140 Jahre Haus & Grund WUPPERTAL

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

Jahrgang 123

Haus & Grund-Magazin Wuppertal

www.hausundgrundwpt.de

04/2019

Sonderthema
Der Frühling ist da! Die Gartensaison ist eröffnet!

Einladung zur Jahreshauptversammlung am 07. Mai 2019

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

Karsten Lingemann Immobilien
Verwaltung von Eigentumswohnungen
Verwaltung von Mietwohnungen
Hofaue 75 · 42103 Wuppertal
Tel. 02 02 - 4 30 39 86
Fax 02 02 - 4 37 64 47
www.lingemann-immobilien.de
info@lingemann-immobilien.de

BAUMEISTER-VERWALTUNGEN GMBH
HAUS- UND GRUNDSTÜCKSVERWALTUNGEN
über 65 Jahre
Mietverwaltung
Saarbrücker Str. 40
42289 Wuppertal
Tel.: 02 02 / 62 56 60
Fax: 02 02 / 6 36 65
WEG Verwaltung
Saarbrücker Str. 40
42289 Wuppertal
Tel.: 02 02 / 254 23 15
Fax: 02 02 / 254 23 16
www.baumeister-verwaltungen.de

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

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

BECKER & DÖRING GMBH
HAUSVERWALTUNGEN
Sicherheit • Kompetenz • Leistungsfähigkeit
Immobilienfachwirt Holger Döring
Ihr Spezialist für WEG-Verwaltungen in Wuppertal
Telefon 0202/ 260 460 - 0
Telefax 0202/ 260 460 - 50
E-Mail info@b-u-d.de
Internet www.WEG-Verwalter.de
Becker & Döring GmbH
Hausverwaltungen
Haßlinghauser Str. 163
42279 Wuppertal
BVI
Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.
QUALITÄTS-MANAGEMENT
Wir sind zertifiziert
Regelmäßige freiwillige Überwachung nach ISO 9001:2000
TÜV SÜD
Mitglied im Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V.

Ihre Immobilienverwaltung für Wuppertal
city IMMOBILIEN VERWALTUNG
0202 97 97 44 2-0
city.immo
City-Immobilien GmbH & Co KG
Eichstr. 14-18, 42349 Wuppertal, post@city.immo

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

Buscher
Mit Strom & Gas von Buscher sparen Sie Zeit und Geld!
Tel. +49 (0) 202 246 700 - buscher-energie.de

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

Ralf Zinzius
VBL
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

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

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser!

In wenigen Tagen ist es soweit. Ich möchte Sie noch einmal recht herzlich zu unserer diesjährigen Jahreshauptversammlung am 07.05.2019 in den Räumlichkeiten der Concordia einladen, welche wir aus Anlass unseres 140-jährigen Bestehens mit einem Empfang um 17 Uhr beginnen. Für Ihr leibliches Wohl ist gesorgt. Die anschließende Jahreshauptversammlung beginnen wir mit einem Referat des Innenministers Herbert Reul zu den Themen Innere Sicherheit und Europawahl. Ich würde mich freuen, wenn Sie als Mitglieder hieran teilnehmen. Gern können Sie interessierte Eigentümer mitbringen.

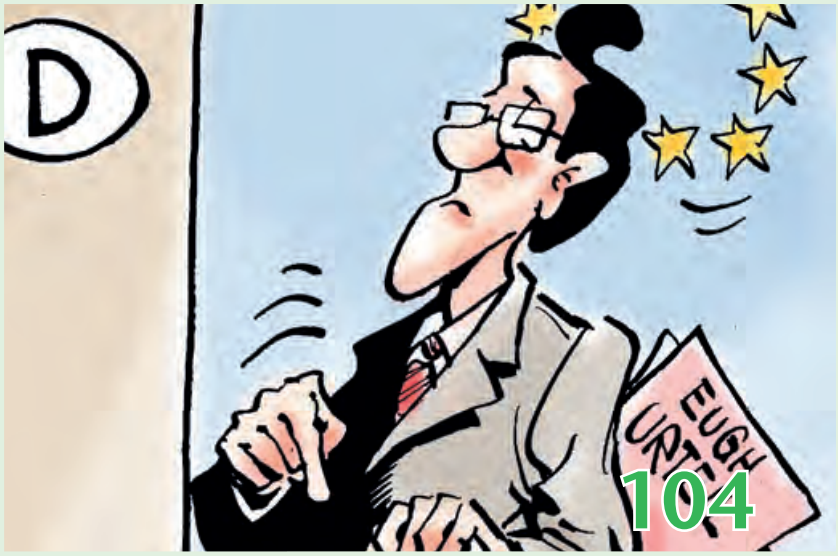
Das Datum 29.05.2018 werden viele von Ihnen noch sehr präsent haben. An diesem Tag fiel innerhalb von nur 90 Min. eine Niederschlagsmenge, welche den Wasserstand der Wupper auf 2 m ansteigen ließ. An einigen Stellen fehlten nur noch wenige Zentimeter und die Wupper wäre über die Ufer gestiegen. Wie groß die Schäden in diesem Fall gewesen wären, lässt sich nicht absehen. Dennoch sind die Schäden in Teilbereichen Wuppertals verheerend gewesen, während in anderen Teilen keine Niederschlagsmengen verzeichnet wurden. Aus der Nachschau lässt sich leider feststellen, dass manche Schäden hätten verhindert oder abgemildert werden können, wenn Gebäude etc. gegen eindringendes Wasser und den Rückstau von Wasser aus den Regenwasserkanälen besser abgesichert worden wären. Auch mussten einige Eigentümer feststellen, dass die Schäden kaum oder gar nicht versichert waren, weil vorgeschriebene Rückstauklappen nicht vorhanden waren oder nicht fehlerfrei funktionierten. In diesen Fällen haben sich die Gebäudeversicherer teilweise geweigert, die Schäden zu regulieren.

Für viele Eigentümer stellt sich seitdem die Frage, ob und wie Gebäude abgesichert werden können und müssen. Hierbei ist zunächst zu ermittelt, ob und inwieweit das Gebäude überhaupt gefährdet ist. Die Stadt Wuppertal hat bereits vor diesem Ereignis mit der Erstellung einer Starkregengefahrenkarte begonnen. Diese wurde im Dezember fertiggestellt und veröffentlicht. Diese können Sie im Internet auf den Seiten der WSW **https://www.wsw-online.de/wsw-energie-wasser/privatkunden/produkte/dienstleistungen/abwasser/starkregen/** oder der Stadt Wuppertal **https://www.wuppertal.de/rathaus-buergerservice/umweltschutz/immission/starkregen.php** aufrufen. Dort finden Sie auch Ansprechpartner für Ihre Fragen zum Thema Starkregen. Darüber hinaus finden Sie auf der Seite der WSW einen Informationsfilm zum Thema Rückstausicherung.

In der veröffentlichten Karte können Sie durch Angabe Ihrer Adresse ermitteln, inwieweit Ihr Objekt bei Regen von unterschiedlicher Intensität, gefährdet ist. Hier werden 3 Modelle simuliert; darüber hinaus wurden die konkreten Daten des Ereignisses vom 29.05.2018 eingearbeitet. Dies ist für Sie als Eigentümer in mehrfacher Hinsicht nützlich. Zum einen können Sie ermitteln, ob überhaupt eine Gefährdungslage besteht bzw. bestehen kann (Risikoanalyse). Zum anderen können Sie gegebenenfalls gegenüber der Versicherung im Schadensfall argumentieren, dass Schäden an und in Ihrem Objekt auf ein Starkregenereignis zurückzuführen sind, obwohl auf den ersten Blick objektiv gar keine Gefahrenlage besteht, z.B. Gefahr von sich ausweitenden Wasseransammlungen.

In den nächsten Jahren wird die Stadt Wuppertal weitere Maßnahmen zum Schutz vor drohenden Überschwemmungen in die Wege leiten, Stichwort Mirker Bach, um so das Risiko für öffentliches und privates Eigentum bei Starkregenereignissen weiter zu minimieren. So dient auch der teure Wuppersammler letztlich dem Schutz vor solchen Ereignissen, da das dort gesammelte Wasser zurückgehalten und später kontrolliert abgelassen werden kann. Dennoch müssen Sie aus versicherungsrechtlicher Sicht und sollten Sie als private Eigentümer eigene Schutzmaßnahmen ergreifen. Der Klimawandel fordert von uns allen einen Preis, auch bei uns.

Ihr



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

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

Hans Reinold Horst

Einbruchschutz für Haus- und Grundeigentümer

1. Auflage

In dieser Ausgabe befinden sich Beilagen der Firmen:
Aktiva Wohnimmobilien GmbH & Co. KG
financial Partner Versicherungsmakler GmbH
Kasprzik & Heynen GmbH

Inhaltsverzeichnis

Kommentar | Ein Fels in der Brandung 99

Politik & Wirtschaft | Neue Berechnungsmethode zeigt: Mieten steigen bei privaten Eigentümern am wenigsten 100

Warum ist die öffentlich wahrgenommene Mietpreisentwicklung höher als die amtlich gemessene? 100

Bis zu 2,7 Millionen neue Wohnungen durch Dachaufstockungen möglich 101

Recht & Steuern | Wie würde sich ein Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer auswirken? 102

Quo vadis Grunderwerbsteuer? 103

Steuerfalle günstige Miete 104

EuGH forderte Änderung bei Erbschafts-Freibeträgen 104

Grunderwerbsteuer bei nachträglicher Kaufpreisminderung 105

Führungswechsel beim Landesverband Haus & Grund Rheinland Westfalen 105

Vermieten & Verwalten | Unterlassungsanspruch verjährt nicht, solange zweckwidrige Nutzung andauert 106

Mieter haben Anspruch auf Abrechnung mit korrektem Verteilungsschlüssel 106

Einzelfallverstoß gegen die Heizkostenverordnung macht Beschluss nur anfechtbar 107

Haus & Grund | Kooperationspartner 108

Finanzen & Versicherung | Probleme, Risiken, Planung 111

Weniger Zwangsversteigerungen, höhere Verkehrswerte 111

Frühlings-Check für Ihr Eigenheim 112

Haustechnik | Spieglein, Spieglein an der Wand 112

Engpass Ladestation 113

Von Bordüren und anderen Akzenten 114

Neue Norm ebnet Weg für Stecker-Solar-Geräte 114

Sehhilfen und Stimmungsmacher in Wohnräumen 115

Sonderthema | So klappt es mit dem Rasen 118

Grau – schön zu jeder Jahreszeit! 119

Mit allen Wassern gewaschen 120

Dem Schmutz an den Kragen 121

Rund um Wuppertal | Seilbahn in Wuppertal 122

Mitmachen und Online Mietvertrag gewinnen! 124

Rezensionen | Mietrecht 124

Einbruchschutz für Haus- und Grundeigentümer 125

Verträge & Formulare 126

Service bei Haus & Grund 127

Telefonauskünfte für Barmen und Elberfeld 127

Geschäftszeiten der Beratungsstellen Barmen und Elberfeld 127

Impressum 128

Kommentar

Ein Fels in der Brandung

Von Dr. Kai H. Warnecke, Präsident

Das Statistische Bundesamt berechnet den Verbraucherpreisindex nach einer neuen Methode. Einer der Unterschiede ist, dass bei der Erhebung des Mietindex, der in den Verbraucherpreisindex einfließt, jetzt berücksichtigt wird, wer der Vermieter ist: Unternehmen, Genossenschaften oder private Eigentümer.

Damit greift das Statistische Bundesamt auf, dass zwei Drittel aller Mietwohnungen in Deutschland von privaten Vermietern angeboten werden und diese preiswerter als andere Anbieter vermieten. Entsprechend dieses Marktanteils fließen die Mieten der privaten Vermieter in den Verbraucherpreisindex ein.

Dem Statistischen Bundesamt war dies aber nicht nur deswegen eine Erklärung wert, weil der Anstieg der Mieten durch die Änderung niedriger ausfällt. Die Behörde fühlte sich auch verpflichtet zu erläutern, warum der amtlich festgestellte Mietenanstieg wesentlich geringer ist als der in der Öffentlichkeit kolportiert.

Damit thematisiert das Statistische Bundesamt das größte Problem, das uns bei allen Debatten über bezahlbares Wohnen begleitet: Die Fakten sind aus dieser emotionalen Debatte häufig verschwunden, Fake News über explodierende Mietbelastungen prägen die Auseinandersetzung. Dem Statistischen Bundesamt sei Dank, dass es als Fels in der Brandung an den Fakten festhält!

Ihr

POLITIK & WIRTSCHAFT

Statistisches Bundesamt

Neue Berechnungsmethode zeigt: Mieten steigen bei privaten Eigentümern am wenigsten

Im Jahr 2018 stiegen die Mieten der privaten Kleinvermieter weniger als die Mieten von öffentlichen Trägerschaften/Wohnungsgenossenschaften und von privaten Wohnungsunternehmen. Das belegen neue Zahlen des Statistischen Bundesamts.

Die Bundesbehörde hatte im Zuge der Umstellung des Verbraucherpreisindex auf ein neues Basisjahr – von 2010 auf 2015 – methodische Veränderungen vorgenommen und unter anderem die Mietenstichprobe grundlegend überarbeitet. Sie wird nun erstmals auch nach Vermietertypen und nach Kreistypen differenziert. Bislang wurden Wohnobjekte nur nach Wohneinheit (Wohnung, Einfamilienhaus), Baujahr (bis 1948/ab 1949), Größe (bis/über 70 Quadratmeter) und Bundesland unterteilt.

Vermietertypen

Auf Basis der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) im Rahmen des Zensus wird nun zwischen privaten Kleinvermietern, öffentlichen Trägerschaften/Wohnungsgenossenschaften sowie privaten Wohnungsunternehmen unterschieden. Die Differenzierung zeigt: Kleinvermieter haben die Mieten seit 2015 um rund vier Prozent erhöht, die privaten Wohnungsunternehmen dagegen um sechs Prozent.

Da die privaten Kleinvermieter etwa 66 Prozent aller Mietwohnungen stellen, wirkt sich die neue Differenzierung auch auf das Gesamtbild aus. Darin waren die Kleinvermieter bislang unterrepräsentiert. Werden sie nun entsprechend ihrer Bedeutung auf dem Markt bei der Ermittlung des Mietenindex gewichtet, so fallen die Mietpreissteigerungen geringer aus als bislang für die Jahre 2015 bis 2018 berechnet.

Beispielsweise stiegen die Mieten im Jahr 2017 nach der neuen Berechnungsmethode auf der Basis 2015 um 1,4 Prozent. Die bislang übliche Berechnungsmethode auf der Basis 2010 hatte einen Mietenanstieg um 1,6 Prozent ergeben.

Kreistypen

Bisher wurde die Mietenstichprobe bereits nach Bundesländern unterteilt. In Anlehnung an die Kreistypengliederung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung werden nun nach ihrer Besiedlungsdichte vier Kreistypen unterschieden – kreisfreie Großstädte, städtische Kreise, ländliche Kreise mit höherer Dichte sowie dünnbesiedelte ländliche Kreise. Auch diese Differenzierung lässt deutliche Unterschiede in der Mietpreisentwicklung erkennen: Je stärker eine Region besiedelt ist und je stärker die Nachfrage in einer Region ist, desto stärker stiegen in den vergangenen Jahren auch die Mieten. Die Gewichtung der vier Kreistypen offenbart, dass nur gut ein Viertel der Mietausgaben in ländlichen Regionen getätigt werden. Der Rest der Mietausgaben teilt sich etwa gleich auf kreisfreie Großstädte und städtische Kreise auf.

Blick in die Zukunft

Die methodischen Veränderungen sorgen dafür, dass die Mietpreisentwicklung insgesamt wesentlich genauer abgebildet und die Repräsentativität verbessert werden. Damit erlauben sie künftig detaillierte Aussagen zur Mietpreisentwicklung und gewinnen so zusätzlich an Wert für die Wohnungspolitik.

