



Hier könnte Ihre Anzeige stehen.



Haushaltsauflösungen

aller Art (auch Messiewohnungen)

Keller · Dachboden · Garten Ladenrückbau · Müllentsorgung Betriebs- und Geschäftsauflösungen

AWA GmbH · Geschäftsführer J. Schott Tel. 0202 - 73 62 27



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

BAUMEISTER-VERWALTUNGEN GMBH

über 65 Jahre

Mietverwaltung Saarbrücker Str. 40 42289 Wuppertal Tel.: 02 02 / 62 56 60

Fax: 02 02 / 6 36 65

Allegand on Verboard on ordered and and the Control of the control

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

BECKER & DÖRING GMBH

HAUSVERWALTUNGEN Sicherheit • Kompetenz • Leistungsfähigkeit



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



QUALITÄTS-MANAGEMENT Wir sind zertifiziert Regelmäßige freiwillige Überwechung noch ISO 9001:2000













- 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





Karsten Hartnack Dachdeckermeister

Fachbetrieb für Dach-, Wand-, Abdichtungsund Solartechnik Rathenaustraße 53 42277 Wuppertal Tel. 0202 - 50 32 58 Fax 0202 - 50 38 83 info@hartnack-bedachungen.de www.hartnack-bedachungen.de



Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser!

Zunächst einmal wünsche ich Ihnen ein frohes neues Jahr 2019!

In diesem Jahr können wir auf eine 140-jährige Vereinsgeschichte zurückschauen. Unser Verein wurde im Jahr 1879 durch den Zusammenschluss einiger Eigentümer gegründet, die bereits zum damaligen Zeitpunkt davon überzeugt waren, dass sich die Herausforderungen denen sich Immobilieneigentümer stellen müssen, durch einen Zusammenschluss effektiver und besser lösen lassen. Dies gilt bis heute. Die Immobilieneigentümer stehen nach wie vor in der Kritik, weil diese als raffgierig gelten und die Mieter zum eigenen Vorteil über Gebühr ausnutzen. Diesen Eindruck kann man jedenfalls gewinnen, wenn man die Forderungen von Mieterverbänden und Politikern der meisten Parteien betrachtet. Nach wie vor fehlt der objektive Blick dafür, um welche Vermieter es sich handelt, wenn von "300%igen Mietsteigerungen, Luxusmodernisierungen und ungerechtfertigten Kündigungen" in den Medien berichtet wird. In der Regel handelt es sich nicht um private Vermieter, die derartige die Medienwelt dominierende Berichterstattungen produzieren. Weit überwiegend handelt es sich um anonyme Immobiliengesellschaften, welche die Folgen für die Mieter in der Regel ignorieren, da sie dafür Sorge tragen, dass die "Zahlen" stimmen. Und gerade hier liegt der Unterschied zu der weit überwiegenden Anzahl der privaten Vermieter.

Ihnen ist an einem einvernehmlichen Verhältnis zu ihren Mietern gelegen. Sie bevorzugen längerfristige Mietverhältnisse und versuchen so gut es geht auf die Mieter und ihre Belange Rücksicht zu nehmen,

sofern diese das offene Gespräch suchen. Daher sind die aktuellen Vorschläge von Justizministerin Katharina Barley und Finanzminister und Vizekanzler Olaf Scholz ein erneuter Schlag ins Gesicht für die Eigentümer. Seit Jahrzehnten wird die Grundsteuer B über die Betriebskosten auf die Mieter umgelegt. Dies ist sogar gesetzlich so geregelt. Nunmehr wird vorgeschlagen, dass dies zukünftig nicht mehr möglich sein soll und darüber hinaus die Höhe der Miete ein Faktor zur Bemessung der Höhe der Grundsteuer B sein soll. Das von Finanzminister Scholz (SPD) vorgelegte Modell ist weder gerecht, noch einfach ermittelbar, noch transparent für Vermieter und Mieter. Es dient lediglich zur ideologischen Befriedigung der der eigenen Klientel. Darüber hinaus sind beide Vorschläge nicht geeignet, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und dienen einzig und allein der Ablenkung von dem eigentlichen Problem.

Die derzeitige Bemessung der Grundsteuer ist aufgrund von nicht umgesetzten Gesetzen verfassungswidrig und dieses Problem wurde von Gesetzgeber und Politikern über Jahre ignoriert. Nun muss hierfür schnell eine Lösung geschaffen werden, am 31.12.2019 läuft die vom Verfassungsgericht gesetzte Übergangsfrist ab. Nun versucht man durch die Schaffung von neuen Streitthemen von dem eigentlichen Problem abzulenken. Hier wird der 2. Schritt, wer soll das Bezahlen, vor dem 1. Schritt, was ist überhaupt zu bezahlen, getan. Das ist jedoch der falsche Weg. Daher ist nunmehr politische Sacharbeit, frei von jeglicher Ideologie, gefordert, um einen Finanzkollaps der Kommunen zu verhindern. Das erfordert Sachverstand und nicht ideologische Scheuklappen.



Ein weiteres wichtiges Thema aller Bürger ist die Sicherheit bzw. die gefühlte Sicherheit in NRW, Deutschland und Europa. In NRW wurden seit der Wahl durch den neuen Innenminister Herbert Reul wichtige Reformen umgesetzt, um die Sicherheit in NRW zu erhöhen. Hier sind wir auf einem guten Weg. Aber es ist noch sehr viel zu tun, denn wenn auch die letzten Einbruchszahlen gezeigt haben, dass die Haus- und Wohnungseinbrüche rückläufig sind, ist die Rate immer noch sehr hoch. Auch sind die rückläufigen Zahlen im Wesentlichen auf die immensen Investitionen der Eigentümer und Bewohner in Sicherheitstechniken zurückzuführen und nicht auf die in jüngster Vergangenheit eingeführten Reformen. Dennoch sind die erheblichen Investitionen in die Arbeit von Justiz und Polizei mehr als positiv zu bewerten.

Ich freue mich daher Herrn Innenminister Herbert Reul am 07.05.2019 um 18 Uhr auf unserer Jahreshauptversammlung in den Räumlichkeiten der Concordia als Referenten begrüßen zu dürfen. Er wird ein Referat zu den Themen innere Sicherheit und die bevorstehende Europawahl halten. Vorab dürfen wir Sie aus Anlass unseres Jubiläumsjahrs an diesem Tag ab 17 Uhr zu einem kleinen Empfang einladen. Ich bin überzeugt davon, dass dies ein für uns alle interessanter Abend wird.

Ihr

Hermann] hX











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



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft. Verlag und Service GmbH Deutschland

Hans Poinold Horst

Nachbars Grenzbewuchs

1. Auflage 2018







Inhaltsverzeichnis

Neues Jahr	3
Politik & Wirtschaft	
Ab 1. Januar 2019 muss der Vermieter stärker informieren	4
Die privaten Eigentümer und die CDU/CSU	6
Bund-Länder-AG erarbeitet Vorschläge für Reform	7
Treibhausgasemissionen stagnieren weiter	7
Entwurf eines Gebäudeenergiegesetzes	8
Keine schnellen Lösungen in der Wohnungspolitik	8
Recht & Steuern	
Richtig geltend machen und clever aufteilen	8
Die Belege der Nachbarn	9
Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in	
Wuppertal 2018	11
Finanzen & Versicherung	
Wirksamer Widerruf wegen unwirksamer	
Aufrechnungsklausel	13
Albtraum für Mieter und Vermieter	13
Kooperationspartner	14
Vermieten & Verwalten	
BGH: Mieter können Zustimmung nicht widerrufen	16
BGH zur Entziehung des Wohnungseigentums bei	
Bruchteilseigentum	16
Umlage nur nach ausdrücklicher Vereinbarung	17
Immobilie muss nicht Lebensmittelpunkt sein	17
Ablauf von Instandsetzungsarbeiten	17
Fristlose Kündigung nach Abbau der Außentreppe	17
Fensterputzen – Pflicht des Mieters oder des Vermieters?	18
Haustechnik	
Ferninspektion erstmals normativ geregelt	18
Änderungen bei Lärmschutz-Vorschriften	
drohen Eigentümer zu benachteiligen	19
Solaranlagen und Ölheizungen werden oft kombiniert	20
Regelmäßigkeit wird bei der Heizungswartung belohnt	22
Mit selbsthemmenden Getrieben	22
Einbruchsversuche im Keim ersticken	23
Rückstauverschluss verhindert, dass Abwasser ins Haus eindringt	24
Effektive Einbruchprävention mit sicheren	24
Schlössern und Beschlägen	25
Cleverer Hakenverschluss räumt auf mit Stolpersteinen	26
Verschiedenes	27
Gewinnspiel	28
Rezensionen	20
Nachbars Grenzbewuchs	29
Verträge & sonstige Formulare Literatur	30
Service bei Haus & Grund	31
Telefonauskünfte für Barmen und Elberfeld	31
Geschäftszeiten der Beratungsstellen Barmen und Elberfeld	31
Impressum	31 32



Neues Jahr

Von Dr. Kai H. Warnecke, Präsident

Es hat eine Weile gedauert, bis die neue Regierung in Fahrt gekommen ist. Ab Jahresbeginn kommen nun gleich mehrere für Eigentümer wichtige Gesetze.

Das Mietrecht wird 2019 ein Dauerbrenner sein. Schon zum 1. Januar 2019 sind die Änderungen der Mietpreisbremse und des Modernisierungsrechts in Kraft getreten. Bei Modernisierungen haben Sie jetzt die Möglichkeit zur angemessenen Mieterhöhung, ohne übermäßigen formalen Aufwand betreiben zu müssen. Im Frühjahr erwartet uns dann der Gesetzentwurf für eine Änderung der Mietspiegel. Ziel der Bundesregierung ist leider keine Verbesserung der wissenschaftlichen Standards, sondern – wie Kanzleramtsminister Helge Braun sagte – ein Gesetz mit dämpfender Wirkung auf die Mieten. Und im Sommer folgt dann die Debatte über die Verlängerung der Mietpreisbremse.

Parallel dazu muss über die Grundsteuerreform entschieden werden. Denn wenn es bis zum Jahresende keine neue Bewertung gibt, wird die Grundsteuer zum 31. Dezember enden. Bis sich alle Länder mit dem Bund im Detail einig sind, wird es sicherlich Sommer sein. Und auch das Gebäudeenergiegesetz wird 2019 in Kraft treten – ein sehr pragmatisches Gesetz mit Raum für eine bürgernahe Energiewende im Gebäudebestand.

Haus & Grund wird sich dafür einsetzen, dass alle Gesetze einen fairen und angemessenen Interessenausgleich wahren. Für das neue Jahr wünsche ich Ihnen und Ihrer Familie alles Gute!

The and



POLITIK & WIRTSCHAFT

Reform des Mietrechts

Ab 1. Januar 2019 muss der Vermieter stärker informieren

Mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz hat der Bundestag ein Gesetz auf den Weg gebracht, welches Mieter- und Vermieterinteressen erneut weiter auseinanderdriften lässt.

Das am 29. November 2018 durch den Bundestag verabschiedete Gesetz sieht Einschnitte in die Rechte der Vermieter vor. Ziel des Gesetzes war, durch die Verschärfung der Mietpreisbremse das Wohnen günstiger zu machen. Der große Widerstand von Haus & Grund hat jedoch in letzter Konsequenz bewirkt, dass einige Neuerungen weit weniger einschneidend sind als zunächst geplant.

Auskunftspflicht wird verschärft

Insbesondere die Auskunftspflicht der Vermieter wurde verschärft. Ein Vermieter, der sich auf eine der Ausnahmen der Mietpreisbremse beruft, muss noch vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert Auskunft über die für die Ausnahme maßgeblichen Tatsachen geben. Das bedeutet, der Vermieter muss die bisher verlangte - mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegende - Vormiete benennen, wenn er diese auch im neuen Mietverhältnis wieder verlangen möchte. Soll die Ausnahme von der Mietpreisbremse zum Beispiel aufgrund einer im laufenden Mietverhältnis vorgenommenen Modernisierung in Anspruch genommen werden, muss er bei der Neuvermietung über den Umstand und den Zeitpunkt der Modernisierung informieren. Weitreichende Erläuterungen über Art und Umfang der Modernisierung sollen nach der Gesetzesbegründung explizit nicht erforderlich sein. Hinsichtlich einer umfassenden Modernisierung sowie eines Neubaus soll ebenso das Ob einer solchen genügen. Weitere Informationen kann der Mieter aber im Rahmen des bereits bestehenden Auskunftsanspruches nach § 556g BGB erfragen.

Die Änderung geht weit über die bisher schon existierende Auskunftspflicht auf Verlangen des Mieters während des Mietverhältnisses hinaus und wird bei Nichtbeachtung sanktioniert. Die zunächst vorgesehene Sanktion, dass der Vermieter sich auf die Miete nach den Ausnahmetatbeständen dauerhaft nicht berufen kann, wenn er die Auskunft nicht oder nicht richtig erteilt, wurde allerdings auf Drängen von Haus & Grund nochmals abgeschwächt. Nunmehr kann sich der Vermieter zwei Jahre, nach-

dem er die Auskunftspflicht nachgeholt hat, erneut auf die zulässigen Ausnahmen von der Mietpreisbremse berufen.

Rüge zum Teil in einfacher Form möglich

Die qualifizierte Rüge wird abgeschafft, wenn der Mieter der Auffassung ist, dass die vereinbarte Miete gegen die Mietpreisbremse verstößt. Lediglich, wenn der . Vermieter sich auf eine der Ausnahmen beruft und darüber auch pflichtgemäß informiert hat, muss der Mieter sich auf die erhaltenen Informationen beziehen, also qualifiziert rügen. Damit kann er – wenn keine der Ausnahmen vorliegt – ins Blaue hinein rügen. Der Vermieter muss indes nachweisen, dass kein Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt. Der Vermieter wird faktisch gezwungen, die ortsübliche Vergleichsmiete gerichtlich feststellen zu lassen. Denn ihm selbst wird es nur in den seltensten Fällen gelingen, diese überzeugend darzulegen.

Modernisierungsmieterhöhung fällt bundesweit auf acht Prozent

Bei der Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB konnte der Vermieter bislang investierte Modernisierungskosten in Höhe von maximal elf Prozent im Rahmen einer Mieterhöhung berücksichtigen. Dadurch konnte die Investition zumindest halbwegs amortisiert werden; derjenige, der von der Modernisierung profitierte, wurde maßgeblich an den Kosten beteiligt. Dieser Prozentsatz wurde nun auf acht Prozent abgesenkt und macht umfangreiche Modernisierungen spürbar unattraktiver. Eine auch nur geringfügige Steigung der Zinsen hat bereits zur Folge, dass Modernisierungen unrentabel für den Vermieter sind. Zusätzlich wurde in Gebieten mit angespannten Märkten eine weitere Kappungsgrenze eingezogen. Die ohnehin nicht mehr rentablen Mieterhöhungen im Rahmen einer Modernisierung werden begrenzt auf höchstens drei Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren. Wenn die Miete sieben Euro pro Quadratmeter unterschreitet, liegt sie bei zwei Euro.

