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

05/2019

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. 1-3-19, 42349 Wuppertal, post@city.immo

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

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

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

Jubiläumsfeier am 07. Mai 2019

Zu unserem Empfang und der anschließenden Jahreshauptversammlung am 07.05.2019 in den Räumlichkeiten der Concordia, durften wir viele Gäste und Mitglieder begrüßen. Im Rahmen des Empfangs verwies Herr Richter darauf, dass unsere Vereinsgeschichte mit etwas über 200 Mitgliedern angefangen habe und nunmehr zu einem großen professionellen Verein herangewachsen sei. Er bat familiär begründete Abwesenheit von Herrn Konrad Adenauer zu entschuldigen und trug aus seinen an uns gerichteten Grußworten vor. Hierbei stellte sich heraus, dass unser Verein sogar 9 Jahre vor dem Kölner Haus & Grund Verein gegründet wurde. Im Anschluss gratulierte Frau Bürgermeisterin Schulz dem Verein zu seinem langjährigen Bestehen und begrüßte die konstruktive Zusammenarbeit. Herr Alberts, Vorsitzender der Gesellschaft Concordia, gratulierte dem Verein ebenfalls und bedankte sich für die langjährige Zusammenarbeit bei der Durchführung der Jahreshauptversammlung in den Räumlichkeiten der Concordia.

In der anschließenden Jahreshauptversammlung begrüßte der Vorstandsvorsitzende, Hermann Josef Richter, unsere Mitglieder, den Innenminister von NRW Herbert Reul, Oberbürgermeisterin Ursula Schulz sowie die anwesenden Gäste Rainer Spieker (CDU), Jürgen Rese (SPD), Familie Schoebler (Bergische Blätter), Herrn Dr. Peter Scharfenberg (1. Vorsitzender Haus & Grund Elberfeld), Herrn Thorsten Groß (2. Vorsitzender Haus & Grund Elberfeld), Herrn Joachim Brodowski (Vorstandsmitglied Haus & Grund Elberfeld), den Direktor der Concordia Herrn Oliver Alberts, Herrn Gerd Lange (Vorsitzender Deutscher Mieterbund), Herrn Wolfgang Friedrich (früherer Geschäftsführer von Haus & Grund) und die Vertreter der Presse.

Hiernach gedachte er der im letzten Jahr verstorbenen Mitglieder von Haus & Grund Wuppertal mit einer Schweigeminute.

Unmittelbar hiernach sprach der Innenminister von NRW, Herr Herbert Reul, zum Thema: „Innere Sicherheit in NRW, Deutschland und Europa sowie der anstehenden Europawahl".

Herr Reul führte aus, dass die hervorragende Arbeit der Polizisten in NRW auch wieder als solche wahrgenommen werden müsse. Gleichzeitig stehe NRW aufgrund der immensen Einsparungen der Vorgängerlandesregierung nunmehr vor der immensen Aufgabe unverzüglich eine Vielzahl geeigneter Polizeibewerber zu

rekrutieren und diese gut auszubilden und auszustatten. Es könne nicht sein, dass Polizisten immer noch mit Papier und Bleistift arbeiten und die Daten auf der jeweiligen Wache in den Computer einpflegen, während jeder Kleinkriminelle per Smartphone auf ein gut vernetztes Netzwerk zugreifen könne, um seine Straftaten zu begehen. Nunmehr seien endlich die technischen und finanziellen Voraussetzungen geschaffen worden, um eine moderne und deutlich effektivere Arbeit der Polizisten zu gewährleisten. Auch die teilweise katastrophalen Arbeitsbedingungen der Polizisten in nicht ausreichend instand gehaltenen Polizeiwachen wird nach und nach verbessert. Die Schutzausrüstungen werden den aktuellen Anforderungen angepasst und aufgewertet. Darüber hinaus wird über Öffentlichkeitsarbeit das Bild der Polizisten bei den Bürgern aufgewertet, damit diese die gute Arbeit auch wieder als solche wahrnehmen. Denn ein Regelverstoß ist ein Regelverstoß, der geahndet werden muss. Ob es sich hierbei um ein „Knöllchen" handelt oder einen Diebstahl ist irrelevant, wie es irrelevant ist, ob ein Polizist oder ein Bürger einen Regelverstoß begeht. Für alle Beteiligten gelten die gleichen Regeln, Gebote und Strafen.

Auf internationaler Ebene sind die europäischen Polizeibehörden dazu übergegangen, sich bei Bedarf zu unterstützen. Die deutschen Polizisten sind im Ausland gern gesehene und hoch geschätzte Fachleute. Diese Zusammenarbeit ist auch erforderlich, um dem gut organisierten und internationalen Vorgehen der Kriminellen auch langfristig begegnen zu können.

Herr Richter bedankte sich bei Innenminister Reul, dass er sein Amt so engagiert wahrnimmt und für seinen verständlichen Vortrag.

Im Anschluss führte Herr Richter aus, dass der Verein aktuell 3.709 Mitglieder hat und er einen Mitgliederbestand von 4.000 Mitgliedern anstrebt.

Bei den anwesenden Vorstandsmitgliedern, Frau Hövelmann-Rosenthal, Mario Temmink, Herrn Lücke sowie Herrn Ernst-E. Pütz als Ehrenvorsitzendem, bedankte sich Herr Richter für die gute Zusammenarbeit.

Auch bedankte er sich bei Frau Kessel, welche seit 2007 im Verein arbeitet und den Mitarbeitern der Beratungsstellen, welche hervorragende Arbeit leisten.

Er betonte, dass das Jahr 2019 ein besonderes Jahr sei, nicht nur aufgrund des 140-jährigen Bestehens des Vereins, sondern auch aufgrund der Europawahlen am 26.5.19 und rief die Mitglieder dazu auf, Ihre Stimme abzugeben, da jede Stimme zählt.

Herr Richter bat die Wuppertaler ebenfalls, an der Abstimmung zum Projekt „Seilbahn" teilzunehmen, merkte jedoch an, dass Haus und Grund als Verein dem Projekt neutral gegenübersteht.

Herr Richter berichtete über die „Jahrhundertaufgabe", Reform der Grundsteuer, welche nach wie vor mit dem Bundesfinanzminister Scholz und Frau Eckert diskutiert wird. Herr Richter will eine klare Entscheidung dafür, dass die Umlagefähigkeit der Grund-

steuer erhalten bleibt. Darüber hinaus stellt er erneut klar, dass sich Haus & Grund nach wie vor für ein wertunabhängiges Modell bei der Grundsteuer einsetzt und äußert seine Hoffnung, dass sich auch die Bundesländer hierfür entscheiden.

Er führt weiterhin über die Planung einer Neuauflage für die Baumschutzsatzung aus und hat hierfür kein Verständnis. Er lehnt dies eindeutig ab! Eine Baumschutzsatzung sorgte lediglich für mehr Bürokratie, ohne dass die Umwelt geschützt würde. Auch kann eine Ungleichbehandlung von Stadt und Bürgern bei Fällung und Neuanpflanzungen nicht akzeptiert werden.

Das letzte Jahr war für den Verein ein erfolgreiches Jahr. Die Mitgliederzahlen sind erneut gestiegen und das Bilanzergebnis ist das zweite Jahr in Folge wieder positiv.

Frau Kessel trug vor, dass 2018 ein sehr abwechslungsreiches Jahr war. 2018 brachte das Ungetüm Datenschutzgrundverordnung, ein deutschlandweit einmaliges Starkregenereignis, eine fortlaufende Debatte der Grundsteuerreform, eine neue Landesbauordnung, einen neuen Mietspielgel und zu guter Letzt eine Modernisierung des Mietrechts, die ohne Übergangsfrist 14 Tage später in Kraft trat. Trotz allem sah Frau Kessel das Jahr 2018 als erfolgreiches Jahr, da das gut zusammenarbeitende Team den wechselnden Herausforderungen gewachsen war und ca. 1300 persönliche Beratungen durchgeführt, ca. 600 Nebenkostenabrechnungen erstellt und ca. 4000 telefonische Rechtsauskünfte erteilt hat.

Der Schatzmeister, Mario Temmink, trug die Gewinn- und Verlustrechnung des Vereins vor, welche mit einem positiven Jahresergebnis endete.

Frau Presia berichtete über die in der Geschäftsstelle mit Herrn Bracht durchgeführte Kassenprüfung, die ohne jegliche Beanstandungen verlaufen war und beantragte Entlastung für den Vorstand.

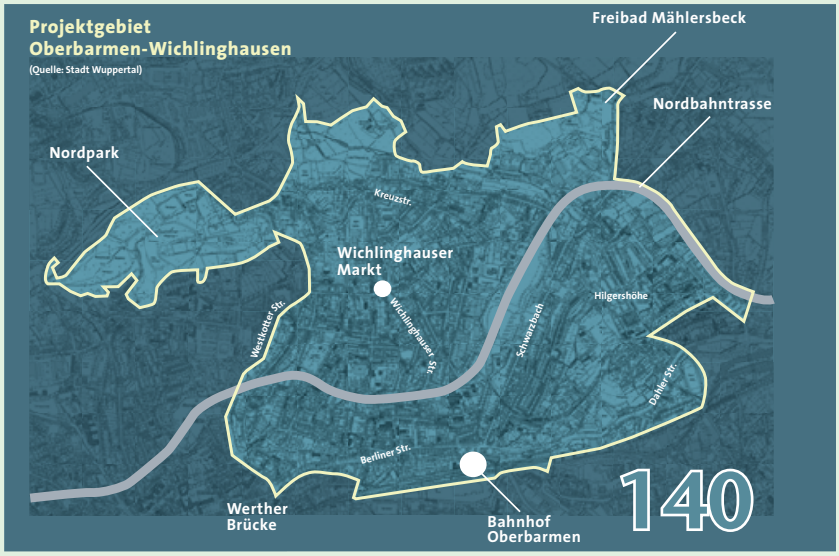
Herr Temmink erläuterte den Anwesenden anschließend, welche Vorteile Eigentümer haben, wenn sie ihr Objekt nicht im klassischen Sinne verkaufen, sondern zur Veräußerung z.B. ein Leibrentenmodell nutzen. Hier gibt es eine Vielzahl von Varianten, wie Eigentümer den finanziellen Nutzen aus ihrer Immobilie ziehen können, die die Verantwortung für die Bewirtschaftung aber bereits vorzeitig abgeben können. Die ibs berät unsere Mitglieder hierzu gern.

Die Mitglieder hatten keine Fragen zur Gewinn- und Verlustrechnung des Vereins und entlasteten den Vorstand bei dessen eigener Enthaltung einstimmig.

Die Kassenprüfer Frau Presia und Herr Bracht wurden, bei eigener Enthaltung, einstimmig für ein weiteres Jahr wiedergewählt. Sie nahmen die Wahl an.

Abschließend lud Herr Richter die Mitglieder aufgrund des 140-jährigen Bestehens des Vereins zu einer Feier am 13.09.2019 in den Barmer Bahnhof ein. Hiernach bedankte sich Herr Richter bei den Anwesenden für die Teilnahme an der Jahreshauptversammlung und wünschte ihnen noch einen angenehmen Abend.

142



140

146

149

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

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

Carsten Brückner

Betriebskosten

Wirksam vereinbaren und
erfolgreich umlegen

9. Auflage 2019

153

150

In dieser Ausgabe befinden sich Beilagen der Firmen:

Brohl & Brohl Immobilien

Kasprzik & Heynen GmbH

Inhaltsverzeichnis

Jubiläumsfeier am 07. Mai 2019 125

Kommentar | Enteignungswahnsinn 129

Politik & Wirtschaft | Vergleichsmiete und Mietspiegel 130

Leistungen werden angehoben und dynamisiert 131

Orientierungshilfe online 131

Recht & Steuern | Energetische Modernisierung steuerlich fördern 132

Vermieten & Verwalten | Stimmungsmache mit zweifelhaften Schätzungen 132

Einfacher Mietspiegel kann zur Begründung ausreichen 134

Vorsicht bei Vereinbarungen über eine rein verbrauchsabhängige Kostenverteilung 134

Exposé und Besichtigung begründen allein keinen Provisionsanspruch 135

Pflichtverletzungen lösen Schadensersatz aus 135

Makler muss Angaben des Verkäufers nicht prüfen 135

Finanzen & Versicherung | Wohnungsbaukredite der Lebensversicherer 137

Freie Entscheidung 137

Kooperationspartner 138

Haustechnik | Sonnenschutzglas oder Folienbeschichtung? 139

Den Leerstand beenden! (WQG) 140

Markise in der WEG 142

E-Mobilität 142

Heizen mit Windgas oder E-Fuels noch in weiter Ferne 143

Wann ist ein guter Zeitpunkt? 144

Adieu, Grünschleier! 145

A bis Z Holz- & Bedachungsgroßhandel GmbH 146

Gestaltungsspiel mit Fliesen 146

Maler-und-Fassadenspezialist 148

Der Sichtschutz wird zum Blickfang 149

Sicherer Auftritt 150

Rauchwarnmelder retten Leben 151

Mitmachen und Online Mietvertrag gewinnen! 152

Rezensionen | AGB in der Wohnraummiete 152

Betriebskosten 153

Verträge & sonstige Formular 154

Service bei Haus & Grund 155

Telefonauskünfte für Barmen und Elberfeld 155

Geschäftszeiten der Beratungsstellen 155

Impressum 156

Kommentar

Enteignungswahnsinn

Von Dr. Kai H. Warnecke, Präsident

Unter dem Motto „Mieten-Wahnsinn stoppen" demonstrieren tausende Menschen in deutschen Städten. Dabei handelt es sich nicht nur um Mieter, sondern auch um politische Aktivisten aus dem linken Parteienspektrum, die das Thema für sich nutzen wollen.

