Jahrgang 123

140 Jahre Haus & Grund WUPPERTAL

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

Haus & Grund-Magazin Wuppertal

www.hausundgrundwpt.de

06/2019

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ralf Zinzius
VBL
Böhler Weg 22c · 42285 Wuppertal
Versicherungsmakler Bergisch Land
Kooperationspartner Haus & Grund
Telefon 0202 / 260 65 60
Telefax 0202 / 260 65 61
info@makler-bergischland.de
Termine gerne nach Vereinbarung.
Für alle Mitglieder attraktive Sonderrabatte

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

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser!

Seit geraumer Zeit erleben wir in allen Lebensbereichen zunehmend populistisch geführte Debatten von Parteien, Verbänden oder einzelnen Personen, in denen scheinbar zufällig und beliebig austauschbar Einzelfälle herausgegriffen werden, um diese als Regelfälle zu diskutieren. In der Folge entwickeln sich allenorten hitzige und emotional geführte Debatten, welche die Bürger in „konkurrierende Lager" spalten, obwohl diese eigentlich geeint werden müssten, um Lösungen zu finden, die von allen Beteiligten getragen werden können. Eine kleine Auswahl der letzten Themen: Mietpreisbremse bzw. allgemein Zwangsmaßnahmen gegen Vermieter, um Mieter zu schützen, Diesel(fahr)verbote, Dämm- und Modernisierungspflichten von Gebäuden uvm. Und über die Diskussionen gerät die eigentliche Problematik und wie diese zu lösen ist in den Hintergrund, dabei sollte es eigentlich hierum gehen.

In diese, nur beispielhaft genannten Fälle, reiht sich die aktuelle Debatte nahtlos ein. Zum 70. Geburtstag unseres Grundgesetzes sorgt Art. 14 Abs. 3 GG für eine rege Debatte. Sie haben es in den letzten Wochen nahezu überall gehört und gelesen: „Enteignung der Vermieter und Eigentümer". Hier zeigt sich, wie ein Ausnahmetatbestand, eine mögliche Enteignung einzelner Eigentümer, so rudimentär dargestellt wird, als wenn dies der Regelfall sein sollte. Und innerhalb kürzester Zeit ist hierüber eine heftige öffentliche Debatte entbrannt, die Vermieter und Mieter erneut spaltet und mit dem eigentlichen Thema, Schaffung von Wohnraum, nichts mehr zu tun hat und das Problem auch nicht löst.

Ursprünglich wurde diese Thematik aufgebracht, um brachliegende Grundstücke in ansonsten, in der Regel mit Wohnraum, bebauten Gebieten zu aktivieren, damit dort dringend benötigter Wohnraum gebaut und somit neuer Wohnraum geschaffen werden könne. Zwischendurch entsteht jedoch der Eindruck, dass bei einigen Personen die Idee reift, Eigentümer zu enteignen, damit das Wohnen in Deutschland nicht mehr so teuer ist, wobei auch die Debatte über „Zu hohe Mieten in Deutschland" eine sehr populistische und viel zu kurz gegriffene Diskussion ist. Doch plötzlich stand die These „Enteignung der Vermieter" im Raum und wird als mögliches probates Mittel des Mieterschutzes diskutiert, ohne das von den Verantwortlichen in der Politik und Presse unverzüglich und unmissverständlich klargestellt wird, dass dies gar nicht das eigentliche Thema ist und auch überhaupt nicht geeignet ist, das Problem zu lösen. Denn Enteignungen von Gebäudeeigentümern schafft keine einzige Wohnung, da nur vorhandener Wohnraum dem jeweiligen Eigentümer entzogen werden würde. Darüber hinaus kosten Enteignungen den Staat und somit den Bürger Geld, da der zu Enteignende gemäß Art. 14 Abs. 3 GG zu entschädigen ist. Daher stellt sich ohnehin die Frage, wie entschädigungspflichtige Enteignung geeignet sein soll, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Diese Regelungen wurden 1949 aus gutem Grund in das Grundgesetz aufgenommen. In der Folgezeit wurden allenfalls vereinzelt und nach langen Entscheidungsprozessen Eigentümer enteignet, z.B. zum Bau von Autobahnen, damit sich die vorherigen Geschehnisse des „Dritten Reiches" in unserem Rechtsstaat niemals wiederholen können.

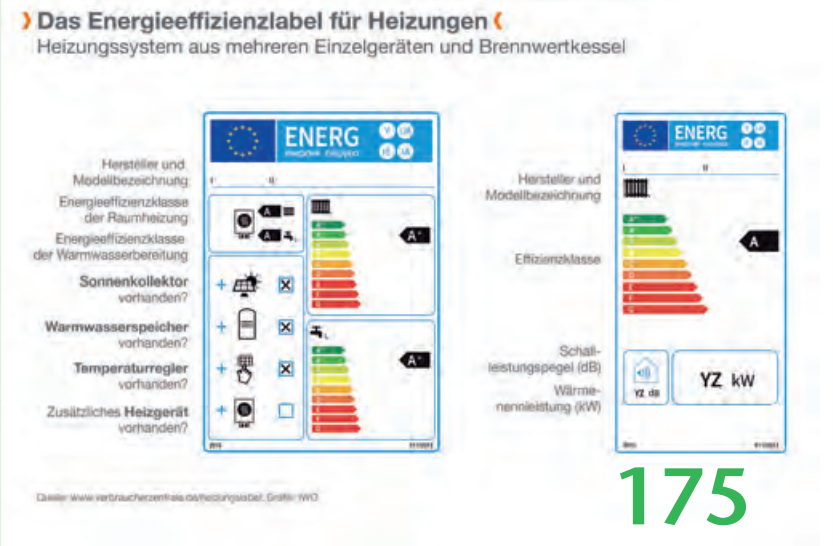
Daher fordere ich die Verantwortlichen unmissverständlich auf, dafür Sorge zu tragen, dass derartige populistisch geführte Debatten – und insbesondere die der Enteignung – aufhören und stattdessen sachlich über Problematik und Lösungen diskutiert werden. Wir benötigen in ganz Deutschland Wohnraum, wobei in jeder Kommune anderer Wohnraum fehlt oder ein anderer Überhang an Wohnraum besteht. Hier müssen Einzelfalllösungen gefunden werden und keine allgemeinen Lösungen, denn München oder Hamburg sind nicht Wuppertal. Es gibt regionale Unterschiede, die man nicht wegdiskutieren kann.