Kleine Modernisierung im vereinfachten Verfahren

Modernisierungsmieterhöhungen bis zu einer Investitionshöhe von 10.000 Euro können künftig einfacher umgesetzt werden – durch die Einführung der von Haus & Grund vorgeschlagenen "kleinen Modernisierung". Ankündigung und Berechnung der Mieterhöhung sind dabei nach einem vereinfachten Verfahren möglich. Dafür werden Kosten, die als Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, pauschal mit dreißig Prozent abgezogen. Kündigt der Vermieter die Mieterhöhung an, bedarf es keiner Aussage zu den zukünftigen Betriebskosten mehr, wenn er angibt, dass er von dem einfachen Verfahren Gebrauch gemacht hat. Allerdings ist nach Durchführung der kleinen Modernisierung die Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB für fünf Jahre gesperrt. Die Sperrfrist hat zwei Ausnahmen: Eine Mieterhöhung nach § 559 BGB kann auch innerhalb der fünf Jahre geltend gemacht werden, wenn die Modernisierung durchgeführt wurde aufgrund 1. einer gesetzlichen Verpflichtung, die bei Durchführung der "kleinen Modernisierung" nicht bekannt war und bekannt sein konnte, oder 2. aufgrund eines WEG-Beschlusses, der frühestens zwei Jahre nach Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter gefasst wurde.

Eindämmung des Herausmodernisierens durch Finanzinvestoren

Das vorsätzliche Herausmodernisieren zum Zwecke der Neuvermietung soll unterbunden werden. Da dies keine Praktiken privater Vermieter sind, werden die Normen in der Regel keine großen Auswirkungen haben. Vermieter sollten sich jedoch bewusst sein, dass bestimmte - auch vorsatzlose Handlungsweisen bereits einen Schadensersatz nach sich ziehen können. Werden angekündigte Baumaßnahmen nicht innerhalb von zwölf Monaten begonnen, wird die Verdopplung der Miete angekündigt, werden die Maßnahmen in einer Art und Weise durchgeführt, die geeignet ist, zu objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen oder ruhen die Arbeiten nach Beginn der Maßnahme mehr als zwölf Monate, wird eine Pflichtverletzung vermutet, welche Schadensersatzforderungen durch die Mieter nach sich ziehen kann. Allerdings gilt diese Vermutung dann nicht, wenn der Vermieter darlegt, dass für das Verhalten ein objektiver Grund vorliegt.

Daneben wird auch ein Ordnungswidrigkeitentatbestand im Wirtschaftsstrafgesetz eingeführt. Danach droht Vermietern ein Ordnungsgeld bis zu 100.000 Euro, wenn in der Absicht, einen Mieter zur Kündigung





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

oder zur Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen, eine Baumaßnahme durchgeführt wird, die geeignet ist, zu erheblichen und objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen.

Keine Gewerberaummietverträge mehr mit Sozialträgern

Die Möglichkeit, Gewerberaummietverträge mit Sozialträgern abzuschließen, welche die Wohnungen wiederum Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zur Verfügung stellen, wird abgeschafft. Diese Mietverträge werden nunmehr auch als Wohnraummietverträge behandelt. Damit entfallen für den Vermieter die Vorteile, die das Gewerberaummietrecht mit sich bringt. Auswirkungen wird diese Änderung insbesondere für die Sozialträger haben, denen es deutlich erschwert wird, geeigneten Wohnraum zu finden.

Ausblick

Die neuen Regelungen treten voraussichtlich am 1. Januar 2019 in Kraft (Stand 3. Dezember 2018). An bestehenden Mietverhältnissen ändert sich nichts.

Die Modernisierungsmaßnahmen betreffenden Änderungen finden nur dann Anwendung, wenn die Modernisierungsankündigung dem Mieter nach dem 31. Dezember 2018 zugegangen ist.

So bewertet Julia Wagner, Referentin Recht bei Haus & Grund Deutschland, das Gesetz:



© Die Hoffotografen

Das Mietrecht wird weiter zulasten des Vermieters verschärft. Der von der Presse verwendete Begriff "Mieterschutzgesetz" kommt nicht von ungefähr. Vermieter sind von immer mehr Verpflichtungen betroffen und höheren Sanktionen ausgesetzt. Trotzdem bleiben die Veränderungen hinter dem zurück, was zunächst geplant war. Vor allem die Einführung des vereinfachten Verfahrens, der kleinen Modernisierung, bringt privaten Vermietern einen Vorteil.



Große Flurstraße 69 · 42275 Wuppertal **Telefon** 02 02 - 25 55 40 · **Telefax** 02 02 - 57 13 80 **Mobil** 0151 - 12 00 9176 · **e-Mail** info@hans-runkel.de

Ralf Zinzius

Böhler Weg 22c · 42285 Wuppertal Versicherungsmakler Bergisch Land

Kooperationspartner Haus & Grund

Telefon 0202 / 260 65 60 Telefax 0202 / 260 65 61

info@makler-bergischland.de Termine gerne nach Vereinbarung.

Für alle Mitglieder attraktive Sonderrabatte







Spitzengespräch

Die privaten Eigentümer und die CDU/CSU



V.I.n.r. Ralph Brinkhaus und Kai Warnecke

© Daniel-Schaler

Im September 2018 hat mit Ralph Brinkhaus ein ausgewiesener Finanzexperte den Vorsitz der CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag übernommen. In einer programmatischen Rede im Bundestag hatte er sich nach der Sommerpause nachdrücklich dafür stark gemacht, dass die Union das Großthema Wohnen nicht nur auf Mieten reduzieren, sondern auch etwas für das Wohneigentum tun wolle, man sei Partei der Mieter und der Eigentümer. Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke hat nachgefragt, was das konkret in Bezug auf die aktuellen wohnungspolitischen Themen bedeutet.

Kai Warnecke: Private Eigentümer beobachten gespannt, was sich bei der Reform der Grundsteuer tut. Sie machen sich stark für ein einfaches Verfahren und haben – wenn ich mich richtig erinnere – gesagt, der Senf dürfe nicht teurer werden als die Würstchen. Nun wird jedoch von der Mehrheit der Bundesländer ein Modell favorisiert, das bei der Wertermittlung einen ganz erheblichen Verwaltungsaufwand mit sich bringt und damit zugleich für die Bürger schwer nachvollziehbar ist. Wie sieht Ihr Modell aus?

Ralph Brinkhaus: Das Urteil des Bundesverfassungsgerichts war zu erwarten. Dennoch ist die Reform nicht einfach. Wir wollen ein einfaches und handhabbares Modell. Klar ist: Je mehr Parameter man bei der Bewertung ansetzt, desto komplexer wird das für alle Beteiligten. Deshalb plädieren wir dafür, sich auf einige wenige Parameter zu beschränken. Die Einnahmen der Kommunen sollen gesichert bleiben. Auf der anderen Seite darf die Reform nicht dazu genutzt werden, das Aufkommen zu erhöhen. Welches Modell diese Anforderungen am besten erfüllt, wird noch eingehend diskutiert werden. Das Bundesfinanzministeri-

um rechnet derzeit aus, welches Modell zu welchen Belastungen im Einzelfall führt.

Kai Warnecke: In Ihrem Ansatz erkenne ich ein hohes Maß an Übereinstimmung. Denn auch für die privaten Eigentümer ist es wichtig, dass ihre Städte und Gemeinden ausreichend finanziert sind. Es muss allerdings sichergestellt werden, dass die Grundsteuererhebung nicht einen übermäßig großen Teil der Einnahmen verschlingt. Ein einfaches Modell ist daher aus Sicht von Haus & Grund Deutschland zu begrüßen. Bei der Grunderwerbsteuer sehen wir ebenfalls erheblichen Handlungsbedarf. Eine Entlastung der Eigentümer könnte ein wichtiger Beitrag zur Förderung von Wohneigentumsbildung sein. Auch damit tun sich die Länder schwer. Welche Position vertreten Sie?

Ralph Brinkhaus: Seit jedem Bundesland freisteht, den Steuersatz bei der Grunderwerbsteuer selbst zu bestimmen, kennen diese Steuersätze nur eine Richtung: Nach oben! Das ist auch ein Faktor, weshalb es für Familien immer schwieriger wird, Wohneigentum zu erwerben. Wir haben daher im Koalitionsvertrag vereinbart, uns diesen Bereich einmal näher anzuschauen. Konkret geht es darum, einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer einzurichten, den Familien beim erstmaligen Erwerb von Wohneigentum in Anspruch nehmen können.

Richtig ist aber auch: Die Grunderwerbsteuer ist eine Ländersteuer. Wenn wir als Bund Änderungen erreichen wollen, dann müssen wir uns mit den Bundesländern auseinandersetzen. Ich denke, dass es dazu Gespräche geben sollte.

Kai Warnecke: In der Tat, es bedarf einer Einigung der Länder, um bei der Grunderwerbsteuer voranzukommen. Wir begrüßen, dass die Landesfinanzminister die Steuerlücke für Unternehmen – sogenannte Share Deals – schließen wollen. Dies wäre ein erster Schritt in die richtige Richtung. Die derzeitige Wohnungsbaupolitik konzentriert sich sehr stark auf sozialen Wohnungsbau. Nur am Rande des Wohngipfels war die Rede von Vereinfachung der Bauvorschriften und von Mechanismen zur Bereitstellung von Bauland. Wie bewerten Sie die Ergebnisse des Wohngipfels im Blick auf diese Aspekte?

Ralph Brinkhaus: Die Bundesregierung und die CDU/CSU-Bundestagsfraktion werden an vielen Stellschrauben drehen, um das Bauen anzukurbeln. Die erste baupolitische Maßnahme war der Startschuss zum Baukindergeld. Die Bundesregierung fördert damit Milliarden junge Familien beim Bau oder Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums. Hier liegt somit der Schwerpunkt der Wohnungsbaupolitik. Für die soziale Wohnraumförderung wird der Bund auch in dieser Wahlperiode sehr viel Geld zur Verfügung stellen. Voraussetzung ist aber, dass eine Einigung über die erforderliche Grundgesetzänderung erzielt werden kann. Hier stehen die endgültigen Entscheidungen noch aus. Und wie gesagt: Darüber hinaus hat die Bundesregierung einen Gesetzentwurf zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus auf den Weg gebracht. Von ihm werden in erster Linie kleinere Privatanleger profitieren.

Auch beim Bauland hat die Bundesregierung inzwischen die Baulandkommission eingesetzt, in der gemeinsam mit Vertretern der Länder, der Kommunen und der Akteure auf dem Wohnungsmarkt konkrete Verbesserungsvorschläge bis zum Frühjahr 2019 erarbeitet werden sollen. Haus & Grund Deutschland ist daran beteiligt.

Bei den Bauvorschriften gebe ich Ihnen teilweise recht. Deshalb hat die Koalition auf Drängen der Union beschlossen, bei der bevorstehenden Zusammenführung der energetischen Vorschriften für Gebäude auf eine Verschärfung der Anforderungen zu verzichten. Mit Interesse nehme ich darüber hinaus die Bekenntnisse der Länder zur Angleichung der Landesbauordnungen an die Musterbauordnung zur Kenntnis. Ich hoffe, das gelingt dann auch.

Kai Warnecke: Völlig richtig. Wenn die Bundesländer hier einen gemeinsamen Schritt gehen könnten, würde das die Baukosten senken. Mit Blick auf das Bauland würden wir uns freuen, wenn die Kommunen wieder in die Lage versetzt würden, Bauland



selbst zu erschließen und in kleinen Parzellen auch für den Mietwohnungsbau an private Einzeleigentümer zu veräußern. Dann könnten die Bürger wieder in ihren Kommunen investieren, was nicht nur dem Stadtbild, sondern auch den Mietern zugutekäme. Impulse von Seiten des Bundes in dieser Richtung wären sehr hilfreich. In der vergangenen Legislaturperiode waren private Eigentümer – wenn überhaupt – nur marginal an Stadtentwicklungspolitik beteiligt. Dabei können und wollen sie in diesem Bereich eine konstruktive, aktive Rolle spielen. Welche Signale wird es diesbezüglich seitens Ihrer Fraktion geben?

Ralph Brinkhaus: Ja, die Potenziale privater Eigentümer bei der Stadtentwicklungspolitik sind noch nicht ausgeschöpft. Hier müssen Bund, Länder und Kommunen mehr möglich machen. Diese Aufgabe ist in der Vergangenheit vielleicht etwas vernachlässigt worden. Nun gibt es aber die Chance, das bei der Weiterentwicklung der Stadtentwicklungspolitik besser zu machen.

Hier geht es nicht nur um die Partizipation privater Immobilieneigentümer an der Städtebauförderung, sondern auch um deren bewusster Beteiligung an den Entscheidungen bei Stadtentwicklungsprozessen. Das bedarf andererseits aber auch des Engagements vor Ort. Das muss nicht nur der Stadt- oder Ortsbeirat sein. Auch ein bürgerschaftliches Engagement der Immobilieneigentümer hat sich vielerorts bewährt.

Kai Warnecke: Mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz stehen einige Änderungen bevor. Vieles wurde im Koalitionsvertrag festgelegt, doch die jetzigen Vorschläge der SPD gehen weit darüber hinaus. Wie sieht die Union das?

Ralph Brinkhaus: In vielen Städten ist preiswerter Wohnraum sehr knapp geworden. Das beschäftigt viele Menschen. Kein Wunder: Wo man wohnt und wie man wohnt, ist für jeden eine zentrale Frage in seinem Leben. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt kann nach unserer festen Überzeugung nicht entscheidend über Preisbremsen verbessert werden. Es muss mehr gebaut werden. Das ist das Entscheidende.

Durch verbesserte Möglichkeit einer steuerlichen Abschreibung, die Förderung des sozialen Wohnungsbaus, aber auch durch das

Baukindergeld wollen wir Anreize zum Bauen geben. Als Koalition hoffen wir, dass am Ende der Wahlperiode vielleicht eine erste Entspannung auf dem Wohnungsmarkt eintreten wird. Man muss es deutlich sehen: Die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist eines der wichtigsten sozialen Themen der nächsten Jahre.

Für die Union steht der Ausgleich zwischen Mieterschutz und Praktikabilität für die Vermieter im Vordergrund. Der Union sind gerade die "kleinen" Vermieter, die Haus & Grund vertritt, sehr wichtig. Sie stellen zwei Drittel der Vermieter in Deutschland. Sie dürfen durch überbordende Mieterschutzvorschriften nicht unsinnig belastet werden. Hierauf achtet die Union im Gesetzgebungsverfahren.

