Schäden kommt. Passiert trotz aller Sorgfalt ein Unfall, bei dem ein Dritter zu Schaden kommt, haftet der Hauseigentümer im vollen Umfang.

Glatteis und die Räum- und Streupflicht

Bei frostigen Temperaturen ist immer mit Glatteis zu rechnen. Dann muss der Hauseigentümer dafür sorgen, dass die Gehwege vor seinem Grundstück gestreut sind und damit für Passanten trittsicher. Gleiches gilt, wenn es geschneit hat. In diesem Fall muss der Hauseigentümer den Schnee räumen. Kann er seiner Räum- und Streupflicht nicht nachkommen, muss er für eine Vertretung sorgen. Beispielsweise, wenn er im Urlaub oder anderweitig verhindert ist. Vermieter können die Räum- und Streupflicht auf die Mieter übertragen. Dies muss aber schriftlich festgelegt werden. Je nach Ortssatzung kann die Kernzeit für eine Räum- und Streupflicht variieren. Meistens besteht die Verpflichtung werktags zwischen 7 und 20 Uhr, am Wochenende zwischen 9 und 20 Uhr. Bei Blitzeis oder Dauerschneefall wird der Eigentümer in der Regel vom Winterdienst vorübergehend entbunden.

Bei Tauwetter: Achtung Dachlawinen

Tritt nach einem starken Schneefall Tauwetter ein, ist die Gefahr noch nicht gebannt. Schließlich können Eiszapfen, die sich am Dach befinden, herabstürzen und ebenfalls Passanten schwer verletzen oder unter Umständen parkende Autos beschädigen. Oder der Schnee auf Dächern gerät ins Rutschen und verursacht eine sogenannte Dachlawine. Kommen durch diese Ereignisse wiederum Dritte zu Schaden, haftet der Haus- und/oder Grundstückseigentümer. Am besten werden rechtzeitig Sicherungsmaßnahmen getroffen. Hängen große Eiszapfen am Dach, sollten diese kontrolliert entfernt werden. An schwer zugänglichen Stellen empfiehlt es sich, mit der Feuerwehr Kontakt aufzunehmen. Dachlawinen können durch sogenannte Schneefanggitter oder -stopper verhindert werden. Diese sind in schneereichen Regionen sogar Pflicht. Dachdecker bringen sie fachgerecht über Hauseingängen und Dächern an, die direkt an einen Fußweg grenzen.

Bei starkem Schneefall, wenn also eine größere Menge Schnee auf dem Dach liegt, sollten Schneeschollen kontrolliert entfernt werden. Schließlich besteht durch den Abgang einer solchen Scholle nicht nur eine Gefahr für Fußgänger, sondern die Schneelast kann auch zu Schäden am Dach selbst – im schlimmsten Fall zum Einsturz – führen.

Entsteht ein Personen- oder Sachschaden, kommt die private Haftpflichtversicherung zum Tragen. Ist das Wohneigentum vermietet, ist die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung der richtige Versicherungsschutz. Allerdings kommt der Versicherer nur für Schäden auf, die auch berechtigt sind. Damit ist gemeint, dass den Immobilieneigentümer womöglich kein Verschulden für den entstandenen Schaden trifft.

Sie haben Fragen zum richtigen Versicherungsschutz?
Wir beraten Sie gern. Ihre GEV erreichen Sie unter 040 3766 3368.

www.gev-versicherung.de

VERSICHERUNGEN - BAUSPAREN - FINANZIERUNG
P HM

Versicherungsfachbüro **Paul Heinz Münch**

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

kompetent • fachkundig • zuverlässig

Hauptstraße 161
42349 Wuppertal

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

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

* © Matthias Enter / Fotolia

*

Strompreise

Leicht sinkende EEG-Umlage

Die Umlage nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) wird im kommenden Jahr von derzeit 6,792 auf dann 6,405 Cent pro Kilowattstunde sinken. Das entspricht einem Rückgang von 5,7 Prozent. Diese Zahlen haben die Übertragungsnetzbetreiber bekannt gegeben. Sie begründeten den leichten Rückgang mit höheren Preisen für Börsenstrom durch gestiegene Kosten für CO^2-Verschmutzungsrechte sowie hohen Rücklagen.