Und gerade die privaten Vermieter haben zur jeder Zeit in der Geschichte Deutschlands Wohnraum geschaffen und stetig erhalten, um ihn Mietern zur Verfügung zu stellen. Selbstverständlich haben sie hierdurch Eigentum und profitieren hiervon. Viele von Ihnen haben jedoch, im Gegensatz zu Hedgefonds und anderen gesellschaftlichen Vermietern, selbst gearbeitet, gebaut und Verzicht geübt, um das Eigentum zu bilden, von dem Mieter zu profitieren. Und die privaten Eigentümer tun dies in der Regel auch weiterhin, um das gebildete Eigentum zu halten, da auch dies in Art. 14 GG zum Ausdruck kommt: „Eigentum verpflichtet" und dies wissen die privaten Eigentümer.

Damit die privaten Eigentümer weiterhin Wohnraum schaffen und erhalten können, benötigen wir politische Entscheidungen, die eine gewisse Planungssicherheit geben, praxisorientierte Landesbauordnungen und ein Bekenntnis der Politik zum privaten Eigentum. Denn über die seit 70 Jahren im Grundgesetz verankerten Grundwerte Deutschlands darf keine unsachliche Diskussion geführt werden, um Ideologien zu befriedigen. Hierfür setzen wir von Haus & Grund uns ein – und je mehr wir sind, desto stärker sind wir.

Ihr

161


Das Energieeffizienzlabel für Heizungen
Heizungssystem aus mehreren Einzelgeräten und Brennwertkessel
ENERG
Hersteller und Modellbezeichnung
Energieeffizienzklasse der Raumheizung
Energieeffizienzklasse der Warmwasserbereitung
Sonnenkollektor vorhanden?
Warmwasserspeicher vorhanden?
Temperaturregler vorhanden?
Zusätzliches Heizgerät vorhanden?
Hersteller und Modellbezeichnung
Effizienzklasse
Schall-leistungspegel (dB)
Wärme-nennleistung (kW)
YZ kW
175

176

177

Recht & Steuern
Vermieten & Verwalten
Bauen & Renovieren
Technik & Energie
Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Verlag und Service GmbH
Deutschland
Hans Reinold Horst
Geld und Mietende
Auszug, Renovierung, Abnahme, Abrechnung und Rückzahlung der Kaution, sonstige Zahlungsansprüche und Schadensersatz, Mieterinvestitionen, Nachmieter, direkte Wohnungsübergabe vom Vormieter an den Nachmieter
5. Auflage 2019
181

178

Inhaltsverzeichnis

Kommentar | Hilfe statt Datenschutz 159

Politik & Wirtschaft | Kommunen gehen unterschiedliche Wege 160

Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht stehen Aufstockung und innerstädtischer Nachverdichtung im Wege 160

Recht & Steuern | Scholz plant Belastung privater Eigentümer und Privilegierung der Genossenschaften 162

BGH zum Rückschnitt überhängender Äste 162

Vermieten & Verwalten | Musterfeststellungsklage eingereicht 164

Sozialrecht und Datenschutz behindern Wohnungslosenhilfe 164

Anfechtung der Bestellung des Verwaltungsbeirates 165

Anfechtung der Jahresabrechnung 165

WEG kann Kurzzeitvermietung nicht per Mehrheitsbeschluss verbieten 166

Widerruf der Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums 166

Beginn der Verjährung von Ersatzansprüchen des Vermieters 167

Rückgabe der Mietwohnung vor Gericht 167

Finanzen & Versicherung | Ein Muss für Eigentümer 169

Kooperationspartner 170

Versicherungen für Vermieter 171

Haustechnik | Wenn der Fassadenputz in die Jahre gekommen ist … 172

Fenstertausch mit System 173

Individuelle Gestaltung mit Sprossen 174

Mehr Komfort, mehr Sicherheit 174

Dekorative Stellfläche 175

Wenn der Schornsteinfeger einen Aufkleber mitbringt 175

Beim Dämmen zählt die Gesamtbilanz 176

Die (un)perfekten Eltern 177

Sonnenplatz mit Ausblick 178

Verschiedenes | Außergerichtliche Konfliktlösung im Immobilienbereich durch Mediation 179