Die über den Koalitionsvertrag hinausgehenden Forderungen der SPD, insbesondere die Forderung nach einem Mietenstopp, lehnt die Union ab.

Kai Warnecke: Herzlichen Dank für das Gespräch!

Ralph Brinkhaus: Ich danke Ihnen!

Wohnungseigentumsgesetz

Bund-Länder-AG erarbeitet Vorschläge für Reform

Eine Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes hat ihre Arbeit aufgenommen. Das Gremium soll bis Mitte kommenden Jahres Vorschläge zu Umfang und konkreter Gestaltung der Reform erarbeiten. Die Federführung liegt beim Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz und beim Bundesland Bayern.

Die Reform des aus dem Jahr 1951 stammenden Gesetzes war im Koalitionsvertrag vereinbart worden. Es gibt den Rechtsrahmen für Wohnungseigentum und die Organisation der Verwaltung vor und ist daher für die Eigentümer der rund zehn Millionen Eigentumswohnungen von großer Bedeutung.

Ziele der Reform soll die Neustrukturierung des Wohnungseigentumsgesetzes und die Harmonisierung des Mietrechts mit dem Wohnungseigentumsgesetz sein. Damit können die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, unter den Wohnungseigentümern und Verwaltern entstandene Rechtsunsicherheiten zu beseitigen, Blockaden notwendiger Sanierungen oder Umbauten abzubauen und die Beschlussfassungen durch Anpassung der erforderlichen Quoren zu erleichtern.

Haus & Grund hat zu den bislang vorliegenden Diskussionsentwürfen eine umfangreiche Stellungnahme erarbeitet. Sie ist – neben den Entwürfen und Stellungnahmen anderer Verbände – auf folgender Internetseite zu finden:

www.wohnungseigentumsgesetz.org

Klimaschutzbericht

Treibhausgasemissionen stagnieren weiter

Bundesumweltministerin Svenja Schulze hat im Aktionsbündnis Klimaschutz den Entwurf des Klimaschutzberichts 2018 vorgestellt. Dieser bestätigt Untersuchungen aus den vergangenen Monaten:

Deutschland wird seine selbst gesteckten Klimaziele für das Jahr 2020 deutlich verfehlen. Seit 2014 stagnieren die Treibhausgasemissionen. Nach den aktuell vorliegenden Schätzungen des Umweltbundesamtes wurden im Jahr 2017 rund 905 Millionen Tonnen CO²-Äquivalente freigesetzt – 27,7 Prozent weniger als im Referenzjahr 1990. Die derzeitigen Prognosen gehen deshalb davon aus, dass bis 2020 statt der angestrebten 40 Prozent nur 32 Prozent erreicht werden können.

Die Bundesregierung hatte im Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 und im Klimaschutzplan 2050 auf die Treibhausgasemissionen des Jahres 1990 bezogene Zielwerte definiert: Bis zum Jahr 2020 sollten sie um mindestens 40 Prozent und bis 2030 um mindestens 55 Prozent reduziert werden. Das hätte einer Gesamtverringerung der Treibhausgasemissionen von 1990 bis 2030 um 687,5 Millionen Tonnen CO²-Äquivalenten entsprochen.

Die Entwicklung im Sektor Haushalte spiegelt die Gesamtentwicklung. Nach einem Rückgang der CO²-Äquivalente von 131 Millionen Tonnen im Jahr 1990 auf 83 Millionen Tonnen im Jahr 2014 sind sie mittlerweile wieder leicht angestiegen. Die Schätzungen für 2017 gehen von 905 Millionen Tonnen aus.



Gesetzgebung

Entwurf eines Gebäudeenergiegesetzes

Die energetischen Anforderungen an den Gebäudebestand sollen nicht weiter verschärft werden. Wer neu baut, muss nur die geltende Energieeinsparverordnung einhalten und damit KfW-70-, nicht jedoch KfW-55-Niveau erreichen. Das sieht der nun vorliegende Entwurf für das Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor. Darin sollen das Energieeinspargesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz zusammengefasst und somit die vorhandenen Regelwerke vereinheitlicht werden. Zwei Gesetzentwürfe waren in den vergangenen Legislaturperioden gescheitert. Kernelemente daraus finden sich im aktuellen Entwurf wieder.

Neu ist die nun vorgesehene Innovationsklausel. Danach dürfen die Bundesländer auf Antrag genehmigen, dass bei energetischen Gebäudemodernisierungen von den gesetzlichen Energieeinsparvorschriften abgewichen wird, wenn die Energieeinsparungen bei einem anderen Gebäude in der Nähe entsprechend höher ausfallen. Haus & Grund Präsident Kai Warnecke begrüßte diese Verrechnungsidee als einen positiven Ansatz, der Quartierslösungen ermöglicht und den Treibhausgasausstoß im Gebäudebereich insgesamt reduziert. Ebenfalls neu ist, dass gebäudenah erzeugte Fotovoltaik für die Erfüllung der energetischen Standards stärker berücksichtigt werden kann.

Die ursprünglich geplante Verpflichtung zur Ausstellung eines vorläufigen Energieausweises nach Baubeginn auf der Basis des geplanten Gebäudes findet sich im Gesetzentwurf nicht wieder. Allerdings werden zahlreiche Details rund um den Energieausweis neu geregelt. Dieser soll künftig verbindliche Angaben von CO²-Emissionen enthalten. Außerdem richtet sich die Einteilung der Effizienzklassen künftig nicht mehr nach der Endenergie, sondern nach dem Primärenergiebedarf oder -verbrauch.

Jahresgutachten des Sachverständigenrates Keine schnellen Lösungen in der Wohnungspolitik

In seinem Jahresgutachten 2018/2019 hat der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in einem eigenen Kapitel zur Wohnungspolitik mögliche Risiken für die Finanzstabilität und die sozialen Strukturen unserer Städte thematisiert.

Die Wirtschaftsweisen schließen angesichts des Preisdrucks in den Ballungszentren Übertreibungen nicht aus. Sie sehen jedoch keine akuten Risiken, da die Entwicklung des Angebots noch hinter der Nachfrage zurückbleibt und sich Kredite und Verschuldung moderat entwickeln.

Crash am Immobilienmarkt vorbeugen

Allerdings warnen die Sachverständigen bei einem Preisverfall der Immobilien vor spürbaren Verlusten bei Banken und dem Risiko für Zinsänderungen. So empfehlen sie, einem Crash vorzubeugen und durch gezielte Maßnahmen die Widerstandsfähigkeit des Finanzsystems als Ganzes zu erhöhen. Dazu gehören beispielsweise zusätzliche Kapitalanforderungen für Banken oder Mindestanforderungen bei der Vergabe von neuen Immobilienkrediten.

Mietpreisbremse abschaffen, Wohngeld reformieren

Die fünf Wirtschaftsweisen sprechen sich nachdrücklich für die Abschaffung der Mietpreisbremse aus. Sie biete nur eine "begrenzte Symptomtherapie" für Personen, denen es gelingt, eine Wohnung zu erlangen. Wohnungssuchende blieben außen vor, das grundliegende Problem – dass eine steigende Wohnungsnachfrage auf ein begrenztes Angebot trifft – bleibe ungelöst. Als zielführenderen Ansatz empfiehlt der Sachverständigenrat das Wohngeld. Die angekündigte Reform müsse dringend angepackt werden.

RECHT & STEUERN

Haushaltsnahe Dienstleistungen

Richtig geltend machen und clever aufteilen

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

Kosten für Handwerkerarbeiten an der selbstgenutzten Immobilie können bekanntlich steuerlich geltend gemacht werden. Dies betrifft zum Beispiel Arbeiten an den Innen- und Außenwänden, am Dach, an der Fassade, an der Garage, die Reparatur und den Austausch von Fenstern und Türen oder von Bodenbelägen sowie das Streichen oder Lackieren von Fenstern, Türen, Wandschränken, Heizkörpern, aber auch den Austausch der Heizung, Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen oder Maßnahmen der Gartengestaltung und Pflasterarbeiten auf dem Grundstück, die nicht

im Zusammenhang mit der Neuerrichtung des Gebäudes stehen. Der Steuerbonus wird als Abzug von der Steuerschuld gewährt. Die Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen, Beschäftigungsverhältnisse oder Handwerkerarbeiten mindern also unmittelbar die Einkommensteuerschuld.

Die steuerliche Geltendmachung ist jedoch begrenzt: Maximal 6.000 Euro sind absetzbar und 20 Prozent dieses Betrages werden direkt von der Einkommensteuerschuld abgezogen, also maximal

1.200 Euro pro Jahr. Diese Deckelung sollte Anlass sein, die Beauftragung der Handwerker – soweit möglich – entsprechend zu planen: Wurde etwa in einem Jahr durch eine kostenintensive Modernisierungsmaßnahme der Höchstbetrag von 6.000 Euro bereits ausgeschöpft, sollte der nächste Auftrag ins Folgejahr gelegt oder – sofern möglich – erst dann gezahlt werden.

Die Begünstigung erstreckt sich übrigens nur auf die Arbeitskosten des Handwerkers und die Kosten für die Anfahrt oder die



Maschinenmiete. Materialkosten sind generell nicht begünstigt, es sei denn, es handelt sich um Verbrauchsmittel wie Schmier-, Reinigungs- oder Streumittel. Deshalb sollte der Handwerker schon bei der Auftragserteilung, in jedem Falle aber vor Rechnungserstellung, um eine entsprechende Aufteilung des Rechnungsbetrags gebeten werden.

Die Aufwendungen müssen in der Steuererklärung geltend gemacht und auf Nachfrage nachgewiesen werden. Belege müssen nicht beigefügt, sollten aber für Nachfragen aufgehoben werden. Der Steuerabzug wird nur anerkannt, wenn über die Arbeiten eine Rechnung vorliegt und die unbare Bezahlung der Rechnung nachgewiesen werden kann.

Mieter setzte sein Recht auf umfassende Einsicht in Betriebskostenabrechnung durch

Die Belege der Nachbarn



Dass ein Mieter Anspruch darauf hat, die vollständigen eigenen Belege der Nebenkostenabrechnung einzusehen, ist keine Neuigkeit. Nun aber stellte die höchste Revisionsinstanz nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS fest, dass auch die Einsicht in die Einzelverbrauchsdaten der anderen Nutzer eines Mietshauses angemessen und erforderlich sein kann.

Der Fall: Ein Mieter einer 94 Quadratmeter großen Wohnung sollte für zwei Abrechnungsjahre eine Nachzahlung in Höhe von mehr als 5.000 Euro leisten. Das schien ihm nicht plausibel. Er merkte an, die Summe entspreche umgerechnet nicht im Geringsten seinem Anteil an der Wohnflächenverteilung in dem Haus mit insgesamt 720 Quadratmetern Wohnfläche. Deswegen forderte er Einsicht in die Ablesebelege der anderen Einheiten. Der Eigentümer verweigerte dies.

Das Urteil: Die Richter des Bundesgerichtshofes stellten fest, "zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung oder zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen" sei die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen anderer Nutzer erforderlich gewesen. Bei derartig hohen Nachforderungen müsse ein Mieter nachprüfen können, ob die gegen ihn gerichteten Forderungen plausibel sind oder Bedenken gegen die Kostenverteilung bestehen.



MARMOR Seit über 40 Jahren GRANIT

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





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

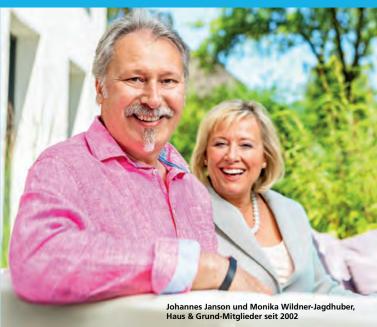
www.schoenian-heymann.de



Mitglieder werben Mitglieder

Haus & Grund empfehlen und Prämie sichern





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.

1 Haus & Grund-Ratgeber

- Betriebskosten
 - Einbruchschutz für Hausund Grundeigentümer
- Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers
- Immobilienübergabe zu Lebzeiten
- Die Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs
- Der Verwaltungsbeirat
- 02 Wohnklima-Messgerät Typ TH 55
- 03 Grillset
- **04** Küchenwaage

PRÄMIENCOUPON

•	IVAIVITE	10010	IN	
Δ	ngaben werber	ndes Mitglied		
٧	orname/Name			
S	traße/Hausnumm	er		Unterschrift
P	LZ	Ort		
Ν	1 itglieds nummer	(sofern bekannt)		Diese Daten werden ausschließlich zum Zweck de: Prämienversandes an den Versender Haus & Grunc Deutschland übermittelt. Dort werden diese Dater nach dem Versand gelöscht.
				3 - 1 - 1

Ich h	nabe	folae	endes	Mita	lied	aev	vorber
						9-	

Vor	nan	ne/l	Nar	ne															
Stra	aße/	/PLZ	Z/O:	rt															



Stadt Wuppertal / Ressort Bauen und Wohnen

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Wuppertal 2018

Der qualifizierte Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:

Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben zu einer bestimmten Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren ändern will, so hat er diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverlangen auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützen möchte (§ 558a Abs. 3 BGB). Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

1. Allgemeines

Die Ängaben des Mietspiegels entsprechen dem Stand 1. April 2018. Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die es ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit festzustellen.

Die Mietspiegeltabelle enthält Mietspannen je m² Wohnfläche monatlich für die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten) (s. Punkt 2 "ortsübliche Miete") getrennt nach Baualtersklassen. Die angegebenen Werte stellen Schwerpunkte des Wohnungsmarktes für Wohnungen von 17,50 m² bis 150,00 m² Wohnfläche in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen dar. Die Mietspiegeltabelle enthält keine Vergleichsmieten für Wohnungen in Einund Zweifamilienhäusern und für Wohnungen mit mehr als 150 m² oder weniger als 17,50 m² Wohnfläche.

2. Zum Begriff "ortsübliche Miete" in Wuppertal

Die ausgewiesene ortsübliche Miete ist die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung bzw. der Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung.

Dies sind im Wesentlichen:

Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heiz- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wasch-Gemeinschaftsantenne einrichtungen, Verteileranlage für ein Breitbandkabel. Mietvertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der Umlage von Betriebskosten werden durch den Mietspiegel nicht geändert. Zur Umrechnung der vertraglich vereinbarten Miete (Teilinklusivmiete/Inklusivmiete) auf die im Mietspiegel ausgewiesene Nettokaltmiete wurden durchschnittliche Betriebskostensätze herangezogen.

3. Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

Die Tabelle des Mietspiegels ist in Baualtersklassen gegliedert. Die Tabellenfelder enthalten neben dem Mittelwert (arithmetisches Mittel) für vergleichbare Objekte entsprechend den Vorschriften des BGB jeweils auch Mietspannen

(Untergrenze und Obergrenze) und dokumentieren die Streuung der Mieten um den Mittelwert (arithmetisches Mittel).