Die EEG-Umlage macht neben Netzentgelten, Steuern, weiteren Abgaben und Umlagen sowie den Produktionskosten rund ein Viertel des Strompreises im privaten Haushalt aus. Dass die EEG-Umlage nun sinkt, bedeutet dennoch nicht, dass der Endverbraucherstrompreis ebenfalls sinkt. Die großen Netzbetreiber haben bereits angekündigt, dass die sogenannte Off-Shore-Netzumlage für 2019 steigen wird. Über sie wird der Anschluss von Windkraftanlagen vor den Küsten an das Hauptstromnetz finanziert. Großverbraucher aus der Industrie sind sowohl von der EEG-, als auch von der Off-Shore-Netzumlage teilweise befreit. Haus & Grund Deutschland kritisiert, dass diese ungleiche Verteilung der Stromkosten massiv zulasten der Privathaushalte geht.

Nachgefragt

Glasfaserausbau in den Kommunen

Von Eva Neumann, Referentin Presse und Kommunikation Haus & Grund Deutschland

Der Glasfaserausbau ist eines der zentralen Infrastrukturvorhaben der Bundesregierung. Konkret hatte der damalige Bundesverkehrsminister Alexander Dobrindt Anfang 2016, als der Entwurf des Gesetzes zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) im Kabinett verabschiedet wurde, angekündigt: „In Zukunft gilt: Jede Baustelle bringt Bandbreite. Wer Verkehrswege oder Neubaugebiete erschließt, muss Glasfaserkabel direkt mitverlegen.“ Die Anfrage eines Eigentümers, vor dessen Haustür nun zwar die Straße saniert, jedoch kein Glasfaserkabel verlegt wird, war für uns der Anlass, genauer zu hinterfragen, wie die Ankündigung des Ex-Ministers vor Ort umgesetzt wird.

Prinzipiell hat die Kommune die Verantwortung für den Ausbau und die Mitverlegung von Glasfaserkabeln in ihrem Gemeindegebiet. Wie das geschehen soll, regelt § 77i des Telekommunikationsgesetzes (TKG). Dieser Paragraf wurde mit dem in Kraft getretenen DigiNetz-Gesetz eingeführt. Er unterscheidet zwischen zwei Fällen: Bei der Erschließung von Neubaugebieten muss die Mitverlegung „stets“ sichergestellt werden.

Anders sieht es bei Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, deren Dauer acht Wochen überschreitet – also beispielsweise bei umfangreichen Straßensanierungen – aus. Dann muss die Mitverlegung „bedarfsgerecht“ erfolgen. Wenn kein Bedarf im Sinne des Gesetzes besteht, ist auch keine Mitverlegung erforderlich. Zu der Frage, wann genau das der Fall ist, wurde vom Bundesministerium für Verkehr und Infrastruktur ein Prüfkonzept entwickelt, das hier zum Download verfügbar ist: https://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/DG/pruefkonzept-zur-sicherstellungsverpflichtung.pdf. Kurzlink: http://t1p.de/glasfaserausbau

„Welcher der Prüfpunkte beim betroffenen Eigentümer ausschlaggebend dafür war, dass keine Mitverlegung stattgefunden hat, müsste man anhand des Einzelfalls beurteilen“, so die Einschätzung des Bundesverbandes Glasfaseranschluss. „Wahrscheinlich ist, dass bereits eine Versorgung mit mindestens 50 Megabit pro Sekunde vorliegt oder für die nächsten drei Jahre geplant ist. In diesem Fall wäre das Kriterium der ungedeckten Nachfrage nicht erfüllt. Es wäre aber beispielsweise auch denkbar, dass die geplante Dauer der Bauarbeiten acht Wochen nicht überschreitet.“ Eventuell werden im Zuge der Straßensanierung Leerrohre verlegt, welche zu einem späteren Zeitpunkt mit Glasfaser befüllt werden können, ohne dass die Straße erneut aufgerissen werden muss. Eventuell ist ein Förderantrag noch nicht genehmigt worden, vielleicht wird aber auch privatwirtschaftlich ausgebaut.

Auskunft darüber und über die allgemeinen Pläne der Kommune zum Glasfaserausbau kann nur das örtliche Bauamt erteilen.

* © Matthias Enter / Fotolia

Altersgerecht und energieeffizient

Modernisierung mit mehreren Ansprüchen

IWO, 2018

Die Kombination aus energetischer Sanierung und altersgerechtem Umbau eines Hauses ist schon eine Herausforderung. Angenommen hat sie Familie Ecker aus dem rheinland-pfälzischen Fischbach – und war dabei sehr erfolgreich.