In Berlin führt dies so weit, dass die regierende Bausenatorin Lompscher von der Linkspartei sich in erster Reihe in den Demonstrationszug stellt – und gegen ihre eigene Politik auf die Straße geht. Sie legte allerdings Wert auf die Feststellung, dass sie nicht als Senatorin, sondern nur privat an der Demonstration teilnehme. Wie immer das funktionieren mag.

Angesichts der medialen Aufmerksamkeit schließen sich immer mehr Politiker den Enteignungsvorschlägen an. Zuletzt hat sich auch Robert Habeck zum Enteignungsbefürworter gemausert. Für den Vorsitzenden von Bündnis 90/Die Grünen eine neue Positionierung.

Auch wenn die Debatte noch weit von der Enteignung privaten Eigentums entfernt scheint, so ist sie doch für uns alle gefährlich. Eigentum ist die Grundlage der sozialen Marktwirtschaft, die ohne privates Eigentum nicht funktionieren würde. Gleichzeitig ist die Marktwirtschaft die einzige Wirtschaftsform, die in und mit einer Demokratie funktioniert. Wer Eigentum infrage stellt, greift folglich auch unsere Demokratie an. Daher muss für alle Demokraten klar sein: Die Debatte um Enteignungen ist ideologischer Wahnsinn.

Ihr

POLITIK & WIRTSCHAFT

Hintergrund
Vergleichsmiete und Mietspiegel

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

Union und SPD haben im Koalitionsvertrag sowie anlässlich des Wohngipfels eine Reform des Mietspiegelrechts vereinbart. Dabei sollen unter anderem einheitliche Standards für die Erstellung festgelegt, der Bindungszeitraum von zwei auf drei und der Betrachtungszeitraum von vier auf sechs Jahre verlängert sowie die Rechtsfolgenseite verschärft werden. Nun nimmt das Vorhaben langsam konkrete Formen an.

Ein Fachgespräch im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz war für uns Anlass, einen Überblick über die wichtigsten Fachbegriffe rund um Mietspiegel zu schaffen:

Ortsübliche Vergleichsmiete

Sie wird aus den Mieten, die in der Gemeinde in den letzten vier Jahren (= Betrachtungszeitraum) für vergleichbaren Wohnraum vereinbart oder angepasst wurden, gebildet. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete können ein Mietspiegel, eine Mietdatenbank, ein Sachverständigengutachten oder drei Vergleichswohnungen herangezogen werden. Dabei fließen sowohl Neuvertrags- als auch die innerhalb des vierjährigen Zeitraums geänderten Bestandsmieten ein. Ob ein Wohnraum vergleichbar ist, richtet sich nach der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Nicht in die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete einbezogen werden Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus bzw. solche die der Sozialpreisbindung unterliegen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in diversen Zusammenhängen angewandt:

- Dort, wo die Mietpreisbremse für Wohnraum gilt, bildet die ortsübliche Vergleichsmiete den Maßstab für die Höhe des Mietpreises bei Neuvermietungen. Er darf nicht mehr als zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, soweit kein gesetzlicher Ausnahmetatbestand vorliegt (§ 556d Abs. 1 BGB).

- Rügt der Mieter die Miethöhe, muss sich der Vermieter über die Berechnung erklären.

- Ferner bildet die ortsübliche Vergleichsmiete die Grenze, um die Miete an die allgemeine Mietpreissteigerung anzupassen (§§ 557, 558 Abs. 1 BGB): Mit Zustimmung des Mieters kann der Vermieter die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anheben, wenn die bisherige Miete in dem Zeitpunkt, in dem die Mieterhöhung eintreten soll, mindestens 15 Monate unverändert war und die sogenannte Kappungsgrenze eingehalten wird.

- Die ortsübliche Vergleichsmiete ist für den Ordnungswidrigkeitstatbestand der Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStG) relevant. Sie liegt dann vor, wenn vorsätzlich oder fahrlässig die ortsübliche Vergleichsmiete um 20 Prozent überschritten und zugleich ein „geringes Wohnungsangebot ausgenutzt" wird.

Mietspiegel

Sie können für das Gebiet einer Gemeinde, mehrere Gemeinden oder auch nur für einen Teil einer Gemeinde erstellt werden, um für diese Region die ortsübliche Vergleichsmiete auszuweisen. Eine Pflicht zur Erstellung von Mietspiegeln besteht nicht. Die einem Mietspiegel zugrunde liegenden Datensätze müssen aktuell sein, den mietspiegelrelevanten Wohnungsmarkt repräsentativ abdecken, den Kriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechen und über eine Zufallsstichprobe anhand von Mieter- oder Vermieterbefragungen gewonnen werden. In den Datensatz fließen nur Mieten ein, die in den letzten vier Jahren vor dem Stichtag der Datenerhebung neu vereinbart oder geändert wurden und deren Miethöhe weder durch Gesetz, noch eine Förderzusage festgelegt ist. Nach ihrer Erstellungsweise werden einfache und qualifizierte Mietspiegel unterschieden.

Einfache Mietspiegel werden entweder von der Gemeinde und/oder von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt. Die Beteiligten bringen ihre unterschiedlichen Erfahrungen und die im Rahmen ihrer alltäglichen Geschäftspraxis zum lokalen Wohnungsmarkt erstellten Datensätze in den Mietspiegel ein. Die gemeinsame Erstellung bürgt für die Richtigkeit und Ausgewogenheit der Ergebnisse. Zur Erstellung wird vielfach die Tabellenmethode angewandt. Dabei werden Mittelwerte für bestimmte Wohnungstypen gebildet. Um den einfachen Mietspiegel kontinuierlich an die Marktentwicklung anzupassen, ist er alle zwei Jahre zu überarbeiten. Einfache Mietspiegel werden vor Gericht im Rahmen der freien richterlichen Beweiswürdigung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung genutzt, insbesondere neben einem Sachverständigengutachten.

Qualifizierte Mietspiegel müssen nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt sein. Bei der Erstellung kommt neben der Tabellenmethode auch die Regressionsmethode zum Einsatz. Dabei wird ein deutlich geringerer Datensatz mittels komplizierter statistischer Verfahren ausgewertet. Auch qualifizierte Mietspiegel müssen alle zwei Jahre an die Marktentwicklung angepasst und darüber hinaus alle vier Jahre (= Bindungszeitraum) neu erstellt werden. Bei einem qualifizierten Mietspiegel wird hingegen gesetzlich vermutet, dass er die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung wiedergibt. Will man diese Vermutung widerlegen, ist der gesamte Mietspiegel und seine Wissenschaftlichkeit anzugreifen. Auch kommt dem qualifizierten Mietspiegel eine besondere Bedeutung bei der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete zu. So ist auf dessen Angaben im Begründungsschreiben stets hinzuweisen, auch wenn die Miete auf ein anderes Begründungsmittel (zum Beispiel drei Vergleichswohnungen) gestützt wird.

Wohngeld und Lastenzuschuss

Leistungen werden angehoben und dynamisiert

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

Das Wohngeld als staatlicher Mietzuschuss für Mieter oder als Lastenzuschuss für selbstnutzende Eigentümer soll helfen, die Wohnkostenbelastung der Haushalte zu senken. Nun plant die Bundesregierung eine Reform: Reichweite und Höhe des Wohngeldes sollen erhöht werden. Auch die lokalen Höchstsätze werden überarbeitet und regional gestaffelt angehoben.

Geplant ist auch die von Haus & Grund, Wohnungswirtschaft, Sozialverbänden und Mieterbund seit langem geforderte Dynamisierung des Wohngeldes. Es soll künftig regelmäßig und automatisch an die jährliche Preis- und Lohnentwicklung angepasst werden.

Die zurückliegenden Wohngeldreformen kamen in unregelmäßigen und großen Zeitabständen – zuletzt 1990, 2001, 2009 und 2016. Das stellte ein Problem vor allem für sozial schwache Haushalte, die reformabhängig zwischen einem Anspruch auf Wohngeld oder Grundsicherung wechseln müssen, dar. Dieser Wechsel zwischen den Unterstützungsformen belastete nicht nur die betroffenen Haushalte, sondern auch die Verwaltungen.

Fazit aus Sicht von Haus & Grund:

Das Wohngeld ist ein wichtiger Bestandteil im Gesamtsystem der wohnungspolitischen Instrumente. Die angesichts der Wohnungsmarktsituation dringend gebotene Reform ist ein wichtiger Schritt, um das Leistungsniveau zu stärken und die Reichweite des Wohngeldes zu erhöhen. Haus & Grund Deutschland wird sich für eine Weiterentwicklung des Wohngeldes im parlamentarischen Verfahren einsetzen.

Bodenrichtwerte

Orientierungshilfe online

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

Seit Mitte März ist BORIS-D, ein gemeinschaftliches Webportal von derzeit zwölf Bundesländern, online. Darin werden Informationen über die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte beschlossenen Bodenrichtwerte länderübergreifend einheitlich, webbasiert und leicht zugänglich für die breite Öffentlichkeit bereitgestellt.

Das Portal enthält Bodenrichtwertinformationen in der vom jeweiligen Bundesland festgelegten Informationstiefe. Die Bodenrichtwerte und die beschreibenden Merkmale können einfach per Mausklick in die Bodenrichtwertzone abgerufen werden.

Das Gemeinschaftsportal wird als informeller Servicedienst zusätzlich zu den amtlichen Auskunftsportalen der Bundesländer betrieben, ersetzt jedoch keine amtlichen Bodenrichtwertauskünfte. Diese bleiben – genau wie weitere Daten der Gutachterausschüsse – den jeweiligen Landesportalen und den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen vorbehalten: Informationen zu Bodenwerten für konkrete Grundstücke, Verkehrswerte über bebaute oder unbebaute Grundstücke und Kaufpreise für konkrete Objekte liefert Boris-D nicht.

Hier geht's zum Webportal: www.bodenrichtwerte-boris.de

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

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

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

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
Einbruchmeldeanlagen
Brandmeldeanlagen
RWA- und Feststellanlagen
Videoüberwachungstechnik
Funkalarmanlagen
Notleuchten / -schilder
www.wegogmbh.de
Notdienst 02 12 - 88 07 30 48

RECHT & STEUERN

Neuer Vorschlag von Haus & Grund

Energetische Modernisierung steuerlich fördern

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

Absage an AfA

Die geplante steuerliche Förderung für die Neuschaffung von Wohnraum wird es wohl vorerst nicht geben. Der Bundesrat hat einen entsprechenden Gesetzentwurf des Bundestages zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus kurzfristig von der Tagesordnung für seine Sitzung vom 15. März 2019 heruntergenommen. Es wird derzeit nicht erwartet, dass dieser Entwurf in absehbarer Zeit umgesetzt wird. Der Bundestag hatte das Gesetz bereits am 29. November 2018 verabschiedet. Es sah eine Sonderabschreibung vor, um den Bau neuer Mietwohnungen anzuregen. Kosten für neu geschaffenen oder erworbenen Wohnraum sollten in den ersten vier Jahren nach der Fertigstellung neben der normalen linearen Abschreibung von zwei Prozent jährlich in Höhe von fünf Prozent pro Jahr abgeschrieben werden können. Voraussetzung sollte sein, dass die Baukosten je Quadratmeter 3.000 Euro nicht übersteigen und die Immobilie mindestens zehn Jahre lang vermietet wird. Bemessungsgrundlage waren die Anschaffungs-, beziehungsweise Herstellungskosten bis maximal 2.000 Euro. Die Regelung sollte für Bauanträge oder Bauanzeigen gelten, die zwischen dem 31. August 2018 und 1. Januar 2022 gestellt wurden oder werden. Der Bundesrat bemängelte die fehlende Begrenzung der Miethöhe im Gesetz sowie die Begrenzung der Herstellungs- und Anschaffungskosten in Höhe von 3.000 Euro pro Quadratmeter. Letztere war auch ein Kritikpunkt von Haus & Grund Deutschland in der Anhörung des Finanzausschusses Ende November 2018 gewesen.

Private Immobilieneigentümer haben in den vergangenen Jahren erheblich dazu beigetragen, die CO2-Bilanz zu verbessern. Dennoch: Nach dem Klimaschutzbericht 2018 wird Deutschland sein Klimaziel für das Jahr 2020 – eine Verringerung der Treibhausgase um 40 Prozent gegenüber 1990 – um acht Prozent und damit deutlich verfehlen. Haus & Grund Deutschland hat nun einen Vorschlag erarbeitet, wie Eigentümer motiviert werden können, noch mehr zu tun. Erfolgen soll dies durch eine gezielte steuerliche Förderung energetischer Modernisierungsmaßnahmen im Wege einer Sonderabschreibung.

Der Vorschlag sieht vor, in Anlehnung an die erhöhte (degressive) Abschreibungsmöglichkeit für denkmalgeschützte Immobilien, eine Abschreibung von Kosten für energetische Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand zu ermöglichen.