Gastbeitrag Dr. Georg Thiel, Präsident Statistisches Bundesamt

Warum ist die öffentlich wahrgenommene Mietpreisentwicklung höher als die amtlich gemessene?

Die Kosten rund um das Wohnen sind für Privathaushalte der bedeutendste Posten im Budget. Um der hohen Bedeutung im gesamten Verbraucherpreisindex gerecht zu werden, wurde die Mietenstichprobe grundlegend überarbeitet. Dadurch sind nun Aussagen darüber möglich, wie stark die Mieten beispielsweise in Großstädten steigen und im Vergleich dazu in dünnbesiedelten Regionen.

Stark steigende Mieten gerade in Ballungsräumen werden in der Öffentlichkeit häufig diskutiert und sind für Menschen auf Wohnungssuche teilweise nur schwer zu finanzieren. Der Verbraucherpreisindex für Mieten zeigt dagegen auf den ersten Blick eher moderate Preissteigerungen. Woran liegt das? Grund hierfür ist, dass im Verbraucherpreisindex die Preisentwicklung aller Mietwohnungen in Deutschland repräsentativ abgebildet werden soll und nicht nur die der Wohnungen, die neu vermietet und deren Preise gerade erhöht werden. Er ist ein Maß für die Geldwertentwicklung auf gesamtwirtschaftlicher Ebene und kann damit nicht alle Lebenswirklichkeiten abbilden.

Dazu werden Vermieter nach den tatsächlich erzielten Mieten für ausgewählte Wohnungen befragt. Zum Großteil handelt es sich dabei um Bestandsmieten, für die sich seltener und weniger starke Preiserhöhungen ergeben als für Neu- und Wiedervermietungen. Der Anteil von Wiedervermietungen an den gesamten Mietverhältnissen in Deutschland ist jedoch gering. Bei einer durchschnittlichen Mietdauer von etwa zehn Jahren kommt es pro Jahr bei durchschnittlich etwa zehn Prozent der Mietobjekte zu einem Mieterwechsel. Dies hat zur Folge, dass der Einfluss von Wiedervermietungen auf die Mietpreisentwicklung im Monatsdurchschnitt bei weniger als einem Prozent liegt.

Auch Neuvermietungen haben einen sehr geringen Einfluss auf die gesamte Mietpreisentwicklung im Verbraucherpreisindex. Bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand in Deutschland machen sie nur einen Anteil von deutlich unter einem Prozent im Jahr aus. Dennoch sind gerade die Mieten bei Neu- und Wiedervermietungen ein wichtiger Indikator für die angespannte Wohnungssituation und somit Ausgangspunkt für mögliche wohnungspolitische Maßnahmen. Aus diesem Grund leisten wir mit unserer überarbeiteten Mie-

MICHAEL PONY GMBH
Elektroinstallationen · Video-Sicherheitstechnik
Antennentechnik · EDV- und Fernmeldenetze
DIRK ABENDROTH
Geschäftsführer - Elektromeister
Rhönstr. 8 · 42349 Wuppertal
Tel. 02 02 / 295 06 40
Fax 02 02 / 295 06 41
Mobil 0177 8 14 82 86
info@pony-gmbh.de

tenstichprobe einen wichtigen Beitrag zur differenzierten Analyse des Wohnungsmarktes.

Der Unterschied zwischen der Mietpreisentwicklung der amtlichen Statistik und vielen anderen Studien ist somit insbesondere auf die einbezogenen Mietverhältnisse zurückzuführen. Nichtamtliche Statistiken basieren oft auf aktuellen Inseraten von Immobilienportalen. Diese beinhalten somit keine Bestandsmieten. Darüber hinaus steht oft die Entwicklung von Mietpreisen in Ballungsräumen im Fokus. Der Verbraucherpreisindex für Mieten bezieht dagegen alle Mietverhältnisse mit ein, unabhängig davon, ob es sich um Bestands-, Neu- oder Wiedervermietungen handelt. Meldungen über stark steigende Mieten stellen so gesehen keinen Widerspruch zur amtlichen Mietpreisentwicklung dar.

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

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

Deutschlandstudie

Bis zu 2,7 Millionen neue Wohnungen durch Dachaufstockungen möglich

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

Verfügbares Bauland ist der Flaschenhals für den Neubau von Wohnungen, vor allem in den Ballungsgebieten. Doch es gibt innerstädtisches Baupotenzial, ohne dafür nur einen Quadratmeter Bauland mehr zu benötigen. 2,3 bis 2,7 Millionen Wohnungen könnten in Deutschland neu entstehen, wenn die vorhandenen innerstädtischen Potenziale durch Dachaufstockungen genutzt würden. Zu diesem Ergebnis kommt die „Deutschland-Studie 2019" der TU Darmstadt und des Pestel-Instituts.

In der Studie wurden dazu die Gebäude und Flächen – auch durch die Auswertung von Luftbildern – analysiert und eine „Inventur" von Immobilien und Grundstücken gemacht.

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

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

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

Nichtwohngebäude im Fokus

Die Wissenschaftler legen mit der Neuauflage der Studie einen Fokus auf die Nichtwohngebäude. Büro- und Geschäftshäuser bieten laut Studie ein großes Potenzial für zusätzliche Wohnungen – durch Nachverdichtung wie Aufstocken, Umnutzung und Bebauung von Fehlflächen. Zusätzlich ließe sich eine Auswahl an öffentlichen Verwaltungsgebäuden nutzen. Die Wissenschaftler rechnen dabei mit konservativen Annahmen von Mengen, Flächen und Verdichtungsschlüsseln. Heraus kommt ein Potenzial der Innenentwicklung, das beeindruckt: Rund 1,3 Millionen Wohnungen ließen sich alleine auf Gewerbeimmobilien und Verwaltungsgebäuden errichten.

Aktualisierung der Potenziale auf Wohngebäuden

Auch für Wohngebäude bleibt das Potenzial für Aufstockungen ungebrochen hoch. Die bereits 2016 aufgezeigten Potenziale zur Schaffung von 1,1 bis 1,5 Millionen Wohneinheiten durch die Aufstockung von Wohngebäuden wurden nur marginal ausgeschöpft. Durch Aufstockungen geschaffene Wohnungen zählen statistisch zu den „Maßnahmen im Bestand". Nach 2015 stiegen die Fertigstellungen von Wohnungen durch Maßnahmen im Wohngebäudebestand von 22.300 Wohnungen je Jahr im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015 auf 34.500 Wohnungen 2016 und 2017. Der genaue Anteil von Aufstockungen wird statistisch nicht erfasst.

Aufstocken ist günstiger als neu bauen

Bei Aufstockungen und Umnutzungen fallen Grundstücks- und Nebenkosten sowie Kosten für die Infrastruktur von neu erschlossenen Baulandflächen weg. Damit lassen sich auf diese Weise neue Wohnungen ab einem Bodenwert von mehr als 240 Euro pro Quadratmeter günstiger realisieren als Neubauwohnungen, so die Wissenschaftler. Sie sehen zudem Aufwertungspotenziale für Quartiere durch Aufstockungen und Nachverdichtungen.

Fazit

Die Potenziale durch Aufstockungen – ob Wohn- oder Nichtwohngebäude – sind enorm. Dem gegenüber stehen die vielfältigen Schwierigkeiten bei der Realisierung solcher Bauvorhaben. Verdichtung im Bestand ist nicht unumstritten. Sie kann nur gelingen, wenn damit eine Qualitätssteigerung im Quartier einhergeht – räumlich, baukulturell und sozial. Um Eigentümer zu unterstützen, ihr individuelles Potenzial zu erkennen, sollten der vorgelagerte Beurteilungs-, Planungs- und Beratungsaufwand für Gebäudeeigentümer gefördert werden.

RECHT & STEUERN

Studie

Wie würde sich ein Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer auswirken?

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

Wenn beim erstmaligen Erwerb von Wohngrundstücken ein Grunderwerbsteuer-Freibetrag in Höhe von 100.000 Euro gewährt würde, dann würde sich das Potenzial an jungen Ersterwerberhaushalten rechnerisch um 18.400 auf 309.000 Haushalte erhöhen. Das entspräche einer Steigerung um sechs Prozent. Zu diesem Ergebnis kommt eine gemeinsame Studie der Researcher der Landesbausparkassen (LBS) und des Forschungsinstituts empirica. Regional würde sich ein Freibetrag allerdings sehr unterschiedlich auswirken.

In ihrer Modellrechnung ermittelten die Wissenschaftler als „natürliche Ersterwerber" 291.000 Haushalte. Dabei handelte es sich um diejenigen Mieterhaushalte im Alter zwischen 30 und 44 Jahren, die sowohl über ausreichend Eigenkapital (mindestens 25 Prozent des Kaufpreises zuzüglich Nebenkosten) als auch über ausreichend Einkommen (Einkommensbelastung durch Zins und Tilgung maximal 35 Prozent) verfügen, um sich eine ortsübliche Immobilie leisten zu können.

Auswirkungen abhängig vom Steuersatz …

Wenn ein Betrag von 100.000 Euro von der Grunderwerbsteuer befreit und damit der Eigenkapitalbedarf verringert würde, dann wären zusätzlich 18.400 Haushalte in der Lage, eine Wohnimmobilie zu erwerben. Die Entlastung durch einen solchen Freibetrag würde dort besonders hoch ausfallen, wo hohe Grunderwerbsteuersätze gelten. In Bundesländern mit Steuersätzen zwischen 6 und 6,5 Prozent würde in der Modellrechnung das Zusatzpotenzial um wenigstens 7 Prozent wachsen. In Ländern mit Steuersätzen von 3,5 Prozent beliefe sich das Zusatzpotenzial hingegen nur auf 4 Prozent.

… und den Immobilienpreisen

Einen zweiten Verzerrungseffekt sehen die Forscher durch den heterogenen Immobilienmarkt gegeben: Ein Freibetrag würde überproportional in Regionen mit niedrigen Immobilienpreisen wirken und in wirtschaftsstarken Regionen mit hohen Kaufpreisen weniger ins Gewicht fallen. Damit könnte ein solch einheitlicher Freibetrag zwar als Haltefaktor in Schrumpfungsregionen wirken, also die Abwanderung in die Städte reduzieren, so die Autoren der Studie. Wenn jedoch das politische Ziel die Entlastung der Wachstumsregionen sei, müsse über gestaffelte Freibeträge nachgedacht werden. Das würde dann allerdings die Komplexität des Instruments erhöhen.

Wissenschaftler favorisieren bundesweit einheitlichen niedrigen Steuersatz

Unterm Strich plädieren die Forscher für die Rückkehr zu einer bundesweit einheitlichen Besteuerung des Erwerbs von Grund und Boden. So könnte beispielsweise ein Grunderwerbsteuersatz von einheitlich 3 Prozent ein Zusatzpotenzial von 18.000 relativ gleich über die Regions-, Kreis- und Stadttypen verteilten Haushalte generieren. Nur in den Bundesländern Bayern und Sachsen würde das Zusatzpotenzial aufgrund ihres relativ niedrigen Grunderwerbsteuersatzes von 3,5 Prozent unterdurchschnittlich ausfallen.

Bundespolitik

Quo vadis Grunderwerbsteuer?

Im Koalitionsvertrag haben CDU/CSU und SPD vereinbart, „einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer beim erstmaligen Erwerb von Wohngrundstücken" zu prüfen. Wir haben bei den Fraktionen nachgefragt: Wie weit ist dieses Vorhaben gediehen? Welche konkreten Vorschläge gibt es zur Umgestaltung der Grunderwerbsteuer?

Olav Gutting, Berichterstatter Grunderwerbsteuer CDU/CSU-Bundestagsfraktion

Die Prüfung auf Einführung eines Freibetrags ist noch nicht abgeschlossen, wirft aber immer neue Fragen auf, zum Beispiel was passiert bei notwendigem Umzug oder notwendiger Vergrößerung bei Familienzuwachs? Natürlich ist die hohe Grunderwerbsteuerbelastung eine der Hürden beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum; diese kann aber am besten mit einem niedrigeren Steuersatz genommen werden! Unser Ziel ist es, zu einem einheitlichen niedrigen Satz in allen Bundesländern zurückzukehren, gegebenenfalls mit Kompensation. Damit würden auch die missbräuchlichen Gestaltungen zur Vermeidung von Grunderwerbsteuer („Share Deals") deutlich unattraktiver werden.

Lothar Binding, finanzpolitischer Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion

Eine Familie bezahlt bei einem Hauskauf Grunderwerbsteuer. Kapitalgesellschaften hingegen nutzen häufig Share Deals, um die Besteuerung zu umgehen. Die Steuerausfälle werden auf bis zu einer Milliarde Euro im Jahr geschätzt. Diese Ungerechtigkeit wollen wir beenden und die Möglichkeit der Steuerumgehung einschränken. Dadurch erhalten die Länder finanzielle Spielräume, die sie für die Senkung der Steuersätze oder zur Verbesserung der Infrastruktur nutzen können. Hinsichtlich eines Freibetrags gilt der Prüfauftrag des Koalitionsvertrags.

Lisa Paus, Sprecherin für Finanzpolitik der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Bei der Grunderwerbsteuer klafft derzeit eine riesige Gerechtigkeitslücke: Große Wohnungsunternehmen müssen bei Millionentransaktionen oft keinen Cent an den Staat entrichten, während eine einfache Hauskäuferin brav ihre Grunderwerbsteuer zahlt. Diese Ungleichbehandlung wollen wir beseitigen, indem wir die Share-Deals-Regelung reformieren. Außerdem wollen wir mit der neuen Wohnungsgemeinnützigkeit all jene komplett von der Grunderwerbsteuer befreien, die bezahlbaren Wohnraum schaffen und bereit sind, ihre Wohnungen dauerhaft günstig zu vermieten.

Dr. Florian Toncar, Parlamentarischer Geschäftsführer der Fraktion der Freien Demokraten im Deutschen Bundestag

Wir wollen den Ländern die Möglichkeit einräumen, für selbstgenutzte Wohnimmobilien einen Freibetrag auf den Kaufpreis von bis zu 500.000 Euro festzulegen. Das wäre die treffsicherste und unbürokratischste Art und Weise, Eigentumsbildung innerhalb der Mittelschicht zu unterstützen. Weitere Maßnahmen – vom Baurecht bis hin zu den Vorschriften für Immobilienkredite – müssen aber hinzukommen.

Laub Elektrotechnik Meisterbetrieb
· Elektroinstallation · Schaltschrankbau · Beleuchtungsanlagen · Netzwerkverdrahtung
· Sat-/Kabelanlagen · Sprechanlagen · Telefonanlagen
Waisenstr. 14, 42281 Wuppertal
Tel. 0202 / 76 95 81 77, Fax 0202 / 76 95 81 78
info@laub-elektrotechnik.de, www.laub-elektrotechnik.de

Irmgard Presia
Sanitär · Heizung
Reparaturen · Wartungen
Irmgard Presia
Sanitär- und Heizungsbaumeisterin
Auf dem Brahm 5 · 42281 Wuppertal
Telefon 02 02/62 88 07
Telefax 02 02/62 88 08
Mobil 01 71/7 72 04 53
E-Mail irmgard-presia@t-online.de
Internet www.irmgard-presia-sanitaer.de

Planung und Bau individueller Kachelöfen und Kamine
Kaminöfen – Pelletöfen – Edelstahlschornsteine
Unsere Stärke: Gas-Kaminanlagen
Mein Platz am Kaminfeuer
Kachelofen & Kaminstudio Riesenberg OHG
Wittensteinstraße 161-163 · Wuppertal
Tel. 0202-81 08 10
www.kamine-riesenberg.de

Haben Sie Schimmel im Keller?