Aus dem 60 Jahre alten Einfamilienhaus ist ein wahres Schmuckstück geworden, was seinen Bewohnern auch im höheren Alter noch Freude macht und vor allem keine hohen Energiekosten verursacht. Mit den Modernisierungsmaßnahmen hat die Familie ihren jährlichen Energiebedarf um fast 90 Prozent reduziert. Und es geht noch weiter: Im Heizöltank befindet sich seit Kurzem ein neuer, treibhausgasreduzierter Energieträger.

Öl-Brennwertheizung mit treibhausgasreduziertem Heizöl

Einen großen Teil der Einsparungen macht die neue Heizung aus. Die effiziente Öl-Brennwertheizung verbraucht im Vergleich zur vorher verbauten ölbetriebenen Warmluftheizung nur so wenig, dass der 12.000-Liter-Heizöltank gegen einen mit einem Fassungsvermögen von 2.000 Litern getauscht werden konnte. Und die Heizölmenge reicht trotzdem für zwei Jahre. Neben dem klassischen Heizöl befindet sich jetzt auch ein neuer flüssiger Energieträger im Tank. Damit nimmt die Familie an einem Modellvorhaben des Instituts für Wärme und Oeltechnik (IWO) teil. Das treibhausgasreduzierte Heizöl wird vorwiegend durch Hydrierung von Reststoffen biologischen Ursprungs wie Altspeisefetten hergestellt. Es steht also nicht in Konkurrenz mit der Nahrungsmittelproduktion, ist aber dennoch erneuerbar. An der groß angelegten Herstellung dieser klimafreundlichen Brennstoffe wird intensiv geforscht.

Unterstützt wird die Heizung zusätzlich mit Wärme vom Dach. Dort wurde eine zehn Quadratmeter große Solarthermieanlage installiert. Über einen Wärmetauscher wird die Sonnenenergie an einen Speicher abgegeben und dort gesammelt. Der neue Wärmespeicher mit 650 Litern Volumen bietet die nötige Kapazität, um die solar erzeugte Wärme für die Heizungsunterstützung und Trinkwasserbereitung zu bevorraten. Im Zuge der Sanierungsarbeiten wurde auch das Badezimmer auf die Ansprüche älterer Bewohner angepasst: Es ermöglicht jetzt einen barrierereduzierten Wohnkomfort.

„Unsere Erwartungen wurden erfüllt“

Insgesamt lag die Investitionssumme bei rund 95.000 Euro – damit wurde auch das sehr gute, energetische Niveau eines KfW-Effizienzhauses 85 erreicht. Das bedeutet: Das Haus hat einen Energiebedarf von 85 Prozent eines vergleichbaren Neubaus, der gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet wurde. Um das zu erreichen, war es neben der Heizungserneuerung notwendig, auch die alten Holzfenster mit Einfachverglasung gegen Kunststoffelemente mit einer Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung auszutauschen. Außerdem wurden die Fassade, die oberste Geschoss- und die Kellerdecke gedämmt. Von dem Ergebnis des Umbaus ist Susanne Ecker begeistert: „Unsere Erwartungen hinsichtlich der Maßnahmen haben sich absolut erfüllt, wir sind von der Wohnqualität im sanierten Haus begeistert.“

Mehr Informationen zu diesem oder ähnlichen Umbauprojekten sind zu finden unter www.zukunftsheizen.de/praxisbeispiele.

financial PARTNER
Versicherungsmakler GmbH

BESTE VERSICHERUNGEN ZUM GÜNSTIGSTEN PREIS.

1990-2018

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

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

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

2017

Die financial Partner Michael Nagel, Thomas Thimm und Mark Koch

IHR PARTNER FÜR VERSICHERUNGSFRAGEN IM BERGISCHEN LAND.

FINANCIAL PARTNER SEIT 27 JAHREN IHR DIENSTLEISTER FÜR
Private Versicherungen
Gewerbe-/Industrieversicherungen
Investment & Finance
Entrepreneurship
Finanzierungskonzepte

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

Wir wünschen Ihnen ein besinnliches Weihnachtsfest und einen guten Übergang in das Neue Jahr 2019!