Mitmachen und Online Mietvertrag gewinnen! 180

Rezensionen | AGB in der Wohnraummiete 180

Geld und Mietende 181

Verträge & sonstige Formulare | Literatur 182

Service bei Haus & Grund 183

Telefonauskünfte für Barmen und Elberfeld 183

Geschäftszeiten der Beratungsstellen Barmen und Elberfeld 183

Impressum 184

Kommentar

Hilfe statt Datenschutz

Von Dr. Kai H. Warnecke, Präsident

Nicht wenige Vermieter kennen die Situation, dass ein Mieter plötzlich mit den Mietzahlungen rückständig ist. Manchmal lässt sich im Gespräch klären, woran dies liegt. Nicht selten kommt jedoch gar kein Gespräch zustande, weil sich das Leben des Mieters dramatisch geändert hat. Häufige Ursachen sind schwere Erkrankungen, Arbeitslosigkeit oder auch das Ende einer Ehe.

In einer solchen Krisensituation kann der Mieter beispielsweise die Direktzahlung der Kosten der Unterkunft an den Vermieter beantragen. Dies entlastet ihn und sichert seine Wohnung. Gleichzeitig ist dem Vermieter geholfen und natürlich den Behörden, die eine drohende Wohnungslosigkeit abwenden konnten. Nur: Diesen Weg gehen Betroffene oft nicht, weil sie ihn nicht kennen.

Wenig verständlich ist jedoch, dass es Vermietern untersagt ist, selbst Kontakt zu den Behörden aufzunehmen, wenn sie einem in Not geratenen Mieter Hilfe zukommen lassen möchten. Denn ein Austausch von Vermietern mit Behörden ist genauso ausgeschlossen, wie die Sicherung der Wohnung ohne aktives Zutun des Mieters. Dies führt dazu, dass die Behörden häufig erst dann von der Situation erfahren, wenn das Räumungsurteil gefällt ist.

Dies könnte man leicht vermeiden, wenn es für Vermieter die Möglichkeit gäbe, ihrerseits aktiv zu werden. Bei allem berechtigten Interesse am Datenschutz – zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit sollte es Möglichkeiten geben, welche die Hilfe in den Vordergrund stellen.

Ihr

POLITIK & WIRTSCHAFT

Bauzwang und Enteignungen

Kommunen gehen unterschiedliche Wege

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

Was als Debatte um die Enteignung von Berliner Wohnungsunternehmen angefangen hat, ist längst auch bei den privaten Eigentümern hierzulande angekommen. Zum Beispiel in Tübingen, wo der grüne Oberbürgermeister Boris Palmer mit Bauzwang und Enteignung von Einzeleigentümern die Wohnungsdebatte führt.

Grund genug, genauer zu schauen, ob Palmers Vorstoß bald bundesweit Nachahmer findet.

Stadtentwicklung beginnt im Innenbereich

Brachliegende Grundstücke im Innenbereich unserer Städte und Gemeinden sind verschenktes Potenzial – für den Wohnungsbau und eine gute Stadtentwicklung. Unter Stadtplanern und Architekten herrscht in dieser Frage große Einigkeit. Um Attraktivität und Funktionalität von Ortskernen und Quartieren zu erhalten und weiterzuentwickeln, gilt es, Lücken zu schließen und Leerstände abzubauen, bevor der Ort nach außen wächst.

Dieser Idee folgte auch Palmer, als er jüngst ankündigte, die Eigentümer von 500 baureifen Grundstücken in Tübingen anzuschreiben. Palmer will erfragen, ob die Grundstückseigentümer bereit sind, ihr Bauland in den kommenden vier Jahren zu nutzen. Wollen sie das nicht, bietet die Stadt an, die Grundstücke abzukaufen: Wenn die Eigentümer auch das verweigern, droht der Oberbürgermeister mit einem Zwangsgeld und ganz am Schluss sogar mit Enteignung.

Baugebot heißt hoher Aufwand für geringen Ertrag

Das Baurecht erlaubt Städten und Gemeinden laut § 176 des deutschen Baugesetzbuches ein sogenanntes Baugebot für ungenutzte Grundstücke zu erlassen. Zur Durchsetzung eines Baugebots käme auch eine Enteignung in Betracht. Das Tübinger Vorgehen ist damit also prinzipiell möglich. Erst einmal ist ein Baugebot ein einfacher kommunaler Verwaltungsakt. Nicht mal ein Stadt- oder Gemeinderat müsste dem zustimmen. Und trotzdem ist kaum ein Fall bekannt, in dem das Baugebot jemals angewendet wurde. Das von Palmer angestrebte Verfahren wäre kompliziert und langwierig. Mit guten Gründen würden sich Grundstückseigentümer gegen die Enteignung wehren. Dem langwierigen Verfahren steht letztendlich eine magere Ausbeute gegenüber.

Kooperation statt Konfrontation

Andere Städte und Gemeinden suchen in der Kooperation mit den Eigentümern Lösungen für ungenutzte Flächen im Innenbereich. Hinter jeder Brache stehen in der Regel handfeste Entwicklungshemmnisse, die es zu überwinden gilt. Beispielhaft ist hier der Einsatz von Innenentwicklungsmanagern. Sie analysieren die Potenziale für die Innenentwicklung, sprechen Eigentümer und Investoren an und fungieren als zentraler Ansprechpartner. Zugleich kann der Innenentwicklungsmanager moderierend eingreifen, wenn über die Nutzung der Flächen verhandelt wird oder Konflikte mit der Nachbarschaft entstehen.