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

Architektur- und Sachverständigenbüro
Windgassen
Wir bieten Ihnen eine persönliche und individuelle Beratung; natürlich unabhängig und produktneutral
- Hilfe bei Immobilienkauf
- Feststellung des Sanierungsbedarfs
- Koordination von An- und Umbauten
- Sachverständigen - Gutachten
- Schadensbeurteilung
- Energieberatung
- Bauanträge
- Kostenermittlung
- Planung von Neubauten
- Bauleitung
Dipl.-Ing. Architektin Christiane Windgassen
Tel.: 0202 - 76 94 78 45
Fax: 0202 - 76 94 78 46
Hordenbachstraße 95
42369 Wuppertal
info@as-windgassen.de
www.as-windgassen.de
Mitglied der Architektenkammer NRW
Vereinigung freischaffender Architekten

Besteuerung von Vermietern

Steuerfalle günstige Miete

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

Günstig vermieten in guten Wohnlagen kann schnell zum steuerlichen Bumerang für den Vermieter werden. Drei Beispiele zeigen, warum das so ist und wie das Finanzamt dem fairen Vermieter und auch dem Mieter im wahrsten Sinne des Wortes einen „Strich durch die Rechnung" macht.

1. Lohnsteuer auf günstige Mieten

Ein Arbeitgeber vermietet an seine Angestellten preiswert Wohnungen. Oft sind nur dadurch Arbeitskräfte zu gewinnen, da arbeitsortnahe bezahlbare Wohnungen vielerorts schwer zu finden sind. Die vereinbarten Mieten liegen unterhalb des Ortsüblichen, zumeist konkretisiert durch den Mietspiegel. Das Finanzamt sieht in dem Unterschiedsbetrag zwischen der verlangten Miete und der Mietspiegel-Miete einen geldwerten Vorteil. Diesen muss der Mieter versteuern, also Lohnsteuer darauf zahlen. Wenn Dienstwohnungen ein Teil der Lösung akuter Wohnungsnot sein sollen, muss dieses Thema mitbedacht werden. Der Gesetzgeber sollte hier reagieren, indem er Ausnahmen oder zumindest Freibeträge schafft.

2. Günstige Miete, hohe Schenkungsteuer

Eine weitere Ungerechtigkeit tut sich im Bereich der Erbschaft- und Schenkungsteuer auf. Der steuerliche Wert wird nach dem sogenannten Ertragswertverfahren ermittelt. Zwar wird die Immobilie aufgrund ihres Zustandes am Tag der Schenkung bewertet. Weicht aber die tatsächliche Miete von der ortsüblichen Miete um mehr als 20 Prozent nach oben oder auch nach unten ab, ist die ortsübliche Miete anzusetzen. Auch hier orientiert sich das Finanzamt für die Besteuerungsgrundlagen an dem „Ortsüblichen", in der Regel also dem Mietspiegel. Sogar nicht genutztes Wohnraumpotenzial – etwa ein ausbaufähiger Dachstuhl – wird mit eingepreist. Damit wird eine Wertsteigerung besteuert, die nur bei einem Verkauf tatsächlich realisiert würde. Verlangt der Vermieter aber weniger als das Ortsübliche und schöpft er nicht alle Ausbaumöglichkeiten aus, dann wird er als steuerpflichtiger Schenkungsempfänger bestraft und zahlt Steuern auf Erträge, die er tatsächlich nicht erwirtschaftet hat.

3. Zu günstige Miete, keine Werbungskosten

Auch die Geltendmachung von Werbungskosten ist gefährdet, wenn die Miete zu niedrig angesetzt wird. Nur wenn die tatsächlich vereinnahmte Warmmiete mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete beträgt, sind die Werbungskosten voll abzugsfähig. Liegt die tatsächlich vereinnahmte Miete unter 66 Prozent der ortsüblichen Miete, können Vermieter die Werbungskosten nur noch teilweise absetzen. Verlangt der Vermieter beispielsweise nur die Hälfte der ortsüblichen Miete, kann er auch nur die Hälfte seiner Kosten von den Einkünften abziehen. Diese Regeln gelten übrigens nicht nur bei Vermietungen unter nahen Angehörigen, sondern auch bei „ganz normalen" Mietverhältnissen mit fremden Dritten. Damit beeinflussen sie auch den regulären Wohnungsmarkt.

Ungleich behandelt

EuGH forderte Änderung bei Erbschafts-Freibeträgen

(Europäischer Gerichtshof, Aktenzeichen C-211/13)

Die Bundesrepublik darf bei den Freibeträgen für Erbschaften oder Schenkungen Bürger aus anderen EU-Staaten nicht alleine deswegen schlechter stellen, weil sie ihren Wohnsitz nicht in Deutschland haben. Das wurde nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS höchstrichterlich festgestellt.

Der Fall: Der deutsche Gesetzgeber gewährte sogenannten „Gebiets-fremden" – also EU-Bürgern ohne Wohnsitz in der Bundesrepublik – lediglich einen verminderten Freibetrag bei Schenkungen und Erbschaften von Immobilien. Das hielt die Europäische Kommission für einen Verstoß gegen die Pflicht, den Kapital- und Zahlungsverkehr zwischen den Mitgliedsstaaten der EU nicht zu beschränken. Es sei objektiv kein Grund erkennbar, warum Bürger der Union nur deswegen nicht in den Genuss des vollen Freibetrages kommen, weil keiner von beiden im Lande wohnt.

Das Urteil: Der EuGH bestätigte, dass eine solche Vertragsverletzung vorliege. Unter gewissen Umständen sei es zwar möglich, nationale gesetzliche Ausnahmeregelungen zu schaffen, doch das müsse ganz eng ausgelegt werden und dürfe nicht zu einer generellen Diskriminierung führen. Auf das Urteil des Europäischen Gerichtshofes könnten sich auch Deutsche berufen, wenn sie in anderen Mitgliedsstaaten auf ähnliche Weise schlechter gestellt würden.

Grunderwerbsteuer bei nachträglicher Kaufpreisminderung

Wird eine Immobilie verkauft, so kann es durchaus passieren, dass der ursprünglich vereinbarte Kaufpreis nachträglich noch gemindert wird. Das ist häufig der Fall, wenn sich im Nachhinein Mängel am Objekt zeigen. Gemäß § 16 Grunderwerbsteuergesetz muss das Finanzamt den Grunderwerbsteuerbescheid zugunsten des Käufers ändern, wenn sich der Kaufpreis innerhalb von zwei Jahren mindert. Dazu muss der Käufer einen entsprechenden Antrag stellen – und zwar innerhalb von vier Jahren nach Ablauf des Jahres, in dem der erste Grunderwerbsteuerbescheid bekannt gegeben wurde (= Festsetzungsfrist). Das hat das Finanzgericht München mit Urteil vom 11. April 2018 (4 K 103/18) entschieden.

Das letzte Wort zu diesem Thema ist jedoch noch nicht gesprochen: Der Bundesfinanzhof muss in einem Revisionsverfahren klären, ob eine Bescheidänderung aufgrund eines rückwirkenden Ereignisses noch möglich ist (II R 15/18). Wer die Vier-Jahres-Frist versäumt und vom Finanzamt einen ablehnenden Bescheid erhalten hat, sollte dagegen unter Berufung auf die Revision Einspruch einlegen und einen Antrag auf Ruhen des Verfahrens stellen.

Konrad Adenauer ist neuer Präsident

Führungswechsel beim Landesverband Haus & Grund Rheinland Westfalen

Konrad Adenauer ist, nachdem er gemeinsam mit unserem Vorsitzenden Hermann Josef Richter, langjähriges Mitglied im Landesvorstand war, neuer Präsident des Landesverbandes Haus & Grund Rheinland Westfalen. Die Mitgliederversammlung wählte Adenauer am Samstag (30. März 2019) einstimmig. Der Notar ist seit vielen Jahren Vorsitzender des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins von 1888 und seit 2015 Mitglied im Vorstand des Landesverbandes. Konrad Adenauer ist ein Enkel des gleichnamigen ersten Bundeskanzlers der Bundesrepublik Deutschland.

Adenauer tritt die Nachfolge von Prof. Dr. Peter Rasche an, der zum Ehrenpräsidenten gewählt wurde. Er hatte die Präsidentschaft des Landesverbandes im Jahr 2010 übernommen und nach drei Amtszeiten nicht erneut kandidiert. Wir danken Prof. Dr. Rasche für seinen engagierten Einsatz und freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit mit Konrad Adenauer, den wir anlässlich unserer Jubiläumshauptversammlung am 07.05.2019 als Gast begrüßen dürfen. Herr Adenauer wir bei dieser Gelegenheit als Präsident von Haus & Grund Rheinland Westfalen ein Grußwort an unsere Mitglieder richten.

Wolfram Ebel Metallbau

31 26 16

liefert Treppen, Balkongeländer, Gitter, Vordächer, Türen
Reparaturdienst

Masurenstraße 5a, 42117 Wuppertal

SEIT 1951

Immobilienfachbüro
SCHÖNIAN & HEYMANN OHG

Ihre Partner bei:

- Kauf und Verkauf von Immobilien
- Hausverwaltung
- Vermietung von Wohnungen und gewerblichen Räumen
- Begutachtung und Wertschätzung
- Hilfestellung und Begleitung beim notariellen Kaufvertrag

Vorm Eichholz II · 42349 Wuppertal
Tel.: 0202 | 40 93 2-0 · Fax: 0202 | 40 93 2-32
info@schoenian-heymann.de
www.schoenian-heymann.de

ivd

Ihr starker Partner in Sachen Recht!

ROLAND. Der Rechtsschutz-Versicherer.

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Haus & Grund-Team
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

Exklusivpartner von:
Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Besonders günstige Konditionen für Haus & Grund-Mitglieder

VERMIETEN & VERWALTEN

Vertragswidriger Gebrauch

Unterlassungsanspruch verjährt nicht, solange zweckwidrige Nutzung andauert

Nach § 541 BGB kann ein Vermieter von seinem Mieter verlangen, die vertragswidrige Nutzung der gemieteten Räume zu unterlassen. Dieser Unterlassungsanspruch findet auch im Gewerberaummietrecht Anwendung: Wenn im Mietvertrag ausschließlich die gewerbliche Nutzung der Mietsache vereinbart ist, dann entspricht die Nutzung zu Wohnzwecken nicht dem vertragsgemäßen Gebrauch. Der daraus resultierende Unterlassungsanspruch des Vermieters verjährt im laufenden Mietverhältnis nicht, solange die zweckwidrige Nutzung andauert. Das hat der Bundesgerichtshof mit seinem Urteil vom 19. Dezember 2018 (XII ZR 5/18) klargestellt.

Im zugrunde liegenden Fall stritten der Vermieter und die Mieterin von Gewerberäumen über die zulässige Nutzung.

Wohnnutzung statt Rechtsanwaltsbüro

Die Mieterin hatte die im Erdgeschoss, im ersten Obergeschoss und im Keller gelegenen Räume im Jahr 2010 von der Voreigentümerin angemietet. Im Vertrag wurde vereinbart: „Die Vermietung erfolgt zum Betrieb eines Rechtsanwaltsbüros." Die Mieterin jedoch nutzte die Räume im Obergeschoss seit Beginn des Mietverhältnisses zu Wohnzwecken. Im Juli 2016 verlangte der Vermieter die Unterlassung der Wohnnutzung. Die Mieterin argumentierte, ein eventueller Unterlassungsanspruch sei verjährt.

Grundsätzlich unterliegt der Anspruch des Vermieters aus § 541 BGB der regelmäßigen Verjährung des § 195 BGB mit einer Frist von drei Jahren. Bislang war jedoch umstritten, ab wann die Verjährung bei einer dauerhaft zweckwidrigen Nutzung beginnt.

BGH zur Verjährungsfrage

Das hat der BGH nun vermieterfreundlich entschieden: Der Unterlassungsanspruch während des laufenden Mietverhältnisses verjährt nicht, solange die zweckwidrige Nutzung andauert. Wenn der Mieter die von ihm zu gewerblichen Zwecken angemieteten Räumlichkeiten als Wohnung nutzt, liegt der Schwerpunkt seines vertragswidrigen Verhaltens nicht in der Aufnahme, sondern in der dauerhaften Aufrechterhaltung der unerlaubten Nutzung der Mietsache, so die Argumentation der Richter. Der Mieter verletzt somit fortwährend die ihm während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses obliegende Verpflichtung, die Mietsache nur im Rahmen des vertraglich vereinbarten Verwendungszwecks zu nutzen. Die Verjährung kann nicht beginnen, solange der Eingriff noch andauert.

BGH zu Heizkosten

Mieter haben Anspruch auf Abrechnung mit korrektem Verteilungsschlüssel

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

Wenn das Gesetz in bestimmten Fällen einen konkreten Verteilungsschlüssel für die Heizkosten vorschreibt, haben Mieter einen Anspruch darauf, dass dieser Schlüssel auch verwendet wird. Sie müssen sich nicht auf das Kürzungsrecht des § 12 Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (HeizkostenV) verweisen lassen. Das hat der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 16. Januar 2019 (VIII ZR 113/17) entschieden.

Im konkreten Fall rechnete ein Vermieter die Heizkosten stets zu je 50 Prozent nach der Wohnfläche und nach dem erfassten Wärmeverbrauch ab. Einer der Mieter erhob hiergegen Einspruch. Nach seiner Auffassung erfüllt das Gebäude das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGBl. I S. 2121) nicht. Es wird mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt. Da zudem die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, müssten die Heizkosten nach § 7 Absatz 1 Satz 2 HeizkostenV nach Auffassung des Mieters zu 70 Prozent nach dem erfassten Wärmeverbrauch abgerechnet werden. Der Vermieter sieht dies anders und weigert sich, den Verteilungsschlüssel entsprechend umzustellen. Der Mieter klagt nun darauf, dass der Vermieter für zukünftige Heizperioden einen 70-30-Verteilungsschlüssel verwendet.

Der BGH entschied nun, dass für die Fälle, in denen die Heizkostenverordnung zwingend einen bestimmten Verteilungsschlüssel vorschreibt, der Mieter einen Anspruch darauf hat, dass dieser Schlüssel angewendet wird. Zwar steht dem Mieter nach § 12 Absatz 1 Satz 1 HeizkostenV ein Kürzungsrecht in Höhe von 15 Prozent zu, wenn der Vermieter nicht entsprechend den Vorschriften der Heizkostenverordnung abrechnet. Allerdings greift diese Vorschrift im vorliegenden Fall nicht. Denn im konkreten Fall wird nicht über den Umgang mit einer bereits erteilten Abrechnung gestritten. Vielmehr will der Mieter erreichen, dass der Vermieter verpflichtet wird, zukünftig den seiner Meinung nach korrekten Verteilungsschlüssel zu verwenden.

Sinn und Zweck der Regelung des § 7 Absatz 1 Satz 2 HeizkostenV ist, die Mieter durch einen besonders hohen verbrauchsabhängigen Anteil der Heizkosten zu einem besonders sparsamen Verhalten zu bewegen. So soll gerade in den entsprechenden Gebäuden mehr Energie eingespart werden. Daher muss der Mieter auch nicht abwarten, bis ihm eine fehlerhafte Abrechnung erteilt wird, um diese im Anschluss zu kürzen. Denn durch einen Verweis auf das Kürzungsrecht wird dieser Energieeinsparefekt nämlich nicht erzielt.

Da das Berufungsgericht nicht abschließend geklärt hatte, ob die Voraussetzungen des § 7 Absatz 1 Satz 2 HeizkostenV vorlagen, verwiesen die BGH-Richter den Rechtsstreit zurück mit der Vorgabe, dies aufzuklären.