Schlank, modern und mit großem Panoramafenster ausgestattet verleihen Kaminöfen jedem Raum wohnlichen Chic.

Eine garantierte Dichtigkeit macht die Kaminöfen auch für den RLU-Betrieb nutzbar.

Die Tür ins Wohlbefinden

Kaminöfen mit wohnlichem Chic und hohem Bedienkomfort

In der heutigen Zeit taucht man ständig in die digitale Welt ein – wahrscheinlich sogar öfter als einem lieb ist. Der Sinn für das Hier und Jetzt und für Dinge, die in uns ein ganz ursprüngliches Wohlbefinden hervorrufen, geht dabei verloren. Dazu zählt zum Beispiel ein prasselndes Feuer: Der reale Geruch von Holz und die mollige Wärme eines lodernden Flammenspiels lassen sich einfach nicht durch eine bloße Simulation auf dem Fernseher oder Computer ersetzen.

Mit Kaminöfen holt man sich ein wahres Stück Natur in die eigenen vier Wände. Modernste Modelle sorgen dafür, dass der Charme des Kaminfeuers nicht durch altmodisches Design oder die Sorge um die Sicherheit und die Handhabung getrübt wird. Elektrische Fülltüren setzen dabei außergewöhnliche Akzente. Die Kombination aus hochwertigem Material, präziser Verarbeitung und formschöner Oberflächengestaltung zeigt eindeutig, welchen Stellenwert Qualität und Wertbeständigkeit einnehmen. Große Panoramafenster machen den Blick auf das Flammenspiel frei und unterstreichen den wohnlichen Chic der Kaminöfen. Attraktive Extras sind etwa Fußpedale: Indem man sie betätigt, fährt die Fülltür automatisch auf und zu. Im Falle eines Stromausfalls lässt sie sich aber dennoch von Hand bedienen. Um das Gerät zu reinigen, kann man die Tür in einem Winkel von 90 Grad öffnen. Möchte man nur etwas Holz nachlegen, geht das auch bei einem Öffnungswinkel von 45 Grad – hierbei wurde vor allem an die Sicherheit gedacht, die damit einhergeht. Genauso wie bei dem Türverschluss: Seine garantierte Dichtigkeit macht die Modelle auch für den RLU-Betrieb nutzbar. Kaminöfen sind in vielfältigen Formen und Farben erhältlich, sodass sie sich in weitläufige Räume ebenso gut einfügen wie in kuschlige, kleine Zimmer. Ihr tolles Design gepaart mit dem lodernden Flammenspiel bereichert jedes Wohnambiente.

Per Fußpedal fahren die Falltüren automatisch auf und zu. Für die Reinigung lassen sie sich mit einem Winkel von 90 Prozent öffnen.

Fotos: HLC/Olsberg GmbH

Mit speziellen Aufstecksystemen gibt es die Möglichkeit, die Raumbeleuchtung immer den persönlichen Bedürfnissen anzupassen. Foto: HLC/Jung.de

Lichtstimmung zum Aufstecken

Lichtsteckdosen machen Beleuchtung flexibel

Grauer Himmel, Nieselregen, der erste Schnee, die Tage werden kürzer. Damit die dunkle Jahreszeit nicht aufs Gemüt drückt, hilft vor allem eines: das richtige Licht. Welche Beleuchtung wir als ideal empfinden, ist allerdings nicht immer gleich und ändert sich, abhängig von individueller Situation und Stimmung, oft mehrmals täglich.

Dazu gibt es eine ebenso einfache wie innovative Lösung: Die ersten Lichtsteckdosen, die – kombiniert mit entsprechenden Lichtaufsätzen – funktionssicheres und bequem steuerbares Licht im Zuhause garantieren. Dabei bieten spezielle Aufstecksysteme die Möglichkeit, die Raumbeleuchtung jederzeit den individuellen Bedürfnissen anzupassen. Wandstrahler, die die Küchenarbeitsfläche beim Kochen hell ausleuchten, schaffen – um 180 Grad gedreht – ein angenehmes, indirektes Licht für einen Aperitif oder ein gemeinsames Abendessen. Und auch die Leselampen am Bett lassen sich anschlagslos in die gewünschte Position drehen. Zudem ist das LED-Licht zuverlässig flackerfrei regulierbar: von hell nach dunkel bis hin zu Warmdim, das dem Dimmverhalten einer Glühlampe gleicht. Das innovative System ermöglicht maximale Flexibilität in der Lichtgestaltung. Aufwendiges Installieren und Deinstallieren sind passé. Die Lichtsteckdosen passen in jede handelsübliche europäische Schalterdose und können im gewünschten Schalterdesign gewählt werden.