Interview mit Prof. Dr. Karsten Tichelmann, Technische Universität Darmstadt

Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht stehen Aufstockung und innerstädtischer Nachverdichtung im Wege

Welche Potenziale bieten die Kernlagen von Deutschlands Städten, Gemeinden und Kommunen für bezahlbaren Wohnraum? Das haben die Technische Universität Darmstadt und das Pestel-Institut aus Hannover in zwei umfangreichen Studien 2016 und 2019 untersucht. Wir haben mit Prof. Dr. Karsten Tichelmann, einem der Hauptautoren der sogenannten Deutschlandstudien, über die zentralen Ergebnisse gesprochen.

Die beiden Studien zeigen auf, dass durch Aufstockung und innerstädtische Nachverdichtung erhebliche Wohnraumpotenziale erschlossen werden können. Wo sehen Sie die größten Potenziale?

Nachdem in der Deutschlandstudie 2016 die Verdichtung von Wohngebäuden im Fokus war, wurden 2019 nun die Potenziale von neuem Wohnraum im Kontext von Nichtwohngebäuden untersucht. Dabei standen die Gebäudetypologien von Büro- und Verwaltungsgebäuden, eingeschossigen Einzelhandelsgebäuden und Discountern mit ihren Parkplatzflächen und sogenannten innerstädtischen City-Parkhäusern im Vordergrund.

Dabei wurden ausschließlich die Potenziale von Regionen und Städten untersucht, die ungesättigte Wohnungsmärkte aufweisen, also einen erheblichen Bedarf an Wohnraum haben.

Die Größe der Potenziale von Städten, Gemeinden und Kommunen ist erstaunlicherweise sehr unterschiedlich. Insgesamt stecken die größten Potenziale auf den bestehenden Wohngebäuden der Nachkriegszeit. Selbst unter konservativen Annahmen ergibt sich für die betrachteten Immobilientypen in der Summe ein aktivierungsfähiges Potenzial von rund 2,0 bis 2,5 Millionen neuen Wohnungen in den innerstädtischen Kernlagen. Ein wirklicher Vorteil sind die sehr guten innerstädtischen Standorte, in denen neues Wohnen entstehen kann. Die Grundstücke sind bereits erschlossen und es braucht kein neues Bauland versiegelt zu werden. Der Grundstückspreis muss nicht auf die Bauentstehungskosten umgelegt werden. Mit der Verdichtung kann gleichzeitig die bestehende räumliche und bauliche Qualität des Bestandes verbessert werden. Mit der Erhöhung der Dichte werden Quartiere wieder für haushaltsnahe Dienstleistungen interessant; diese können sich dann dezentral wieder entwickeln. Gemischte Quartiere mit hoher funktionaler und gestalterischer Qualität können aus dem Bestand heraus entwickelt werden.

Welche Entwicklung beobachteten Sie in den vergangenen Jahren – wird dieses Potenzial genutzt?

Wir beobachten, dass die Entwicklung in den vergangenen Jahren immer von den lokalen Akteuren und deren Engagement abhängig ist. Es gibt eine breite Resonanz bei nahezu allen Akteuren, sich mit

diesen Potenzialen zur Schaffung von neuem innerstädtischen Wohnraum auseinanderzusetzen. Die innerstädtische Nachverdichtung und Aufstockung unseres Gebäudebestandes, also die effizientere Nutzung unserer bereits bebauten Flächen, ist bereits im Fokus. Allerdings werden auch viele Bedenken ins Feld geführt. Hier werden die Hemmnisse des Bauplanungsrechts, Bauordnungsrechts, der Baunutzungsverordnung und den Widerständen von Mietern und Anwohnern ins Feld geführt. Und zweifellos sind Maßnahmen der Nachverdichtung und Aufstockung zum einen kleinteiliger und zum anderen gilt es, die Widerstände der genannten Faktoren abzubauen, um dieses immense Potenzial zur Sättigung von angespannten Wohnungsmärkten zu ermöglichen.

Welches sind aus Ihrer Sicht die größten Hindernisse bei Aufstockungen? Wie könnten diese aus dem Weg geräumt oder auch verringert werden? Sehen Sie Ansatzpunkte für die Politik?

Die Studie enthält eine Vielzahl von Empfehlungen, wie die Prozesse der gezielten Innenentwicklung gefördert und eingefordert werden können. Diese Ansätze und Empfehlungen richten sich an alle Akteure, die in die Prozesse einer gezielten Innenentwicklung eingebunden sind. Der größte Hebel liegt in der zeitgemäßen Weiterentwicklung des Bauplanungsrechts und des Bauordnungsrechts.

Einzelne Städte und Landkreise beschäftigen sich derzeit intensiv damit, die Sinnhaftigkeit vorhandener innerstädtischer Bebauungspläne im Hinblick auf eine zukunftsfähige Entwicklung zu hinterfragen. Der Trend geht zu Quartiersplänen, in denen vorrangig Konzepte und die zukunftsfähige Verdichtung eines Quartiers unterstützt werden sollen und eine qualitätsvolle Dichte nicht ausschließlich am Maß von Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) festgemacht wird.

Die allgemeinen Rechtsgrundlagen für das Planen und Bauen müssen das Ziel definieren, das erreicht und eingehalten werden soll. Derzeit beziehen sich unsere bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorgaben auf die Einhaltung von Regelungen und Kenngrößen. Und diese sind immer Kinder ihrer Zeit. Dass man mit den vorhandenen Regelungen weder gebaute Qualität sicherstellen kann und diese nicht ausreichend die individuelle Situation und den Kontext berücksichtigen, zeigt sich jeden Tag aufs Neue.