Heizkostenabrechnung in der WEG

Einzelfallverstoß gegen die Heizkostenverordnung macht Beschluss nur anfechtbar

Von Julia Wagner, Referentin Recht Haus & Grund Deutschland

Wenn in einer Eigentümergemeinschaft Beschlüsse nicht ordnungsgemäß durch die Eigentümerversammlung getroffen werden, können sie durch die Wohnungseigentümer angefochten werden. Wird ein solcher Beschluss nicht innerhalb der Monatsfrist angefochten, wird er wirksam. Es gibt aber auch Beschlüsse, die einer solchen Anfechtung nicht bedürfen. Sie sind von Anfang an nichtig, ohne dass einer der Eigentümer tätig werden muss.

Ein Beschluss, mit dem die Wohnungseigentümer im Einzelfall – bezogen auf eine konkrete Jahresabrechnung – von den Vorgaben der Heizkostenverordnung abweichen, gehört nicht in diese Kategorie. Er ist nicht nichtig, sondern nur anfechtbar. Das hat der Bundesgerichtshof mit seinem Urteil vom 22. Juni 2018 (V ZR 193/17) entschieden.

In einer Wohnungseigentümergemeinschaft werden die Warmwasser- und Heizkosten nach der Teilungserklärung zu 30 Prozent nach Grundkosten und zu 70 Prozent nach Verbrauch abgerechnet, was der Heizkostenverordnung entspricht. Da diese Abrechnung für zwei Wohnungen einen vergleichsweise hohen Anteil der Heizkosten auswies, beschlossen die Eigentümer in einer folgenden Eigentümerversammlung, eine Abrechnung nach Wohnfläche vorzunehmen, soweit sich durch ein Sachverständigengutachten nichts anderes ergebe.

Drei Monate später teilte die Hausverwaltung mit, dass die Überprüfung des Sachverständigen keine verwertbaren Ergebnisse ergeben habe, sodass die Abrechnung nun nach Wohnfläche erfolge. Da sich für den Kläger aufgrund der neuen Abrechnung die Kosten deutlich erhöhten, legte er fünf Monate nach Beschlussfassung Klage ein. Nachdem die Klage vor dem zuständigen Amtsgericht sowie auch vor dem Berufungsgericht keinen Erfolg hatte, entschied der Bundesgerichtshof: Die Klage wurde zu spät eingereicht; der Kläger hätte die Anfechtungsfrist von einem Monat einhalten müssen. Der durch die Eigentümerversammlung gefasste Beschluss war nicht nichtig.

Der Beschluss widerspricht der Heizkostenverordnung. Heizkosten sind danach nämlich zu mindestens 50 Prozent und höchstens 70 Prozent nach Verbrauch abzurechnen, wenn nicht einer der in der Heizkostenverordnung geregelten Ausnahmefälle vorliegt. Ein solcher ist insbesondere dann gegeben, wenn der anteilige Verbrauch aufgrund Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst werden konnte. Da eine solche Ausnahme in diesem Fall nicht vorlag, hätte nach Verbrauch abgerechnet werden müssen.

In der Rechtsprechung und Literatur ist es umstritten, ob ein Beschluss, der nicht in Einklang mit der Heizkostenverordnung steht, nichtig oder anfechtbar ist. Zum Teil soll ein solcher Verstoß nur zur Anfechtbarkeit führen, zum Teil wird nach Art des Verstoßes differenziert. In diesem Fall musste das Gericht diese Streitfrage allerdings nicht klären. Denn nach ständiger Rechtsprechung entspricht bereits eine den Anforderungen der Heizkostenverordnung genügende Abrechnung ordnungsgemäßer Verwaltung. Dies gilt unabhängig davon, ob die Wohnungseigentümer durch Beschluss abweichende Bestimmungen treffen. Solche Beschlüsse wirken sich nämlich nur temporär aus und sind dementsprechend nicht von einem solchen Gewicht, dass hier eine Nichtigkeit des Beschlusses angenommen werden kann, was immer nur die Ausnahme gegenüber der Anfechtbarkeit sein sollte.

UPTOWN CLASSICS /4

In den „Uptown Classics /4" macht sich das Sinfonieorchester Wuppertal auf den Weg und geht mit dem Publikum auf Tuchfühlung – dieses Mal in Langenberg und in Wuppertal Oberbarmen.

Ein frischer Wind weht durch Wuppertal und das Bergische Land. Die von Generalmusikdirektorin Julia Jones eingeführte Konzertreihe „Uptown Classics" wirft einen neuen und unverstellten Blick auf das klassische Konzertformat. In rund einstündigen Konzerten bringt das Sinfonieorchester den Klang Wuppertals an Orte fern seiner Heimspielstätte, der Historischen Stadthalle Wuppertal. Dabei entdeckt das Publikum nicht nur Juwelen und Liebhaberstücke der Musikgeschichte, sondern lernt die Orchestermitglieder, die sich als Solist_innen mit dem eigenen Orchester präsentieren, aus nächster Nähe kennen.

In den „Uptown Classics /4" hat Konzertmeister Nikolai Mintchev das Sagen – sprich die musikalische Leitung des Konzerts. Er ist zudem Solist in Johann Sebastian Bachs beliebtem Violinkonzert E-Dur, einem äußerst anspruchsvollen Werk. Mit Felix Mendelssohn Bartholdys Streichersinfonie Nr. 13 c-Moll, Edward Elgars Serenade op. 20 und Benjamin Brittens Simple Symphony op. 4 wird das Programm abwechslungsreich komplettiert. Am Samstagnachmittag, 4. Mai 2019, bespielt das Sinfonieorchester Wuppertal die Immanuelskirche in Oberbarmen. Einen Tag zuvor, am Freitagabend, 3. Mai 2019, verlässt das Orchester die Wuppertaler Stadtgrenze und ist zum ersten Mal im Historischen Bürgerhaus Langenberg zu Gast: einem monumentalen, schlossartigen Steingebäude, das Wahrzeichen und Kulturerbe Langenbergs ist.

UPTOWN CLASSICS /4

Mendelssohn, Elgar, Bach & Britten
Fr. 3. Mai, 19.30 Uhr
Historisches Bürgerhaus Langenberg
Hauptstraße 64, 42555 Velbert

Sa. 4. Mai, 16 Uhr
Immanuelskirche
Sternstraße 73, 42275 Wuppertal
Sinfonieorchester Wuppertal
Nikolai Mintchev, Violine und
musikalische Leitung

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**.

Behrens GmbH Haustechnik
Alle Handwerkerleistungen aus einer Hand
10 %

FASSADEN MELZER
Maler- und Fassaden-Fachbetrieb GMBH
Meisterbetrieb in der Innung seit 1968
10 %

HASCHI
10 %

STRÄTER
kostenlose Lieferung

B&E BAUELEMENTE GmbH
10 %

ROLAND
DER RECHTSSCHUTZ-VERSICHERER.
Sonder-konditionen

Kachelofen & Kaminstudio
Riesenberg oHG
5 %

WUPPERTALER BÜHNEN
10 %

OBI WUPPERTAL
10 %

financial PARTNER
Versicherungsmakler GmbH
Sonder-konditionen

ibs IMMOBILIENGRUPPE
Sonder-konditionen

VBL
Ralf Zinzius
Versicherungsmakler Bergisch Land
Sonder-konditionen

Das Lagerhaus
Transporte & Lagerung
10 %

140 Jahre

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Einladung zum Empfang
am Dienstag, den 07.05.2019 um 17.00 Uhr

Zu unserem 140-jährigen Bestehen,
lade ich Sie recht herzlich zu einem festlichen Empfang mit Umtrunk in den Räumlichkeiten der Concordia ein.

Einladung zur Jahreshauptversammlung
am Dienstag, den 07.05.2019 um 18.00 Uhr
in der Concordia, Werth 48 in Wuppertal-Barmen

Der Empfang, zu dem alle HuG-Mitglieder eingeladen sind, seine Teilnahme am Empfang hat Herr Notar a.D. Konrad Adenauer zugesagt, ist öffentlich. Gäste sind willkommen, insbesondere die Haus- und Grund-Eigentümer und auch die Eigentümer von Eigentumswohnungen. Gleiches gilt für den Vortrag von Minister Reul während der Mitgliederversammlung.

Darüberhinaus gibt es in der Mitgliederversammlung auch neue Informationen zu den Themen "Straßenbau-Beiträge" und "Grundsteuer-Reform", die uns, die Immobilieneigentümer, belasten werden.

Konrad Adenauer, Präsident von Haus & Grund Rheinland Westfalen

l.n.r. Konrad Adenauer und Hermann Josef Richter, Vorsitzender des HuG Wuppertal sowie Mitglied des Landesvorstandes Haus & Grund Rheinland Westfalen

Herbert Reul, Innenminister von NRW

Herr Reul thematisiert die anstehende Europawahl sowie aktuelle Themen der Inneren Sicherheit in NRW, in Deutschland und in Europa.

Mitglieder werben Mitglieder

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund empfehlen und Prämie sichern

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

Haus & Grund empfehlen und eine Prämie sichern. Machen Sie mit und suchen Sie sich eine Prämie aus.

Ihr Prämienantrag

Wenn Sie ein Neu-Mitglied geworben haben, füllen Sie bitte den Prämiencoupon aus und geben diesen dann entweder in der Geschäftsstelle Ihres Haus & Grund-Vereins ab oder schicken ihn per Post dorthin.
Ihr Verein veranlasst die Zusendung der Prämie an Sie.

Wichtig: Der Werbende muss Haus & Grund-Mitglied sein! Mitarbeiter und Vorstandsmitglieder der Haus & Grund-Organisation sowie deren Angehörige sind von der Teilnahme ausgeschlossen. Ein Prämienanspruch besteht nicht, wenn der Geworbene innerhalb der letzten 12 Monate aus dem Haus & Grund-Verein ausgetreten ist.

Ihre Prämie

Bitte kreuzen Sie hier Ihre gewünschte Prämie an. Die Lieferzeit kann zwischen drei und sechs Wochen betragen. Sollte eine Prämie vergriffen sein, erhalten Sie einen gleichwertigen Ersatz.

01 **Haus & Grund-Ratgeber**

- ☐ Betriebskosten
- ☐ Einbruchschutz für Haus- und 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

Angaben werbendes Mitglied

Vorname/Name

Straße/Hausnummer

Unterschrift

PLZ

Ort

Mitgliedsnummer (sofern bekannt)

Diese Daten werden ausschließlich zum Zweck des Prämienversandes an den Versender Haus & Grund Deutschland übermittelt. Dort werden diese Daten nach dem Versand gelöscht.

Ich habe folgendes Mitglied geworben

Vorname/Name

Straße/PLZ/Ort

FINANZEN & VERSICHERUNG

Anschlussfinanzierung
Probleme, Risiken, Planung

Von Achim Tiffe, Rechtsanwalt Hamburg

Die meisten Eigentümer finanzieren ihre Immobilie zumindest teilweise und vereinbaren einen festen Zinssatz mit einer langen Laufzeit, bis das Darlehen durch die Raten vollständig abgezahlt ist. Der feste Zins wird aber meistens nur für einen Abschnitt, zum Beispiel fünf oder zehn Jahre, festgelegt. Am Ende der Zinsbindung muss eine neue Vereinbarung mit der Bank getroffen werden.

Banken müssen spätestens drei Monate vor Auslaufen der Zinsbindung Verbraucher über eine mögliche Anschlussfinanzierung unterrichten.

Anschluss-Angebote können Probleme mit sich bringen

Ein solches Schreiben kann diverse Tücken beinhalten: Die anfänglich günstige Bank, die man aus diesem Grund gewählt hatte, verlangt nun einen deutlich höheren Zins als marktüblich. Oder die Bank wertet das Schweigen auf ihr Schreiben mit dem neuen Zinssatz als Zustimmung und man wird beim neuen Zinssatz überrumpelt. Auch die Auswahl der vertraglichen Gestaltung ist bei einer Anschlussfinanzierung meist bescheiden. Oft kann man nur zwischen zwei Laufzeiten – etwa fünf oder zehn Jahre – wählen. Der Rest wird als nicht verhandelbar dargestellt. Einige Darlehen wurden von der ursprünglichen Bank auch verkauft, so dass man es nun mit einem Unternehmen zu tun hat, das keine Bank ist, oft im Ausland sitzt und extrem hohe Zinsen verlangt.

Darlehensnehmer haben bei der Anschlussfinanzierung oft das Gefühl, der Bank oder dem Aufkäufer ausgeliefert zu sein. Sie fühlen sich zudem unter Zeitdruck, weil die Schreiben den Kunden kurz vor Auslaufen der Zinsbindung zugeschickt werden, und haben den Eindruck, sie können die Bank für das auslaufende Darlehen nicht wechseln und müssen das Angebot für die Anschlussfinanzierung annehmen.

Eigeninitiative macht sich bezahlt

Viele dieser Ärgernisse vermeidet, wer selbst frühzeitig das Heft in die Hand nimmt und sich um seine Anschlussfinanzierung kümmert. Machen Sie zunächst eine eigene Planung, was Sie in Zukunft mit der Immobilie vorhaben und welche Ereignisse eintreten könnten. Verschaffen Sie sich einen Überblick über die aktuellen Zinssätze der bisherigen Bank und vergleichen Sie Angebote anderer Kreditinstitute. Schon geringe Zinsänderungen von 0,1 bis 0,5 Prozent haben bei der Anschlussfinanzierung große Effekte. Rechnen Sie sich am besten in Euro aus, wie viel Sie bei einem Wechsel der Bank sparen könnten. Informieren Sie sich auch über die Möglichkeiten der Vertragsgestaltung wie Sondertilgungsmöglichkeiten und Tilgungsänderungen während der Zinsbindung. Denken Sie daran, dass auch längere Laufzeiten von 15 und 20 Jahren für eine Zinsbindung möglich sind. Mit diesem Wissen haben Sie eine gute Verhandlungsgrundlage für das Gespräch mit Ihrer Bank. Das sollten Sie am besten sechs Monate vor Auslauf der Zinsbindung oder der ersten Kündigungsmöglichkeit suchen.

Gut gewappnet ins Beratungsgespräch

Lassen Sie sich bei der Anschlussfinanzierung beraten. Notieren Sie sich, was der Berater bei dem Beratungsgespräch zur Anschlussfinanzierung empfiehlt. Passt die Anschlussfinanzierung nicht, haben Sie bei einer Falschberatung später einen Anspruch auf Schadensersatz. Bei einem schlechten Angebot oder überhöhten Zinsen empfiehlt es sich, die Bank oder Sparkasse zu wechseln, statt die rechtliche Auseinandersetzung zu suchen. Besteht diese Möglichkeit nicht oder blockiert die Bank einen Wechsel, sollte man Rechtsrat suchen.

Statistik 2018
Weniger Zwangsversteigerungen, höhere Verkehrswerte

Die Zahl der Zwangsversteigerungen von Häusern, Wohnungen und Grundstücken war auch im Jahr 2018 weiter rückläufig. Das hat eine Auswertung des Wirtschaftsverlags Argetra ergeben. Er hat Publikationen von knapp 500 deutschen Amtsgerichten ausgewertet.

Danach landet nur die Hälfte der eröffneten Zwangsversteigerungsverfahren im Gerichtssaal. Der Rest wird vor der Versteigerung freihändig verkauft.

Große Unterschiede in den Entwicklungen der einzelnen Länder

Insgesamt wurden der Auswertung zufolge im vergangenen Jahr 18.449 Immobilien (2017: 25.740) mit Verkehrswerten von 3,85 Milliarden Euro (2017: 4,23 Milliarden Euro) aufgerufen. Die Zahl der Verfahren vor Gericht ging damit um mehr als 28 Prozent zurück. Im Bundesdurchschnitt waren 52 von 100.000 Haushalten von Zwangsversteigerungen betroffen (2017: 62). Der Bundesdurchschnitt der Verkehrswerte lag im Jahr 2018 bei 178.000 Euro und damit gut acht Prozent höher als im Vorjahr (2017: 164.431 Euro).