Stufenmodell zur Abschreibung

Der Begriff der energetischen Modernisierung soll sich dabei am mietrechtlichen Verständnis orientieren. Dort wird energetische Modernisierung als „bauliche Veränderung, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird", definiert. Die dazu bisher entwickelte Abgrenzungspraxis ließe sich auch auf den steuerlichen Bereich übertragen. Statt der üblichen linearen Abschreibung von zwei Prozent über 50 Jahre, sollen im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu neun Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu sieben Prozent der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur energetischen Modernisierung des Gebäudes dienen, absetzbar sein. Die Maßnahme wäre dann innerhalb von zwölf Jahren abgeschrieben. Der Nachweis gegenüber dem Finanzamt könnte beispielsweise durch entsprechend gestaltete und aufgeteilte Handwerkerrechnungen geführt werden.

Ergänzung der bisherigen Förderinstrumente

Die bislang vorhandenen Fördermöglichkeiten für private Kleinvermieter sind gering. Sie beschränken sich zumeist auf den Bereich der Darlehensförderung einzelner Maßnahmen. Diese Art der Förderung ist in Niedrigzinsphasen wirtschaftlich wenig attraktiv und zudem oft mit einem hohen bürokratischen Aufwand verbunden.

VERMIETEN & VERWALTEN

Eigenbedarfskündigung

Stimmungsmache mit zweifelhaften Schätzungen

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

Wenn ein Eigentümer seine bislang vermietete Wohnung künftig für sich selbst oder nahe Angehörige benötigt, kann er Eigenbedarf anmelden. Die Grenzen, innerhalb derer eine solche Eigenbedarfskündigung möglich ist, sind gesetzlich klar geregelt, Fristen und Formalien ebenfalls. Das ändert allerdings nichts daran, dass sich der Mieter eine andere Bleibe suchen muss. Entsprechend emotional wird das Thema Eigenbedarf diskutiert.

In regelmäßigen Abständen sorgen Zeitungsmeldungen und Fernsehreportagen mit Überschriften wie „Zahl der Eigenbedarfskündigungen steigt stark an" in der Öffentlichkeit für Empörung.

Zahlen des Mieterbundes

Die Veröffentlichungen zitieren dann in ebenso schöner Regelmäßigkeit die Zahlen des Deutschen Mieterbundes. So

schätzte Geschäftsführer Ulrich Ropertz die Zahl der Eigenbedarfskündigungen gegenüber der Aachener Zeitung und der Schwäbischen Zeitung im Oktober 2015 mit „bis zu 60.000“. Im März 2019 sprach er gegenüber der Augsburger Allgemeinen Zeitung von „bis zu 50.000“. Dass diese Zahlen gerade keinen Anstieg belegen, thematisieren die Medien nicht, der Mieterbund erst recht nicht. Auf Nachfragen führt der Mieterbund unter anderem Hochrechnungen, etwa aus der Zahl der eigenen Beratungen oder den Beteiligungen der Rechtsschutzversicherung des Deutschen Mieterbundes an Gerichtsverfahren, an.

Statistiken gibt es nicht

„Es gibt keine verlässlichen Statistiken zur Zahl der Gerichtsverfahren zu Eigenbedarfskündigungen. Die Justizstatistik ist in dieser Hinsicht sehr ungenau“, erläutert Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Ehrenvorsitzender des Deutschen Mietgerichtstages e. V. Entsprechend werden Verfahren zu Eigenbedarfskündigungen beim Statistischen Bundesamt in der nicht weiter differenzierten Kategorie „Wohnraummietsachen“ in der jährlichen Prozessstatistik geführt. Aus dieser Statistik ist allerdings zu erkennen, dass die Zahl der Verfahren zu Wohnraummietsachen seit Jahren kontinuierlich abnimmt – und zwar in erheblichem Umfang: 2017 wurden 217.801 Streitigkeiten zu Wohnraummietsachen vor den Gerichten verhandelt – rund 18 Prozent weniger als vier Jahre zuvor (2013: 266.273). „Aber selbst wenn eine Statistik eine steigende Zahl an Gerichtsverfahren belegen würde, könnte man daraus nicht schlussfolgern, dass die Zahl der Eigenbedarfskündigungen zugenommen hat“, betont der Rechtswissenschaftler.

Regional sehr unterschiedliche Bedeutung

In seiner Tätigkeit als Richter am Amtsgericht Dortmund hat Prof. Börstinghaus nur selten mit Eigenbedarfskündigungen zu tun. „Wir reden hier von fünf, maximal zehn Fällen in mehr als 30 Jahren“, berichtet er. An anderen Gerichten stellt sich die Situation offenbar anders dar. „Meine Wahrnehmung ist, dass die Bereitschaft der Mieter, im Falle einer Eigenbedarfskündigung vor Gericht zu gehen und das möglicherweise auch durch mehrere Instanzen durchzuziehen, in den letzten Jahren zugenommen hat, vor allem in Ballungsgebieten, wo es schwer ist, eine alternative Wohnung zu finden. So musste der BGH in letzter Zeit auch über mehrere Fälle entscheiden, wo sehr eindeutig Eigenbedarf vorlag.“

„Ich selbst erlebe solche Fälle als sehr schwierig und komplex. Wenn auf der einen Seite ein unheilbar kranker Mieter steht, der in seiner vertrauten Wohnung bleiben will, und auf der anderen Seite der Eigentümer, der seine Wohnung selbst nutzen will, dann kann es nur Verlierer geben.“

Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Ehrenvorsitzender des Deutschen Mietgerichtstages e. V.

HOVO - Polster
Susanne Vollberg
Raumausstattermeisterin
Farbmühle 11, 42285 Wuppertal
Telefon 0202 - 8 68 15
Eigene Polsterei, Polstermöbel
Gardinen, Dekorationen, Orient-Teppiche
Wohn- und Schlafmöbel, Matratzen
Gartenmöbel, Bett- und Tischwäsche

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

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

seit 1919
Poschen & Giebel
Rohr- & Kanalreinigung | Kanal TV | Entsorgung

Zuverlässig seit 1919
Schnell
Preiswert
Kompetent

Auch im Notdienst
Reinigung
Entsorgung
Dichtheitsprüfung
Poschen & Giebel GmbH · Postfach 110427 · 42304 Wuppertal
www.poschen-giebel.de
Telefon *: 02 02 / 25 00 25 · E-Mail: info@poschen-giebel.de
* Anrufweiterschaltung zum Firmensitz in Haan

Mieterhöhung

Einfacher Mietspiegel kann zur Begründung ausreichen

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

Wenn es vor Ort keinen qualifizierten, sondern nur einen einfachen Mietspiegel gibt, kann der Verweis auf diesen vor Gericht ausreichend sein, um die Zustimmung zu einer Mietanpassung einzuklagen. Dafür muss der einfache Mietspiegel allerdings eine gewisse Qualität aufweisen. Außerdem dürfen die Parteien keine stichhaltigen Einwendungen gegen den Erkenntniswert der im einfachen Mietspiegel enthaltenen Angaben erheben. Das hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 13. Februar 2019 (VIII ZR 245/17) entschieden.

Im konkreten Fall ging es um eine Mieterhöhung für eine 82 Quadratmeter große Wohnung in Dresden. Die Vermieter verlangten von den Mietern die Zustimmung zu einer Mieterhöhung von 6,25 Euro auf 6,55 Euro pro Quadratmeter. Sie begründeten das mit dem Dresdner Mietspiegel 2015. Dieser erfüllte nicht die Bedingungen, um als qualifizierter Mietspiegel gelten zu können. Er wurde jedoch von Mieter- und Vermietervertretern vor Ort anerkannt. Diese hatten auch an der Erstellung mitgewirkt. Die Grundlage bildeten knapp 4.000 Datensätze aus einer Datenbereitstellung durch Vermieter und aus einer mündlichen Mieterbefragung.

Die Mieter stimmten einer Mieterhöhung nicht zu. Darauf zogen die vermietenden Eigentümer vor Gericht. Vor dem Amtsgericht blieb ihre Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung zunächst erfolglos. In zweiter Instanz verurteilte das Landgericht die Mieter, eine Mieterhöhung auf 6,39 Euro pro Quadratmeter hinzunehmen. Das Gericht hatte gestützt auf den einfachen Mietspiegel eine ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt. Gegen dieses Vorgehen des Gerichts klagten die Mieter vor dem Bundesgerichtshof – erfolglos.

Die Karlsruher Richter bestätigten das Urteil des Landgerichts: Zwar handele es sich bei dem Mietspiegel nicht um einen qualifizierten Mietspiegel. Es könne also nicht gemäß § 558d Absatz 3 BGB vermutet werden, dass die sich daraus ergebenden Werte die ortsübliche Vergleichsmiete darstellen.

Der einfache Mietspiegel sei jedoch ein Indiz dafür, wo die ortsübliche Vergleichsmiete liegt. Auf dieses Indiz dürfe sich das Gericht unter bestimmten Umständen stützen. Das gelte, wenn – wie im vorliegenden Fall – die Qualität des Mietspiegels ausreichend sei und Mieter- wie Vermieterseite keine erheblichen Einwände gegen den Erkenntnisgehalt des Mietspiegels vorzubringen haben.

Das Landgericht hatte die Mieter zur Zustimmung zu einer etwas geringeren Mieterhöhung verurteilt als ursprünglich vom Vermieter verlangt. Es begründete dies mit der Wohnlage: Die Vermieter waren von einer mittleren Wohnlage ausgegangen. Wegen der Lage des Hauses direkt an einer Hauptverkehrsstraße stufte das Landgericht die Wohnung jedoch als einfache Wohnlage ein. Der BGH folgte auch dieser Einstufung.

Heizkostenabrechnung

Vorsicht bei Vereinbarungen über eine rein verbrauchsabhängige Kostenverteilung

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

Eine von den gesetzlichen Regelungen der Heizkostenverordnung abweichende Vereinbarung über eine rein verbrauchsabhängige Verteilung der Heizkosten sollten Vermieter nur in Ausnahmefällen treffen. Denn wenn in solchen Fällen keine Verbrauchserfassungsgeräte installiert sind, kann der Vermieter keine Heizkosten abrechnen. Dies hat der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 30. Januar 2019 (XII ZR 46/18) entschieden.

Im konkreten Fall war in einem Gewerberaummietvertrag vereinbart, dass die Verteilung der Heizkosten durch messtechnische Ausstattungen zur Verbrauchserfassung erfolgen soll, die vom Vermieter installiert werden. In der Betriebskostenabrechnung machte der Vermieter dann aber Kosten für eine Heizung über Lüftung geltend, deren Verbrauch jedoch nicht gemessen wurde.

Der BGH entschied nun, dass der Mieter die Kosten nicht tragen muss. Zwar machte der Vermieter geltend, dass eine Verbrauchserfassung der über die Lüftung verteilten Wärme nur mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden und ihm deshalb nicht zuzumuten sei. Die BGH-Richter ließen dies aber nicht gelten. Denn grundsätzlich sei die getroffene Vereinbarung einer rein verbrauchsabhängigen Heizkostenverteilung nach § 10 Heizkostenverordnung zulässig. Diese Vereinbarung könne auch nicht so ausgelegt werden, dass aufgrund der unverhältnismäßig hohen Verbrauchserfassungskosten die angefallenen Heizungskosten ausnahmsweise nach der Fläche verteilt werden dürfen. Eine von dem Wortlaut der Vereinbarung abweichende Auslegung sei nämlich nur dann möglich, wenn die Vereinbarung aufgrund einer Regelungslücke eine planwidrige Unvollständigkeit ausweise. Dies sei im konkreten Fall aber nicht gegeben. Somit durfte der Vermieter die Kosten für die Heizung über die Lüftung nicht abrechnen, da hier keine Verbräuche erfasst worden sind.

Praxis-Tipp:

Bei der Wahl des Heizkostenverteilungsschlüssels sollten Vermieter Sorgfalt walten lassen. Nach der Heizkostenverordnung müssen zwischen 50 und 70 Prozent der Kosten nach dem Verbrauch abgerechnet werden. Dem Vermieter steht es aber auch frei, einen höheren Verbrauchsanteil zu vereinbaren. Eine solche, von der gesetzlichen Regel abweichende Vereinbarung sollte aber nur dann getroffen werden, wenn sichergestellt ist, dass der Verbrauch auch erfasst werden kann. Denn bei Vereinbarungen, die über den gesetzlichen Mindestanteil hinausgehen, greift die Ausnahme des § 11 Heizkostenverordnung nicht. Der Vermieter kann sich hier nicht darauf berufen, dass eine Verbrauchserfassung nur zu unverhältnismäßig hohen Kosten erfolgen kann.

Was ist Vermittlungstätigkeit?

Exposé und Besichtigung begründen allein keinen Provisionsanspruch

Ein Vermittlungsmakler verdient seine Provision, indem er mit dem Auftraggeber und dem potenziellen Vertragspartner verhandelt und auf letzteren einwirkt mit dem Ziel, einen zukünftigen Hauptvertrag herbeizuführen. Die Zusendung eines Exposés alleine reicht dafür nicht aus. Es stellt vielmehr regelmäßig nur eine an eine unbestimmte Zahl von Interessenten gerichtete Werbung für das Objekt dar. Damit dient ein Exposé grundsätzlich nur der Information im Vorfeld von Verhandlungen. Es hat noch keinen unmittelbaren Einfluss auf die Willensentschließung eines potenziellen Käufers. Auch die Tatsache, dass ein Makler einem Kaufinteressenten eine Besichtigung der Immobilie ermöglicht, ist noch nicht als Vermittlungstätigkeit zu betrachten und begründet damit keinen Provisionsanspruch. Das hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 21. November 2018 (I ZR 10/18) klargestellt.