Prof. Dr. Karsten Tichelmann *Foto: © Andreas Reeg*

Welche Rolle spielen private Eigentümer? Wie könnten Anreize geschaffen werden, damit diese aktiver werden?

Ein Großteil der untersuchten Gebäudebestände – und somit auch der größte Anteil des aktivierbaren Potenzials von neuem Wohnraum durch Aufstockungen und Nachverdichtungen – liegt in der Hand von privaten Eigentümern. Sie können und müssen einen wesentlichen Beitrag leisten, diese Wohnraumpotenziale zu aktivieren. Allerdings ist die Motivation unter den bereits genannten Randbedingungen gering. Anreize können hierbei unterstützend wirken. Eine erhöhte Absetzung für Abnutzung (AfA) von vier bis fünf Prozent wäre zudem gerechtfertigt, da neuer Wohnraum auf bestehenden Gebäuden entsteht, deren Restnutzungsdauer keineswegs mit einem Neubau vergleichbar ist.

Die Durchführung von Aufstockungen erfordert in der Regel einen erhöhten Abstimmungs- und Planungsaufwand. Gleichzeitig wird einem Neuflächenverbrauch entgegengewirkt. Auch dies ist im Sinne unserer Klimaschutzziele in hohem Maße förderungswürdig und katalytisch. So könnte ein vorgelagerter Beurteilungs-, Planungs- und Beratungsaufwand, um neue Wohnungen auf Gebäudebeständen zu realisieren, zum Beispiel bis zu 50 Prozent oder mit maximal 5.000 Euro je Liegenschaft oder Gebäudeeigentümer gefördert werden.

Welche Beobachtungen machen Sie bei Wohnungseigentümergemeinschaften?

Eigentümergemeinschaften sind besonders zurückhaltend und deren Potenzial wurde in unseren Betrachtungen auch nur sehr gering gewichtet. Entscheidungen für mehr Wohnraum und damit für neue Nachbarn oder Miteigentümer sind oft nicht mehrheitsfähig. Dabei steckt hierin auch eine Chance für die vorhandenen Eigentümer. Die Renovierung oder die energetische Modernisierung des Gebäudes oder ein Aufzug kann hierüber finanziert werden. Die Vermietung des gemeinschaftlichen neu geschaffenen Wohnraums kann ein zusätzliches Einkommen für alle Miteigentümer sein. Die verstärkte Förderung privater Bauherren oder Eigentümergemeinschaften führt dabei im Stadtbild zu mehr „Kleinteiligkeit" und einer größeren Heterogenität gegenüber institutionellen Investoren. Dies erzeugt überwiegend eine größere bauliche Vielfalt, Mischung und kann zu einer höheren baukulturellen Qualität führen.

Herzlichen Dank für das Gespräch!

RECHT & STEUERN

Grundsteuerreform

Scholz plant Belastung privater Eigentümer und Privilegierung der Genossenschaften

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

Das Bundesfinanzministerium feilt weiter an den Plänen zur Grundsteuerreform. Nach dem aktuell vorliegenden Modell soll der Steuermessbetrag ermittelt werden, indem die Summe aus Gebäudewert und Bodenwert mit der Steuermesszahl multipliziert wird. Diese beiden Werte wiederum setzen sich aus unterschiedlichen Komponenten zusammen. Die von Haus & Grund Deutschland auf Grundlage dieser Pläne durchgeführten Proberechnungen lassen in vielen Regionen einen starken Grundsteueranstieg erwarten. Unter anderem aufgrund der umfangreichen Darstellung dieser Ergebnisse in den Medien haben sich die kommunalen Spitzenverbände öffentlich dazu bekannt, die Grundsteuer-Hebesätze zur Vermeidung übermäßiger Belastungen abzusenken.

Eine maßgebliche Komponente bei der Ermittlung des Gebäudewertes soll der jährliche Rohertrag sein. Er basiert auf der Nettokaltmiete aus dem Zensus Wohnen des Statistischen Bundesamtes zuzüglich oder abzüglich der Mietstufen 1 bis 6 aus der Wohngeldtabelle und gegebenenfalls zuzüglich einem zehnprozentigen Großstadtzuschlag bei Gemeinden ab 600.000 Einwohnern und einem Bodenrichtwert über 1.800 Euro für Einfamilienhäuser beziehungsweise 3.600 Euro für Mehrfamilienhäuser. Dieser Zuschlag geht also zulasten von Eigentümern in ohnehin schon teuren Lagen, verstärkt also den dort hohen Bodenrichtwert. Neu im Scholz-Vorschlag ist eine einseitige Begünstigung bestimmter Wohnungsanbieter wie städtischer Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften.