Hinter den Durchschnittswerten verbergen sich nach Angaben von Argetra sehr unterschiedliche Entwicklungen in den einzelnen Immobilienmärkten. So liege beispielsweise in Sachsen-Anhalt mit 104 Terminen pro 100.000 Haushalten die Quote dreimal so hoch wie in Baden-Württemberg mit 34 Terminen. Die höchsten Verkehrswerte mit durchschnittlich rund 541.000 Euro je Immobilie wurden (bereinigt um ein Objekt mit einem Verkehrswert von 22 Millionen Euro) in Hamburg aufgerufen. Thüringen bildet das Schlusslicht mit Durchschnittswerten von 69.039 Euro.

Gegen den Trend: Zunahme bei Teilungsversteigerungen

Bei fast jeder fünften Zwangsversteigerung (18,4 Prozent) hat es sich um eine Teilungsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Eigentümergemeinschaft aus Erbauseinandersetzungen und Scheidungen gehandelt. Dabei wurden Verkehrswerte in Höhe von einer Milliarde Euro aufgerufen.

Frühlings-Check für Ihr Eigenheim

Quelle: GEV – Grundeigentümer-Versicherung

Der Winter ist vergangen, die ersten Frühlingsboten sind im Garten zu finden. Zeit, nicht nur im Haus den Frühjahrsputz zu starten, sondern auch das Eigenheim auf Vordermann zu bringen.

Sind Schäden am Gebäude entstanden, sind Reparaturen vorzunehmen. So werden Folgeschäden vermieden.

Nach dem Frost: Fassade und Dach prüfen

Gebäude leiden unter Frostperioden. Im Gemäuer können beispielsweise Risse entstehen. Nach der Winterzeit ist deshalb das Mauerwerk zu prüfen. Vielleicht hat sich auch Putz gelöst. Denken Sie daran, dass dadurch Feuchtigkeit eindringen kann, was größere Schäden nach sich zieht. Deshalb kleine Risse besser gleich selbst verputzen, größere Schäden von Fachfirmen beseitigen lassen.

Außerdem kann es sein, dass Dachziegel durch Sturm, Schnee- oder Tauwetter ins Rutschen geraten sind. Deshalb das Dach ebenfalls gewissenhaft kontrollieren. Auch die Dachrinne ist zu überprüfen. Zum einen ist der Schmutz aus der Rinne zu entfernen, Abläufe zu säubern und die Festigkeit zu überprüfen. Übrigens: Wenn Sie eine Solar- bzw. Fotovoltaikanlage auf dem Dach haben, sollten Sie die Zellen im Frühjahr unbedingt reinigen. Verschmutzte Kollektorflächen bringen nämlich weniger Leistung.

Check im Gebäude

Auch im Gebäude gibt es etwas zu überprüfen. Die Rauchmelder sollten gecheckt werden, gegebenenfalls sind die Batterien zu tauschen. Außerdem sind die Sensoren von Staub zu befreien, damit es nicht zu einem Fehlalarm kommt. Hierfür das Gerät vorsichtig absaugen.

Darüber hinaus sollte die Heizungsanlage geprüft werden. Diese macht wahrscheinlich ab dem späten Frühling eine „Sommerpause". Zeigt die Anlage nun Störungen an, zum Beispiel durch Signalleuchten, sollten Sie die Anlage in Ordnung bringen lassen.

Klassischer Schaden im Außenbereich: Leitungswasserschäden

Im Außenbereich wird meist nur der Garten aus dem Winterschlaf geholt. Dazu gehört aber nicht nur die Beete vom restlichen Herbstlaub zu befreien, Blumentöpfe mit Frühlingsblumen zu bepflanzen und Büsche herunterzuschneiden. Auch Bäume sollten überprüft werden und angebrochene Äste sind abzusägen.

Gibt es zum Garten auch einen Wasseranschluss, ist die Leitung auf mögliche Frostschäden zu kontrollieren. Schließlich wurden die Leitungen im Winter in der Regel nicht beheizt, sodass diese Bereiche besonders frostanfällig sind. Die Folge: Leitungswasserschäden, die große Beeinträchtigungen im und am Gebäude verursachen können.

Übrigens: In dem Basis-Schutz der Wohngebäudeversicherung sind frostbedingte Bruchschäden an Rohren außerhalb von Gebäuden mitversichert, sofern sie an Zuleitungsrohren der Wasserversorgung oder an Heizungsrohren entstanden sind.

Sprechen Sie uns an. Die Mitarbeiter der GEV beraten Sie gern telefonisch unter 040 3766 3367.

HAUSTECHNIK

Nützlich und wirkungsvoll

Spieglein, Spieglein an der Wand

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

Im Badezimmer ist ein Spiegel ein Muss, in allen anderen Wohnräumen ein nützliches und zugleich dekoratives Ausstattungselement, das die Wirkung des Raumes erheblich beeinflussen kann.

Entsprechend lohnend ist es, sich über Platzierung und Gestaltung ein paar Gedanken zu machen.

Auf der Suche nach dem besten Platz

Sitzt das Outfit? Harmonieren die Farben von Bluse und Kostüm? In einem Wandspiegel lässt sich das nur prüfen, wenn man sich von Kopf bis Fuß darin begutachten kann. Bei einer zwei Meter hohen reflektierenden Fläche geht das, wenn man direkt davorsteht. Vor einem kleineren Spiegel braucht man jedoch ausreichend Platz, um ein paar Schritte zurücktreten zu können.

Anspruchsloser in der Platzwahl sind Spiegel, die nur den Oberkörper zeigen sollen, etwa beim Krawatte binden oder der Frisur. Hier ist die Höhe der Aufhängung entscheidend: Alle Bewohner sollten sich gut sehen, wenn sie ganz entspannt stehen.

Immer wenn der Spiegel hauptsächlich wegen seiner ureigensten Abbildfunktion an die Wand kommt, muss auch das Licht stimmen: Das Gesicht des Betrachters darf nicht im Schatten liegen.

Oftmals lässt sich das Problem nur mit Hilfe künstlicher Beleuchtung lösen. Sie wird am besten rechts und links neben dem Spiegel angeordnet.

Die Raumwirkung im Visier

Ist der Spiegel weniger Gebrauchsgegenstand, sondern eher Raumgestalter, dann gelten ganz andere Kriterien. Spiegel lassen – genau wie andere Glasflächen auch – Räume heller und größer wirken.

Das ist vor allem in schwierigen Raumsituationen hilfreich: In einem dunklen Raum macht sich ein Spiegel besonders gut an einer Stelle, wo er das Licht des Fensters einfangen und reflektieren kann.

Doch Vorsicht: Die Reflexionen von direktem Sonnenlicht können unangenehm blenden. In einem fensterlosen Flur eignet sich die Wand gegenüber einer Tür, die häufig offensteht oder eine Glasfüllung hat, besonders gut. Hängt der Spiegel an der Längsseite eines schmalen Raumes,

dann vergrößert er ihn optisch. Ein längs aufgehängter rechteckiger Spiegel wiederum streckt den Raum.

Mit oder ohne Rahmen?

Ein rechteckiger, rahmenloser Wandspiegel ist ein wahrer Allrounder. Er passt zu jedem Stil, in jeden Raum und in jede Wohnung. Noch vielfältiger einsetzbar sind nur Spiegelkacheln. Mit ihnen lassen sich wahlweise ganze Wände und Türen oder auch kleine Nischen verspiegeln.

Soll der Spiegel selbst zum Hingucker werden, dann ist ein Rahmen gefragt. Je ungewöhnlicher und je größer er ist, umso besser. Dunkle Rahmen kommen vor hellen Wänden besonders gut zur Geltung, helle Rahmen vor dunklen Grau- oder Blautönen. Aktuell im Trend sind besonders Sonnenspiegel.

Spiegel plus x

Ein Wandspiegel, der zugleich Stauraum bietet, ist nicht nur über dem Waschbecken, sondern auch im Flur oder im Schlafzimmer eine Überlegung wert: Auf einem integrierten Board, in hinter dem Glas versteckten Fächern oder auch kleinen Schubladen sind Kamm, Kleiderbürste und Schlüssel gut aufgehoben.

E-Mobilität

Engpass Ladestation

Zwei von drei Deutschen (65 Prozent) würden ihr E-Auto am liebsten zuhause laden. Das belegt eine repräsentative Umfrage des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft und des Marktforschungsinstituts prolytics. Sie schlussfolgern daraus, dass der Zugang zu privater Infrastruktur mitentscheidend dafür ist, ob ein Elektrofahrzeug angeschafft wird.

Nur für rund 15 Prozent der Befragten wäre eine öffentliche Ladesäule die bevorzugte Lademöglichkeit. Über 7 Prozent fänden es am attraktivsten, ihr E-Auto an der Arbeitsstelle zu laden. Die übrigen Befragten zeigten sich unentschlossen.

Der Aufbau der privaten Ladeinfrastruktur scheitert derzeit unter anderem an rechtlichen Hindernissen. Sie könnten mit Anpassungen von Miet- und Wohneigentumsrecht zumindest verringert werden. Bereits in der letzten Legislaturperiode sollte eine Änderung der Gesetzlage vorgenommen werden. Nachdem dies gescheitert ist, arbeiten das Bundesministerium der Justiz sowie die Justizministerien der Länder an einem neuen Entwurf. Einen ersten Diskussionsentwurf dazu hat das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz bereits vor einigen Monaten vorgelegt.

Geänderte Geschäftszeiten

Die Beratungsstelle Elberfeld in der Zeit vom 29.04. - 09.05. nur vormittags geöffnet.

Am 03.05 ist die Beratungsstelle geschlossen.

Händeler Str. 49
42349 Wuppertal
0202 47 32 43
Dachdecker- u. Zimmerer Meisterbetrieb
Dachfenster-Systeme in unserer Ausstellung
Fassadenbekleidung
Energetische Sanierung
Flachdachtechnik
Wärmedämmung

WWW.MAGERDACH.DE

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

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

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

MARMOR OLIV GRANIT
seit über 40 Jahren
Waschtische – Arbeitsplatten
Treppen für Innen und Außen
Fensterbänke für Innen und Außen
Bodenplatten + Fliesen
aus Marmor und Granit
Hattinger Str. 1 · 58332 Schwelm
Tel: 0 23 36 / 1 52 15 · www.marmor-oliv-online.de

Wandgestaltung mit Tapeten

Von Bordüren und anderen Akzenten

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

Schlichte weiße Wände werden schnell langweilig. Und auch an Ton-in-Ton-Gestaltungen sieht man sich im Laufe der Zeit satt. Farbenfrohe Akzente sorgen da für Abwechslung. Mit Vliestapeten lässt sich das Gesicht eines Raumes innerhalb weniger Stunden komplett verwandeln.

Bordüren und einzelne Flächen mit auffälligen Farben und Mustern sind dabei die Akzentgeber. Die Hersteller bieten immer mehr Kollektionen an, welche die Zusammenstellung erleichtern.

Bunte Borten für die Kleinsten

Selbstklebende oder mit Kleister angebrachte Bordüren spielen heute vorrangig in Kinderzimmern eine Rolle, so die Einschätzung des Deutschen Tapeten-Instituts. Die farbenfrohen Streifen mit lustigen Bärchen, Schiffchen oder anderen kindgerechten Motiven unterstützen bestimmte Themen, ohne aufdringlich oder dominant zu wirken. Eine horizontale Borte ist nicht nur eine elegante Möglichkeit, die Wand in zwei unterschiedlich gestaltete Flächen zu untergliedern. Sie lässt den Raum zugleich niedriger und damit für das Kind fassbarer wirken. Auf welcher Höhe eine Bordüre angebracht wird – in Sichtweite von Wickelplatz oder Bett, über der Spielecke oder als Freske nahe der Decke – richtet sich nach dem gewünschten Effekt. Generell bietet es sich an, horizontale Linien im Raum aufzugreifen, also die Fensterbank oder auch den Türrahmen mit der Bordüre zu verlängern. So entsteht ein harmonischer Gesamteindruck.

Abgegrenzte Flächen in Wohnräumen

Unifarbene Tapeten liegen nicht nur im Trend, sie sind auch ein idealer Hintergrund oder Rahmen für farblich kontrastierende oder gemusterte Flächen. „Auch zur Abgrenzung bestimmter Bereiche bietet sich eine solche Gestaltung an", schlägt Ulrike Reich vom Deutschen Tapeten-Institut vor. „Typische Anwendungsbeispiele sind die Wand hinter dem Esstisch oder der Garderobe sowie die Verlängerung des Betthauptes." Werden die Hingucker-Tapeten aus derselben Kollektion gewählt wie die unifarbenen, so ist man auf der sicheren Seite, dass die Farben garantiert harmonieren. Geschickt gewählt, bestimmt das Muster die Raumwirkung. „Längsstreifen lassen den Raum höher erscheinen. Eine gelb oder orange tapezierte Nische wird von einer dunklen Ecke zum freundlichen Hingucker. Eine Küchenwand wird mit Akzenten aus hoch scheuerbeständigen Tapeten wohnlicher als mit einem Fliesenspiegel", zählt die Expertin auf. Anders als früher ist dabei auch horizontales Tapezieren kein Tabu. Über dem Küchenarbeitsbereich, unterhalb der Garderobenleiste oder über dem Betthaupt lässt sich so schnell ein Blickfang schaffen.

Gestalten auf Probe

Wer Sorge vor einer zu mutigen Gestaltung hat, kann mit wenig Aufwand und Kosten testen: Man kaufe einen Probestreifen, pinne ihn an die Wand und lasse das Muster einfach mehrere Tage lang auf sich wirken.

TIPP

Wer auf größeren Flächen Mustertapeten anbringen möchte, muss beim Zuschneiden und Kleben aufpassen: Die Tapeten besitzen einen Rapport. Auf der Tapetenrolle ist gekennzeichnet, wie man die einzelnen Bahnen ansetzen muss, damit das Muster nicht verrutscht.

Sonnenstrom aus der Steckdose

Neue Norm ebnet Weg für Stecker-Solar-Geräte

Man nehme ein Solarmodul, befestige es an der Brüstung eines sonnigen Balkons und produziere so einen Teil des im Haushalt benötigten Stroms selbst. Die Idee klingt verlockend einfach und ist technisch bereits seit Jahren umsetzbar. Bis vor Kurzem bewegten sich die Besitzer der kompakten Geräte jedoch in einer rechtlichen Grauzone – sie verstießen gegen geltende Elektrotechnik-Normen. Auf Drängen von Umweltverbänden wurde nun die wichtigste Norm geändert.

Schätzungen zufolge liefern bereits rund 30.000 Stecker-Solar-Geräte preiswerten Strom vom Balkon.

Einfache Technik

Der große Vorteil der kraftvollen Geräte ist: Sie lassen sich mit wenig Aufwand auch von Laien auf- und wieder abbauen. „Ein typisches Stecker-Solar-Gerät besteht aus ein bis zwei Modulen mit einer Leistung von 250 bis 300 Watt", beschreibt Thomas Seltmann, Solarexperte bei der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen. „Ein solches Modul samt Wechselrichter und Montagematerial ist ab etwa 350 Euro zu haben. Damit kann man dann so viel Strom produzieren, wie eine Waschmaschine oder zwei Kühlschränke im Jahr verbrauchen." Stecker-Solar-Geräte werden vorrangig über das Internet vertrieben. Auf der Seite der Deutschen Gesellschaft für Solarenergie (www.pvplug.de) ist eine Produktübersicht zu finden. Der nächste Schritt in Richtung formale Vereinfachung ist eine Produktnorm. Solange diese noch in Arbeit ist, sollten sich Eigentümer an den von der DGS empfohlenen Sicherheitsstandards orientieren und vom Hersteller bestätigen lassen, dass er diese einhält.