Dabei handelt es sich um den Unter- bzw. Oberwert der jeweiligen Zwei-Drittel-Spanne. Diese werden gebildet, indem für jedes Tabellenfeld jeweils ein Sechstel der Fälle am oberen und unteren Ende der Verteilung entfernt werden.

3.1 Baualterklassen

Das Alter einer Wohnung bestimmt maßgeblich ihre Beschaffenheit und damit die Miethöhe. Die Mietspiegeltabelle weist aus diesem Grund sechs Baualtersklassen aus. Zur Einordnung ist zunächst das Jahr der Fertigstellung der Wohnung maßgeblich. Bei einer Modernisierung mit wesentlichem Bauaufwand (§ 8 Abs. 4 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW in Verbindung mit Ziffer 2.1.3 der Wohnraumförderungsbestimmungen = 700,00 €/m² Wohnfläche) kann in Einzelfällen eine Einordnung in die jeweilige Baualtersgruppe des Mietspiegels entsprechend dem Jahr der Baumaßnahmen erfolgen.

4. Mietspiegeltabelle

Entsprechend den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches weist die Mietspiegeltabelle Mietspannen aus. In diesen Spannen können folgende Unterschiede zum Audruck kommen:

- · Art, Umfang und Qualität der Ausstattung,
- · Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt wurden (z.B. besondere Einbruchschutzmaßnahmen oder Beheizungsart "Nachtstromspeicher"), sowie
- · Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen (Mikro-Lage) ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst wurden (siehe "Wohnanlagen").

Als Orientierungshilfe wird ein Mittelwert (arithmetisches Mittel) der Mietspannen ausgewiesen. Er muss nicht notwendigerweise dem rechnerischen Mittelwert der Spannen entsprechen. Mietpreise innerhalb dieser Spanne gelten noch als ortsüblich. (Siehe Tabelle auf Seite 12)

5. Zu- und Abschläge

Die Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend - für die entsprechenden Merkmale sowohl zu dem Mittelwert als auch zu den entsprechenden Spannenwerten der jeweils zutreffenden Baualters- und Wohnungsgrößenklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen. Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen von dieser Durchschnittsqualität sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspannen berücksichtigt werden. Besonderheiten einer konkreten Wohnung (besondere Ausstattungsund Beschaffenheitsmerkmale, starke Umweltbeeinträchtigungen, Mikrolage der Wohnung im Stadtgebiet etc.), die bislang noch nicht bewertet wurden, können das Abweichen vom errechneten Mittelwert (Tabellenwert zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) innerhalb der Mietspannen (Tabellenwerte zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) rechtfertigen. Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht wurden!

5.1 Bad-Ausstattungen

Standardmäßig sind die Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches des Mietspiegels mit einem Badezimmer mit Badewanne oder Dusche und einem WC ausgestattet. Wohnungen ohne WC innerhalb der Wohnung waren aufgrund der geringen Fallzahl nicht Bestandteil des zur Auswertung genutzten Datensatzes. Für dieses Segment kann der Mietspiegel daher keine Aussage treffen. Für eine gehobenere Bad-Ausstattung ergeben sich folgende Zuschläge:

Merkmal Zuschlag pro m² Wohnfläche

- · Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche + 0,32 €
- · Gäste-WC oder Dusche in zweitem Badezimmer + 0,18 €

5.2 Bodenbeläge

Die Werte der Mietspiegeltabelle beziehen sich auf Wohnungen mit Bodenbelägen einfachen oder mittleren Standards. Für hochwertige in der fraglichen Wohnung überwiegend verwendete Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen konnte ein Zuschlag ermittelt werden; für Wohnungen, die ohne Bodenbelag vermietet werden, dagegen ein Abschlag:

Merkmal Zu- oder Abschlag pro m²

- · Wohnfläche Ohne Bodenbelag vermietet 0,17 $\ensuremath{\in}$
- · Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards) + 0,34 €

5.3 Beheizungsart

Hinsichtlich der Beheizungsart sind die Wohnungen des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels standardmäßig mit einer Zentral- oder Etagenheizung ausgestattet. Andere in der Wohnung überwiegend (alle Aufenthaltsräume wie Wohnund Schlafräume) vorhandene Beheizungsarten ergeben folgende Abschläge:

Merkmal Abschlag pro m² Wohnfläche

- · Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) od. Wohnung nur teilweise beheizt - 0,21 €
- · Keine Heizung vom Vermieter gestellt - 0,84 €

Für Wohnungen, die mittels Nachtstromspeicheröfen beheizt werden, konnte mangels Fallzahl im Datensatz keine Aussage ermittelt werden. Das Vorliegen dieses Merkmals kann ein Abweichen vom Mittelwert innerhalb der Spanne rechtfertigen. Für weitere Beheizungsarten konnte kein signifikanter Einfluss auf die Miethöhe ermittelt werden.

5.4 Weitere Zu- und Abschläge

Hinsichtlich der Verglasung sämtlicher Fenster und Außentüren (z. B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) liegt den Wohnungen des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels als Standard eine Mehrfachverglasung zugrunde. Für Einfachverglasung konnte ein Abschlag ermittelt



werden. Standardmäßig enthalten die Wohnungen der Mietspiegeltabelle weder einen Balkon noch eine Loggia als nutzbare Außenflächen oder nur einen Austritt. Das Vorhandensein anderer nutzbarer Außenflächen rechtfertigt den Auswertungen zufolge die aufgeführten Zuschläge. Für andere Geschosslagen als die Lage im Untergeschoss konnten keine signifikanten Zu- oder Abschläge ermittelt werden.

Das Vorhandensein von Einzelmerkmalen der Barrierefreiheit (wie z. B. bodengleiche Dusche, unterfahrbarer Waschtisch, erhöhtes WC, Mindest-Türbreiten) wurde nicht im Detail erhoben und kann deshalb zu einem Zuschlag innerhalb der Spannen führen. Für insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2 erstellte oder modernisierte Wohnungen konnte mangels Fallzahl im Datensatz keine Aussage ermittelt werden. Das Vorliegen dieses Merkmals kann ein Abweichen vom Mittelwert (zzgl. des Zuschlags barrierearm erstellte bzw. modernisierte oder angepasste Wohnung) innerhalb der Spanne rechtfertigen.

Merkmal Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche

- · Einfachverglasung 0,31 €
- · Standard-Balkon/Loggia mit mindestens 5 m² tatsächlicher Fläche oder mindestens 1,5 Meter Tiefe + 0,20 €
- · Großer Balkon/Loggia mit mindestens 7,5 m² tatsächlicher Fläche oder mindestens 2 Meter Tiefe + 0,37 €
- · Terrasse oder Dachterrasse mit mindestens 10 m² tatsächlicher Fläche + 0,58 €
- · Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei + 0,17 €
- · Lage der Wohnung im Untergeschoss/Souterrain 0,09 €
- Wohnung über einen Aufzug erreichbar
 + 0,15 €

· Barrierearm erstellte bzw. modernisierte oder angepasste Wohnung + 0,42 €

(Es sind mehrere Maßnahmen erfolgt zur Reduzierung und Vermeidung von Barrieren: z. B. Einbau einer möglichst bodengleichen (max. 6 cm Höhe) Dusche mit rutschhemmender Emaillierung, das Anbringen von Halterungen oder Handläufen, Vergrößerung von Türbreiten und sonstigen Verkehrsflächen, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen, Installation technischer Hilfsmittel etc.).

5.5 Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden. Für folgende Modernisierungsmaßnahmen haben sich Zuschläge ergeben:

Merkmal Zuschlag pro m² Wohnfläche

- Nachträgliche Dämmung aller Außenwände seit 1995 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).
 + 0,32 €
- · Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) seit 1995 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980). + 0,30 €
- · Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) seit 1995 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980). Dieser Zuschlag ist mit jedem der übrigen Modernisierungs-Zuschläge kombinierbar. + 0,10 €
- · Baderneuerung/-modernisierung (mind. Erneuerung aller Sanitärteile) seit 2011 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980). Dieser Zuschlag ist mit jedem der übrigen Modernisierungs-Zuschläge kombinierbar. + 0,22 €

5.6 Wohnlage

Den Auswertungen zum Mietspiegel liegt die unabhängig von der Mietspiegel-Erstellung vorgenommene Wohnlagen-Einteilung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal zugrunde. Die Wohnlagenkarte ist im Internet abrufbar auf der Seite http://gutachterausschuss.wuppertal.de.

Für die Lage der Wohnung im Stadtgebiet wird eine mittlere Wohnlage als Standard definiert. Für alle weiteren Wohnlage-Typen ergeben sich aus den Auswertungen zur Mietspiegel-Erstellung folgende Zu- oder Abschläge:

Merkmal Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche

- · Einfache Wohnlage 0,27 €
- · Mittlere Wohnlage ± 0,00 €
- · Gute Wohnlage + 0,56 €
- · Exklusive Wohnlage + 1,34 €

Konkrete Standortmerkmale (Mikro-Lage), die von den Beschreibungen der einzelnen Wohnlage-Typen nicht erfasst werden, können Abweichungen vom Mittelwert innerhalb der Spanne rechtfertigen.

6. Laufzeit

Der Mietspiegel wird am 22.12.2018 veröffentlicht und kann auf der Homepage der Stadt Wuppertal unter https://www.wuppertal.de abgerufen werden. Zudem kann dieser über die Haus & Grund Geschäftsstellen Wuppertal bezogen werden.

Er hat eine Laufzeit bis zum 21.12.2020.

4. Mietspiegeltabelle

		Gruppe I		Gruppe II	Gruppe III Baualtersbereich 1961 bis 1977			
	Baualte	rsbereich bis 1948	Baualtersb	ereich 1949 bis 1960				
Wohnfläche	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²		
A bis 50 m ²	5,68	4,76 - 6,57	5,59	4,65 - 6,55	5,82	4,60 - 6,87		
B über 50 m ² und bis 90 m ²	5,26 4,52 - 6,08		5,20	4,52 - 5,85	5,13	4,45 - 5,82		
C über 90 m ²	5,19	4,28 - 6,02	4,72	4,07 - 5,41	4,96	4,15 - 5,87		

		Gruppe IV		Gruppe V	Gruppe VI				
	Baualtersb	ereich 1978 bis 1994	Baualtersb	ereich 1995 bis 2004	Baualtersbereich 2005 bis 2016				
Wohnfläche	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel) (Unter- bzw. Obergre in €/m²				
A bis 50 m ²	6,26	5,23 - 7,15	6,29	5,01 - 7,94		*			
B über 50 m ² und bis 90 m ²	5,72	5,01 - 6,50	6,20	5,49 - 6,87	7,30	6,66 - 8,14			
C über 90 m ²	5,56	4,39 - 6,75	6,13	5,26 - 6,83	7,18	6,14 - 8,27			

^{*} Für das Tabellenfeld "Baualtersbereich 2005 bis 2016"/"bis 50 m² Wohnfläche" konnte keine ausreichende Menge an mietspiegelrelevanten Wohnungen erhoben werden, so dass für dieses Tabellenfeld keinerlei Aussagen im Hinblick auf die ortsübliche Vergleichsmiete in Wuppertal möglich ist.



FINANZEN & VERSICHERUNG

Darlehensverträge

Wirksamer Widerruf wegen unwirksamer Aufrechnungsklausel

Das in vielen Allgemeinen Geschäftsbedingungen von Banken enthaltene Aufrechnungsverbot ist unwirksam und schiebt den Beginn der Widerrufsfrist hinaus. Das hat das Landgericht Ravensburg entschieden (21. September 2018, 2 O 21/18).

Das Gericht bezieht sich in seinen Entscheidungsgründen auf das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 20. März 2018 (XI ZR 309/16). Der BGH hatte darin festgestellt, dass eine Klausel in den AGBs der Banken,

welche die gesetzlichen Aufrechnungsmöglichkeiten zulasten von Bankkunden einschränkt, unwirksam ist. Eine solche Beschränkung benachteilige den Verbraucher unangemessen und erschwere insbesondere die Ausübung des Widerrufsrechts unzulässig. Nach Einschätzung von Fachanwälten können nun zehntausende Darlehensnehmer ihre Verträge aus den Jahren 2010 bis 2016 wirksam widerrufen.

Heizungsausfall im Winter

Albtraum für Mieter und Vermieter

Quelle: GEV - Grundeigentümer-Versicherung

Wenn im Winter das Thermometer Minusgrade anzeigt, sollte die Heizung funktionieren. Fällt sie genau in einer Frostperiode aus, ist dies ein Albtraum für die Bewohner, egal ob die Immobilie selbst bewohnt oder vermietet wird. Grundsätzlich sollten die Zimmer eine Temperatur von 20 bis 22 Grad Celsius aufweisen. Nachts sollte die Zimmertemperatur nicht unter 18 Grad fallen.

Was hat ein Vermieter zu tun, wenn die Heizungsanlage ausfällt?

Fällt die Heizungsanlage allerdings im Winter aus, kann es in den Räumen schnell kälter werden. Zu kalt. Der Vermieter ist davon abhängig, dass sich sein Mieter, bei dem die Heizungsanlage ausgefallen ist, schnell bei ihm meldet. Ansonsten kann er nicht handeln und keinen Heizungsmonteur mit der Reparatur beauftragen. Dies kann auch der Not-Service sein, insbesondere, wenn die Heizung am Wochenende ausfällt.

Wichtig ist, dass Vermieter wissen, dass eine defekte Heizung vor allem in den Wintermonaten einen Mietmangel darstellt. Das heißt, der Mieter kann die Miete mindern. Schließlich muss der Vermieter das Mietobjekt gemäß § 535 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in einem "geeigneten Zustand" halten. Und dies ist mit einer kaputten Heizung nicht der Fall.

Übrigens: Eine Heizperiode dauert in der Regel von Oktober bis April.

Pflichten des Mieters

Der Mieter muss grundsätzlich dafür sorgen, dass die gemieteten Räume richtig geheizt (und gelüftet) werden. Dies hat zum einen den Sinn, dass sich kein Schimmel bildet, aber auch die Heizungsrohre nicht einfrieren. Ein Rohrbruch wäre ansonsten eventuell die Folge.

Der Mieter muss den Vermieter umgehend über den Heizungsausfall informieren. Tut er dies nicht und kommt es durch dieses Versäumnis zu einem Rohrbruch, kann der Vermieter vom Mieter Schadensersatz verlangen.