Zwar greift das vorliegende Modell auf vorhandene Größen wie den Zensus und die Mietstufen zurück, doch erfordert der wertbasierte Ansatz eine stetige Aktualisierung der Bewertungsgrundlagen, was den bürokratischen Aufwand erhöht. Auch sind verfassungsrechtliche Fragen noch nicht abschließend geklärt. So ist etwa noch unklar, ob die Gesetzgebungskompetenz für den Reformvorschlag von Scholz beim Bund oder nicht doch bei den Ländern liegt. Zunehmend wird aus einigen Bundesländern gefordert, den Ländern im Reformgesetz per Öffnungsklausel die Möglichkeit einzuräumen, eigene Kriterien für die Berechnung der Grundsteuer festzulegen. Zu klären ist auch, ob der vorliegende Entwurf den Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts genügt, das die alte Grundsteuer im April 2018 kassiert hatte. Diese Fragen sollen in den kommenden Wochen zunächst intern geklärt werden. Darüber hinaus hat das Bundesfinanzministerium eigene Berechnungen zu den finanziellen Auswirkungen seiner Reformpläne für die Steuerzahler angekündigt.

Für den Terminplan heißt das alles: Die Reform der Grundsteuer verzögert sich weiter. Der ursprünglich anvisierte Termin zur Beratung im Kabinett, der 30. April 2019, wurde abgesagt. Hintergrund: Der Bundesfinanzminister hatte keine vorherige Abstimmung mit den verschiedenen Ressorts herbeigeführt und so für Verstimmung in der Großen Koalition gesorgt.

So rechnet Bundesfinanzminister Scholz (vereinfacht)

jährliche Nettokaltmiete	**Grundstücksfläche**
+/- Zu- oder Abschlag entsprechend der Mietstufe (+ Großstadtzuschlag) = jährlicher Rohertrag - nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten = jährlicher Reinertrag x Vervielfältiger	x Bodenrichtwert x Umrechnungskoeffizient (nach Tabelle aus Bewertungsgesetz) x Abzinsungsfaktor (nach Tabelle aus Bewertungsgesetz)
= Gebäudewert	= Grundstückswert

Nachbarschaftsrecht

BGH zum Rückschnitt überhängender Äste

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

Wenn vom Nachbargrundstück Äste überhängen, hat der dadurch beeinträchtigte Eigentümer einen Anspruch darauf, dass sie zurückgeschnitten werden. Dieser Beseitigungsanspruch unterliegt jedoch der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren ab Kenntnis von der Eigentumsbeeinträchtigung. Das hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 22. Februar 2019 klargestellt (V ZR 136/18).

Im zu verhandelnden Fall stritten zwei Eigentümer benachbarter Grundstücke in Baden-Württemberg. Von einer Fichte, die teils auf dem Grundstück des Beklagten und teils auf dem eines dritten Eigentümers wächst, ragen seit Jahren Äste auf das Grundstück der Klägerin. Sie verlangte nun von dem Beklagten den Rückschnitt der Fichte, damit keine Zweige mehr auf ihr Grundstück herüberwachsen würden. Der beklagte Nachbar verweigerte dies und verwies darauf, dass ein eventueller Beseitigungsanspruch verjährt sei.

Sowohl vor dem zuständigen Amtsgericht als auch im Berufungsverfahren vor dem Landgericht scheiterte die Klägerin mit ihrem Anliegen. Das Landgericht ließ jedoch Revision zu. Der Bundesgerichtshof entschied: Der Beseitigungsanspruch aus § 1004 Absatz 1 Satz 1 BGB unterliegt der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren ab Kenntnis von der Eigentumsbeeinträchtigung durch die herüberwachsenden Zweige gemäß §§ 195, 199 BGB. Der BGH stellte ausdrücklich klar, dass § 902 Absatz 1 Satz 1 BGB, der die Unverjährbarkeit eingetragener Rechte anordnet, auf den Beseitigungsanspruch des § 1004 BGB nicht anwendbar ist. Diese Vorschrift

diene dazu, den Bestand von im Grundbuch eingetragenen Rechten dauerhaft zu sichern. Sie erfasse jedoch nicht die Ansprüche, welche der Abwehr von Störungen bei der Ausübung des Rechts dienen.

Der Anspruch auf Beseitigung der Störung beginne in dem Moment, in dem die Beeinträchtigung des Eigentums infolge des Wachstums der Äste einsetzt, so die Argumentation der Richter. Der klagende Nachbar habe den störenden Zustand länger als drei Jahre hingenommen und könne daher die Beseitigung im Interesse des Rechtsfriedens, der durch die Verjährung geschaffen werden soll, nicht mehr verlangen. Er sei vor einem unerwarteten Rechtsverlust dadurch geschützt, dass der Lauf der Verjährungsfrist von seiner Kenntnis der Störung abhänge.

Die Richter betonten zugleich, dass von dem der Verjährung unterliegenden Beseitigungsanspruch das Selbsthilferecht des Grundstückseigentümers nach § 910 BGB unterschieden werden müsse. Danach darf ein Grundstückseigentümer herübergewachsene Zweige abschneiden und behalten, wenn der Eigentümer des Nachbargrundstücks diese nach Aufforderung und Benennung einer angemessenen Frist nicht beseitigt hat.

TIPP

Die ersten herüberwachsenden Zweige nimmt man als Nachbar meist hin. Auch stellen sie meist keine Nutzungsbeeinträchtigung des Grundstücks dar, welche einen Beseitigungsanspruch aus § 1004 BGB begründen würde. Doch die anfangs leichte Eigentumsstörung kann sich im Laufe der Zeit erheblich auswachsen. Dann kann jedoch eine Geltendmachung des Beseitigungsanspruchs aufgrund der dreijährigen Verjährungsfrist bereits ausgeschlossen sein. Die Schwierigkeit für Eigentümer liegt also darin, den Beseitigungszeitpunkt nicht zu früh und nicht zu spät geltend zu machen.