Alleinauftrag

Pflichtverletzungen lösen Schadensersatz aus

Ein Makler, der aufgrund eines Alleinauftrags damit beauftragt ist, dem Verkäufer Kaufinteressenten für ein Grundstück nachzuweisen oder zu vermitteln, hat zahlreiche Pflichten zu erfüllen: Er darf kein Kaufangebot unzutreffend darstellen oder verschweigen, den Kontakt zu einem Interessenten nicht abreißen lassen oder auch überhöhte Preisvorstellungen des Verkäufers nennen, um Interessenten davon abzuhalten, ein Angebot zu unterbreiten. Wenn der Makler diese Pflichten verletzt oder sich auch nicht ausreichend um die Vermarktung bemüht, ist er zum Schadensersatz verpflichtet, so das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 24. Januar 2019 (I ZR 160/17).

Aufklärungspflichten

Makler muss Angaben des Verkäufers nicht prüfen

Ein Makler darf dem Auftraggeber keine falschen Vorstellungen vermitteln und die für den Kaufabschluss wesentlichen Auskünfte betreffend das Geschäft oder den Vertragspartner müssen richtig sein. Er darf dabei jedoch auf die Richtigkeit der Angaben des Verkäufers vertrauen und muss diese grundsätzlich nicht prüfen oder den Kaufinteressenten auf die unterlassene Prüfung hinweisen. Das hat das Oberlandesgericht Brandenburg mit Urteil vom 29. Januar 2019 (6 U 65/17) entschieden.

Hausbank

Von Haus aus der richtige Partner

Einfaches Anlegen und Verwalten von Kautionen

Kautions-Service

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

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

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

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

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

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Mitglieder werben Mitglieder

Haus & Grund empfehlen und Prämie sichern

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

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

Ihr Prämienantrag

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

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

Ihre Prämie

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

01 **Haus & Grund-Ratgeber**

- ☐ Betriebskosten
- ☐ 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

Statistik

Wohnungsbaukredite der Lebensversicherer

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

Das Volumen der von Lebensversicherern ausgezahlten Immobiliendarlehen ist nach Angaben des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) im Jahr 2018 um fast 12 Prozent auf 8,4 Milliarden Euro gestiegen. Für das laufende Jahr erwartet der Verband einen weiteren deutlichen Anstieg, da den Kreditnehmern zum Jahresende 2018 bereits Darlehen über knapp acht Milliarden Euro zugesagt waren.

Der weitaus überwiegende Teil der Kreditzusagen dient zur Finanzierung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Knapp 14 Prozent der zugesagten Darlehen sind für den Bau größerer Mietshäuser reserviert. Die im Jahr 2018 neu zugesagten Kredite entfallen zu rund 29 Prozent auf den Wohnungsneubau, zu gut 45 Prozent auf den Kauf von Bestandsimmobilien und zu rund 26 Prozent auf die Ablösung von Altkrediten. Der Marktanteil von Versicherungsgesellschaften an den insgesamt ausgezahlten Wohnungsbaukrediten betrug im Jahr 2017 rund vier Prozent, so eine Bilanz des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken.

Vermieter darf einen Beauftragten zur Mängelbesichtigung entsenden

Freie Entscheidung

Wenn ein Mieter Mängel am Mietobjekt geltend macht, dann hat der Eigentümer das Recht, sich über den tatsächlichen Zustand der Immobilie kundig zu machen. In der Regel muss es nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS der Mieter zulassen, dass der Eigentümer einen Beauftragten seiner Wahl dazu entsendet.

Der Fall: Ein Mieter beschwerte sich über verschiedene, überwiegend kleinere Mängel innerhalb seiner Wohnung und forderte deren Beseitigung. Für den geplanten Besichtigungstermin akzeptierte er allerdings weder eine Vertraute des Eigentümers noch dessen Rechtsanwalt. Er vertrat die Meinung, entweder müsse sein Vertragspartner persönlich erscheinen oder einen Fachhandwerker schicken, der die vorliegenden Probleme sachkundig beurteilen könne. Den Beauftragten des Eigentümers verwehrte er den Zugang zur Wohnung – und zwar auch nach einer entsprechenden formellen Abmahnung. Wegen dieser Verweigerungshaltung wurde dem Mieter schließlich fristlos gekündigt.

Das Urteil: Die Richter hielten die Kündigung für begründet. Ein Mieter müsse eventuell vorhandene „persönliche Abneigungen" gegen Personen, die vom Eigentümer mit der Besichtigung betraut seien, hintanstellen und diese zum vereinbarten Termin einlassen. Grundsätzlich gelte: „Die Besichtigung von angezeigten Mängeln muss nicht durch den Vermieter persönlich erfolgen. Er kann hiermit Dritte beauftragten, deren Auswahl grundsätzlich ihm zusteht." Irgendeine Fachausbildung sei dazu nicht nötig.

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

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

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

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 %

HAUSTECHNIK

Schutz vor übermäßiger Aufheizung

Sonnenschutzglas oder Folienbeschichtung?

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

Wenn im Sommer die Sonne knallt, wird es in manchen Wohnräumen schnell unerträglich heiß. Nicht jeder Eigentümer kann oder will Rollläden oder Außenjalousien anbringen. Innenliegender Sonnenschutz wiederum ist deutlich weniger effektiv. Hinzu kommt: Jalousien und Co. nehmen den Blick ins Freie, der gerade bei schönem Wetter gerne genossen wird. Wer diesen Preis nicht zahlen und dennoch nicht schwitzen will, mag die Fenster nachträglich mit Sonnenschutzglas oder auch mit Sonnenschutzfolie ausrüsten.

Besonders für unverschattete Fensterflächen an der Südseite des Gebäudes oder für Dachfenster kann Sonnenschutzglas eine Überlegung wert sein.

Sonnenschutzglas hält Wärme raus, lässt Licht herein

Dabei handelt es sich um spezielles Flachglas, welches eine zu starke Sonneneinstrahlung in den Wohnraum und damit eine übermäßige Aufheizung verhindert. Der Schutzeffekt kann durch zwei verschiedene Methoden erreicht werden: Bei sogenanntem Absorptionsglas werden bei der Glasschmelze Farbstoffe wie Eisen- oder Kupferoxid beigemischt. Sie nehmen einen Teil der Solarenergie auf und strahlen sie verzögert nach außen und teilweise nach innen ab. Bei sogenanntem Reflexionsglas ist das Fensterglas mit einem festen Film aus metallischen, halbleitenden Substanzen beschichtet, die einen Teil der Strahlung direkt nach außen zurückwerfen.

Dabei wirken sie selektiv: Die infrarote Strahlung wird reflektiert, natürliches Tageslicht hingegen gelangt ungehindert in den Raum. Früher ähnelten Reflexionsgläser großen, bunten Spiegeln. Heute gibt es sie in nahezu farbneutraler Ausführung und ohne eine über normales Glas hinausgehende Spiegelwirkung. Im Internet können sich Eigentümer einen guten Überblick rund um Sonnenschutzglas verschaffen. Für die individuell richtige Lösung und dann den Einbau in das vorhandene Fenster ist jedoch der Fachmann unentbehrlich. „Man muss sich jedoch bewusst sein: Indem es weniger Sonnenenergie durchlässt, verzögert Sonnenschutzglas das sommerliche Aufheizen des Raumes und mildert damit das Problem. Eine 100-prozentige Lösung ist es jedoch nicht“, erläutert Jochen Grönegräs, Hauptgeschäftsführer des Bundesverbands Flachglas.

Erhöhte Heizkosten im Winter

Der eigentliche Pferdefuß an der Sonnenschutzverglasung macht sich jedoch dann bemerkbar, wenn die Sonne nicht knallt. „In drei von vier Jahreszeiten ist es durchaus erwünscht, dass viel Sonnenenergie durch das Fensterglas hindurchgelassen wird. Das trägt zur Raumerwärmung und damit zur Energieeinsparung bei“, sagt Verbandsexperte Grönegräs. Somit ist Sonnenschutzglas nur im Sommer ein Thema. „Der alte, ungelöste Traum der Technologen ist ein Glas mit variablen Eigenschaften. Es gibt zwar bereits schaltbare Gläser. Doch diese sind bislang nur im Objektbereich mit großen Glasfronten von Bedeutung.“

Sonnenschutzfolien sind günstiger, haben jedoch zahlreiche Nachteile

Sonnenschutzfolien aus mehreren, zum Teil hauchdünn mit Metall bedampften Schichten reflektieren einen Großteil der auftreffenden Strahlung. Stiftung Warentest hat zahlreichen dieser Produkte im letzten Test einen „sehr guten“ Hitzeschutz bescheinigt. Allerdings bringen die Folien mehrere Nachteile mit sich. Bei Sonnenschein verursachen sie möglicherweise unangenehme Spiegeleffekte. Ist es drinnen heller als draußen, können sie den Blick ins Freie stören. Umgekehrt kann der Einblick in die Wohnung blockiert sein. Das alles ist zumindest gewöhnungsbedürftig. Hinzu kommt jedoch: Die Lichtdurchlässigkeit sinkt mit steigender Sonnenschutzwirkung, so dass es im Raum dunkler wird. Bei bewölktem Himmel, in der Dämmerung oder in der trüben Jahreszeit wiegt das besonders schwer. Obendrein können die Folien – genau wie Sonnenschutzglas – im Winter zusätzliche Heizkosten verursachen.

Von außen und vom Profi kleben lassen

Im Idealfall wird die Folie auf der Außenseite des Fensters angebracht, sodass die Sonnenstrahlen reflektiert werden, bevor sie das Glas erwärmen können. Außerdem wird damit verhindert, dass sich das Glas – je nach Schatten – ungleichmäßig erwärmt, was wiederum zu Spannungen und schlimmstenfalls zu Glasbruch führen kann. Einzelne Sonnenschutzfolien sind im Handel frei verkäuflich und können auch von Laien auf die Scheibe geklebt werden. Ganz einfach ist das jedoch nicht. Im Interesse eines ansehnlichen Ergebnisses kann es deshalb sinnvoll sein, etwas mehr Geld in die Hand zu nehmen und einen Profi ranzulassen.

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

Kurzinterview - Zwei Jahre Haushüten
Die Haushüterin

Yasmin K. ist vor zwei Jahren aus Köln in die leerstehende Dachgeschosswohnung von Frau Mücke in der Schwarzbach gezogen. Sie hat sich dort direkt als Haushüterin wohlgefühlt und weiß Freiheit aber auch die Verantwortung zu schätzen.

Wie sind Sie auf das Projekt Haushüten aufmerksam geworden?
Darauf gekommen bin ich über eine Anzeige im Internet, auf dem Portal wg-gesucht.de.

Warum sind Sie nach Wuppertal gezogen?
In Köln habe ich keine Wohnung gefunden in der ich mich wohl gefühlt habe oder die bezahlbar war. Die Hüter-Wohnung in Wuppertal hat mir viele Gestaltungsmöglichkeiten geboten sowie einen tollen Preis und Freiraum durch die Größe der Wohnung. Durch das Projekt Haushüten bot sich die Chance langfristig bezahlbaren Wohnraum zu bekommen. Zudem war mir Frau Mücke direkt sympathisch und ich war motiviert meine Wohnung zu gestalten.

Wie wurden Sie durch das Projekt unterstützt?
Die WQG hat mich unterstützt und alle Wohnungsbesichtigungen begleitet. Herr Spies hat mir sogar das Quartier gezeigt und mir einige Tipps zur sozialen Einbindung in der neuen Stadt gegeben. Mit dabei war sogar ein Tipp für mein Hobby, eine Tanzschule.

Welche Maßnahmen haben Sie und die Vermieterin durchgeführt?
Hauptsächlich habe ich neuen Boden verlegt sowie kleinere Renovierungsarbeiten in der Küche und im Bad getätigt. Frau Mücke hat sich an den Kosten für den Boden beteiligt und direkt zu Beginn die Fenster ausgetauscht und den Dachboden gedämmt.

Konnten Sie die Wohnung nach eigenen Wünschen gestalten?
Ich hatte mich ein wenig in den alten Stil verliebt. Diesen wollte ich beibehalten und bestmöglich nutzen - insbesondere den Retro-Style des Bades. Somit habe ich nicht alles neu gemacht sondern vieles Vorhandene genutzt.

Was war der größte Gewinn für Sie und das Quartier?
Sofort sozial eingebunden zu sein und meine hilfsbereite, freundliche Vermieterin Frau Mücke. Ich habe mich sehr schnell Zuhause gefühlt und hatte das Gefühl angekommen zu sein, obwohl ich neu in einer fremden Stadt war.

Würden Sie es wieder tun?
Ja, auf jeden Fall. Ich habe das Projekt bereits weiterempfohlen.

Was wünschen Sie sich für Ihr neues Quartier Oberbarmen-Wichlinghausen?
Ich würde mir mehr Haushüten-Projekte für viele weitere Straßen / Nachbarschaften in Oberbarmen-Wichlinghausen wünschen, die das Zusammenleben der verschiedenen Kulturen im Quartier fördern.

Ihre Wohnung gut behütet
Den Leerstand beenden!
Das Projekt Haushüten bringt engagierte, zuverlässige Mieter in leerstehende Wohnungen und Häuser.