Ist der Vermieter nicht erreichbar - beispielsweise weil er im Urlaub ist - kann der Mieter selbst einen Monteur mit der Reparatur beauftragen und die Rechnung an den Vermieter weiterreichen. Allerdings muss er eine angemessene Frist einhalten. Angemessen ist in der Regel eine Frist von drei bis vier Tagen. Will der Mieter die Miete aufgrund der kaputten Heizung mindern, muss er dies dem Vermieter schriftlich ankündigen. Die Mietminderungsmöglichkeit besteht ab dem Tag, an dem der Vermieter von der defekten Heizanlage erfahren hat. Wichtig: Kürzt der Mieter die Miete unverhältnismäßig hoch, hat der Vermieter sogar das Recht, das Mietverhältnis zu kündigen.

Rohrbruch und dann?

Kommt es zu einem Rohrbruch und damit zu einem Leitungswasserschaden, kommt in der Regel die Wohngebäudeversicherung für die entstandenen Schäden am Gebäude auf – vorausgesetzt das Risiko "Leitungswasser" ist mitversichert.

Sie möchten sich über die Wohngebäudeversicherung von der GEV informieren? Wir beraten Sie gern. Ihre GEV erreichen Sie unter 040 3766 3368.

www.gev-versicherung.de



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







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

WWW. MAGERDACH. DE



Planung und Bau individueller Kachelöfen und Kamine

Kaminöfen – Pelletöfen – Edelstahlschornsteine

Unsere Stärke: Gas-Kaminanlagen Kachelofen & Kaminstudio
RIESENBERG OHG
Wittensteinstraße 161-163 · Wuppertal

Wittensteinstraße 161-163 · Wuppertal Tel. 0202-81 08 10 www.kamine-riesenberg.de



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

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!



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



VERMIETEN & VERWALTEN

Mieterhöhung

BGH: Mieter können Zustimmung nicht widerrufen

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

Mieter können ihre einmal erteilte Zustimmung zu einer schriftlich verlangten Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nicht nach §§ 312 ff BGB widerrufen. Das hat der Bundesgerichtshof mit seinem Urteil vom 17. Oktober 2018 klargestellt (VIII ZR 94/17).

In ihrer Begründung führten die Richter aus, Sinn des zweiwöchigen Widerrufsrechts sei es, Verbraucher bei Fernabsatzgeschäften – beispielsweise über das Internet oder am Telefon – vor Fehlentscheidungen zu schützen. Da der Vermieter die Mieterhöhung nach § 558a BGB begründen muss und dem Mieter nach § 558b BGB eine mindestens zweimonatige Frist für die Zustimmung eingeräumt wird, bestünde bei

der Zustimmung des Mieters weder ein Informationsdefizit noch ein zeitlicher Druck, die ein zusätzliches Widerrufsrecht rechtfertigen könnten.

Im konkreten Fall hatte eine Wohnungsgesellschaft in Berlin die Miete im Jahr 2015 um 121 Euro erhöht. Der Mieter hatte zunächst zugestimmt, diese Zustimmung jedoch später widerrufen und auf das Fernabsatzgesetz verwiesen. Nun verlangte er die Rückzahlung der bis dahin gezahlten Erhöhungsbeträge sowie die Feststellung, dass sich die Miete nicht erhöht habe. Die Klage des Mieters auf Rückzahlung der Erhöhungsbeträge für zehn Monate von insgesamt 1.211,80 Euro scheiterte in den Vorinstanzen. Auch der BGH verneinte

solch ein Widerrufsrecht jetzt bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Tücken bei der gemeinsamen Eigentumswohnung

BGH zur Entziehung des Wohnungseigentums bei Bruchteilseigentum

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

Wer gemeinsam Eigentum erwirbt, geht eine enge Bindung ein, die weitreichende Folgen haben kann. Das zeigt auch ein Urteil des Bundesgerichtshofs (V ZR 138/17) vom 14. September 2018.

In dem den Karlsruher Richtern vorgelegten Rechtsstreit hatte ein Ehepaar vor Jahren gemeinsam eine Eigentumswohnung je zur Hälfte als Bruchteilseigentümer erworben. In dieser wollten sie nun eigentlich ihren Lebensabend verbringen. Mit zunehmendem Alter wurde der Ehemann jedoch etwas sonderbar. So fing er an, den Eingangsbereich und das Treppenhaus mit beschimpfenden Schriftzügen zu übersäen. Die anderen Eigentümer beleidigte er in Fäkalsprache mit rassistischem Vokabular.

Die Ehefrau versuchte vergebens, mäßigend auf ihn einzuwirken. Als der Ehemann dann auch noch gegenüber den übrigen Eigentümern handgreiflich wurde und hierbei teilweise erhebliche Körperverletzungen verursachte, riss diesen der Geduldsfaden. Da auch eine Ermahnung durch den Verwalter keine spürbaren Besserungen bewirkte, wurde auf der nächsten Eigentümerversammlung beschlossen,

gegen das Ehepaar ein Verfahren zur Entziehung des Eigentums nach § 19 WEG einzuleiten.

Das zuständige Amtsgericht gab der Entziehungsklage statt. Die Ehefrau legte hiergegen Berufung ein und konnte erreichen, dass die Entziehungsklage gegen sie abgewiesen wurde. Mit dieser Entscheidung waren aber die übrigen Eigentümer nicht einverstanden. Der nun angerufene BGH entschied wiederum, dass sich der Entziehungsanspruch auch gegen den Miteigentumsanteil der Frau erstreckt.

Die Richter begründeten dies damit, dass anders der Gemeinschaftsfrieden nicht wiederhergestellt werden könne. Und dies sei schließlich der primäre Zweck einer Entziehungsklage. Wenn aber nun nur dem Mann das Eigentum entzogen und zwangsversteigert werde, sei dies nicht erfolgsversprechend. Denn es werde wohl kaum jemand eine halbe Eigentumswohnung ersteigern, in der die verbleibende Eigentümerin weiterhin wohnen wolle. Zumal eine Nutzung der Wohnung sowie die Ausübung seiner Eigentümerrechte innerhalb der Gemeinschaft durch den Erwerber der Eigentumshälfte des Ehemannes

nur im Einverständnis mit der Ehefrau erfolgen könne.

Die Richter erkannten aber auch an, dass die Ehefrau ein berechtigtes Interesse daran habe, ihr Eigentum nicht zu verlieren und in der Wohnung auch zukünftig leben zu können. Nicht störende Bruchteilseigentümer haben aber die Möglichkeit, die Entziehung abzuwenden, indem sie die Anteile der störenden Eigentümer selber erwerben, diesen dauerhaft und einschränkungslos aus der Wohnanlage entfernen und entsprechend § 19 Absatz 2 WEG der Wohnungseigentümergemeinschaft für das Entziehungsverfahren angefallenen Kosten ersetzen. Durch diese Möglichkeit, die eigene Entziehung abzuwenden, sei ihr Interesse ausreichend gewahrt.

Für die Ehefrau war dies im konkreten Fall allerdings keine Option. Denn dies hätte bedeutet, dass ihr Ehemann alleine in eine Betreuungseinrichtung hätte ziehen müssen. So blieb ihr nichts anderes übrig, als ebenfalls aus der Wohnung zu ziehen und diese zu verkaufen. Drum prüfe sich also nicht nur, wer sich ewig bindet, sondern auch, wer gemeinsam eine Eigentumswohnung kauft.



Betriebskosten

Umlage nur nach ausdrücklicher Vereinbarung

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

Betriebskosten, die seit Abschluss des Mietvertrags anfallen, deren Umlage jedoch im Mietvertrag nicht ausdrücklich vereinbart wurde, kann ein Vermieter nicht nachträglich auf die Mieter umlegen. Das hat das Amtsgericht Gelsenkirchen entschieden (Urteil vom 18. Juni 2018, 201 C 219/18).

Im konkreten Fall stritten der Vermieter und der Mieter einer Wohnung über einzelne Positionen aus der Betriebskostenabrechnung. Bei Abschluss des Mietvertrags hatte der Vermieter bei den umlagefähigen Betriebskosten den entsprechenden Katalog aus der Betriebskostenverordnung aufgeführt (Anlage 3 zu § 27 II. BV).

Dabei hatte er die Positionen Hausreinigung und Gartenpflege durchgestrichen.

Ferner wurde vereinbart, dass der Vermieter neue Betriebskosten auf die Mieter umlegen könne.

In einer Betriebskostenabrechnung legte der Vermieter dann Aufwendungen für die Hauspflege und -reinigung sowie die Gartenpflege in Höhe von insgesamt 750 Euro auf die Mieter um. Die Mieter wollten dies nicht zahlen und zogen vor Gericht. Das gab ihnen recht: Die Mieter müssen sich an den Kosten für Gartenpflege und Hausreinigung nicht beteiligen, da diesbezüglich gerade keine wirksame Umlagevereinbarung besteht. Im Mietvertrag ist nicht die Umlage aller in der Betriebskostenverordnung enthaltenen Positionen, sondern lediglich die Umlage bestimmter Positionen vereinbart. Auch auf die Klausel bezüglich neuer Betriebskosten kann sich der Vermieter nicht beziehen. Denn davon umfasst sind lediglich Gebühren, die neu eingeführt und nicht schon bei Vertragsschluss angefallen sind. Die Kosten für Hausreinigung und Gartenpflege hingegen waren bereits zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses angefallen. Um diese später umlegen zu können, hätte die Umlagefähigkeit in den Mietvertrag aufgenommen werden müssen. Nur in einem solchen Fall hatte der Vermieter die streitgegenständlichen Betriebskosten auch zu einem späteren Zeitpunkt unter Berufung auf die ursprünglich vereinbarte Umlagefähigkeit umlegen können.

Eigenbedarfskündigung

Immobilie muss nicht Lebensmittelpunkt sein

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

Ein im Ausland lebender Eigentümer kann für seine bislang vermietete Wohnung in Deutschland mitunter auch dann Eigenbedarf anmelden, wenn er oder seine Angehörigen die Wohnung künftig nur wenige Wochen im Jahr nutzen möchten. Eine entsprechende Kündigung ist wirksam. Das hat der Bundesgerichtshof mit Beschluss vom 21. August 2018 (VIII ZR 186/17) entschieden.

Im zugrunde liegenden Fall ging es um ein aus vier Wohnungen bestehendes Haus in Wiesbaden, welches seit langer Zeit im Besitz einer Familie ist, die in Finnland lebt. Der Vermieter der strittigen Wohnung ist Nießbraucher des Objekts, welches mittlerweile seinen drei Kindern gehört. Die Familie kommt zweimal im Jahr für mehrtägige Familientreffen nach Wiesbaden. Die derzeit sechs Erwachsenen und vier Kinder nutzen dann zwei Wohnungen im Haus. Von Zeit zu Zeit kommen auch einzelne Familienmitglieder nach Wiesbaden.

Mit Blick auf in den kommenden Jahren erwartete weitere vier Enkelkinder und die dann beengten Unterkunftsverhältnisse hat der Vermieter das Mietverhältnis für eine 5-Zimmer-Wohnung im Haus gekündigt und dies mit Eigenbedarf begründet. Der Mieter sah den Eigenbedarf als nicht gegeben an und weigerte sich auszuzie-

hen. Daraufhin reichte der Vermieter Räumungsklage ein.

Die Karlsruher Richter gaben dem Vermieter nun Recht. Sie sahen den Eigenbedarf in diesem Fall als begründet und die Kündigung daher als wirksam an. Eigenbedarf setzt aus Sicht des BGH nämlich nicht voraus, dass der Eigentümer oder seine Angehörigen in der Immobilie ihren Lebensmittelpunkt einrichten. Auch eine konkrete Mindestnutzungsdauer der Zweitwohnung sei nicht notwendig.

Entscheidend sei vielmehr, dass nachvollziehbare, vernünftige Gründe für die eigene Nutzung vorliegen. Der Eigennutzungswunsch muss ernsthaft verfolgt werden und darf nicht missbräuchlich sein. Im konkreten Fall sah der BGH dies als gegeben an. Der Mieter muss ausziehen.

Kurzurteile

Ablauf von Instandsetzungsarbeiten

Wenn ein Eigentümer an seiner Wohnimmobilie Instandsetzungsarbeiten durchführen lässt, haben die Mieter keinen Anspruch auf einen detaillierten Ablaufplan. Sie können auch nicht verlangen, dass die Baumaßnahmen ausschließlich wochentags ab 17 Uhr sowie am Wochenende durchgeführt werden. So lautet ein Urteil des Landgerichts Berlin vom 30. Juli 2018 (65 T 73/18).

Vertrauensverhältnis nachhaltig zerstört

Fristlose Kündigung nach Abbau der Außentreppe

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

Baut der Mieter eine Außentreppe ab, um dem Vermieter den direkten Zugang zu der im 1. Stock gelegenen Mietwohnung zu vereiteln, so darf der Vermieter das Mietverhältnis ohne Abmahnung fristlos kündigen. So lautet ein Urteil des Münchener Amtsgerichts (Urteil vom 16. März 2018, 424 C 13271/17).



Urteile im Überblick

Fensterputzen – Pflicht des Mieters oder des Vermieters?

Von Dr. Helena Klinger, Referentin Recht Haus & Grund Deutschland

Die herbst- und winterliche Witterung, übermäßiger Nikotingenuss oder auch feiner Pollenstaub können Fenster stark verunreinigen. Regelmäßig enden Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern, wer wann und wie die Fenster der Wohnung oder auch des Hauses putzen muss, vor Gericht. Oft geht es dann bis zum Bundesgerichtshof.

Der entschied nun einen Rechtsfall, in welchem der klagende Mieter den Vermieter dazu verpflichten wollte, mindestens vierteljährlich die nicht zu öffnenden Glassegmente seines angemieteten Lofts zu reinigen (Beschluss vom 21. August 2018, VIII ZR 188/16). Der BGH stellte klar, dass die Reinigung des Fensterglases wie auch der Fensterrahmen dem Mieter obliegt.

Dies gelte auch für nicht zu öffnende Fensterfronten. Irrelevant sei in diesem Zusammenhang, ob der Mieter selbst die Reinigung ausführen könne oder diese durch eine Fachfirma vornehmen lassen müsse. Denn die Erhaltung der Mietsache in einem gereinigten Zustand unterfalle nicht der Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflicht des Vermieters.

Fensterreinigung während des Mietverhältnisses

Der Mieter ist verpflichtet, den ordnungsgemäßen Zustand der Mietsache durch eine pflegliche und schonende Behandlung zu gewährleisten. Zu dieser mietvertraglichen Obhuts- und Sorgfaltspflicht gehört auch die Reinigung der Mietwohnung. Die Häufigkeit und Gründlichkeit obliegt dem persönlichen Reinigungsbedürfnis des Mieters. Entsprechende formularvertragliche Abreden, die das Fensterreinigen durch den Mieter zum Beispiel mindestens alle sechs Monate vorsehen, sind unwirksam. Eine Grenze ist hingegen überschritten und die mietvertragliche Obhuts- und Sorgfaltspflicht ist verletzt, wenn aufgrund der Vernachlässigung bereits eine Gefahr oder eine Beschädigung der Mietsache oder auch Dritter droht. Dies stellt dann eine abmahnfähige Vertragsverletzung dar.