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

VERMIETEN & VERWALTEN

Modernisierungsmieterhöhung

Musterfeststellungsklage eingereicht

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

Beim Oberlandesgericht München hat der örtliche Mieterverein die nach seinen Angaben bundesweit erste Musterfeststellungsklage im Mietrecht eingereicht. Der Verein klagt gegen eine Immobilien-GmbH. Sie hatte kurz vor Jahresende 2018 eine Modernisierung angekündigt, die in zwei Jahren umgesetzt werden soll. Die Mieter einer Wohnanlage mit 230 Wohnungen sollen nach Angaben des Vereins künftig Mieten zahlen, die bis zu doppelt so hoch sind wie bisher. Strittig ist der Zeitraum zwischen Ankündigung und Umsetzung der Modernisierung: Dem Immobilien-Unternehmen gehe es darum, die bis 1. Januar 2019 geltende alte Regelung zu nutzen, wonach die Jahresmiete um elf Prozent der jeweiligen Modernisierungskosten erhöht werden durfte. Nach neuem Mietrecht sind es nur noch acht Prozent. Zudem gelten Obergrenzen.

Die Möglichkeit einer Musterfeststellungsklage gibt es in Deutschland erst seit November 2018. Sie kann von Verbänden eingereicht werden, wenn sich bis zu einem Stichtag mindestens 50 betroffene Verbraucher wirksam in ein beim Bundesamt der Justiz geführtes Register eingetragen haben. Nach Angaben des Mietervereins München haben bereits bei Einreichung der Klage 67 Betroffene unterzeichnet. Fällt ein Urteil, gilt es für alle, die sich über das Klageregister anschließen.

Arbeitslosengeld und Sozialhilfe

Sozialrecht und Datenschutz behindern Wohnungslosenhilfe

Von Helena Klinger, Referentin Recht Haus & Grund Deutschland

Bezieht der Mieter Sozialhilfe oder Arbeitslosengeld II, wird auch die Miete als „Kosten der Unterkunft" gezahlt. Im Regelfall erhält der Mieter diesen Betrag auf sein Konto und leitet ihn an den Vermieter weiter. Verschiedene Gründe können dazu führen, dass der Mieter das erhaltene Geld nicht weiterleitet. So kann der Mieter sanktionsbedingt einen geringeren Betrag erhalten und den Mietbetrag deshalb für seinen sonstigen Lebensunterhalt verwenden. Oder ihm fehlt aufgrund psychischer oder sonstiger gesundheitlicher Probleme die Organisationsfähigkeit, die Mietzahlungen ordnungsgemäß weiterzuleiten. Sind mit dem Zahlungsverzug die Kündigungsvoraussetzungen erfüllt, kann der Mieter seine Wohnung und der private Vermieter seinen langjährigen Mieter verlieren.

Wünschenswert ist dies für alle Beteiligten nicht. Unter engen Voraussetzungen besteht deshalb die Möglichkeit, dass Sozialträger die Miete direkt an den Vermieter zahlen.

1. Mieter kann Direktzahlung an Vermieter beantragen

Der Mieter kann bereits im Antragsverfahren äußern, dass die Kosten der Unterkunft auf das Konto des Vermieters zu zahlen sind. In der Praxis ist dies selten und allenfalls für Ballungsräume der Fall, in denen bezahlbarer Wohnraum rar ist. Der Vermieter selbst erwirbt damit kein Antragsrecht, auch wenn der Mietvertrag den Mieter verpflichtet, dem Vermieter einen Direktanspruch einzuräumen. Weiß der Vermieter hingegen um den Leistungsbezug aufgrund der Einkommensnachweise, kann er dem künftigen Mieter gemeinsam mit dem Mietvertrag auch einen Direktzahlungsantrag vorlegen, den er als Bote an den Leistungsträger weiterreicht.

2. Sozialträger kann bei drohender zweckwidriger Verwendung an Vermieter zahlen

Ist im laufenden Mietverhältnis die zweckentsprechende Weiterleitung der Miete nicht sicher, liegt es im Ermessen des Sozialträgers, direkt an den Vermieter zu zahlen. Es gelten jedoch enge Voraussetzungen. Das Gesetz nennt unter anderem: (a) Mietrückstände, die zu einer außerordentlichen Kündigung berechtigen, (b) krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen oder (c) Eintragung des Mieters im Schuldnerverzeichnis. In der Praxis ist es hinderlich, dass die Kündigungsvoraussetzungen bereits vorliegen müssen, damit Direktzahlungen möglich sind. Zudem gibt es keine gesetzliche Rechtsgrundlage, die einen Informationsaustausch zwischen Sozialträger und Vermieter datenschutzrechtlich legitimiert. Der Vermieter darf nur mit Einwilligung des Mieters die Sozialträger über den Zahlungsrückstand oder sonstige Gründe einer drohenden zweckwidrigen Verwendung informieren. Die hohen Anforderungen an eine solche Einwilligung sind jedoch selten erfüllbar. Damit erfährt der Sozialträger erst im Falle einer eingereichten Räumungsklage durch das befasste Gericht von dem drohenden Wohnungsverlust. Dieser Zeitpunkt ist oftmals zu spät, um das Mietverhältnis noch zu retten. Auch umgekehrt sind die Leistungsträger an das Sozialdatengeheimnis gebunden und dürfen den Vermieter nicht über den Leistungsbezug informieren. Damit sind praktische Anwendungsfälle dieser Konstellation denkbar selten.