Einmal angebracht, sind die verschiedenen Lichtaufsätze dank eines Magnetsystems schnell angedockt oder gewechselt – kinderleicht und durch eine gefahrenlose 12-V-Niedervoltspannung auch kindersicher.

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

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

Elektro H. Lindenborn GmbH
Meisterbetrieb seit 1954
Licht-, Kraft- und Signalanlagen
Steinbeck 94 a
42119 Wuppertal
Tel.: (02 02) 66 52 08
Fax.: (02 02) 64 91 96
E-Mail: elektro-lindenborn@t-online.de

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

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

Fit für kalte Tage?

Jetzt die Heizungsanlage überprüfen lassen und bares Geld sparen

Wenn sich die Zugvögel auf den Weg gen Süden machen, morgens Nebelfelder über Flüssen und Seen liegen und Tautropfen perlengleich auf Spinnweben glitzern, ist es kein Geheimnis mehr: Die heißesten Tage des Jahres sind vorbei und schon bald hat Väterchen Frost die Natur wieder fest in seinem Griff. Damit der Frust über das Wetter draußen nicht allzu groß wird, sollte es drinnen gemütlich warm sein. Doch das funktioniert nur mit einer optimal eingestellten Heizungsanlage.

Herbst und Winter werden kuschelig, wenn die Heizung gut in Schuss ist. Voraussetzung dafür ist eine regelmäßige Wartung durch den Heizungsfachmann, der alle Komponenten überprüft und gegebenenfalls notwendige Reparaturen und Einstellungen vornimmt. Der hydraulische Abgleich etwa lässt sich ganz unkompliziert durchführen. Dazu ermittelt der Experte zunächst den Wärmebedarf der einzelnen Räume, um anschließend zu bestimmen, wie viel Wasser die jeweiligen Heizkörper benötigen. Entsprechend dieser Werte wird die Heizungsanlage exakt eingestellt. Die Vorteile liegen klar auf der Hand: Während der Wohnkomfort spürbar steigt, weil sich die Wärme gleichmäßig verteilen kann, sinken Energieaufwand und Heizkosten.

Das freut nicht nur den Geldbeutel, sondern auch die Umwelt, denn weniger Energieverbrauch bedeutet zugleich einen geringeren CO^2-Ausstoß. Doch woran lässt sich erkennen, ob ein hydraulischer Abgleich sinnvoll ist? Der VDMA Fachverband Armaturen weiß: „Fließ- und Pfeifgeräusche in den Heizkörpern deuten darauf hin, dass Wärme ungleichmäßig verteilt wird. Zudem ist ein Abgleich ratsam, wenn die Heizkörper, die sich nah bei der Heizungsanlage befinden, schnell warm werden, während die, die entfernter liegen, dazu deutlich länger brauchen oder sich gar nicht richtig erwärmen.“ Geradezu unumgänglich ist der hydraulische Abgleich übrigens beim Einbau eines neuen Heizgerätes. Wird dieses hydraulisch abgeglichen, erhöht sich die Einsparung um über 50 Prozent. Apropos sparen: Der Bund fördert neben dem hydraulischen Abgleich auch den Thermostatwechsel und den Austausch alter Heizungspumpen mit einem Anteil von bis zu 30 Prozent auf den Netto-Rechnungsbetrag.

Weitere Informationen erhalten Sie unter http://arm.vdma.org/branche.