Fensterreinigung bei Auszug

Ob die Fenster vom Mieter anlässlich des Auszugs zu reinigen sind, hängt von den mietvertraglichen Absprachen ab. Grundsätzlich ist der Mieter nicht verpflichtet, die Fenster vor dem Auszug zu putzen (BGH, Urteil vom 28. Juni 2006, VIII ZR 124/05;

ebenso LG Berlin, Urteil vom 08. März 2016, 63 S 213/15). Sind die Räume ausweislich des Mietvertrags "besenrein" zurückzugeben, dürfen die Fenster normale Abnutzungs- und Gebrauchsspuren aufweisen. Unter diese normalen Gebrauchsspuren fallen auch Fenster, die aufgrund starker Nikotinablagerungen reinigungsbedürftig sind (BGH, Urteil vom 28. Juni 2006, VIII ZR 124/05).

Lediglich grobe Verschmutzungen, die über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehen, müssen vom Mieter anlässlich des Auszugs beseitigt werden. Hierzu gehören zum Beispiel Spinnweben oder die im Rahmen einer Renovierung entstandenen Farbspritzer am Fensterglas oder Fensterrahmen. Sieht der Mietvertrag hingegen vor, dass die Mieträume "im sauberen Zustand" zurückzugeben sind, liegt darin sehr wohl eine Pflicht zur Reinigung der Fenster anlässlich des Auszugs, soweit diese verschmutzt sind. Allerdings ist damit eine Rückgabe im normal gereinigten Zustand gemeint. Eine besonders gründliche und "ausgiebige Reinigung" kann hingegen nicht verlangt werden (AG Aachen, Urteil vom 29. November 2007, 6 C 352/07).

HAUSTECHNIK

Rauchwarnmelder

Ferninspektion erstmals normativ geregelt

Seit Dezember 2018 ist die aktualisierte Fassung der DIN 14676 "Rauchwarnmelder für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung" gültig. Sie regelt die Inspektionsverfahren für Rauchwarnmelder der Bauweise A (ohne Ferninspektion), der Bauweise B (Teil-Ferninspektion) und der Bauweise C (komplette Ferninspektion). Das Konzept der Ferninspektion erhält damit erstmals eine normative Grundlage. Anwender erhalten damit Klarheit für die Praxis. Zugleich ebnet die Norm den Weg für neue Entwicklungen und Angebote.

Funk-Rauchwarnmelder sind mit dem zuständigen Dienstleister vernetzt und übertragen die Gerätedaten selbständig in regelmäßigen Abständen. Diese Geräte entsprechen nicht nur dem aktuellen Stand der Technik, sie sind auch besonders komfortabel für die Bewohner: Für die Wartungstermine muss niemand zu Hause bleiben und dem Dienstleister die Tür öffnen. Er muss nur bei einem tatsächlichen Defekt in die Wohnung kommen.

In allen Bundesländern müssen Neubauten mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sein. Für Bestandsgebäude gilt diese Verpflichtung mittlerweile in dreizehn Ländern. Berlin und Brandenburg führen die Vorgabe bis Ende 2020 ein. In Sachsen gibt es noch keine Pläne, Hauseigentümer zum Einbau von Rauchwarnmeldern in Bestandsgebäuden zu verpflichten.

Inspektionspflichten im Überblick

Typ A einmal jährlich Sichtprüfung sämtlicher Funktionen

Typ B einmal jährlich Ferninspektion von Energieversorgung, Rauchkammer, Demontageerkennung und Warnsignal alle drei Jahre Sichtkontrolle von Raucheintrittsöffnung und der Melderumgebung

Typ C einmal jährlich Ferninspektion aller wichtigen Geräteparameter



Messung von Gewerbelärm

Änderungen bei Lärmschutz-Vorschriften drohen Eigentümer zu benachteiligen

Von Dipl.-Ing. Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik Haus & Grund Deutschland



Lärm ist eines der Hauptstreitthemen zwischen Mieter und Vermieter. Dabei geht es nicht nur um Lärmbelästigungen durch laute Mitbewohner, Kinder oder durch Bauarbeiten. Häufig ist Anlass für Beschwerden auch der Lärm aus Gewerbe- und Industriebetrieben in der Nachbarschaft.

Wann dieser das erträgliche Maß überschreitet, regeln das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und eine zugehörige Allgemeine Verwaltungsvorschrift – die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Diese soll nun geändert werden.

Was gilt?

Das BImSchG und die TA Lärm gelten nicht nur für große Industrieanlagen wie Kraftwerke, sondern auch für kleine Handwerksbetriebe, Geschäfte, Restaurants oder Heizungs-, Klima- und Lüf-

tungsanlagen sowie Wärmepumpen in der Nachbarschaft von Wohngebäuden. Die TA-Lärm gibt vor, welche sogenannten Immissionsrichtwerte in den jeweiligen Wohngebietskategorien eingehalten werden müssen, und regelt, wo und wie gemessen werden muss. Dazu wird der Geräuschpegel vor dem geöffneten Fenster des der Lärmquelle am nächstgelegenen Schlaf- oder Wohnraums gemessen. Werden die Immissionsrichtwerte überschritten, muss der Lärmverursacher die von seinen Anlagen ausgehenden Geräusche durch Schallschutzmaßnahmen begrenzen.

Was soll geändert werden?

Um mehr Neubau von Wohnungen in Gewerbegebieten oder in der Nähe dazu zu ermöglichen, wollen nun einige Vertreter der Immobilien- und Bauwirtschaft, dass die Lärmwerte zukünftig nicht mehr außen vor dem geöffneten Fenster, sondern innen bei geschlossenem Fenster gemessen

werden. Damit würde die Verantwortung für den Schallschutz auf die Eigentümer der Wohngebäude übergehen. Eigentümer und Bewohner müssten dann die Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen, wie etwa den Einbau von Schallschutzfenstern oder die Schalldämmung von Außenwänden, tragen. Das würde die Wohnkosten weiter in die Höhe treiben. Gleichzeitig würde der Wohnkomfort verschlechtert, weil Balkone, Terrassen und Gärten durch die laute Umgebung nur eingeschränkt genutzt werden könnten.

So bewertet Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik bei Haus & Grund Deutschland, die Bestrebungen, die TA Lärm zu verändern:

Die Verlegung der Messung der Lärmbelastung von außen nach innen nutzt nur den Errichtern und Betreibern von Gewerbeimmobilien und denjenigen, die Wohnimmobilien gewinnbringend anbieten wollen. Sie sparen die nach dem heutigen Stand der Technik möglichen Schallschutzmaßnahmen an der Geräuschquelle oder zur Verhinderung der Schalldammhaube, Schalldämmmauer).

Der Nutzen Einzelner darf nicht zulasten der Masse der Eigentümer und Bewohner gehen. Haus & Grund lehnt eine Verlegung des Messortes daher ab. Haus & Grund unterstützt die Bestrebungen der Bundesregierung, sich mehr für lebenswerte Städte einzusetzen. Nach dem Koalitionsvertrag soll dies unter anderem durch die Vermeidung von neuem Verkehrslärm und Lärmschutzmaßnahmen an Schienenund Verkehrswegen erreicht werden. Diese Bestrebungen dürfen nun nicht durch Zugeständnisse beim Gewerbelärm aufgeweicht werden.



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



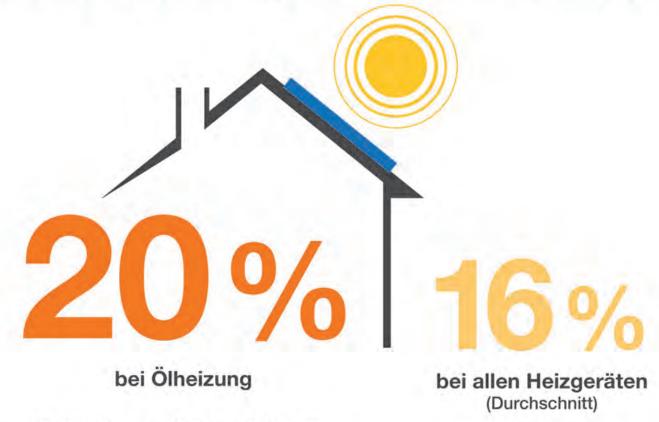
Umfrage zum Heizungsmarkt

Solaranlagen und Ölheizungen werden oft kombiniert

IWO, 2018

Hybridsysteme in der Heizungsmodernisierung

Ausstattung neu eingebauter Heizsysteme mit einer thermischen Solaranlage 2017



Quelle: IWO Anlagenbaubefragung (Geschäftsjahr 2017); Grafik: IWO

Vor allem ölbeheizte Haushalte folgen dem Trend, mindestens zwei Energieträger zu nutzen – wie Heizöl und Solarthermie.

Grafik: IWO

Hauseigentümer, die eine Solarthermie-Anlage einbauen, tun das meistens im Rahmen einer Heizungsmodernisierung. Das zeigt eine Befragung des Instituts für Wärme und Oeltechnik (IWO) unter rund 800 Heizungsbaubetrieben.

Demnach wurde 2017 rund jede zweite eingebaute Solarthermie-Anlage (49 Prozent) anlässlich einer Heizungsmodernisierung eingebaut, 36 Prozent entfielen auf den Gebäudeneubau, 15 Prozent wurden bereits bestehenden Heizungsanlagen hinzugefügt, ohne dass die Heizung erneuert wurde. Eigentümer von Ölheizungen setzen überdurchschnittlich oft zusätzlich auf Solarthermie.

Wie die IWO-Zahlen zeigen, wurden 20 Prozent der mit Brennwerttechnik erneuerten Ölheizungen zugleich mit dieser erneuerbaren Energiequelle kombiniert. Zum Vergleich: Der Mittelwert für die im Rahmen einer Modernisierung vorgenommene Ausstattung einer Heizungsanlage (Gas, Pellets, Wärmepumpe usw.) mit einer thermischen Solaranlage liegt bei 16 Prozent. Die Gesamtzahl der neu installierten Solarthermie-Anlagen war im vergangenen Jahr jedoch rückläufig. Hier decken sich die Zahlen der IWO-Befragung mit der Marktauswertung des Bundesverbands der Deutschen Heizungsindustrie (BDH). Insgesamt gibt es deutschlandweit etwa 2,3 Millionen thermische Solaranlagen. Mehr als 900.000 davon werden gemeinsam mit einer Ölheizung betrieben.

Langfristig klimaneutrale Perspektive

"Die Ergebnisse zeigen, dass die Heizungsmodernisierung mit Brennwerttechnik und die verstärkte Einbindung erneuerbarer Energien keineswegs im Widerspruch stehen, sondern oftmals Hand in Hand gehen", erklärt Adrian Willig, Geschäfts-





führer des IWO. "Hybridheizungen, die verschiedene Wärmequellen nutzen und erneuerbare Energien einkoppeln, bleiben ein wichtiger Baustein für die Energiewende im Gebäudebereich. Eine Öl-Brennwertheizung ist als Basis bestens geeignet, da sie leitungsunabhängig und zuverlässig die Wärmeversorgung übernimmt, wenn Sonne, Wind und Co. nicht ausreichend Energie liefern können." Langfristig werden neue flüssige Brennstoffe, wie zum Beispiel E-Fuels, diesen Ölheizungen sogar eine weitgehend treibhausgasneutrale Perspektive bieten.

Hohe Einsparung und attraktive Förderung

Besonders im Einfamilienhaus bietet es sich an, eine solarthermische Anlage für die Warmwasserbereitung für Küche und Bad zu nutzen. In Gebäuden mit niedrigem Wärmebedarf und Flächenheizung, wie etwa einer Fußbodenheizung, kann die Sonne zusätzlich die Heizung unterstützen. Durch den Austausch einer veralteten Ölheizung gegen die Kombination von Öl-Brennwertkessel und Solaranlage kann der Brennstoffbedarf so insgesamt um bis zu 40 Prozent reduziert werden. Eigentümer, die sich für eine solche Modernisierung entscheiden, können dafür auch Fördergelder in Anspruch nehmen. Um den Zugang zu diesen Mitteln zu erleichtern, bietet das IWO im Rahmen der Aktion "Besser flüssig bleiben" derzeit einen kostenlosen Fördermittel-Service an.

Weitere Informationen finden Sie unter www.besser-fluessig-bleiben.de bereit.



Die Nutzung erneuerbarer und konventioneller Heizenergien schließt sich keineswegs aus. Foto: IWO

GROBA Bauaustrocknung GmbH

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

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



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



Tankreinigung - Tankschutz **Demontage** Sanitär- und Heizungsbau

42389 Wuppertal • Schwelmer Straße 46

Heizöl

19 I WHG

Telefon: 02 02 - 60 28 43 Notdienst 0171-2612016

Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing



Was interessiert Sie?

- Insektenschutz Garagentor / Motor
- Haustür
- Einbruchschutz Markise
- Vordach Schließanlage Geländer



www.grenzdoerfer.de · 02 02 / 37 10 80







Ihr zuverlässiger Partner, wenn es um Ihren Aufzug geht!

- Beratung, Planung, Verkauf
- Aufzüge jeder Art, Hebebühnen
- Umbau & Modernisierung
- Service, Wartung, Störungsdienst Begleitende ZÜS (TÜV)-Prüfung
- Aufzugnotrufsystem
- 24/7 Notdienst

Schwelmer Str. 141 42389 Wuppertal Tel.:(0202)625071

Fax:(0202)620805

Email: aufzug@glaesergmbh.de URL: www.glaesergmbh.de



TÜV-zertifiziertes Ingenieurbüro für Schimmelbeseitigung und Schimmelhygiene

Dipl. Ing. Markus Wunsch & Horst Kunzelmann GbR

Talstrasse 25 42115 Wuppertal

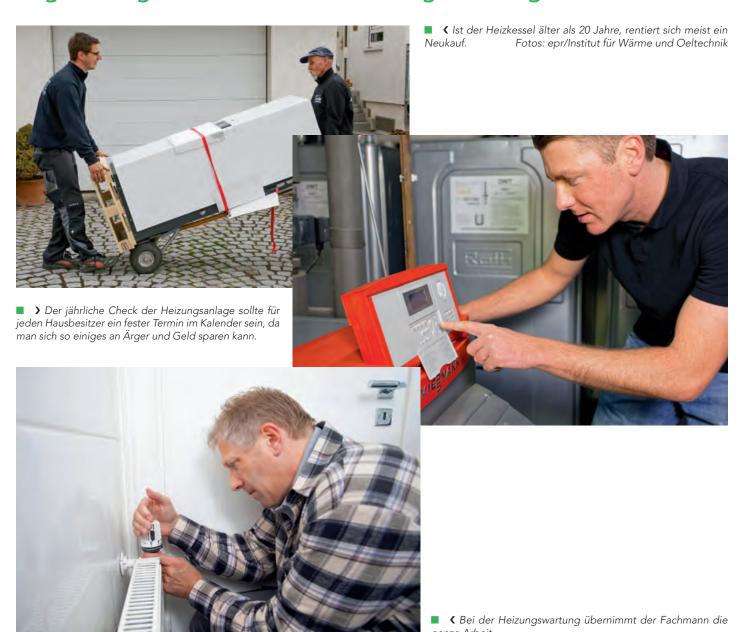
Fon: 0202 - 269 232 32 Fax: 0202 - 248 630 9

info@schimmelpilzagentur.de www.schimmelpilzagentur.de



Eine gute Angewohnheit

Regelmäßigkeit wird bei der Heizungswartung belohnt



Insbesondere bei kalten Temperaturen rückt die Heizung wieder in den Fokus des Interesses von Hausbesitzern. Verständlich, denn mitten im Winter hätte eine Störung oder gar ein Ausfall ungemütliche Konsequenzen. Daher ist auch beim Heizen Vorsicht besser als Nachsicht. Damit an frostigen Tagen wegen einer defekten Heizung keine Eiszapfen von der Zimmerdecke hängen, sollte die Anlage gewartet werden, bevor es richtig kalt wird – und das am besten jedes Jahr.