Ein geeigneter Platz und der Anschluss ans Hausnetz

Der ideale Platz für ein Stecker-Solar-Gerät ist an der nicht verschatteten Brüstung eines Balkons, der nach Osten, Süden oder Westen ausgerichtet ist. Auch das Dach eines Nebengebäudes, der Garage und natürlich des Wohngebäudes kommt infrage. Im Solarmodul wird die Sonnenenergie in Gleichstrom umgewandelt, dann im Wechselrichter zu Wechselstrom verarbeitet und direkt in das eigene elektrische Hausversorgungsnetz eingespeist. Komplizierte Verkabelungen sind dafür nicht nötig. Ob das Gerät mit einer haushaltsüblichen Schuko-Steckdose verbunden werden darf, ist in der Fachwelt jedoch noch heftig umstritten. „Es gibt keinen Hinweis darauf, dass Standard-Schuko-Stecker technisch in irgendeiner Form unsicher wären", sagt Thomas Seltmann. Wer möglichen Diskussionen – beispielsweise mit dem Netzbetreiber – von vornherein ausschließen will, lässt vom Elektriker eine spezielle Steckdose im Außenbereich installieren. Er kann dann auch gleich prüfen, ob der Stromkreis der Installationsnorm für die Solar-Einspeisung entspricht.

Wandleuchten

Sehhilfen und Stimmungsmacher in Wohnräumen

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

Lesen und Essen, Plaudern und Fernsehen – kein Raum im Haus wird so vielseitig genutzt wie das Wohnzimmer. Und jede dieser Nutzungen stellt unterschiedliche Anforderungen an die Lichtverhältnisse. Eine Lichtquelle allein kann diese keinesfalls erfüllen. Gefragt ist vielmehr ein Beleuchtungskonzept mit mehreren Playern. Platzsparende Wandleuchten können darin eine Hauptrolle übernehmen.

Je nach Gestaltung des Leuchtkörpers und Ausrichtung des Lichts schaffen sie gute Sehbedingungen in einzelnen Bereichen des Raumes oder auch einfach nur eine wohnliche Atmosphäre.

Gezielt eingesetztes Licht für einzelne Zonen

Zur direkten Beleuchtung beispielsweise eines Arbeitsplatzes, des Puzzletisches oder des Klaviers eignen sich Wandleuchten insbesondere dann, wenn der Leuchtenschirm oder der Reflektor an einem Ausleger befestigt ist. „Mit einem dreh- und schwenkbaren Arm, der individuell eingestellt werden kann, kommen sie als Leselicht zum Einsatz", erklärt Dr. Jürgen Waldorf, Geschäftsführer von licht.de, einer Brancheninitiative des Zentralverbandes Elektrotechnik- und Elektronikindustrie e.V. Er empfiehlt, für die diversen Zonen und Funktionen unterschiedliche Leuchten aus einer Produktfamilie zu verwenden. „Das sorgt für einen klaren und durchgängigen Designansatz."

Indirektes Licht für gemütliche Stunden

Indirekte Lichtquellen, bei denen Leuchtmittel und Lampen verdeckt sind, senden ihr Licht an die Wand, die es dann in den Raum reflektiert. Auf diese Weise wird die Tiefe des Raums betont. „Außerdem lässt das Licht Texturen von Wänden und Tapeten plastisch hervortreten", ergänzt Branchenexperte Waldorf. Entscheidend ist jedoch: Wir erleben dieses diffuse Licht als stimmungsvoll und angenehm. Es ist kontrastarm, blendet nicht und schafft fließende Übergänge.

Die Farbtemperatur macht's

Für das Wohnzimmer sind Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur zwischen 2700 und 3000 Kelvin gefragt. Ihr unaufdringliches warmweißes Licht empfinden wir als angenehm, gemütlich und entspannend. Farblich erinnert es dank des besonders hohen Gelbanteils im Farbspektrum an einen Sonnenuntergang.

Auf der richtigen Höhe

Die optimale Höhe einer Wandleuchte richtet sich nach ihrem Zweck und nach der Art des Lichtaustritts. Eine Leseleuchte wird in der Regel in geringerer Höhe benötigt als eine dekorative Stimmungsleuchte. Das Licht darf dabei jedoch auf keinen Fall blenden, weder direkt noch durch Reflexionen auf anderen Flächen. Vor dem Anbringen sollte die Leuchte deshalb probehalber an unterschiedliche Stellen gehalten und die Lichtwirkung getestet werden. Bei einer indirekten Lichtquelle besteht dieses Risiko kaum. Entsprechend kann sie auf Augenhöhe, in der Mitte der Wand oder auch bodennah montiert werden. Einschränkungen können sich durch die Leuchtenform ergeben: Ein Einblick in die Lampe von oben sollte vermieden werden. Strahlt die Lampe ihr Licht nach oben ab, muss sie also mindestens auf der Höhe des Kopfes des größten Bewohners befestigt werden.

Stecker-Solar-Geräte in unterschiedlichen Eigentümerverhältnissen

Die Anwendung von Stecker-Solar-Geräten stellt grundsätzlich eine bauliche Änderung dar. Ein alleiniger Eigentümer eines Ein- oder Mehrfamilienhauses hat damit keine rechtlichen Probleme. Eine Baugenehmigung ist in der Regel hierfür nicht erforderlich.

In einer Eigentümergemeinschaft hingegen müssen die Wohnungseigentümer die Installation des Geräts einstimmig beschließen. Kommt ein solcher Beschluss nicht zustande, scheitert die Anbringung eines Geräts. Üblicherweise geht die Rechtsprechung davon aus, dass die Anbringung eines Fremdkörpers an der Außenfassade eine Beeinträchtigung im Sinne des § 14 des Wohnungseigentumsgesetzes darstellen kann und damit unzulässig ist. Eine Ausnahme von diesen Vorgaben kann gelten, wenn das Gerät so angebracht wird, dass es von außen nicht sichtbar ist.

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

140 Jahre Haus & Grund Wuppertal

Einladung zum Empfang
am Dienstag, den 07.05.2019 um 17.00 Uhr

Zu unserem 140-jährigen Bestehen,
lade ich Sie recht herzlich zu einem festlichen Empfang mit Umtrunk in den Räumlichkeiten der Concordia ein.

Einladung zur Jahreshauptversammlung

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

am
Dienstag, den 07.05.2019 um 18.00 Uhr

in der
Concordia
Werth 48 in Wuppertal-Barmen

Tagesordnung:

- Begrüßung durch den 1. Vorsitzenden: Hermann Josef Richter
- Referent: Herbert Reul, Innenminister von NRW,
  Europawahlen und innere Sicherheit in NRW, Deutschland und Europa
- Diskussion
- Bericht über die Vereinssituation: Hermann Josef Richter
- Geschäftsbericht 2018: Silke Kessel
- Kassenbericht 2018: Mario Temmink
- Bericht der Kassenprüfer
- Vortrag unseres Kooperationspartners ibs:
  Immobilien bewirtschaften – Alternativen zum Verkauf
- Aussprache
- Entlastung des Vorstands
- Wahlen zum Beirat
  Ergänzungswahlen sind möglich
- Wahlen der Kassenprüfer
  Turnusmäßig müssen in diesem Jahr zwei Kassenprüfer/innen gewählt werden
- Verschiedenes

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein
In Wuppertal und Umgebung e.V.

Hermann Josef Richter

Silke Kessel

Der perfekte Freiraum.

Mit Perea Pergola-Markisen

warema

► Ausgezeichnetes Produktdesign ► Tolle Ausstattungsextras

Meisterfachbetrieb
Enge
Rollladen • Markisen • Tore

Eschenbeeker Straße 11
42109 Wuppertal
Tel.: 02 02 - 751 752
info@adolfenge.de • www.adolfenge.de

Sonderaktion!

bis zum 29.05.2019

Beim Kauf einer neuen Markise erhalten Sie den Funkmotor mit Fernbedienung kostenlos dazu!

SONDERTHEMA

Fünf Tipps zur richtigen Pflege des grünen Teppichs

So klappt es mit dem Rasen

Von djd (p_63519n)

Lieber häufiger, dafür aber nicht zu kurz mähen: So lautet eine der grundlegenden Empfehlungen für die richtige Rasenpflege. *Foto: djd/STIHL*

Sattgrün, dicht, frei von Filz und Moos: So sieht er aus, der perfekte Rasen. Tatsächlich trüben jedoch kleinere Schönheitsfehler oft den Blick auf den grünen Gartenteppich. Vermeiden lässt sich dies durch das richtige Mähen, Düngen und Lüften. Die folgenden nützlichen Tipps helfen Hobbygärtnern, ihre Vision vom Traumrasen zu verwirklichen.

Clevere Gartenbesitzer mulchen

Wohl jedem Gartenliebhaber ist der Begriff schon mal begegnet: Beim sogenannten Mulchen wird das Schnittgut vom Rasenmäher besonders klein geschnitten und direkt wieder auf dem Boden verteilt. Durch diesen natürlichen und kostenlosen Dünger wird ein zusätzliches Düngen oft überflüssig. Zur Wahl für diese Methode stehen konventionelle Mulchmäher sowie Mähroboter bereit, etwa aus der iMow-Serie von Stihl. Letztere können selbst große Flächen vollautomatisch und kontinuierlich pflegen. Wer die Geräte kennenlernen will, kann sich im örtlichen Fachhandel am 6. April beim jährlichen Test-Tag informieren und das um Rasen- und Aufsitzmäher sowie Vertikutierer erweiterte Produktangebot ausprobieren. Unter www.stihl.de findet man Adressen teilnehmender Händler.

Mähen: Die Drittel-Regel beachten

Es scheint verlockend, den Rasen möglichst kurz zu schneiden, um den Abstand zur nächsten notwendigen Mahd zu vergrößern. Tatsächlich kann der radikale Kurzschnitt jedoch das Wachstum schwächen. „Besser ist es, ein- bis zweimal häufiger, dafür aber nicht so kurz zu schneiden", sagt Stihl Rasenexperte Jens Gärtner. –Bewährt hat sich als Faustformel die Drittel-Regel: ein Drittel der Rasenhöhe abschneiden, zwei Drittel stehen lassen. So wird das Gras nicht übermäßig geschwächt, sondern behält seine Kraft.–

Düngen: Stickstoff soll es sein

Dünger ist nicht gleich Dünger. Rasenflächen etwa benötigen einen gänzlich anderen Nährstoffmix als beispielsweise Blumenbeete. So trägt in speziellem Rasen-Düngemittel viel Stickstoff zu einer satten Grünfärbung bei, außerdem sollten noch Magnesium, Kalium und Phosphor enthalten sein. Noch ein Tipp: Für Sommer und Herbst empfiehlt sich jeweils eine unterschiedliche Düngerzusammenstellung. Entsprechende Produkte gibt es im Fachhandel.

Kalk: Nur bei Bedarf

Manche Freizeitgärtner kalken ihren Rasen jedes Jahr. Das ist allerdings nicht nötig: „Kalk empfiehlt sich nur bei zu sauren Böden. Daher sollte man vorher in jedem Fall einen Test machen. Erst bei einem pH-Wert unter 5,5 ist Kalk empfehlenswert", erklärt Gärtner.

Vertikutieren: Frische Luft für den Rasen

Kalk als Allheilmittel bei verfilzten und vermoosten Rasenflächen scheidet also aus. Wichtiger ist es, dem Rasen genügend Raum und Luft zum Atmen zu geben. "Die wichtigste Maßnahme gegen Moos ist das Vertikutieren", unterstreicht Jens Gärtner. Ob man dabei Handarbeit walten lässt oder sich die Arbeit mit einem Elektro-Vertikutierer etwa von Stihl erleichtert, hängt von den eigenen Vorlieben und der Größe der Rasenfläche ab. Unter www.stihl.de beispielsweise gibt es einen Überblick zu geeigneten Geräten und Adressen von örtlichen Fachhändlern.

Rasen säen: Eine Frage der Mischung

Wer Rasenflächen neu anlegen oder Lücken im Grün schließen möchte, sollte bereits bei der Aussaat auf Qualität setzen. Für einen dichten Grasteppich ist die Saatgutmischung entscheidend. Empfehlenswerte Sorten sind an der „RSM-Typ-Bezeichnung" (Regel-Saatgut-Mischung) zu erkennen. Mischungen für "Spiel- und Gebrauchsrasen" mit dem RSM-Kürzel 2.3 empfehlen sich für den Privatrasen.

Zäune und Gartenzubehör aus Holz sind jetzt auch in der aktuellen Trendfarbe erhältlich

Grau – schön zu jeder Jahreszeit!

Sichtschutz, Zaun und Co aus Holz gibt es auch in dem angesagten Trendfarbton Grau. *Foto: HLC/Delta Gartenholz*

Vor Grau beginnen viele Farben so richtig zu leuchten, das kennt man aus der Innenarchitektur. Grautöne wirken edel und halten sich elegant im Hintergrund. Gerade rund ums Haus hat die Farbe Grau an Beliebtheit gewonnen und so erstrahlen Fensterrahmen, Eingangstüren oder Garagentore immer öfter in der modernen Farbgebung. Auch in den Garten ziehen Holzprodukte in der dezenten Trendfarbe ein – in Form von Zäunen und anderen Outdoor-Kollektionen.

Holz ist und bleibt die Nummer eins im Garten. Ob als Zaun, Rankgitter oder Pflanzkasten: Die Natürlichkeit des Materials passt einfach perfekt zur Blumen- und Pflanzenwelt und sorgt zu jeder Jahreszeit für ein harmonisches Ambiente. Der nachhaltige Baustoff muss aber nicht immer grün oder braun sein. Die Gartenwelt lässt sich mit pflegeleichten Holzprodukten im Farbton Grau einrichten. Von Sichtschutzelementen über Hochbeete bis hin zu Pflanzkübeln gibt es ein breit gefächertes Programm.

Die Farbe dieser Produkte ist sozusagen ein „Evergrau", weil die Hölzer in einem besonderen Verfahren im geschlossenen Kessel imprägniert und gleichzeitig farbbehandelt werden. Ein Nachstreichen ist nicht erforderlich. Direkt nach der Imprägnierung variiert der Grauton aufgrund der verschiedenartigen Zellstrukturen des Holzes. Eine schöne Palette unterschiedlicher Grauabstufungen entsteht, die miteinander harmonieren und sich schon nach kurzer Bewitterungszeit einander angleichen. Das Endergebnis ist ein zeitloses Grau mit dem weiteren Vorteil, dass der dezente Farbton fast nahtlos in eine natürliche Vergrauung der Holzoberfläche übergeht.

Ein umfangreiches Sortiment in der neuen Trendfarbe umfasst neben den vielen beliebten Zaunserien auch Pflanzkästen, Hochbeete, Kaminholzregale, Terrassendielen und Holzfliesen in zahlreichen Größen. Das Beste: Sie stellen eine preiswerte und ebenso attraktive Alternative zu Kunststoff- und WPC-Produkten dar. Um Verschmutzungen zu entfernen, reicht klares Wasser mit ein wenig Spülmittel – so hat der Gartenfreund lange Freude an seinen Trendprodukten.

Schüco – Lösungen rund um´s Haus

STRÖTER MEISTERBETRIEB

In der Graslake 20a · 58332 Schwelm
Telefon 0 23 36 - 93 92-0 · Telefax 0 23 36 - 93 92-5
info@stroeter-gmbh.de · www.stroeter-gmbh.de

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

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

SCHÜCO

Premium-Holzschutz mit Dreifachwirkung überzeugt im Außenbereich

Mit allen Wassern gewaschen

Wer auf 3in1-Lasuren setzt, erhält Imprägnierung, Grundierung und Lasur in einem Produkt. *Foto: epr/Remmers/AdobeStock_119788678*

Holz ist im Außenbereich den unterschiedlichsten Witterungsbedingungen ausgesetzt. Sonne, Wind, Regen, Hagel, Schnee – das charaktervolle Naturmaterial wird ganz schön auf die Probe gestellt. Damit Gartenhaus, Pergola, Zaun und Co auch nach Jahren noch ein attraktives Bild abgeben, ist eine gewisse Pflege unabdingbar. Bei der Fülle an Angeboten ist es jedoch gar nicht so einfach, die richtige Wahl zu treffen.