Haus- und Wohnungseigentümer in Oberbarmen und Wichlinghausen haben bis März 2020 eine ganz besonders gute Gelegenheit dem Leerstand in ihren Immobilien wirkungsvoll zu begegnen. So lange bietet die Stadt Wuppertal, im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“, das Projekt „Haushüten“ an.

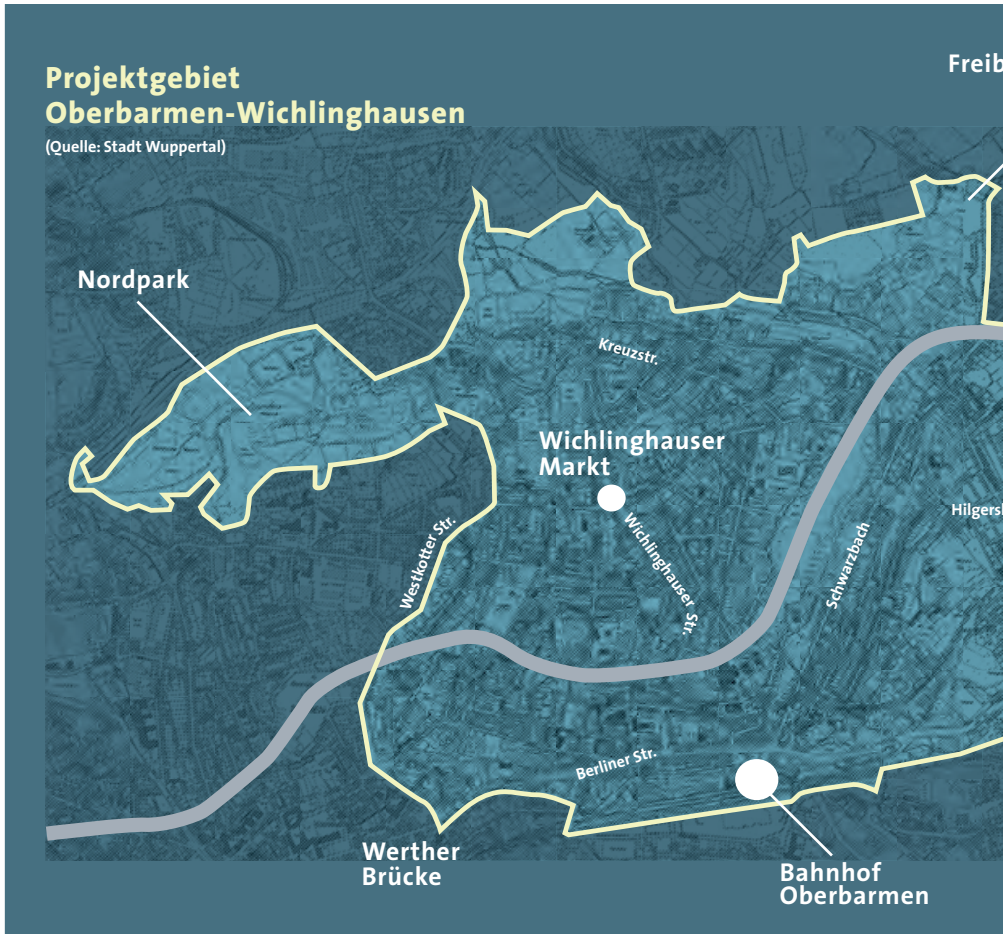
Das Prinzip ist einfach: Die Wuppertaler Quartierentwicklungsgesellschaft, kurz WQG, sucht im Auftrag der Stadt engagierte Mieter für die leerstehenden Wohnungen. Diese ziehen für eine reduzierte Miete ein und verpflichten sich im Gegenzug, in Absprache mit dem Vermieter, die Wohnung zu renovieren.

Ein Gewinn für alle
Von dieser einfachen Maßnahme profitieren alle Beteiligten. Der Vermieter erhält unentgeltliche Unterstützung bei der Renovierung seines leerstehenden Objekts durch engagierte Mitstreiter. Der Mieter erhält günstigen Wohnraum, den er selber mitgestalten kann. Und am Ende ist das Quartier durch den reduzierten Leerstand für alle belebter und lebenswerter als zuvor.

Gegenseitige Hilfe, von der alle profitieren!

Wissenschaftlich gut untersucht
Bereits vor zwei Jahren startete die erste Runde Haushüten in Wuppertal als Forschungsprojekt des Zentrums für Transformationsforschung (Gemeinschaftsgründung der Universität Wuppertal und des Wuppertal Instituts). Dank dieser Pilotstudie ist heute klar, dass das Prinzip sozial und strukturell bestens funktioniert

Welche Quartiere und Straßen an dem Projekt teilnehmen dürfen, zeigt die untenstehende Karte. Sollte ihre Immobilie mit Leerstand richtig liegen, melden Sie sich einfach bei der WQG.



HÜTEN

und zu einer erheblichen Vitalisierung, mit all ihren positiven Folgen, eines Quartiers beitragen kann. In den Interviews auf dieser Seite schildern Vermieter und Hüter ihre Erfahrungen aus den letzten zwei Jahren.

Natürlich bleiben die Eigentümer Herr und Frau im eigenen Haus. Die WQG vermittelt nicht nur die Haus- und Wohnungshüter, sondern begleitet den ganzen Prozess aktiv. „Die Haushüter sind handverlesen und entsprechen unseren Kriterien wie Zuverlässigkeit, Engagement und Ernsthaftigkeit“, erklärt der Sozialwissenschaftler Nikolai Spies von der WQG. Die Eigentumsrechte und -pflichten bleiben selbstredend unverändert. „Wir unterstützen Eigentümer umfänglich, von der Erstellung eines Renovierungs- und Vermietungskonzeptes, bis hin zu handwerklichen Fragen in der Umsetzung. Dazu gehen unsere Architekten direkt vor Ort in die Häuser“. Zudem gibt es zusätzliche Leistungen für Immobilienbesitzer.

Durch die enge und sorgfältige Begleitung der WQG sind Fehlentwicklungen ausgeschlossen oder schnell korrigiert. Eigentümer mit leerstehenden Wohnungen können durch eine Teilnahme beim Haushüten nur gewinnen! Das ist doppelt und dreifach im Sinne ihres eigenen Quartiers.

KONTAKT HAUSHÜTEN

Wuppertaler Quartierentwicklungs GmbH
Nikolai Spies
Tel.: 0202 758028682
info@haushueten-wuppertal.de
www.haushueten-wuppertal.de

Projekt Haushüten:

Kostenlose Leistungen für Eigentümer:

- Besichtigung und Beratung des Mietobjekts durch Architekten
- Hilfe bei der Erstellung eines Renovierungs- und Vermietungskonzeptes
- Werbung und/oder Anzeigen (in Absprache) für die Mietervermittlung
- Organisation und Begleitung von Besichtigungs- und Kennenlernterminen

© fmatte / Photocase

Kurzinterview - Zwei Jahre Haushüten

Die Vermieterin

Frau Mücke hat vor zwei Jahren eine Dachgeschosswohnung in ihrem Haus in der Schwarzbach an eine Haushüterin vermietet. Hier schildert sie ihre positiven Erfahrungen, die sie bisher damit gemacht hat.

Welche Ausgangssituation lag bei Ihnen vor?
Die Dachgeschosswohnung stand seit etwa zwei Jahren leer. Die letzte langjährige Mieterin war in den 80er Jahren eingezogen. Danach folgte eine Vermietung zu geringerer Miete, mit der Maßgabe, die Wohnung zu renovieren und Hausmeisterdienste zu machen. Leider hat das nicht geklappt und ich blieb auf der schlecht angefangenen Renovierung sitzen. Danach bekam ich keinen Interessenten mehr.

Wie sind Sie auf das Projekt Haushüten gekommen?
Auf das Projekt Haushüten wurde ich gezielt bei einem Schwarzbachabend angesprochen. Da eine geringere Miete gegen die Eigenrenovierung ohnehin schon in meinem Kopf war, konnte ich mich schnell dafür begeistern. Frau Yasmin K. war als Hüterin durch die WQG schnell gefunden und konnte sich gleich gut vorstellen, wie sie die Wohnung nutzen wollte.

Wie hat sich der Zustand ihrer Wohnung und ihres Hauses seitdem verändert?
Wir haben uns die Kosten für den neuen Fußboden geteilt. Ansonsten hat Frau K. ihre eigenen Vorstellungen zuverlässig verwirklicht. Ich bekomme bisher nur positive Rückmeldungen. Durch die gesparten Renovierungskosten konnten wir die feuchte Mauer an der Gebäuderückseite schneller sanieren. Nun stehen die Fassadensanierung und eine Hofbegrünung an.

Was sehen Sie als Ihren größten Gewinn durch das Projekt? Welchen Profit sehen Sie für andere?
Mein größter Vorteil war, dass das Haus jetzt wieder komplett vermietet ist. Der rückgehende Leerstand ist ein Gewinn für das gesamte Quartier durch das Projekt „Haushüten“.

Welche Herausforderungen gab es?
Meine größte Herausforderung war, nach dem vorherigen misslungenen Versuch, einem Mieter zu vertrauen, dass die Renovierung auch funktioniert. Dabei hat sehr Frau K. geholfen, die mir von vornherein sympathisch war. Ich war sehr überrascht, das die Vermietung zu diesen Bedingungen so schnell durch das hervorragende Engagement der WQG geklappt hat.

Würden Sie es wieder tun?
Ohne Frage, ja. Es gibt einfach immer noch zu viele leerstehende Wohnungen. Und bevor woanders Flächen versiegelt werden, um neue Wohnungen zu erstellen, kann man durch solche Projekte die privaten Vermieter so sehr gut unterstützen, ihre Wohnungen zu belegen und Mietern die Möglichkeit bieten, sich selbst mehr einzubringen und günstigen Wohnraum zu bewohnen.

Was wünschen Sie sich für Ihr Quartier Oberbarmen-Wichlinghausen?
Den Schwerlastverkehr aus der Schwarzbach herausnehmen. Das würde die Schwarzbach aufwerten und den Erholungswert von Nordbahntrasse und Bergischem Plateau noch spürbarer machen.

Verkehrsministerium will Ausbau von Ladepunkten fördern

E-Mobilität

Um die Klimaziele im Verkehr zu erreichen, will Verkehrsminister Andreas Scheuer (CSU) den Ausbau der nicht öffentlichen Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge massiv fördern: Der Ausbau einer privaten oder gewerblichen Ladestation soll mit bis zu 3.000 Euro, der einer Schnellladestation mit bis zu 30.000 Euro bezuschusst werden. Im Haushalt 2020 soll eine Milliarde Euro zusätzlich bereitgestellt werden.

Das Ministerium geht davon aus, dass die Besitzer ihre E-Autos zwischen 75 und 85 Prozent zu Hause oder am Arbeitsplatz laden. Die noch spärliche Versorgung mit Ladestationen sei ein großes Hemmnis für die Ausbreitung von E-Mobilität. Laut Kraftfahrtbundesamt waren zum Jahreswechsel unter den insgesamt 57,3 Millionen zugelassenen Kraftfahrzeugen 83.174 Elektroautos und 431.400 Hybridautos. Zum selben Zeitpunkt gab es nach Angaben des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) deutschlandweit rund 16.000 öffentliche Ladepunkte; zwölf Prozent davon waren Schnelllader.

© CSU

Haus & Grund begrüßt den Vorstoß des Ministers, weist jedoch darauf hin, dass das Förderprogramm alleine nicht ausreichen wird, um mehr E-Autos auf die Straßen zu bringen. Entscheidend ist vor allem die Anpassung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Zudem muss geregelt werden, wie Vermieter den Strom unbürokratisch abrechnen können. Darüber hinaus sind elementare technische Fragen, wie die Kapazität des öffentlichen Stromnetzes und der Versorgung im Haus, zu klären.

„Wir wollen den Bürgerinnen und Bürgern Ladepunkte und deren Einbau in der eigenen Garage zur Hälfte fördern. Dafür brauchen wir sofort eine Milliarde Euro. Damit lösen wir endlich das Henne-Ei-Problem und nehmen die letzten Bedenken in Bezug auf E-Autos.“

Bundesverkehrsminister Andreas Scheuer, CSU

Häufiges Streitthema

Markise in der WEG

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

Das Anbringen einer Markise ist eine bauliche Veränderung am Gebäude. Da sich durch sie der optische Gesamteindruck der Wohnanlage ändert, sind alle Eigentümer betroffen. Also müssen in der Regel auch alle Eigentümer zustimmen, wenn ein einzelner eine Markise montieren will. Soll hingegen die gesamte Wohnanlage mit Markisen ausgestattet werden, so kann dies als Modernisierung mit doppelt qualifizierter Mehrheit beschlossen werden. Eine solche Mehrheit reicht auch aus, wenn nur auf einer Seite des Gebäudes Sonnenschutz angebracht werden soll. Da es über Markisen häufig Streit in Eigentümergemeinschaften gibt, sind in der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung oft Bestimmungen hinsichtlich ihrer Montage sowie Festlegungen bezüglich der Farbauswahl und der Art der Markise verankert.

TIPP

Fällt die Einigung in der Eigentümergemeinschaft schwer, können ein oder mehrere Sonnenschirme eine Lösung sein. Sie verändern nichts am Gemeinschaftseigentum und gehören zur Nutzung der Immobilie dazu.