Wolfram Ebel Metallbau

31 26 16

liefert Treppen, Balkongeländer, Gitter, Vordächer, Türen
Reparaturdienst

Masurenstraße 5a, 42117 Wuppertal

Ihr Fachbetrieb seit 1840 in Wuppertal

Rollläden · Markisen · Tore

Reparatur und Neuanlagen

H. D. Schnier GmbH

Rollladen- und Jalousiebaumeister

Telefon 02 02 / 42 59 63

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

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

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

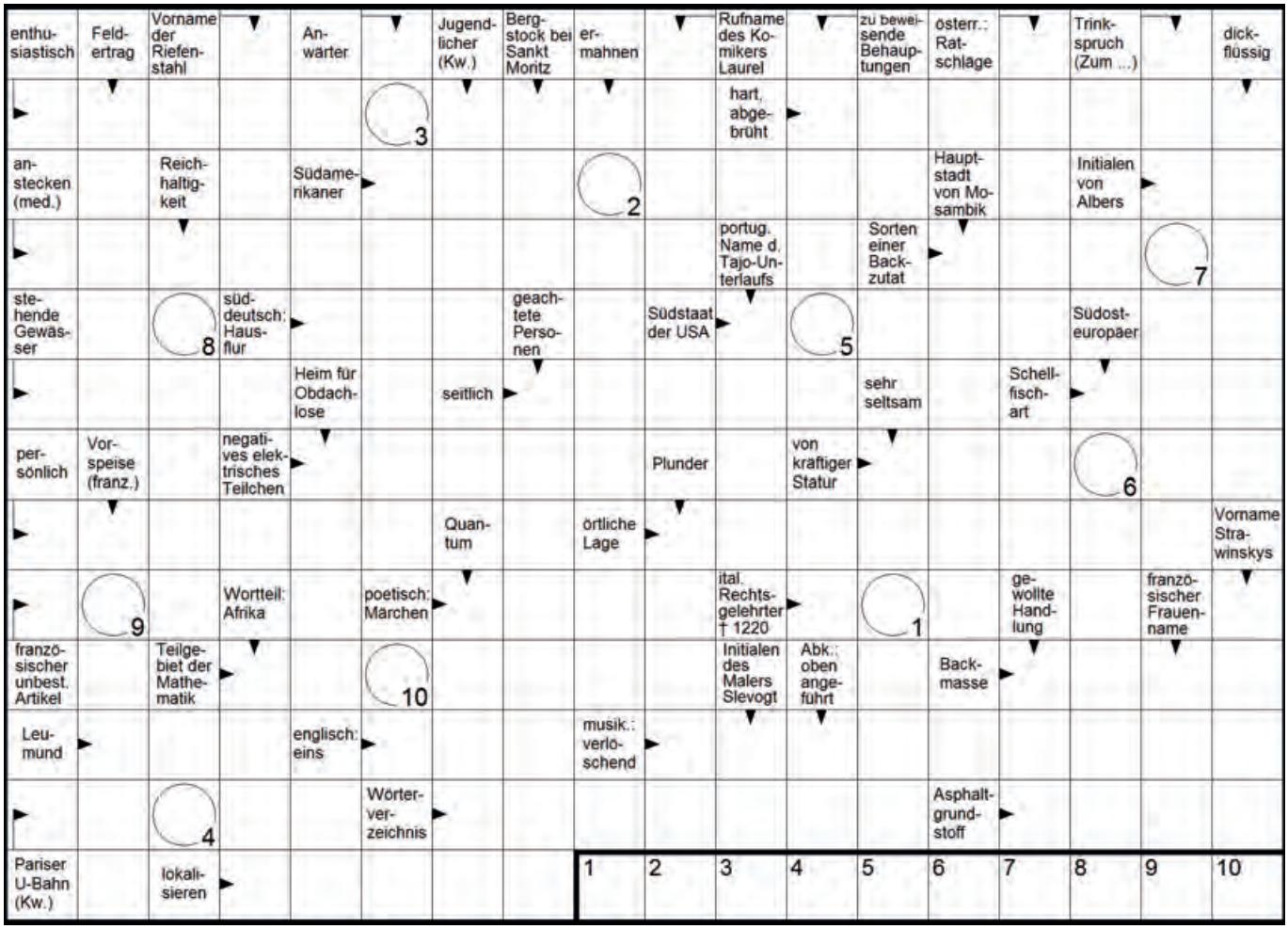
Abdichtungen

*

* © Matthias Enter / Fotolia

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. Januar 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 überprüfen 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.

Der Autor

Steffen Haase

Verwaltungsbeirat

17,90 €

inklusive MwSt., zzgl. 2,50 Euro Versandkosten

ISBN: 978-3-406-70847-3

8. Auflage 2018

Alles, was der Verwaltungsbeirat der WEG wissen muss:
Zusammensetzung, Bestellung, Vorsitz, Amtsdauer, Niederlegung und Abwahl, Aufgaben und Berechtigungen, Haftung und Versicherung, Rechnungsprüfung, Sonderaufgaben, Auswahlkriterien für den Verwalter, Rechtsprechung zum Beirat, Checklisten, Formulare u.v.m.