Das Unternehmen Remmers bietet nicht nur ein wahres Potpourri an hochwertigen Holzanstrichen, sondern hält mit seinen 3in1-Lasuren auch echte Multitalente bereit. Herkömmliche Varianten benötigen – besonders für die Verwendung auf Nadelholz – eine farblose Imprägnierung gegen holzverfärbende Pilze. Wird darauf verzichtet, kommt es schnell zu irreparablen schwarz-bläulichen Verfärbungen. Im Anschluss ist eine Grundierung fällig, die für eine Haftvermittlung mit der nachfolgenden Lasur sorgt und verhindert, dass diese im Lauf der Jahre großflächig abplatzt. Holzschutz-Lasuren von Remmers vereinen die verschiedenen Schritte: Handwerker profitieren nicht nur von einer bequemen Verarbeitung, sondern erhalten auch Imprägnierung, Grundierung und Lasur in einem Produkt. Der geringere Streichaufwand sowie Materialbedarf spart Zeit und Geld. Das Holz wird natürlich matt und atmungsaktiv vor Feuchtigkeit, UV-Strahlung, Pilzbefall, Wespenfraß, Schimmel und Algen geschützt. Ob Weiß, Pinie oder Palisander: Je nach persönlichem Geschmack stehen verschiedene Farben zur Auswahl. Wer es zeitgemäß mag, setzt auf HK-Lasur Grey Protect, denn graue Nuancen liegen nach wie vor im Trend. Alle Remmers Lasuren eignen sich für die Anwendung auf den verschiedensten Bauteilen – von Profilbrettern über Fachwerk bis hin zu Fenstern und Türen. Nach langer Standzeit und gleichmäßiger Abwitterung kann das Holz in der Regel einfach überstrichen werden und sieht aus wie neu – ganz ohne Abschleifen.

Alle Details zum Allround-Talent für den Außenbereich gibt es unter www.remmers.de/3in1.

Die 3in1-Lasuren von Remmers lassen sich leicht verarbeiten und sind sehr ergiebig.
Foto: epr/Remmers/AdobeStock_101018319

Terrassen und Wege sanft reinigen, pflegen und dauerhaft schützen

Dem Schmutz an den Kragen

Weg und Terrasse aus hochwertigem Natursteinmosaik wurden mit der Zeit von Algen, Schmutz und Moos befallen. Nach einer sanften Behandlung ist der Belag schön wie am ersten Tag. Foto: HLC/Finalit

Auf der Terrasse lässt es sich herrlich entspannen und die freie Zeit genießen – wenn da nur nicht die Folgen der Witterung die Freude trüben würden. Denn mit der Zeit haben es sich auf den schönen Terrassenplatten und Wegen Algen und Moos ebenso gemütlich gemacht. Höchste Zeit, den unliebsamen Mitbewohnern zu Leibe zu rücken und den alten Glanz der steinernen Naturschönheiten wieder zurückzuholen.

Bei der Reinigung eines Natursteinbodens sollte keinesfalls der Hochdruckreiniger zum Einsatz kommen. Dieser schädigt nur dauerhaft den Belag, raut ihn sogar auf und kann die Farbe angreifen. Algen, Flechten und Schmutz haben es dann noch leichter, sich festzusetzen – ein Teufelskreis beginnt. Sanfter, natürlicher und vor allem nachhaltiger geht es den Verschmutzungen auf Terrasse und Co mit speziellen Reinigungsmethoden an den Kragen. Mit den richtigen Produkten bekommen Naturstein, Feinsteinzeug, Kunststein, Cotto- oder Terrazzobelägen und sogar Granit und Marmor ihr ursprüngliches Aussehen zurück und werden zudem dauerhaft geschützt. Dabei ist die Behandlung völlig unkompliziert und für den geschickten Do-it-yourselfer in wenigen Schritten mit den entsprechenden Spezialmitteln umzusetzen. Wer die Arbeit lieber den Profis überlässt, findet deutschlandweit einen Partner mit dem nötigen Know-how. Das spart Zeit, die man für die schönen Dinge im Garten nutzen kann. Wichtig ist nur, die Verschmutzung möglichst vorsichtig vom Boden abzulösen. Dabei helfen entsprechende Reinigungsmittel. Spezielle Bürsten einer Einscheibmaschine reinigen sanft die Fläche, bis diese porentief rein ist.

Nach der Neutralisierung ist sie dann für die Imprägnierung bereit. Dabei kommt je nach Anspruch, Beschaffenheit und Lage ein spezielles und auf die jeweiligen Bedürfnisse abgestimmtes Mittel zum Einsatz. Beispielsweise für einen UV-beständigen Langzeitschutz für drei bis fünf Jahre oder gegen allgemeine Verschmutzungen, Unkraut und Flechten. Auch Farbvertiefer oder Porenfüller sind möglich.

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

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

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

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

RUND UM WUPPERTAL

Liebe Mitglieder,

neben der anstehenden Europawahl findet in Wuppertal eine ganz andere Abstimmung statt, an der Sie sich beteiligen sollten. Seit einigen Jahren wird das Für und Wieder einer Seilbahn für Wuppertal kontrovers diskutiert. Im Zuge der Diskussionen wurden, auf Anregungen der Bürger, die ursprünglichen Planungen geändert und nunmehr sollen die Bürger über die Realisierung des Projekts abstimmen. Die Abstimmung erfolgt per Briefwahl. Die Stimmen werden am 26.05.2019 zusammen mit den Stimmen der Europawahl ausgezählt.

Die Frage, ob dieses Projekt realisiert wird oder nicht, geht uns alle an. Die Entscheidung, ob Sie Für oder Gegen die Seilbahn sind, ist jedoch eine höchstpersönliche Entscheidung, die Sie als Bürger Wuppertals treffen und kundgeben sollten. Daher sollten Sie Ihre Stimme in jedem Fall abgeben.

Um Ihnen einen kurzen Überblick über mögliche Argumente für das Für und Wieder zu verschaffen, haben wir uns daher entschlossen, je eine Pro und eine Contra Meinung unserer Leser zu veröffentlichen. Der Inhalt der Leserbriefe gibt ausschließlich die Ansicht der Einsender wieder, die mit der Meinung der Redaktion oder des Verlages nicht unbedingt übereinstimmt.

PRO-Seilbahn

Leserbrief von Verein Pro-Seilbahn-Wuppertal e.V.

Zweimal im Leben durch Wuppertal schweben
Am Anfang stand die Idee einiger Bürger, die heute Teil der Zukunftsstrategie Wuppertal 2025 ist. Und diese Idee, eine Seilbahn als Teil des Bus- und Schwebebahnnetzes in den Personennahverkehr zum Preis eines Bustickets zu integrieren, ist mit der Bürgerbefragung im Mai auf der Zielgeraden angekommen.

Und das, obwohl der Bau der Seilbahn nicht weniger umstritten ist als der Bau der Schwebebahn vor 120 Jahren. Dabei liegen die Vorteile auf der Hand: Seilbahnen sind auch als städtische Verkehrsmittel weltweit erfolgreich, sie sind kostengünstig, komfortabel, schnell, leise und gerade auch im Winter absolut zuverlässig.

Sie bieten ein Höchstmaß an Barrierefreiheit. Rollstühle aller Bauarten, aber auch Fahrräder können problemlos mitgenommen werden. Für die Bedienung der stark belasteten Verbindung Hauptbahnhof-Universität Schulzentrum Süd ist die Seilbahn ein ideales Verkehrsmittel. Sie entlastet die Südstadt von Lärm und Abgasen. Zudem wird sie ein Vorbild für weitere zukunftsfähige Mobilitätsprojekte in der ganzen Stadt sein.

Der Rat der Stadt und die WSW haben das Projekt gründlich auf Umsetzbarkeit, verkehrlichen Nutzen und Wirtschaftlichkeit überprüft lassen und mit dem Bürgergutachten ein eindeutiges positives Bürgervotum erhalten.

Die Seilbahn ist eine kostengünstige Investition. Bis zu 90% der Baukosten können aus Fördermitteln von Bund und Land bestritten, der verbleibende Eigenanteil durch die WSW mit einem günstigen Kommunalkredit bequem finanziert werden. Diese Fördergelder gibt es aber nur für die Seilbahn, für Kitas und andere Einrichtungen dürfen wir sie nicht verwenden. Also entweder wir bauen unsere Seilbahn oder das Geld geht in Nahverkehrsprojekte anderer Städte und ist damit für Wuppertal verloren.

Jetzt ist der Bürger gefragt: Sie, liebe Leserinnen und Leser. Wir glauben: Mit der Seilbahn kommt Wuppertal nach oben.

CONTRA-Seilbahn

Leserbrief von Eva-Maria Weinberger aus Wuppertal

Glauben die Wuppertaler Bürger eigentlich, dass die Seilbahn nur 90 Millionen kostet??? Der Kauf des alten Bundesbahngebäudes für 1 € zieht doch Abrißkosten von ungefähr 100.000 € nach sich. Was ist mit Sicherheitspersonal in den einzelnen Kabinen?

Was ist in den Ferien der Studenten (Ostern-Pfingsten-Sommer-Herbst und Weihnachten)? Kein Student fährt in dieser Zeit mit der Seilbahn.

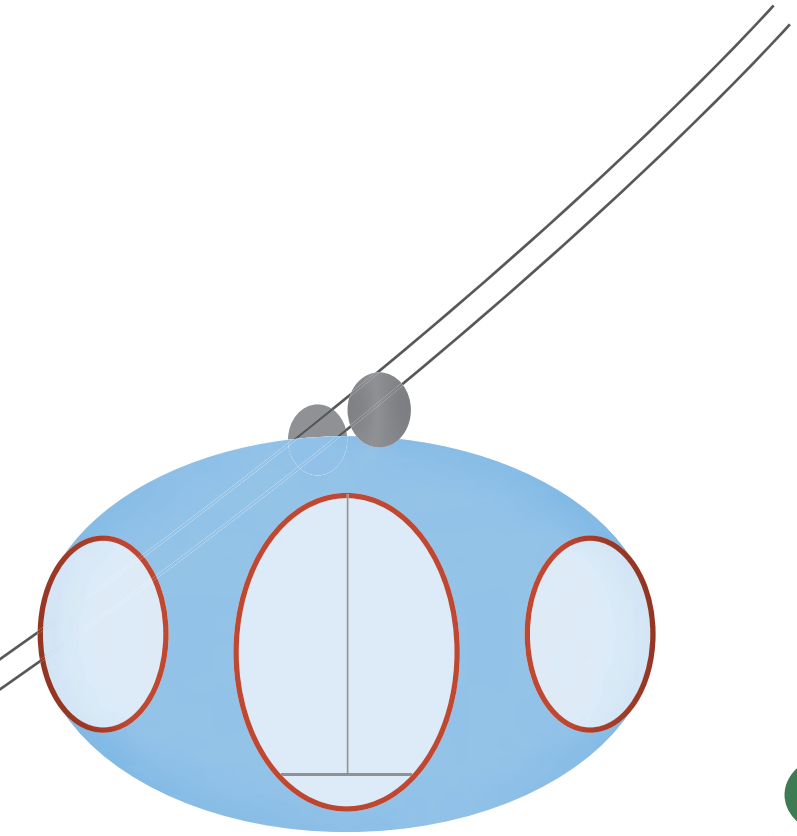
Die Studenten vom Campus Freudenberg und vom Haspel benutzen nach wie vor den öffentlichen Busverkehr.

Was haben die Bürger aus Beyenburg-Nächstebreck-Dönberg-Eckbusch-Üllendahl-Katernberg-Vohwinkel-Cronenberg-Sudberg für Vorteile von der Seilbahn? Keinen, außer sie zahlen für die „Erhöhung" der WSW Gebühren, eventuell für Gas-Wasser-Strom und vielleicht die Grundsteuer, dazu die jährliche Buspreiserhöhung. Unsere Kinder müssen mit schweren Schulranzen 3 km Fußweg hinnehmen, bevor das Schülerticket genehmigt wird und das bei Regen-Sonne-Wind und Schnee.

Im Stadtrat und in den Gremien sitzen vielleicht Personen die ein Denkmal brauchen für gute Verdienste in der Stadt?? Also liebe Bürger: Augen und Ohren auf, denn die Wahrheit wird uns keiner sagen, was die Seilbahn kosten wird!

Ein weiterer Punkt wäre:
Von den ca. 22.000 Studenten wohnen doch ca. 4.500 ganz nah in direkter Umgebung der Uni, weitere ca. 1.000 bei Privatvermietern ca. 4.000 am Haspel und Campus Freudenberg. Also bleiben etwa 12.000 Studenten, die vielleicht Seilbahn fahren, übrig. Wie viele stehen am Straßenrand und im großen Parkhaus (Auto Anfahrt)?

Wir Wuppertaler brauchen keine Seilbahn. Bessere Fahrpläne-Bundverbindungen für alle Bürger. Wir dürfen unserer Nachwelt auch keinen Schuldenberg hinterlassen in unserer Stadt. Also es gibt viel zu tun, packen wir es an als Bürger und stimmen ab mit einem klaren „Nein" zur Seilbahn.



runkel Heizung · Sanitär · Solar
Große Flurstraße 69 · 42275 Wuppertal
Telefon 02 02 - 25 55 40 · Telefax 02 02 - 57 13 80
Mobil 0151 - 12 00 91 76 · e-Mail info@hans-runkel.de

Plöttner
Herbert Plöttner
Garten- und Landschaftsbau
Breite Str. 42-44 · 42369 Wuppertal
Telefon: 02 02 - 46 47 35
Telefax: 02 02 - 4 60 31 21
www.ploettner-galabau.de

URSPRUCH Baustoffe
Otto-Hahn-Str. 24
42369 Wuppertal
Tel.: 02 02 / 46 22 32
Fax: 02 02 / 4 67 08 58
E-Mail: kursp101040@aol.com
www.baustoffeurspruch.wg.am

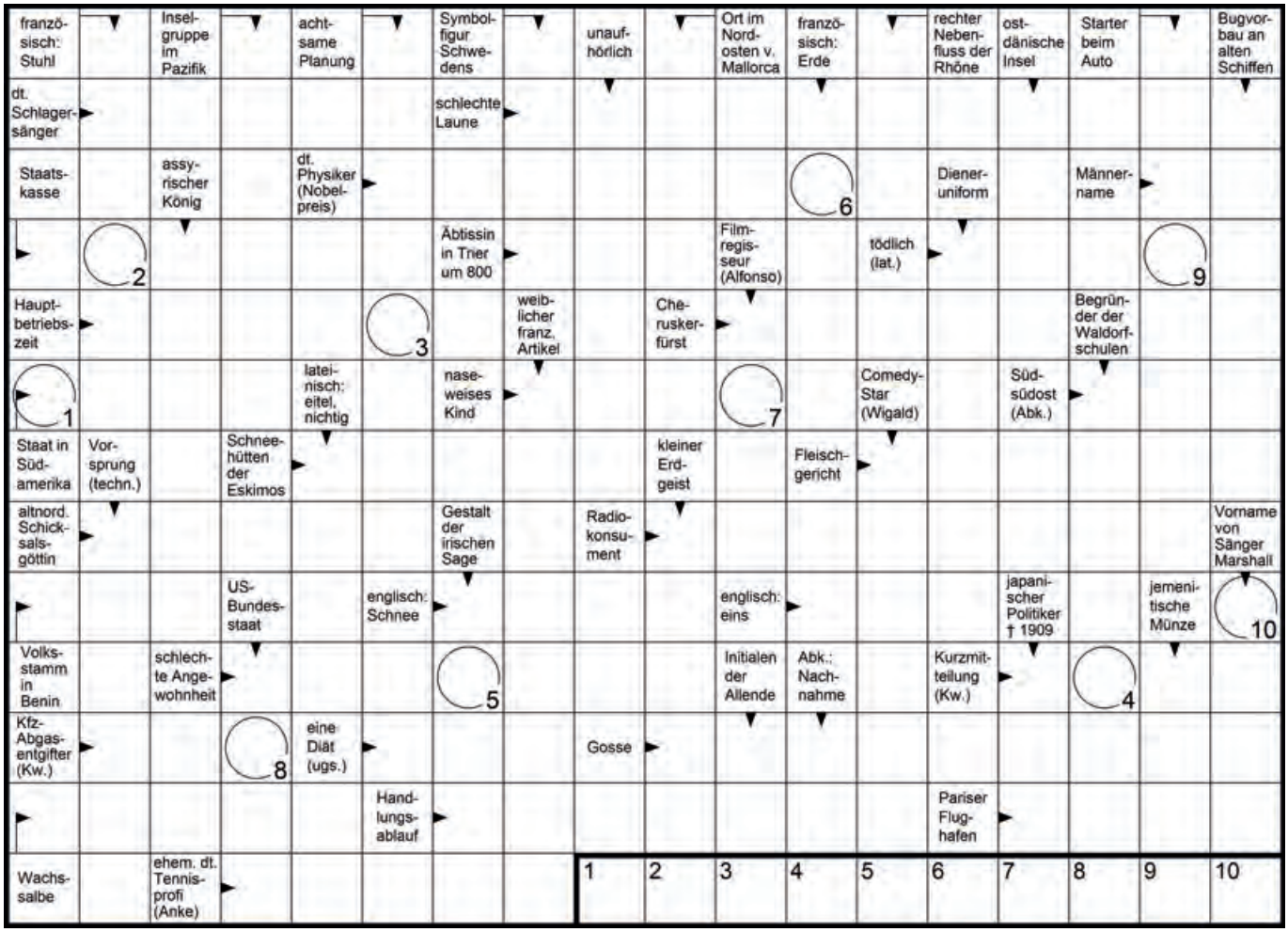
ING. HANS QUEL
ELEKTROTECHNIK
Deweerthstr. 111 - 42107 Wuppertal - Tel. 44 39 33 - Fax 44 84 68
Wir planen, montieren und reparieren
Ihre elektrischen Anlagen.