Erneuerbare Energien

Heizen mit Windgas oder E-Fuels noch in weiter Ferne

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

Verlockend der Gedanke, dass unsere fossilen Heizgeräte zukünftig anstatt mit Erdgas und Heizöl mit erneuerbaren Brennstoffen betrieben und somit die Gebäude klimaneutral beheizt werden. Technologien wie Power-to-Gas oder Power-to-Liquid machen es möglich, dass Gas oder flüssige Kraftstoffe mithilfe von überschüssigem erneuerbarem Strom hergestellt werden können.

Die Chancen für den Einsatz dieser erneuerbaren Brennstoffe in Gebäuden liegt jedoch noch in weiter Ferne.

Was sind Windgas und E-Fuels?

Hinter der Sammelbezeichnung Power-to-X verbergen sich verschiedene Technologien, mit denen überschüssiger erneuerbarer Strom in Gas oder flüssige Kraftstoffe umgewandelt und gespeichert werden kann. Beim Power-to-Gas wird aus Wasser mithilfe von Strom Wasserstoff erzeugt. Dieser kann aufgrund seiner Eigenschaften nur zu einem geringen Teil ins vorhandene Erdgasnetz eingespeist werden. Der Großteil wird daher in einem weiteren Schritt durch chemische Reaktion mit Kohlendioxid in synthetisches Erdgas umgewandelt. Aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen kommt für diese Umwandlungsprozesse nur überschüssiger Strom aus Windkraftanlagen infrage, daher die Bezeichnung Windgas. Ebenso wird beim Power-to-Liquid erneuerbarer Strom genutzt, um aus Kohlendioxid synthetische Kraftstoffe – sogenannte E-Fuels – zu gewinnen.

Einsatzmöglichkeiten der neuen Brennstoffe

Windgase und E-Fuels können zum Heizen oder als Antriebsenergie im Verkehr eingesetzt werden. Sie können in Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen wieder in Strom und zusätzlich in Wärme umgewandelt werden. Die Mehrfachumwandlung des ursprünglich erzeugten Stroms führt zu hohen Energieverlusten. Hundert Prozent Strom aus Windkraftanlagen können nur zu etwa 65 Prozent als Methan ins Gasnetz eingespeist werden. Wenn es dann in einem Brennwertkessel in Wärme umgewandelt wird, gehen weitere zwei bis fünf Prozent der ursprünglichen Energie verloren. Noch geringer ist der Wirkungsgrad bei den E-Fuels. Nach den Prognosen der Bundesregierung von 2019 wird sich zwar der Erdgaspreis für die Haushalte bis 2030 auf 9,1 Cent je Kilowattstunde erhöhen. Der Preis für Power-to-Gas wird jedoch lediglich auf 36 Cent und der für E-Fuels auf 42 Cent je Kilowattstunde sinken. Daher ist das Heizen mit diesen Brennstoffen bislang wirtschaftlich nicht vertretbar.

Blick in die Zukunft

Trotz des geringen Wirkungsgrades könnte die Umwandlung großer überschüssiger Strommengen aus Windkraftanlagen in Wasserstoff oder Methan zur Zwischenspeicherung ins Erdgasnetz sinnvoll sein. Schließlich ist der Wirkungsgrad bei der Nichtnutzung im Falle der Abregelung von Windkraftanlagen gleich null. Mit einer Gesamtlänge von mehr als 500.000 Kilometern kann das Erdgasnetz in Deutschland bereits heute doppelt so viel Energie transportieren wie das gesamte Stromnetz. Die Einsatzchancen für E-Fuels zur Beheizung sind wegen der Konkurrenzsituation zu den Kraftstoffen deutlich geringer. Sie werden eher für den Luft- oder Schifffahrtsverkehr in Betracht kommen, wo es kaum alternative erneuerbare Antriebsmöglichkeiten gibt.

Tankmodernisierung

Wann ist ein guter Zeitpunkt?

IWO, 2019

Keinerlei Ölgeruch: Neue Tankanlagen sind absolut dicht und sauber

Platz gespart: Neue Tankanlagen, die weniger als 5.000 Liter Heizöl fassen, können zusammen mit der Heizung in einem Raum aufgestellt werden. Foto: IWO

Der Energievorrat lagert im eigenen Haus – ein Vorteil, den nur wenige Heizungssysteme haben. Eines davon ist die Ölheizung. Der Heizöltank macht unabhängig. Nachgetankt wird, wenn die Preise günstig sind. Während beim Heizkessel alle 20 Jahre zum Austausch geraten wird, sind sich viele Hauseigentümer bei ihrem Tank unsicher, wann er modernisiert werden muss. Muss er das überhaupt, solange er keine Beschädigungen aufweist?

Neue Tankanlagen haben im Vergleich zu ihren älteren Vorgängern einige Vorteile:

Moderne Tanks mit integrierter Geruchssperre

Während man früher Ölheizungen schon beim Betreten des Kellers am Geruch erkannte, ist davon heute nichts mehr zu bemerken. Hauseigentümer, die in moderne Heizungsanlagen und Tanks investiert haben, lagern ihren Energieträger in modernen Behältern, die dank einer integrierten Geruchssperre keinen Heizölgeruch im Haus verursachen. Ein weiterer Vorteil der neuen Tanks ist, dass sie oft im gleichen Raum wie die Heizung untergebracht werden können. Einzige Voraussetzung dafür: Sie fassen maximal 5.000 Liter Heizöl – mit einer modernen Öl-Brennwertheizung reicht das oft für mehrere Jahre. Daher sind viele Tanks deutlich kleiner und somit sehr platzsparend. Sie werden übrigens aus verschiedenen Materialien hergestellt: Batterietanks – kleinere miteinander verbundene werksgefertigte Tanks – werden heute aus Polyethylen (PE) oder aus glasfaserverstärktem Kunststoff (GFK) gefertigt. Wenn viel Lagervolumen benötigt wird, ist ein standortgefertigter Tank eine Lösung. Das sind Tanks aus GFK oder Stahl, die erst im Haus aufgebaut werden.

Neuer Tank nach Heizungsmodernisierung

Aber wann ist es Zeit für einen neuen Tank? „Solange der Tank den gesetzlichen Anforderungen entspricht, muss er grundsätzlich nicht ausgetauscht werden", sagt IWO-Experte Jörg Franke. „Ist jedoch die Heizung modernisiert worden, kann es sich lohnen, auch über einen neuen Tank nachzudenken." Ist der Hauseigentümer auf Öl-Brennwerttechnik umgestiegen, wird der Heizölverbrauch um bis zu 30 Prozent sinken. Damit muss auch nicht mehr so viel Heizöl gelagert werden. Wer seinen Tank austauscht, spart Platz und kann diesen für andere Dinge nutzen. Ist der Tank sehr alt und weist Beschädigungen auf, ist ein Austausch unvermeidbar. Für Öltanks gilt das Prinzip der doppelten Sicherheit: Wurden die Behälter früher in gemauerte Auffangräume gestellt, ist bei modernen Tanks die zweite Sicherheitsbarriere gleich mit eingebaut. Neue Batterietanks aus PE verfügen über eine integrierte Rückhalteeinrichtung aus Kunststoff oder Stahlblech.

TANKfit: Regionale Aktionen für Ölheizer

Damit der Tank auch langfristig Heizöl sicher lagern kann, sollte er von Zeit zu Zeit etwas genauer angesehen werden. Das Institut für Wärme und Öltechnik (IWO) hat dafür die Aktion „TANKfit" ins Leben gerufen: Tankschützer und Mineralölhändler machen ihren Kunden vor Ort spezielle Angebote zur Instandsetzung und -haltung von Tankanlagen. Hauseigentümer finden die passende Aktion über die Online-Anbietersuche auf www.zukunftsheizen.de/tankfit. Mit der Eingabe der Postleitzahl werden nach nur einem Klick die Aktionen für den eigenen Wohnort aufgelistet.

Moderne Schutzlasur bekämpft Algen und färbt Holz in nur einem Arbeitsgang

Adieu, Grünschleier!

djd Text-p_63769

Der alten unansehnlichen Gartenbank lässt sich mit modernen Holzlasuren wieder neuer Glanz verleihen und dem unschönen Grünbelag dauerhaft der Kampf ansagen.
Foto: djd/Apollo Holzschutz/Sternstunden - stock.adobe.com

Natürlich, nachhaltig, robust und vielseitig einsetzbar: Schon seit Jahrhunderten hat sich der nachwachsende, CO2-neutrale Baustoff Holz bewährt. Besonders im Außenbereich der eigenen vier Wände findet sich der beliebte Werkstoff in vielfältiger Form. Ob als Bodenbelag für die Terrasse, als Sichtschutz oder Zaun, als Möbelstück, Rankhilfe, Gartenhaus oder Carport, für den Einsatz im Freien sind einheimische Holzarten wie Robinie und Eiche oder aber auch Lärche, Fichte, Douglasie, Kiefer und Tanne geeignet.

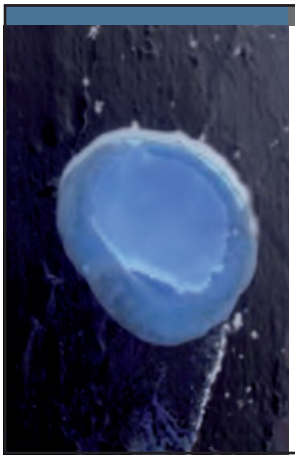
Achtung, Staunässe!

Der Feuchtegehalt der Bretter, Pfosten und Dielen sollte zwischen 12 und 18 Prozent liegen. Ist das Holz zu feucht oder auch bereits zu trocken, kann es zur Bildung von Rissen kommen, in denen Nässe eindringt und sich sammelt. Dies fördert die Fäulnis und den Schädlingsbefall des Holzes. Problematisch ist es auch, wenn das Holz so dick ist, dass es nach dem Regen nicht schnell genug wieder trocknet und damit auch einen idealen Nährboden für Algen und Pilze bietet. Moderne Lasuren für die Oberfläche des Holzes im Außenbereich können helfen, um Regen, Sturm, Sonne und Frost dauerhaft standhalten zu können. Schutzanstriche wie beispielsweise "Carbolan 3 in 1 Algenfrei" des Familienunternehmens Apollo Holzschutz GmbH eignen sich nicht nur für die Erstbehandlung, sondern vor allem auch als Pflegekur für bereits verwittertes Holz, das mit einem unschönen Grünschleier überzogen ist. Das Schutzmittel können Gartenfreunde und Heimwerker dabei direkt ohne lästiges Schrubben auf den Grünbelag aufbringen und in nur einem Arbeitsgang werden die Algen verödet, das Holz wieder naturbraun gefärbt und langanhaltend vor einem Neubefall mit den gefürchteten Moosen, Algen und Pilzen geschützt. Unter www.apollo-holzschutz.de gibt es noch mehr Anwendungstipps für den Außenbereich.

Keine Konstruktionsfehler

Natürlich sollte das Holz auch konstruktiv vor Regen und Nässe bewahrt werden. Die hölzernen Bauteile sind entweder so zu verbauen, dass Regen gänzlich von ihnen ferngehalten wird oder umgehend abfließen bzw. verdunsten kann. Haben zum Beispiel Zaunpfähle direkten Kontakt mit dem Erdreich, sind ein Sanddrainagebett und eine Sperrschicht aus Kunststofffolie um die Pfosten sinnvoll. Wer die Pfähle dagegen einbetoniert, riskiert eine spätere Spaltbildung, in die Feuchtigkeit eindringen kann. Zudem lohnt sich der Griff zu einem speziellen Schutzanstrich, der anwendungsfertig aufgebracht wird. Schließlich arbeitet das natürliche Material Holz im Wechsel der Jahreszeiten. Es dehnt sich aus oder zieht sich zusammen, das sogenannte Quellen und Schwinden. Dies sollte von Anfang an berücksichtigt werden.

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



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

A bis Z Holz- & Bedachungsgroßhandel GmbH

Waldemar Hermann Skoczek

Die Holzhandlung Schöpp ist vielen noch ein Begriff. Seit 2007 bieten an gleicher Stelle Waldemar Hermann Skoczek und seine Mitarbeiter die ganze Palette an Holz- und Dachbaustoffen an.

Skoczek weiß aus eigener Praxis, was von Gewerbebetreibenden gebraucht wird. Aber auch Endkunden sind gerne gesehen. Oftmals schicken Baumärkte Kunden, deren individuellen Anforderungen sie nicht gewachsen sind. Und die merken schnell, wie angenehm es ist, sich nicht durch Holzstapel wühlen zu müssen, um ein gerades Brett zu erwischen.

„Zuviel kaufen ist Dummheit", sagt Skoczek, „einmal kaufen ist Fachhandel". Holz bis 13 Meter, ganze Paletten, Dachfenster, Bedachungsartikel sowie Bauklempnereiartikel werden freundlich, kompetent und unkompliziert verkauft, genauso wie das kleine Brett „für die Oma umme Ecke".

Weitere Informationen erhalten Sie bei uns:
A bis Z Holz- & Bedachungsgroßhandel GmbH · Wüstenhofer Str. 31 · 42105 Wuppertal · Mo-Fr: 7-16.15 Uhr & Sa: 8-13 Uhr

Neue Designs bringen Wohnstil ins Bad

Gestaltungsspiel mit Fliesen

djd Text-p_62794

Fliesen prägen das Badambiente und sollten daher bewusst als Stilmittel betrachtet werden. Foto: djd/Deutsche-Fliese.de/Steuler

Fliesen sind nach wie vor das Material der Wahl für das Badezimmer. Sie sind nahezu unverwüstlich, putzmittelbeständig und einfach hygienisch sauber zu halten. Neben der Tatsache, dass sie auch nach vielen Jahren noch wie neu aussehen, bieten heutige Badfliesen eine große Gestaltungsvielfalt, denn die Fliese hat sich zum universellen Designprodukt entwickelt. Ob quadratisch, rechteckig oder als schlankes Riegelformat - in Verbindung mit lebendigen Oberflächenstrukturen und Farben findet sich die passende Fliese für jeden Stil.