Mit vielen hervorgehobenen Beispielen, Tipps und Mustern. Ein ausführliches Sachverzeichnis ermöglicht den schnellen, gezielten Zugriff.
Das Buch erschien bis zur 7. Auflage im Grabener Verlag. Nun völlig überarbeitet und mit vielen neuen Inhalten als Beck-Rechtsberater im dtv.

Zielgruppe sind Verwaltungsbeiräte in Wohnungseigentumsanlagen, aber auch Verwalter und übrige Eigentümer.

Zu beziehen über Ihre Haus und Grund-Geschäftsstellen Wuppertal.

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

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

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

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	2 Monatsmieten zzgl. gesetzl. Umsatzsteuer
· 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	10.00 - 12.30 15.00 - 17.00
			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:
Mit Liebe und Fantasie werden viele Häuser, Fenster und Vorgärten zur Weihnachtszeit geschmückt, wie hier in der Dickmannstraße .
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

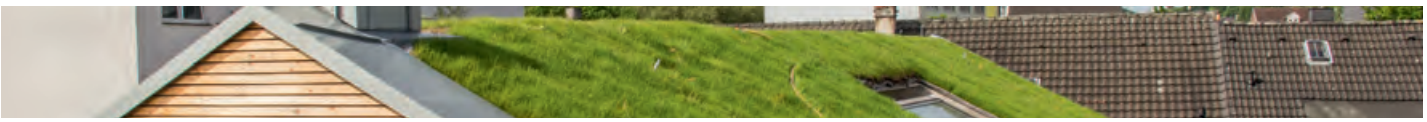
STOP CLIMATE CHANGE klimafreundlich
printed by OFFSET COMPANY SCC-13

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.



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

Wolfgang Todzy
Immobilien ivd
Seit 1964
Grumberg 31
42389 Wuppertal
Mit uns finden Sie nicht nur das Beste - sondern das für Sie Richtige!
Tel. 02 02 / 60 30 93
www.todzy-immobilien.de

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

MIB
- Neubau / Umbau
- Maurerarbeiten
- Putzarbeiten
- Kernbohrungen
- Innenausbau
- Bad / Fliesen

Michael Icks Bauunternehmen | Meisterbetrieb
Adresse Im Johannistal 3, 42119 Wuppertal
Telefon +49 (0) 202 - 29 99 36 41
Mobil +49 (0) 151 - 46 51 46 27
Deutsches Handwerk
www.mib-meisterbetrieb.de

HAUT & JORDAN IMMOBILIEN GMBH
SEIT ÜBER 30 JAHREN KOMPETENZ IN IMMOBILIEN...

HAUSVERWALTUNG
- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Industrieverwaltung
- Gewerbeverwaltung

IMMOBILIENMANAGEMENT
- Immobilienmakler
- Immobilienoptimierung
- An- und Verkauf
- Vermietung

HAUSMEISTERSERVICE
- Gartenservice
- Reinigungsservice, auch Großobjekte
- Winterdienst

Oberdörnen 7 · 42283 Wuppertal
Tel. 0202 / 2 55 50-0 · Fax 0202 / 2 55 50-25
info@haut-jordan.de · www.haut-jordan.de
ivd BVI

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

Ein warmes Hinterteil und endlich wieder Ruhe im Haus. Alfred war schnell angetan von der neuen Heizung.

Dass die effiziente Anlage auch bares Geld einspart, interessierte ihn jedoch nicht die Bohne.

Tal.Kessel – mieten, kaufen, heizen

Nachhaltig heizen und sparen: Wuppen wir's

Holen Sie sich Ihr maßgeschneidertes Wärme-Angebot jetzt online.

Mehr Infos: www.tal-kessel.de

WSW

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

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

Unsere Türenausstellung ist eine der größten in NRW

öffnen Räume...

Glas- u. Fensterbau Willi Krüger
MEISTERBETRIEB

Fenster · Türen
Tore · Glas ·
Rolläden

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

UNSER TEAM WENN ES UM IHRE IMMOBILIE GEHT!

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

ENGEL&VÖLKERS

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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