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

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

Mitmachen und Online Mietvertrag gewinnen!

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



REZENSIONEN

C.H.BECK,
14., neu bearbeitete Auflage, 2018
XV, 256 S.,
Gebunden 43,00 €
ISBN 978-3-406-72847-1

BERNHARD GRAMLICH
Mietrecht

Die Erläuterungen dieser Textausgabe geben für Vermieter, Mieter und Berater einen knappen und leicht verständlichen Überblick über die im Mietrecht typischen Probleme und bieten eine praktische Hilfe bei der Lösung zahlreicher Streitfragen.

Der Schwerpunkt liegt auf den Themen Kündigung und Mieterhöhung, ferner werden praxisrelevante Fragen zur korrekten Betriebskostenabrechnung und zur Heizkostenverordnung beantwortet. Enthalten ist die aktuelle Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen.

Die 14. Auflage enthält die aktuelle Rechtsprechung des BGH und der Oberlandesgerichte. Dies umfasst unter anderem die jüngsten Entscheidungen zum Thema Mietpreisbremse, Mietspiegel, Eigenbedarfskündigung sowie zum Ausmaß der Härte bei Kündigung durch den Vermieter.

Bernhard Gramlich war nach seiner Tätigkeit als der für das Mietrecht zuständige Referatsleiter im baden-württembergischen Justizministerium Richter in der Berufungskammer beim Landgericht sowie Richter am Oberlandesgericht Stuttgart, daran schloss sich eine Tätigkeit im Justizministerium Baden-Württemberg als Ministerialrat an. Zuletzt war er Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht Stuttgart.

Das Werk wendet sich an Vermieter, Mieter, Makler, Wohnungsverwalter und an Rechtsanwälte.

Der Autor

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

Einbruchschutz für Haus- und Grundeigentümer

10,95 €

inklusive MwSt., zzgl. 2,50 Euro Versandkosten

ISBN: 978-3-939787-84-6

1. Auflage 2016

Die landesweite und bundesweite Kriminalstatistik verzeichnet seit Jahren eine dramatische Zunahme von Einbruchsdelikten. Die Zahlen nehmen alarmierende Dimensionen an, die Aufklärungsquote bleibt unvorstellbar gering. Bundesweit zeigt sich die Kriminalitätsrate bei den Einbruchsdelikten ebenso alarmierend. Einbruchschutz in technischer, elektronischer, aber auch in soziologischer Hinsicht ist deshalb mehr denn je geboten. Die Broschüre zeigt rechtliche Aspekte des Einbruchschutzes in Mehrfamilienhäusern sowie auf Grundstücken. Die Broschüre ist für Vermieter, Haus- und Wohnungseigentümer, Beiräte, WEGVerwalter, Gerichte und für alle rechtsberatenden Berufe gemacht.

Zu beziehen über Ihre Haus und Grund-Geschäftsstellen Wuppertal.

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

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

BERATUNG PLANUNG BAU Gärtig BAUUNTERNEHMUNG
Um-, Aus- und Anbauten
Beton-, Mauer- und Putzarbeiten, Trockenbau
Erdarbeiten, Wegebau, Abdichtung
Sanierungs- und Reparaturarbeiten
Juliusstr. 2a (Güterbf. Mirke) · 42105 Wuppertal
Tel. 02 02 - 75 06 77 · Fax 02 02 - 75 14 98
mail: info@gaertig-bau.de

Husqvarna
READY WHEN YOU ARE
AUTOMOWER® 315X
Bis zu 40 % Steigung
Rasenflächen bis 1.500 m²
58/60 dB(A)**, € 2,50/Monat***
€ 2.399,–*
Beim Kauf eines Automower® der X-Line Serie (315X, 430X und 450X) erhalten Sie gratis 1 x Trimmer 115iL, 1 x Akku BLi10, 1 x Ladegerät QC80 im Wert von € 279,–
+ GRATIS
* Exkl. Installationsmaterial
** Schallpegel gemessen/garantiert
*** Stromkosten (€ 0,25/kWh) beziehen sich auf Betriebszeit von 24 h/Tag und 30 Tagen/Monat
LANDTECHNIK PRINTZ
LANDTECHNIK PRINTZ GMBH & CO. KG
Wülfrather Str. 195
Tel. 02053 / 62 61 · Fax. 02053 / 62 52

Verträge & sonstige Formulare:

	Preis €
· Wohnungsmietvertrag (Auflage 11/17)	3,00
· Garagen/Stellplatz-Mietvertrag	1,20
· Gewerblicher Mietvertrag (11/15)	3,00
· Mieterhöhungserklärung	1,50
· Hausbuch (Buchführungsheft)	5,50
· Miet- und Pachtvertrag für Gartenland	1,00
· Winterdienstkarte	0,50
· Wohnungsübergabeprotokoll	1,00
· Selbstauskunft	0,50
· Mietaufhebungsvereinbarung (In der Geschäftsstelle erhältlich)	1,00

Literatur (Nur auf Bestellung)

· Feuchtigkeit u. Schimmelbildung	7,90
· Vermieter Lexikon 12. Auflage	9,95
· Mietpreisbremse 1. Auflage 2015	14,95
· Mietverträge professionell ausfüllen 2. Auflage 2015	12,95
· Die Mietrechtsform 1. Auflage 2011	9,95
· Das gewerbliche Mietrecht 1. Auflage 2005	12,90
· Sicherung u. Beitreibung v. Mietforderungen 4. Auflage 2007	12,90
· Mietminderung 3. Auflage 2009	12,95
· Betriebskosten 7. Auflage 2014 **Zur Zeit vergriffen**	12,95
· Mieterhöhung freifinanziert 4. Auflage 2015	12,95
· Die Mietfibel 2. Auflage 2012	11,95
· Kaution 1. Auflage 2011	9,95
· Streit im Mehrfamilienhaus 1. Auflage 2009	14,95
· Nachbars Garten 4. Auflage 2009	14,95
· Kündigung d. Vermieters wg. Eigenbedarfs 1. Auflage 2011	9,95
· Rechtssicher vermieten in Zeiten der Gleichbehandlungsgesetztes 2. Auflage 2007	7,95

Literatur:

	Preis €
· Beendigung von Mietverhältnissen 2. Auflage 2010	10,95
· Geld u. Mietende 4. Auflage 2010	14,95
· Schönheitsreparaturen 4. Auflage 2016	14,95
· Wohnungsmodernisierung 7. Auflage 2013	19,95
· Instandhaltung u. Instandsetzung im Mietverhältnis 1. Auflage 2015	14,95
· Sanierung u. Modernisierung im Wohnungseigentum 1. Auflage 2014	11,95
· Wohnflächenberechnung 3. Auflage 2009	8,95
· Einbruchschutz für Haus & Grund Eigentümer 1. Auflage 2016	10,95
· Lüften-Heizen-Möblieren 2. Auflage 2011	17,95
· Streit mit dem WEG-Verwalter 1 Auflage	12,95
· Der Kauf einer Eigentumswohnung 3. Auflage 2007	9,95
· Der Verwaltungsbeirat 4. Auflage 2016	11,95
· Nachbarstreit im Wohnungseigentum 1. Auflage 2014	14,95
· Eigenheimer-Lexikon 1. Auflage 2010	12,95
· Die neue Trinkwasserverordnung 2. Auflage 2013	9,95
· Die neue Heizkostenverordnung 4. Auflage 2010	19,95
· Die EnEV 2014	9,95
· Die Zweitwohnungsteuer 3. Auflage 2015	9,95
· Erbschaft/Schenkungssteuerrecht 3.Auflage 2009	14,95
Übertragung u. Vererbung v. Grundbesitz 2. Auflage 2011	19,95
· Immobilienübergabe zu Lebzeiten 2. Auflage2013	9,95
· Patientenverfügung u. Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers 3. Auflage 2016	10,95
· Das Testament d. Immobilieneigentümers 2. Auflage 2011	9,95
· Der Ehevertrag d. Immobilieneigentümers 2. 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 g	kein Versand

Versandkosten sind Gesamtkosten inklusive Mehrwertsteuer. Versand nur innerhalb von Deutschland. Versand ins Ausland nur auf gesonderte Nachfrage.

Alle Preise verstehen sich einschließlich 19 % Mehrwertsteuer, Bücher und Merkblätter 7 % Mehrwertsteuer zzgl. Versandkosten.

Service bei Haus & Grund

Unsere Kooperationspartner Behrens GmbH und ibs Immobiliengruppe bieten die nachstehenden Dienstleistungen für Haus und Grund Mitglieder zu Sonderkonditionen an:

Energieberatung

· Erstellung eines Verbrauchsausweises bei Vorlage der Verbrauchsdaten durch den Auftraggeber	46,41 €
· Erstellung eines Bedarfsausweises bei Vorlage der Verbrauchsdaten durch den Auftraggeber bis 4 Fam. –Haus	307,02 €
Für jede weitere Etage	89,25 €
· Beantragung von KfW Förderprogrammen	3,0 %
von der Beantragungssumme	
· Energieberatung bei Haus und Grund	kostenfrei
· Energieberatung vor Ort	pauschal 101,15 €

Serviceleistungen Handwerk

· Handwerkerberatung bei Haus und Grund	kostenfrei
· Handwerkerberatung vor Ort	65,45 €

Serviceleistungen Immobilien

· Vermietung von Wohnungen	2 Monatsmieten zzgl. gesetzl. Umsatzsteuer
· Verkauf	kostenfrei
· Wertermittlung Immobilie	
· Nach Ertragswertverfahren	101,15 €
· Nach Sachwertverfahren inkl. Kurzgutachten	291,55 €
· Wohnungsab- und -übergaben inkl. Protokoll und Fotodokumentation	220,15 €

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

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

Telefonauskünfte für Barmen und Elberfeld

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

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

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

Außerhalb der genannten Zeiten sind Auskünfte und Beratungen nicht möglich

Geschäftszeiten der Beratungsstellen Barmen und Elberfeld

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

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

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

e-mail: info@hausundgrundwpt.de

Mittags von 13.00 - 14.00 Uhr geschlossen

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Suchen Sie einen Tagungsort?

Seminarraum in unseren Räumlichkeiten

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

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

Sie möchten bei der nächsten Ausgabe dabei sein?

Dann melden Sie sich bei uns unter:
0202 / 24 30 8-13
oder schreiben Sie uns eine E-Mail an:
spranger@born-verlag.de

BORN Verlag

Impressum

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

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

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

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

Anzeigenakquise:
Melanie Böse
Tel. (02 02) 2 43 08-13
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:
Klosterkirche in Beyenburg. **Foto: Frank Heßler**

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

STOP CLIMATE CHANGE klimafreundlich
printed by OFFSET COMPANY SCC-13

Erscheinungsweise:
monatlich

Auflage:
4.600 Exemplare

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

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.

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

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

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

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

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

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

HAUSVERWALTUNG
- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Industrieverwaltung
- Gewerbeverwaltung

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

HAUSMEISTERSERVICE
- Gartenservice
- Reinigungsservice, auch Großobjekte
- Winterdienst

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

Heiner war stolz wie Oskar auf seine ganz persönliche Stromausbeute. An seine tägliche Pose auf dem Dach haben sich die Nachbarn relativ schnell gewöhnt.

Mit WSW Sonnenstrom haben Sie eine eigene Photovoltaikanlage – ganz ohne Investition.
Wir kümmern uns um alles: Planung, Installation, Wartung und eventuelle Reparaturen. Wuppen wir's!

Mehr Infos: www.wsw-online.de

WSW

Schmersal Dienstleistungen
Wir an Ihrer Seite.

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

Schmersal Dienstleistungen

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

Glas- u. Fensterbau **Willi Krüger**
MEISTERBETRIEB

Fenster · Türen
Tore · Glas ·
Rolläden

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

FRIEDRICHS BAUELEMENTE

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

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

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

Dirk Münter
Schreinermeister

Innenausbau
Möbel-Türen-Fenster
Altbausanierung
Clausenstr. 39 d
Telefon (02 02) 64 56 04
Telefax (02 02) 62 20 86

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

Mitglied der
Tischler-Innung Wuppertal

Ulf Schuchhardt
BAUGESCHÄFT

Sämtliche Reparaturarbeiten
Umbau · Modernisierung
Maurer- und Putzarbeiten
Wärmedämmung · Kellersanierung
Fliesenarbeiten · Natursteinverlegung
Trockenbau · Eigener Gerüstbau

Freymannstr. 20 · 42369 Wuppertal
Tel. 02 02 / 4 67 03 30
Fax 02 02 / 4 67 03 03

FASSADEN MELZEL
MEISTERBETRIEB DER INNUNG GMBH

Ihr Malermeister
sehr gut
Innungsfachbetrieb ausgezeichnet vom Kunden neutral überwacht durch qih
www.malertest.de

· Fassadenverkleidung · Sanierung · Wärmedämmung
· Malerarbeiten · Eigens entwickelte Fassadensysteme
· Langzeitreferenzen

Fassaden Melzel GmbH · Feldstr. 15 · 42275 Wuppertal
Telefon 0202 / 55 66 35 · info@melzel.de · www.melzel.de

Elflein
Isolierbau GmbH

Vielfältig (z.B. Farbe, Oberfläche und Anwendung)

Beschichtungen für
Treppen
vielfältig • schnell nutzbar • innovativ
www.elflein-isolierbau.de Tel. 02331-55021

TÜREN Heldmann

öffnen Räume...

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

Unsere Türenausstellung
ist eine der größten
in NRW

UNSER TEAM WENN ES UM IHRE IMMOBILIE GEHT!

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

ENGEL&VÖLKERS

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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