Prägendes Element der Badgestaltung: Fliesen bestimmen das Raumambiente

"Fliesen prägen als Wand- und Bodengestaltung die Atmosphäre eines Badezimmers wesentlich", erläutert Jens Fellhauer vom Bundesverband Keramische Fliesen e.V. (BKF). Aus diesem Grund sei es unter gestalterischen Aspekten sinnvoll, zunächst die Wunschfliesen auszuwählen und erst im zweiten Schritt die passenden Armaturen, Sanitärelemente und das Mobiliar. "Nur circa zehn Prozent der Materialkosten einer Badsanierung entfallen auf Fliesen - während sie als fest eingebautes Bauteil vergleichsweise schwer austauschbar sind." Deshalb rate man Bauherren, ihre Wahl nicht anhand des Preises zu treffen, sondern ganz gezielt ein Produkt zu wählen, das optisch und qualitativ überzeugt. "Es soll ja anschließend viele Jahre lang gefallen", so Fellhauer weiter.

Interessante Kombinationen: Mini-Mosaik und XXL-Fliesen

Interessante Gestaltungsideen ergeben sich aus der Kombination kleiner Mosaikfliesen oder Riegelformaten mit großformatigen Wandfliesen. Denn damit lassen sich Wandflächen auf spannende Weise gestalten. Lebendige Akzente an der Wand erzielt auch der Einsatz von Schnittdekoren, mit denen zum Beispiel der Waschplatz gestalterisch hervorgehoben werden kann. Außerdem lassen sich mit querformatigen Fliesen Flächen optisch weiten und Räume vergrößern - im Gegensatz zur "fugenlosen" Gestaltung. Unter www.deutsche-fliese.de gibt es viele Tipps, Einrichtungsideen und Inspirationen zur Gestaltung von Bädern und Wohnräumen mit keramischen Fliesen.

Moderne Badarchitektur: Fliese und Naturputz

In der Vergangenheit wurden Bäder oft teilhoch gefliest. Diese Variante findet man heute eher selten, da sie das Bad optisch verkleinern kann. Im Trend liegt eher die Kombination verschiedener Materialien. So können zum Beispiel die Wände von Duschbereich und Waschplatz raumhoch gefliest werden, während dann eine gegenüberliegende Wand ohne einen Funktionsbereich mit einem Naturputz versehen wird. In Kombination mit Ablagen und Badmöbeln aus Holz oder in Holzoptik ergibt sich ein Bad mit Wohlfühlcharakter.

Lebendige Effekte lassen sich durch die Kombinationen verschiedener Fliesenformate erzielen - oder durch unkonventionelle Verlegeanordnungen, wie hier die Vertikalverlegung der Grundfliese. *Foto: djd/Deutsche-Fliese.de/Jasba*

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

Eigens entwickelte Beschichtungssysteme mit Langzeiterfahrung

Maler-und-Fassadenspezialist

Als Spezialist für Fassaden bietet ein Wuppertaler Unternehmen über 50 Jahre Erfahrung und überzeugende Langzeitreferenzen.

Der Meisterbetrieb entwickelt Fassadenverkleidungen, spezielle Beschichtungen, Strukturputze und Longlife-Fassadenfarben. Diese bieten eine überdurchschnittliche, meistens doppelt bis dreifache Lebensdauer der Arbeiten.

Leichtverkleidungen mit natürlicher Oberfläche

Als Besonderheit wären die leichten Auftragsstärken hervorzuheben, wodurch sämtliche Umbauten an den Fassaden entfallen. Beachtlich hierbei, dass durch isolierende Beigabestoffe auch schon die geringen Schichtstärken der Melzel-Systeme wärmedämmende Eigenschaften besitzen.

Selbstverständlich gehören auch Wärmedämmsysteme mit unterschiedlichen Oberflächen zur Angebotspalette. Auch hier erhält man wartungsfreie Alternativen im Vergleich zur pflegeintensiven Rauputzoberfläche.

Die Beratung ist fundiert, gründlich und auf die Bedürfnisse der Kunden abgestimmt.

Das „Fassaden-Melzel-Dialon"-System ist eine spezielle Elastikbeschichtung. Verwendung bei schadhaften oder gerissenen Fassadenuntergründen, bei welchen herkömmliche Anstriche nicht geeignet sind, um eine dauerhafte Arbeit gewähren zu können. Durch einen ähnlichen Aufbau wie beim bewährten Melzel-Verfahren erhält man deutliche Vorteile und eine obendrein neutrale, putzähnliche Oberfläche.

Ein großes Einsatzgebiet ist die Sanierung von teils denkmalgeschützten Stuckfassaden. Mit der hohen Erfahrung seiner Mitarbeiter und gründlicher Aufarbeitung bietet Melzel hier erstklassige Arbeit an, welche auch beim Denkmalamt hoch angesehen ist. Besondere Beachtung ist hier auf die von Melzel eigens hergestellte Langzeit-Fassadenfarbe zu legen, welche eine überdurchschnittliche Lebensdauer bietet. Namhafte Referenzhäuser und Objekte stehen zur Verfügung.

Der Meisterbetrieb der Innung unterzieht sich seit 2007 freiwillig einer Kundenbefragung durch ein neutrales Institut.

Bereits über 300 abgegebene Bewertungen mit einem Notendurchschnitt von 1,3 geben eine Rückmeldung auf die hohe Zufriedenheit der Kunden.

Ausführliche Informationen finden Sie auf den Webseiten unter www.melzel.de oder in einem persönlichen Gespräch.

Fassaden Melzel GmbH
Feldstr. 15 · 42275 Wuppertal
Tel 0202/ 55 66 35 · Fax 0202/ 55 21 45
www.melzel.de · Info@melzel.de

Hochwertiges Holzverbundmaterial verbindet Funktion mit ansprechender Optik

Der Sichtschutz wird zum Blickfang

djd Text-p_62951

Zäune sind für viele Hausbesitzer in erster Linie eine Notwendigkeit: Wer will sich beim sonntäglichen Frühstück auf der Terrasse oder beim Sonnen schon durch allzu neugierige Blicke beobachten lassen? Der Sichtschutz markiert die Grundstücksgrenze und sichert gleichzeitig das gewünschte Maß an Privatsphäre. Doch mit den passenden Materialien und einer individuellen Planung werden Zäune selbst zu einem Blickfang auf dem Grundstück. So können sie die Architektur des Gebäudes und den persönlichen Charakter des Gartens nochmals unterstreichen.

Sieht aus wie Holz - ist aber langlebiger

Vor allem Naturmaterialien sind bei der Gartengestaltung und dem Zaunbau gefragt. Holz sorgt für eine behagliche Optik, zudem wirken die Paneele mit ihrer natürlichen Marmorierung lebendig und abwechslungsreich. Doch Holz, gerade im Außenbereich, ist besonders pflegeintensiv. Beliebt sind daher Alternativen wie moderne Holzverbundwerkstoffe: Sie sehen aus und fühlen sich an wie Holz, sind durch eine spezielle Behandlung in der Fertigung aber deutlich langlebiger, unempfindlicher - und benötigen so gut wie keine Pflege mehr. So halten beispielsweise die Elemente des Zaunsystems Limes auch ohne Streichen oder Ölen über viele Jahre der Witterung problemlos stand. Hergestellt aus Naturfasern aus nachhaltig bewirtschafteten Holzbeständen, kann es selbst durch UV-Strahlen nicht so vergrauen wie Holz - und das alles ohne Kunststoffbeschichtung. Die gewellten und glatten Paneele eröffnen zahlreiche Kombinationsmöglichkeiten für Sichtschutz und Zaun im individuellen Look. Riegelverbinder und Paneelhalter sorgen für optisch ansprechende Verbindungen aus einem Guss. Hilfreich für die eigene Planung sind der Zaunkonfigurator unter planer.megawood.com/limes sowie die dazugehörigen Smartphone-Apps. Wenige Eingaben reichen aus, um den Sichtschutz für den eigenen Garten virtuell aufzubauen.

Stabiler Sichtschutz

Zur langen Lebensdauer und der hohen Stabilität des Zauns in Holzoptik trägt bei, dass die Pfosten direkt in den Boden einbetoniert werden. Für Gartenbesitzer mit hohen Ansprüchen an Design und Optik ist es möglich, die Terrassendielen, die Beläge für die Gartentreppe, die Tore und auch den Zaun optisch aufeinander abzustimmen. Praktisch für Grundstücke mit einem Gefälle: Dank des Edelstahlriegels lassen sich auch Steigungen von bis zu zehn Prozent ohne Schrägschnitt der Paneele realisieren.

Naturmaterial für den Garten: Das Holzverbundmaterial wird mit seiner lebendigen Marmorierung zum Blickfang.
Foto: djd/megawood.de/whoiswolf

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

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

Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing

Was interessiert Sie?
- Insektenschutz
- Haustür
- Vordach
- Schließanlage
- Garagentor / -Motor
- Einbruchschutz
- Markise
- Geländer

GRENZDÖRFER Edelstahlwerkstatt - Geländercenter
www.grenzdoerfer.de · 02 02 / 37 10 80

Haben Sie Schimmel im Keller?

SEIT 19 51

Immobilienfachbüro
SCHÖNIAN & HEYMANN OHG

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

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

ivd

Ohne Sorgen durch die Gartensaison

Sicherer Auftritt

djd Text-p_63941n

Mit einem fahrbaren und kompakten Klappgerüst gelingt der Heckenschnitt nicht nur komfortabel, sondern auch sicher.
Foto: djd/Günzburger Steigtechnik

Nur schnell die Regenrinne von Laub befreien, da tut es auch der alte Gartenstuhl. Falsch gedacht: Das wackelige Gebilde schwankt - und man stürzt ab. Blaue Flecken sind da mindestens vorprogrammiert. Allerdings kann es auch viel schlimmer kommen. Laut Zahlen der Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin (BAuA) sterben in Deutschland bis zu 8.000 Menschen bei Stürzen im eigenen Haushalt. Deshalb ist ein sicherer Stand wichtig, um unfallfrei durch die Gartensaison zu kommen.

Sichere Qualität

Steighilfen und Leitern kauft der Hobbygärtner am besten nicht im Discounter, sondern setzt auf die kompetente Beratung im Fachhandel. Dort erhält der Nutzer Qualitätsprodukte „Made in Germany", wie die von der Günzburger Steigtechnik. Diese erfüllen nicht nur alle gültigen und strengen Normen und Vorschriften in Deutschland, sondern sie verfügen auch über eine Qualitätsgarantie von bis zu 15 Jahren.

Das richtige Equipment schützt vor Unfällen

Nach einem langen Winter ist die To-do-Liste lang. Das Frühjahr ist bekanntlich eine der beiden Hauptarbeitszeiten im Garten und rund ums Haus. „Bei allem Überschwang darf aber die Sicherheit nicht auf der Strecke bleiben. Hier auf Geräte zu setzen, denen auch die Profis vertrauen, zahlt sich aus", sagt Ferdinand Munk, Steigtechnik-Experte aus Günzburg. „Denn jeder Unfall ist ein Unfall zu viel." Deshalb sollten Hobbygärtner auch bei Steighilfen auf Qualität achten - ebenso wie sie es bei Rasenmähern, Heckenscheren oder sonstigen Geräten machen. Auch hier gilt, vor dem Start der Gartensaison genau darauf zu blicken, welche Hilfsmittel für die Arbeiten in der Höhe im heimischen Grün und rund um Haus und Hof gebraucht werden.

Sichere Leitern

Dabei darf nicht am falschen Ende gespart werden. Steighilfen und Leitern - wie von der Günzburger Steigtechnik - sollten hochwertig verarbeitet und stabil gebaut sein, um für einen sicheren Stand in jeder Höhe zu sorgen und dadurch das Unfallrisiko zu vermindern. Infos gibt es unter www.steigtechnik.de. Bei Leitern erkennt der Nutzer dies an den festen und robusten Stufen- und Sprossen-Holmverbindungen, an ausreichend großen Standplattformen sowie an den rutschsicheren, geriffelten Kunststoff-Füßen. Einen sicheren Stand garantieren flexible Leiterschuhe, die kleinere Bodenunebenheiten ausgleichen. Die geprüfte Herkunft „Made in Germany" und langjährige Garantien der Hersteller sind weitere Qualitätsmerkmale.

Großflächige Arbeiten sicher gemacht

Leitern werden vor allem bei punktuellen Einsätzen wie bei der heimischen Apfelernte oder bei kleineren Arbeiten an der Hauswand verwendet. Für großflächige Arbeiten wie dem Heckenschnitt oder Streicharbeiten sind mobile Kleingerüste oder stabile Arbeitsdielen gute Alternativen. Dort lassen sich auf der Stellfläche auch der Werkzeugkoffer oder Farbeimer sicher und in Reichweite abstellen. So hat der Anwender gleich alles Wichtige zur Hand und kann problemlos seine Arbeiten erledigen. Die Geräte sind leicht zusammenklapp- und verstaubar. So hat man anschließend viel Zeit, das Leben im heimischen Garten gesund und munter zu genießen.