Die Heizungswartung zur guten Angewohnheit werden zu lassen, ist gar nicht schwer, denn die damit verbundene Arbeit übernimmt ein Fachmann. Gerade der Herbst bietet sich für so einen Rundum-Check an, da Mängel noch pünktlich vor dem ersten Frost beseitigt werden

können. Bei der Durchsicht der Anlage vor Ort ist die Reinigung des Heizkessels besonders wichtig, um etwaige Ablagerungen auf den Wärmetauscherflächen zu entfernen. Diese können nämlich eine Wärmeübertragung auf das Heizungswasser behindern. Und das würde dazu führen, dass unnötig viel Wärme über den Schornstein entweicht. Verschleißteile wie die Brennerdüse und der Ölfiltereinsatz werden üblicherweise bei der Wartung ersetzt.

Und wenn bei der Inspektion zudem noch die Einstellungen überprüft und optimiert sowie die Heizkörper entlüftet werden, steht dem energie- und kostensparenden Einsatz im Winter nichts mehr im Wege. Genauso wie die Autoinspektion oder der Kontrollbesuch beim Zahnarzt sollte auch die jährliche Heizungswartung ein fester Termin im Kalender sein, denn sie lohnt sich! Ist der Heizkessel älter als 20 Jahre, rechnet es sich in der Regel, ihn gegen einen neuen auszutauschen. Mit moderner Öl-Brennwerttechnik amortisiert sich die Anschaffung dank der Brennstoff-Einsparungen von bis zu 30 Prozent innerhalb der Lebensdauer der Anlage.

Weitere Informationen zur Aktion, zum Thema Energiesparen sowie eine Expertensuche für Handwerksbetriebe in der Region gibt es im Internet unter www. zukunftsheizen.de.



Fenster schnell und effektiv sichern

Mit selbsthemmenden Getrieben Einbruchsversuche im Keim ersticken



■ Fenster und Türen eines Hauses sind für Einbrecher Angriffspunkt Nummer eins. Mit dem selbsthemmenden Getriebe von MACO kann man Einbruchsversuche schon im Keim ersticken.

Foto: epr/©alexandre zveiger_Fotolia

Gerade Fenster und Türen eines Hauses sind immer wieder Angriffspunkte für Einbrecher, darum sollte man ihnen bei der Absicherung des eigenen Zuhauses besondere Aufmerksamkeit schenken. Jedoch muss man sich bewusst sein: Einen 100-prozentigen Einbruchschutz gibt es nicht! Deshalb ist es umso wichtiger, bereits den Einbruchsversuch so schwer wie möglich zu machen. Trifft man die richtigen Vorkehrungen dafür, gelingt das immerhin in 40 Prozent der Fälle. Hab und Gut bleiben unversehrt und die Täter ziehen unverrichteter Dinge wieder ab.

Gängige Taktik bei Langfingern: Sicherheitszapfen am Fenster verschieben, Fenster öffnen – schon ist man im Haus! Dieser Einbruchtechnik ein für alle Mal den Riegel vorzuschieben, war die Grundidee des

selbsthemmenden Getriebes der Firma MACO, Mayer und Co Beschläge. Die derzeit am Markt einzigartige Lösung sorgt für die automatische Fixierung des Zapfens in der Verriegeltstellung und schützt somit vor dem Entriegeln des Fensterelements. Dabei hält der intelligente Sicherheitsrollzapfen einer Krafteinwirkung von bis zu 300 Kilogramm Stand – und das sogar dann, wenn dieser beim Einbruchsversuch freigelegt wurde.

Auf diese Weise erhöht das selbsthemmende Getriebe die sogenannte Grundsicherheit des Fensters in Verriegeltstellung, ganz ohne dass dafür wie sonst üblich ein sperrbarer Fenstergriff eingebaut werden muss. Um mehr Sicherheit im Eigenheim zu erlangen, müssen daher ab sofort nicht mehr unbedingt aufwendig Fenster oder

Griffe getauscht, sondern diese lediglich mit diesem innovativen Sicherheitsbeschlag nachgerüstet werden. Das lässt sich vom Fachmann leicht, kostengünstig und ohne großen Mehraufwand erledigen und ermöglicht eine größere Auswahl in Sachen Griffdesign und Farbausführung. Das selbsthemmende Getriebe von MACO ist für Dreh- und Dreh-Kipp-Fenster in allen üblichen Fensterformen sowie in allen gängigen Fensterbaumaterialien wie Holz, Holz-Alu, Kunststoff, Kunststoff-Alu und Aluminium einsetzbar. Und: Der gewohnte Bedienkomfort des Fensters bleibt durch die Nachrüstung erhalten. Also ruck, zuck einbauen lassen und Einbruchsversuche schon im Keim ersticken!

Mehr Informationen gibt es auch unter www.homeplaza.de und www.maco.eu.

Schüco – Lösungen rund um's Haus In der Graslake 20a · 58332 Schwelm Telefon 0 23 36 - 93 92-0 · Telefax 0 23 36 - 93 92-5

Teleton 0 23 36 - 93 92-0 · Teletax 0 23 36 - 93 92-5 info@stroeter-gmbh.de · www.stroeter-gmbh.de





EIGENE HERRSTELLUNG UND MONTAGE · FENSTER · TÜREN · MARKISEN · ROLLLÄDEN · WINTERGÄRTEN · VORDÄCHER

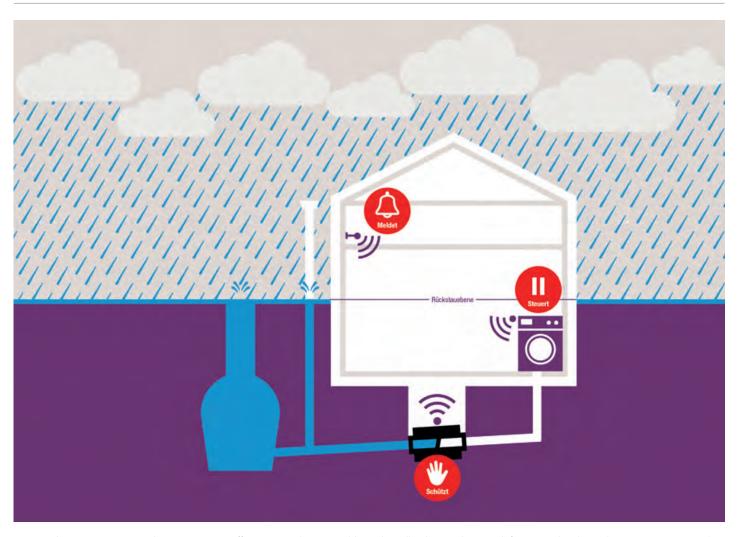
Für die Gestaltung Ihres Hauses bieten wir viele Ideen und Möglichkeiten. Fenster, Türen, Fassaden, Wintergärten oder Solarprodukte aus Schüco Systemen stehen für allererste Qualität.



Alles unter Kontrolle

Rückstauverschluss verhindert, dass Abwasser ins Haus eindringt

HLC



Mit dem neuen System gibt es jetzt einen effizienten Rückstauverschluss, der selbst bei Starkregen dafür sorgt, dass kein Abwasser ins Haus eindringen kann.
Grafik: epr/KESSEL

Auch in Deutschland kommt es immer wieder zu unwetterartigem Dauerregen, der für hohe Pegelstände und Überschwemmungen sorgt. Wird die Kanalisation der Wassermassen nicht mehr Herr, laufen die Gullys über, ganze Straßenzüge werden geflutet und selbst Kellerräume und Souterrainwohnungen bleiben nicht verschont. Die bittere Bilanz: Möbel und Elektrogeräte müssen entsorgt werden und auch Böden und Wände sind von jetzt auf gleich renovierungsbedürftig.

Vorsorge ist besser als Nachsorge – das gilt auch in Sachen Entwässerung. Denn ist das Unglück einmal passiert und die Wohnung überflutet, stehen Hausbesitzer alleine da – Kommunen und Versicherungen übernehmen in der Regel keine Haftung. Die Lösung ist ganz einfach: Hersteller für Entwässerungstechnik bieten mit einem neuen System einen Rückstauverschluss,

der selbst bei Starkregen dafür sorgt, dass kein Abwasser ins Haus eindringen kann. Besonders clever: Ist das Produkt mit dem Verriegelungsdeckel ausgestattet, löst der integrierte Signalgeber einen optischen und akustischen Alarm aus, sobald die Klappe geschlossen wird. So sind Hausbesitzer jederzeit darüber informiert, was im Untergeschoss vor sich geht.

Der Alarm soll in andere Wohnräume weitergeleitet werden? Dank zusätzlichem Fernsignalgeber auf Funkbasis kein Problem. Mit dem Funkempfänger als Schaltsteckdose nimmt das System bei Rückstau sogar die eingeschaltete Waschmaschine vom Netz – ganz smart und zuverlässig. Routiniert geht auch der Einbau der Rückstausicherung vonstatten, der gleich vor Ort durch den Sanitär-Fachinstallateur vorgenommen wird. Ob flexibles Einbauset für die Bodenplatte, abnehmbare

Wechselstutzen oder Einhand-Schnellverschluss – bei diesem Konzept ist alles gut durchdacht und aufeinander abgestimmt. Selbst die Wartung kann ganz komfortabel ohne Werkzeug erfolgen. Gut zu wissen: Zum umfassenden Serviceangebot gehört meist auch die unbegrenzte Nachkaufgarantie für Ersatzteile. Mit diesem Rundum-Sorglos-Paket sind Hausbesitzer immer auf der sicheren Seite.



Langfinger haben keine Chance

Effektive Einbruchprävention mit sicheren Schlössern und Beschlägen



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

Urlaubszeit ist Einbruchzeit! Mit soliden Fenstern und Türen samt hochwertigen Beschlägen kann man potentiellen Langfingern etwas entgegensetzen. Der österreichische Beschlägehersteller MACO bietet hierfür Lösungen mit mechanischen Sicherheitsbeschlägen an. Einzigartig am Markt ist zum Beispiel das "selbsthemmende Getriebe" des Herstellers, das einer Belastung von 300 Kilogramm standhält und verhindert, dass die Verschlusszapfen verschoben werden können – ein Aufhebeln des Fensters wird dadurch unmöglich. Für die Schwachstelle Haustür raten die Experten zu dem Sicherheitsschloss MACO-PROTECT, das auch im aktuellen KPK-Verzeichnis der deutschen Landeskriminalämter gelistet ist.

Diese Liste der "Kommission polizeilicher Kriminalprävention" führt alle geprüften und genormten einbruchhemmenden Nachrüstartikel auf und ist erste Informationsquelle für alle, die ihr Zuhause einbruchsicher machen möchten. Das MACO-PRO-TECT-Modul-Türschloss ist das einzige Schloss auf der Liste und garantiert zu Recht umfangreichen Schutz. Mit seinen zahlreichen Verriegelungsmöglichkeiten ist ein schneller Einbruch beinahe ausgeschlossen. Die bewährte MACO-Drehbandsicherung sorgt zusätzlich für Sicherheit an Fenster und Tür.

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

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







* Anrufweiterschaltung zum Firmensitz in Haan



Nulltoleranz bei der Barrierefreiheit

Cleverer Hakenverschluss räumt auf mit Stolpersteinen



Freie Fahrt! Egal ob mit Bobbcar, Rollator oder Rollstuhl: Dank des cleveren neuen Bodenschwellensystems können Balkon- und Terrassentüren ab sofort ohne jeglichen Widerstand überfahren werden.
Foto: epr/ MACO

Barrierefreiheit - der Begriff ist heutzutage wirklich in aller Munde. Wer eine neue Immobilie erwirbt oder gar selber baut, tut gut daran, auch diesen Aspekt in die Planung mit einzubeziehen. Und wer ein bestehendes Objekt barrierefrei umbaut, kann in der Regel mit einer entsprechenden Förderung rechnen. Was jedoch die Wenigsten wissen: Die geltende DIN-Norm sieht für sogenannte "barrierefreie Bodenschwellen" eine Toleranzgrenze von 20 Millimetern vor. Muss man sich also trotz allem weiterhin mit Stolperfallen im eigenen Zuhause zufrieden geben? Die Antwort lautet nein - sofern man sich bei den Balkon- und Terrassentüren für das richtige Verschlusssystem entscheidet!

Eine echte Null-Millimeterschwelle im Türbereich war lange Zeit von keinem Hersteller technisch realisierbar, da es nicht gelang eine effiziente und alltagstaugliche Abdichtung ohne Anschlagkante umzusetzen. Die in der DIN-Verordnung zur Barrierefreiheit eingeräumte Toleranzgrenze von 20 Millimetern hatte sich daher auf dem Markt als Standard etabliert. Inzwischen sind diese Hürden jedoch beseitigt. Der neue Hakenverschluss MULTI ZERO aus dem Hause MACO, Mayer & Co Beschläge erfüllt die Anforderungen der Norm barrierefrei – ausnahmslos. Egal ob mit Bobbycar, Rollator oder Rollstuhl: Türschwellen können ab sofort ohne jeglichen Widerstand überwunden werden.