Geprüfte Sicherheit – einfach und schnell

Rauchwarnmelder retten Leben

Rauchwarnmelder retten Leben, das ist bekannt. Mittlerweile sind sie in allen Bundesländern Pflicht, aber längst nicht jeder Privathaushalt ist tatsächlich auch mit den kleinen Lebensrettern ausgestattet. Grund dafür ist oft unsere Scheu vor aufwändigen und nervenaufreibenden Bohr- und Schraubarbeiten.

Hier gibt es aber eine ebenso einfache wie sichere Lösung. Dank zertifizierter Magnet-Klebe-Systeme lassen sich Rauchwarnmelder schnell und schmutzfrei anbringen: Klebestreifen abziehen, Magnetträger fest an die Decke drücken, Rauchwarnmelder aufsetzen – und fertig. Leichter könnte die Montage des Gerätes nicht sein. Mit ähnlich minimalem Aufwand ist auch die Wartung verbunden. Integrierte Lithiumbatterien haben eine extra lange Lebensdauer von zwölf Jahren. Das bedeutet Sicherheit im Ernstfall ohne lästiges Batteriewechseln im Alltag. Einmal pro Minute prüfen die Rauchmelder selbständig ihre Funktionsbereitschaft. Für eine zusätzliche manuelle Wartung ist die gesamte untere Gehäuseabdeckung als Prüf-/Stopp-Taste ausgelegt. Durch einfachen Druck darauf wird ein Probealarm ausgelöst und auch wieder gestoppt – ohne Stuhl oder Trittleiter, ganz mühelos, zum Beispiel mithilfe eines Besenstiels. Mit intelligenter Bi-Sensor-Prozessor-Technologie registrieren die Rauchwarnmelder nicht nur Rauch-, sondern auch auffällige Hitzeentwicklung, wie sie unter anderem bei Schwelbränden entsteht. Durch einen doppelten Sicherheitsmechanismus wird aber nur dann Alarm ausgelöst, wenn es wirklich konkrete Anzeichen für einen Brand gibt. Zudem unterscheidet die Sensorik zwischen Rauch und harmlosem Wasserdampf und eignet sich dadurch sogar für den Einsatz in Küchen. Die Rauchwarnmelder verfügen über das herstellerneutrale Qualitätszeichen „Q-Label" und sind außerdem nach dem hohen Qualitätsstandard von TÜV NORD in Zusammenarbeit mit dem Testzentrum KRIWAN zertifiziert.

Rauchwarnmelder unterscheiden zwischen Rauch und harmlosem Wasserdampf und sind darum auch für den Einsatz in der Küche bestens geeignet. *Foto: HLC/Jung.de*

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

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

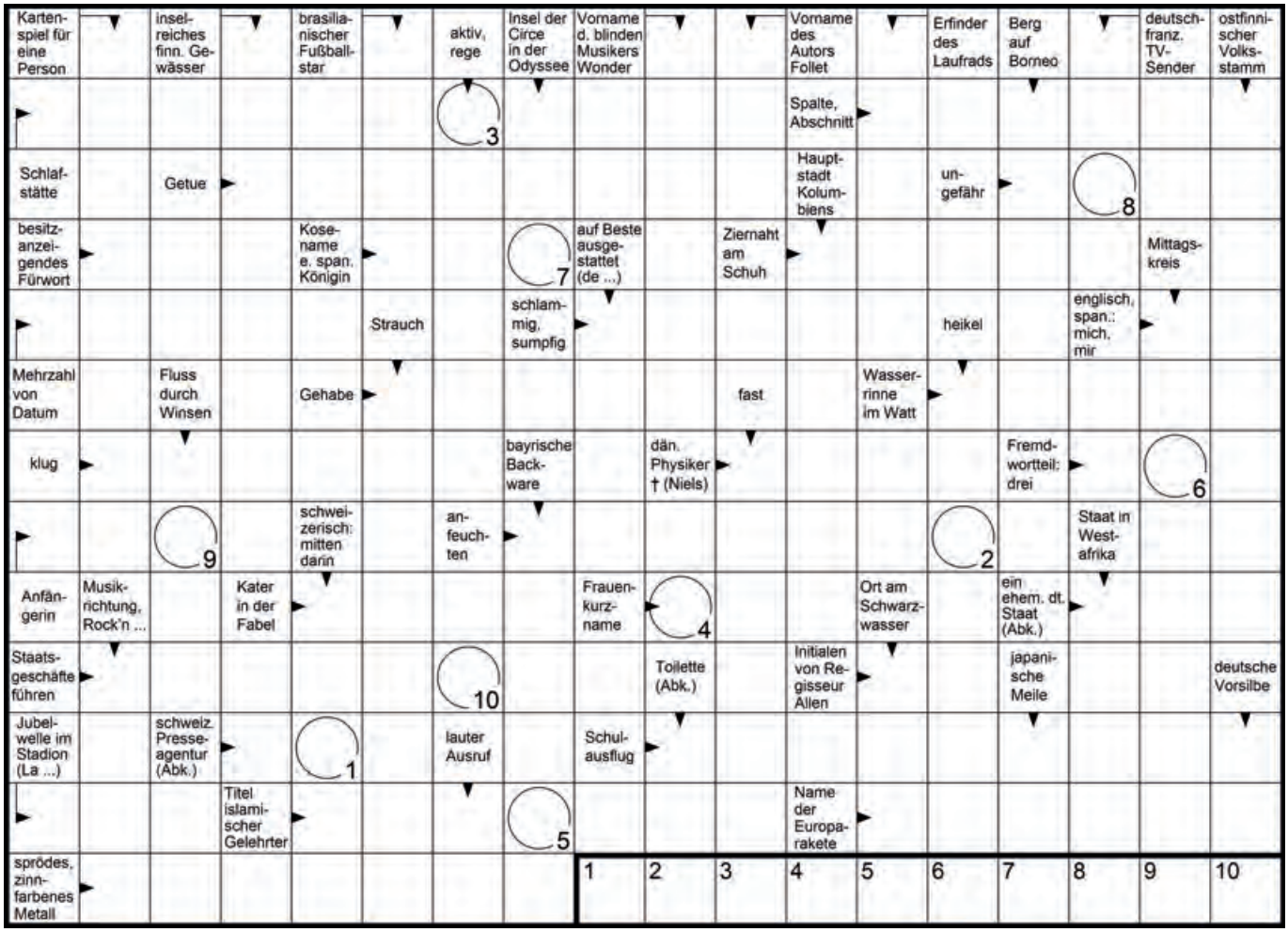
Laub Elektrotechnik Meisterbetrieb
· Elektroinstallation
· Schaltschrankbau
· Beleuchtungsanlagen
· Netzwerkverdrahtung
· Sat-/Kabelanlagen
· Sprechanlagen
· Telefonanlagen
Waisenstr. 14
42281 Wuppertal
Tel. 0202 / 76 95 81 77
Fax 0202 / 76 95 81 78
info@laub-elektrotechnik.de
www.laub-elektrotechnik.de

...mehr als nur Steine
Für Haus und Garten
- Terrassenplatten aus Stein
- Pflastersteine und Palisaden
- Mauersteine und Felsen
- Splitt, Kies und Baustoffe
- Gabionen, Brunnen und Deko...
www.natursteinbrueche.de
Fon +49 20 58 78 26 90
Natursteinbrüche Bergisch Land GmbH, Hahnenfurth 5, 42327 Wuppertal
Steinbruchtage am 25./26. Mai 2019

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

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. Juni 2019**. 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,
Auflage, 2019
XXI, 425 S.,
Softcover 79,00 €
ISBN 978-3-406-64943-1

ARTZ / BÖRSTINGHAUS

AGB in der Wohnraummiete

Wohnraummietrecht ist Formularrecht. Etwa 24,2 Millionen Mietwohnungen in Deutschland sind direkt von Formularmietverträgen betroffen. Die Zahl der Vertragsmuster ist hierbei unüberschaubar, umso notwendiger ist ein Wegweiser durch die zahllosen AGB in der Wohnraummiete.

- Unzählige Anbieter offerieren „Mustermietverträge", die Formulare werden hierbei auch beständig fortgeschrieben. Selbst vom gleichen Urheber existieren durch die oft jahrelangen Mietverträge ganz unterschiedliche Klauseln „auf dem Mietmarkt". Diese Monographie hilft bei der Durchdringung der ausufernden Materie.

- Der BGH hat die Anforderungen an Einbeziehung und Inhaltskontrolle solcher Klauseln erheblich verschärft, bestehende und neue Klauseln müssen entsprechend geprüft werden.

- Das Werk berücksichtigt die gesamte aktuelle Rechtsprechung zu den wichtigsten vertraglichen Regelungen in ebenso übersichtlicher wie ausführlicher Tabellenform.

Mit Prof. Dr. Markus Artz, RiAG Prof. Dr. Ulf Börstinghaus und Dipl. Kauffrau Cathrin Börstinghaus wurde ein besonders profiliertes Autorenteam für eine profunde Aufarbeitung dieser umfangreichen Materie gefunden.

Das Werk wendet sich an alle, die mit Mietrecht im näheren und weiteren Sinne zu tun haben, für Mieter und Vermieter, Verwalter, Rechtsanwälte und an Gerichte.

Der Autor

RA Dr. Carsten Brückner, Verbandsvorsitzender Haus & Grund Berlin

Betriebskosten

Wirksam vereinbaren und erfolgreich umlegen

12,95 €

inklusive MwSt., zzgl. 2,50 Euro Versandkosten

ISBN: 978-3-96434-004-7

9. Auflage 2019

Seit Jahren steigen die Preise für Energie – Heizöl und Gas sind in den vergangenen Jahren drastisch teurer geworden. Und weil die Heizkosten regelmäßig den größten Teil der Betriebskosten ausmachen, wirken sich Preissteigerungen beim Heizöl bzw. Gas spürbar in der Betriebskostenabrechnung aus. Den Unmut der Mieter bekommen die Vermieter zu spüren, weil die Betriebskosten an den Vermieter zu zahlen sind. Bei dieser Gemengelage sind die Betriebskosten und ihre Abrechnung eine alljährliche Belastungsprobe für ein jedes Mietverhältnis. Tatsächlich sind Betriebskosten für den Vermieter Arbeit ohne Lohn: Verursacht werden die Kosten vom Mieter, bei dem der Vermieter sie für Dritte – wie den Staat und die Versorgungsunternehmen – einkassieren muss. Der Staat war es auch, der dem Vermieter im Zusammenhang mit der Betriebskostenabrechnung eine weitere Last aufgebürdet hat: Die Steuerermäßigung wegen Aufwendungen für haushaltsnahe Dienstleistungen nach § 35 a EStG, zu denen die Betriebskosten zählen können, wollen viele Mieter nutzen. Voraussetzung dafür ist, dass der Vermieter, bzw. Verwalter die erforderlichen Unterlagen zur Verfügung stellt. Tipps zum Umgang mit dieser Aufgabe liefert der Ratgeber ebenfalls. Im Übrigen bietet dieser Ratgeber, wie in den Vorauflagen, allen Vermietern Unterstützung bei der Umlage der Betriebskosten. Von der richtigen Vereinbarung der Kostenarten, des Umlageschlüssels und der Höhe der Vorauszahlung, bis zur Abrechnung wird alles Wichtige erläutert – selbstverständlich auch die Betriebskostenarten im Einzelnen. Einen schnellen Einstieg gewährleistet der Betriebskosten-Kompass für Wohnraummiete.

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

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

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
· 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

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:
Geschw Scholl Platz: Ansicht des Geschwister-Scholl-Platzes, aufgenommen um 1900 **Archiv: 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

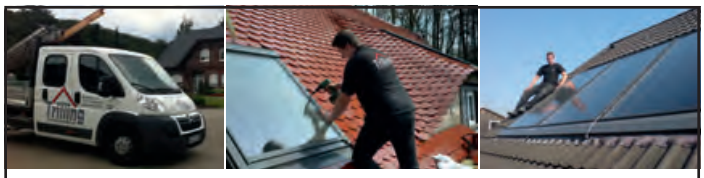
Auflage:
4.600 Exemplare

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



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

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

noltedach|de
Dächer, Fassaden und mehr...
Peter Nolte | eMail@noltedach.de | Telefon 0202 300041
Wiesenstraße 115 - 121 | 42105 Wuppertal

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

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

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

HAUSVERWALTUNG
- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Industrieverwaltung
- Gewerbeverwaltung

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

HAUSMEISTERSERVICE
- Gartenservice
- Reinigungsservice, auch Großobjekte
- Winterdienst

Oberdörnen 7 • 42283 Wuppertal
Tel. 0202 / 2 55 50-0 • Fax 0202 / 2 55 50-25
info@haut-jordan.de • www.haut-jordan.de
TÜV ISO 9001 · ivd · BVI

Doppelstabmattenzäune · Schutznetze
Stabgitterzäune · Drahtgeflechte
Toranlagen · Schranken · Barrieren
Lärmschutzwände · Sichtschutz
A-Z TOR & ZAUN GmbH

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

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

Hier könnte Ihre Anzeige stehen.

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

FRIEDRICHS BAUELEMENTE

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

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

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

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

1968-2018 50 Jahre Fassaden Melzel

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

Sanitär- und Wärmetechnik
BRAUN
Wasser · Gas · Heizung

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

Seit über 50 Jahren!

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

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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