Das clevere neue Bodenschwellensystem ist im Vergleich zu anderen Lösungen auch für den Verarbeiter einfach und schnell umsetzbar und garantiert die fachgerechte Realisierung wahrhaft schwellenloser Übergänge. Damit macht es ein für alle

Mal Schluss mit durch Türübergänge verursachten Barrieren im Eigenheim. Einzigartig ist dabei, dass es auch den gewohnten Bedienungskomfort in keinster Weise einschränkt. Mit MULTI ZERO ausgerüstete Balkon- und Terrassentüren können nämlich nicht nur verriegelt, sondern auch gekippt werden. Ebenfalls ein klarer Vorteil des neuen Systems: Trotz der Nullbarriere sind die Türen komplett dicht gegenüber Wind, Wasser und Kälte. Und auch in Sachen Sicherheit kann das Hakenverschlusssystem überzeugen, denn es ermöglicht die genormte Sicherheitsklasse RC 2 und bietet damit eine optimale Einbruchshemmung.

Mehr Informationen gibt es auch unter www.maco.eu.



VERSCHIEDENES



140 Jahre Haus & Grund Wuppertal

Liebe Mitglieder,

aus Anlass unseres 140-jährigen Jubiläums dürfen wir Sie zu einer besonderen Jahreshauptversammlung einladen. Diese findet am Dienstag, den 07.05.2019, in der Concordia, Werth 48 in Wuppertal-Barmen, statt.

Wir beginnen um 17.00 Uhr mit einem Empfang – für Ihr leibliches Wohl ist gesorgt.

Um 18 Uhr dürfen wir den Innenminister von NRW, Herbert Reul, als Referenten begrüßen. Er wird einen Vortrag zu den anstehenden Europawahlen sowie der inneren Sicherheit in NRW, Deutschland und Europa halten.

Ich freue mich auf einen spannenden Abend mit Ihnen und Herrn Minister Reul.

Ihr Hermann Josef Richter





Beitragszahlung 2019

Am 8.1.2019 und 9.1.2019 hat die Bank die Beiträge 2019 per Lastschrift eingezogen. Hierbei ist bei den Mitgliedsnummern 10000 – 15000 ein technischer Fehler aufgetreten und einige Beiträge wurden doppelt eingezogen. Leider lässt sich dies, wiederum aus technischen Gründen, nur manuell und in jedem Fall einzeln durch Rücküberweisung korrigieren. Wir bitten daher unsere Mitglieder mit den Mitgliedsnummern 10000 - 15000 zu prüfen, ob der Beitrag doppelt eingezogen wurde. Sollte dies der Fall sein, informieren Sie uns bitte unter 0202 255950 oder info@hausundgrundwpt.de. Für den Fehler der Bank können wir uns nur entschuldigen. Wir werden Ihnen den doppelt entrichteten Beitrag selbstverständlich erstatten.

Ihr Haus & Grund Wuppertal



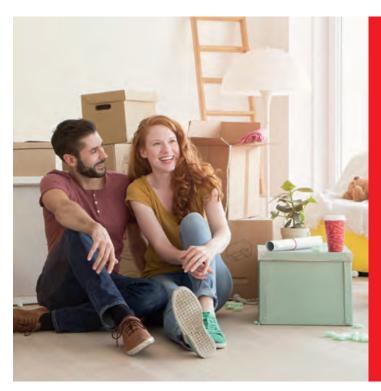




Mitmachen und Online Mietvertrag gewinnen!

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. Februar 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.

enge Treppe	7	Ost- euro- paerin	3	Über- tragung	•	ein Tanz (engl.)	1	Elek- tronen- röhre		Figur in Wagners ,Rhein- gold	V	billiger Zierrat	Post- sendung		aufwüh- lend		Buch der Juden
wert, lieb, ge- schätzt						großer Durch- gang	-								1	8	
miet- kaufen		palästi- nensi- scher Politiker†		kurze, witzige Erzäh- lung									Wut, Raserei		agypti- scher Sonnen- gott		
•						ein pharm. Beruf (Abk.)				Gewalt- akt, Anschlag		Vor- schrift			10		
grob gemah- lenes Getreide	·	6					Haus- halts- plan		ein Halb- edel- stein						un- brauch- bar		
×-			11-11	Hals- schmuck	21	Vorname der Piaf †	•					süßer Brot- aufstrich (Mz.)		nicht ge- braucht			
			ein Indo- germane	- X			7		hinter- bliebene Ehefrau		nicht krank	- 1					
vorher	307		Q			ständig	= 1	Droh- wort			1		engli- sche ,GmbH'				asiati- sches Buckel- rind
	3		Geliebte Friedrich Wilhelms II.		hoch- betagt	. "	1							Roman von Wole Soyinka		latei- nisch: Betel	T.
Empfeh- lung		in best. Anzahl (zu)					dt. Kompo- nist † 1847	-			Skat- aus- druck		afrik. Dick- blatt- gewachs			1	
mehrere				2			ein Umlaut	statisti- scher Begriff			1				5		
•					Garten- blume		2						Sohn Isaaks (A.T.)				
Laub- baum mit weißem Stamm		Hülsen- frucht						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10



Save the Date.

37. Wuppertaler Immobilientag
2. März 2019







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

Nachbars Grenzbewuchs

12,95 €

inklusive MwSt., zzgl. 2,50 Euro Versandkosten

ISBN: 978-3-939787-99-0

1. Auflage 2018

In dieser Broschüre geht es um das Thema "Beseitigung und Rückschnitt von Grenzbepflanzungen des Nachbarn". Was kann ich von meinem Nachbarn verlangen, was kann ich – ohne dass ich meinen Nachbarn einspanne – selbst tun; anders ausgedrückt: Kann ich mir selbst helfen und an des Nachbarn Pflanzen und Bäume an der Grenze Hand anlegen – habe ich ein Selbsthilferecht? Der Rückschnitt von Grenzbewuchs – Bäume, Hecken, Sträucher, Pflanzen nimmt genau wie Streitigkeiten um seine völlige Beseitigung einen großen Stellenwert ein. In der Beratungspraxis zeigen sich immer wieder "Klassiker", die als Eingangsszenario in einer ersten Betrachtung vorgestellt werden. Eingestreute Übersichten in Form von "Hinweisen" zu den notwendigen Formalien, Ansprüchen und Rechten im Einzelnen, Beispiele aus der Rechtsprechung zum besseren Verständnis, eine ausführliche Tabelle sowie die einschlägigen Vorschriften des Nachbarrechts der Länder sollen eine zusätzliche Übersicht über die bisweilen unterschiedlichen Rechtszustände in den einzelnen Bundesländern geben. Die Broschüre richtet sich an alle rechtsberatenden Berufe, die Justiz, aber vor allem an den privaten Hauseigentümer und seine Nachbarn.

Zu beziehen über Ihre Haus und Grund-Geschäftsstellen Wuppertal.





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



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



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



E-Mail: kursp101040@aol.com www.baustoffeurspruch.wg.am





V	erträge & sonstige Formulare:	Preis	Literatur: P	reis
		€		€
	Wohnungsmietvertrag (Auflage 11/17)	3,00	· Beendigung von Mietverhältnissen 2. Auflage 2010	10,95
	Garagen/Stellplatz-Mietvertrag	1,20	· Geld u. Mietende 4. Auflage 2010	14,95
	Gewerblicher Mietvertrag (11/15)	3,00	· Schönheitsreparaturen 4. Auflage 2016	14,95
	Mieterhöhungserklärung	1,50	· Wohnungsmodernisierung 7. Auflage 2013	19,95
	Hausbuch (Buchführungsheft)	5,50	· Instandhaltung u. Instandsetzung im	
	Miet- und Pachtvertrag für Gartenland	1,00	Mietverhältnis 1. Auflage 2015	14,95
	Winterdienstkarte	0,50	· Sanierung u. Modernisierung im	
	Wohnungsübergabeprotokoll	1,00	Wohnungseigentum 1. Auflage 2014	11,95
	Selbstauskunft	0,50	Wohnflächenberechnung 3. Auflage 2009	8,95
	Mietaufhebungsvereinbarung (In der Geschäftsstelle erhältlich)	1,00	· Einbruchschutz für Haus & Grund Eigentümer	10,95
1.34	eratur (Nur auf Bestellung)		· Lüften-Heizen-Möblieren 2. Auflage 2011	17,95
	Feuchtigkeit u. Schimmelbildung	7,90	Streit mit dem WEG-Verwalter 1 Auflage	12,95
	Vermieter Lexikon 12. Auflage	9,95	Der Kauf einer Eigentumswohnung 3. Auflage 2007	9,95
	Mietpreisbremse 1. Auflage 2015	14,95		11,95
	Mietverträge professionell ausfüllen 2. Auflage 2015	12,95		14,95
	Die Mietrechtsform 1. Auflage 2011	9,95		12,95
	Das gewerbliche Mietrecht 1. Auflage 2005	12,90	Die neue Trinkwasserverordnung 2. Auflage 2013	9,95
	Sicherung u. Beitreibung v. Mietforderungen			19,95
	4. Auflage 2007	12,90	· Die EnEV 2014	9,95
	Mietminderung 3. Auflage 2009	12,95	Die Zweitwohnungsteuer 3. Auflage 2015	9,95
	Betriebskosten 7. Auflage 2014	12,95		14,95
٠	Mieterhöhung freifinanziert 4. Auflage 2015	12,95	Übertragung u. Vererbung v. Grundbesitz	14,73
	Die Mietfibel 2. Auflage 2012	11,95	2. Auflage 2011	19,95
	Kaution 1. Auflage 2011	9,95	· Immobilienübergabe zu Lebzeiten 2. Auflage2013	9,95
٠	Streit im Mehrfamilienhaus 1. Auflage 2009	14,95	· Patientenverfügung u. Vorsorgevollmacht des	
	Nachbars Garten 4. Auflage 2009	14,95	Immobilieneigentümers 3. Auflage 2016	10,95
	Kündigung d. Vermieters wg. Eigenbedarfs 1. Auflage 2011	9,95	Das Testament d. Immobilieneigentümers2. Auflage 2011	9,95
•	Rechtssicher vermieten in Zeiten der Gleichbehandlungsgesetztes 2. Auflage 2007	7,95	Der Ehevertrag d. Immobilieneigentümers2. Auflage 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 a 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.



220,15 €

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 %
van der Reentragungssumme	

von der Beantragungssumme

· Energieberatung bei Haus und Grund kostenfrei

pauschal 101,15 € · Energieberatung vor Ort

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 €

291,55 € · Nach Sachwertverfahren inkl. Kurzgutachten

· Wohnungsab- und -übergaben inkl. Protokoll und Fotodokumentation

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

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

8.15 - 13.00 Freitag

Barmen: Tel. 02 02 / 25 59 50 Elberfeld: Tel. 02 02 / 2 55 95 22 Fax 02 02 / 25 59 54 Fax 02 02 / 94 67 98 98

e-mail: info@hausundgrundwpt.de

Mittags von 13.00 - 14.00 Uhr geschlossen





Haus & Grund Wuppertal & Umgebung

Suchen Sie einen Tagungsort?

Seminarraum in unseren Räumlichkeiten

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

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

Sie möchten bei der nächsten Ausgabe dabei sein?

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



Impressum

Herausgeber:

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

Beratungsstelle Barmen:

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

Beratungsstelle Elberfeld:

Carl Bremme Haus Laurentiusstr. 9 · 42103 Wuppertal Tel. (02 02) 2 55 95 22 · Fax (02 02) 94 67 98 98

Verlag, Gestaltung & Anzeigenakquise:

J.H. Born GmbH Am Walde 23 · 42119 Wuppertal Gestaltung: Dominic Spranger Tel. (02 02) 2 43 08-16 · Fax (02 02) 2 43 08-19 spranger@born-verlag.de



Anzeigenakquise: Melanie Böse Tel. (02 02) 2 43 08-13 Fax (02 02) 2 43 08-19 m.boese@born-verlag.de

Redaktion:

Haus-, Wohnungs- u. Grundeigentümer-Verein in Wuppertal u. Umgebung e.V. Geschäftsführerin: Ass. jur. Silke Kessel An der Clefbrücke 2a · 42275 Wuppertal Verantwortlich für den Inhalt, ausgenommen Anzeigen und Beilagen

Titelbild:

Blick Richtung Elberfelder Innenstadt von der Königshöhe.
Foto: Dominic Spranger

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



Erscheinungsweise:

monat lich

Auflage:

4.600 Exemplare

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

Copyright:

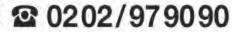
Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Auffassung des Autors, nicht unbedingt die der Redaktion wieder. Unverlangt eingesandte Manuskripte und Besprechungsexemplare werden nicht honoriert bzw. zurückgeschickt. Nachdruck und Vervielfältigungen jeder Art sind nur mit Genehmigung des Herausgebers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



B&E BAUELEMENTE GmbH

Markisen · Fenster · Haustüren · Rollladen · Garagentore · Vordächer

Sanderstraße 188 42283 Wuppertal www.bebauelemente.de



125 JAHRE-HEIZOEL-VORST

Deutscher Ring 69 · 42327 Wuppertal · Telefon 74 40 35



SEIT ÜBER 30 JAHREN KOMPETENZ IN IMMOBILIEN...

HAUSVERWALTUNG IMMOBILIENMANAGEMENT

- Mietverwaltung
- -WEG-Verwaltung
- Industrieverwaltung
- Gewerbeverwaltung

- 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









- ✓ Dacheindeckungen
- ✓ Dachbegrünungen
- ✓ Schieferarbeiten
- ✓ Solardächer
- ✓ Fassaden
- ✓ Flachdachabdichtungen
- ✓ Bauwerksabdichtungen
- ✓ Bauklempnerei

Jan Frederik Trilling

Weinberg 12 · 42109 Wuppertal Tel. 0202-2655287 · Fax 0202-2655468 Mobil 0175-6109161

jan.trilling@t-online.de · www.jantrilling.de



Wolfgang Todzy

Immobilien ivd Grumberg 31 42389 Wuppertal Mit uns finden Sie nicht nur das Beste sondern das für Sie Richtige!

Tel. 02 02 / 60 30 93 www.todzy-immobilien.de



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

Im Johannistal 3 42119 Wuppertal +49 (0) 202 - 29 99 36 41 Deutsches Handwerk

www.mib-meisterbetrieb.de

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

+49 (0) 151 - 46 51 46 27





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



Dächer, Fassaden und mehr...

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



Schmersal Dienstleistungen Wir an Ihrer Seite.

- Reinigung von Messi-Wohnungen
- Unfall- und Leichenfundortreinigung



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











Individuelle Verwaltung auch

kleinerer Mieteinheiten

Anzeige stehen. Haus & Grund

Unser Spezialgebiet:

Betriebskostenabrechnungen

Hier könnte Ihre





Wasser · Gas · Heizung

Seit über 50 Jahren! Exclusive Bäder · Regenwassernutzung Altbausanierung · Abdichtung · von Gasleitungen

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