3. Mieter kann Anspruch auf Arbeitslosengeld abtreten

Unter engen Voraussetzungen wird eine mietvertragliche Klausel für wirksam erachtet, die eine Abtretung des Anspruchs auf Arbeitslosengeld vorsieht, wenn der Sozialträger zudem ein „wohlverstandenes Interesse" anerkennt. Regelmäßig fehlt es an diesem, da eine Direktzahlung auf Antrag weniger einschneidend für den leistungsbeziehenden Mieter ist. Leistungen der Sozialhilfe wiederum sind zum Schutz des Leistungsberechtigten nicht abtretbar, so dass auch diese Konstellation selten zur Anwendung kommt.

Beschwerdewert

Anfechtung der Bestellung des Verwaltungsbeirates

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

Das wirtschaftliche Interesse eines Eigentümers, der die Bestellung des Verwaltungsbeirats erfolglos angefochten hat, ist in aller Regel auf 750 Euro zu schätzen. Das hat der Bundesgerichtshof beschlossen (17. Januar 2019, V ZB 121/18). Zur erfolglosen Anfechtung eines Beschlusses über die Entlastung des Verwaltungsbeirats hat der BGH entschieden, dass das wirtschaftliche Interesse des klagenden Eigentümers regelmäßig mit 500 Euro zu bewerten ist. Das Interesse an der Bestellung des Verwaltungsbeirates übersteigt also das Interesse an seiner Entlastung um 50 Prozent.

Im konkreten Fall hatte eine Eigentümerversammlung einen aus drei Mitgliedern bestehenden Verwaltungsbeirat gewählt. Gegen diesen Beschluss hatte eine Eigentümerin Anfechtungsklage erhoben. Sie wurde vom Amtsgericht abgewiesen. In der Folge verwarf das Landgericht die Berufung mit der Begründung, der Wert des Beschwerdegegenstandes übersteige die für eine Berufung erforderliche Summe von über 600 Euro nicht. Der BGH hob diese Entscheidung auf und verwies die Sache zurück ans Landgericht.

WEG-Recht

Anfechtung der Jahresabrechnung

Wird eine beschlossene Jahresabrechnung angefochten, so ist der Verwalter grundsätzlich verpflichtet, innerhalb von zwei Monaten eine korrigierte Abrechnung zu erstellen. Diese muss er dann auf einer Eigentümerversammlung zur erneuten Beschlussfassung vorlegen. Das hat das Landgericht Dortmund entschieden (Urteil vom 6. Juli 2018, 1 T 51/18).

Im konkreten Fall hatte eine aus sechs Wohneinheiten bestehende Eigentümergemeinschaft gegen die Jahresabrechnung für das Abrechnungsjahr 2016 Anfechtungsklage erhoben. Im gerichtlichen Verfahren hatte der Verwalter die monierten Fehler anerkannt. Das darauffolgende Anerkenntnisurteil vom 22. September 2017, welches am 26. Oktober 2017 rechtskräftig wurde, verpflichtete ihn zur Erstellung der korrigierten Abrechnung.

Daraufhin forderte die Gemeinschaft den Verwalter auf, die korrigierte Jahresabrechnung zu erstellen. Eine durch den Verwalter am 22. Dezember 2017 an alle Eigentümer übersandte korrigierte Fassung zur Beschlussfassung im Umlaufbeschluss kam mangels Zustimmung nicht zustande. Die Gemeinschaft verklagte nunmehr den Verwalter auf Erstellung der korrigierten Abrechnung. Er hätte nach dem Nichtzustandekommen des Umlaufbeschlusses eine erneute Beschlussfassung herbeiführen müssen. Das sah das Landgericht Dortmund genauso. Es wies darauf hin, dass die Zwei-Monats-Frist lediglich als Richtwert zu verstehen ist. Sie genüge insbesondere bei kleinen Anlagen, aber auch, wenn alle Unterlagen vorhanden und der Verwalter nicht durch Urlaub, Krankheit oder andere persönliche Gründe verhindert sei. Falls nur einzelne Abrechnungspositionen fehlerhaft seien, käme auch eine kürzere Frist in Betracht. Unter besonderen Umständen – etwa bei größeren Wohnanlagen oder komplizierteren Abrechnungen – könne jedoch auch eine längere Frist geboten sein.

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

Wolfram Ebel Metallbau
31 26 16
liefert Treppen, Balkongeländer, Gitter, Vordächer, Türen
Reparaturdienst
Masurenstraße 5a, 42117 Wuppertal

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

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

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

BGH-Urteil

WEG kann Kurzzeitvermietung nicht per Mehrheitsbeschluss verbieten

Von Julia Wagner, Referentin Recht Haus & Grund Deutschland

Mit Urteil vom 12. April 2019 (V ZR 112/18) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass die Ferienvermietung einzelner Wohneinheiten – etwa über Airbnb – nicht per Mehrheitsbeschluss durch die Wohnungseigentümergemeinschaft verboten werden kann. Für einen solchen Einschnitt ist die Zustimmung aller Wohnungseigentümer notwendig.

Im konkreten Fall sieht die Teilungserklärung einer Wohnungseigentümergemeinschaft explizit vor, dass auch die kurzzeitige Vermietung der Wohnungen an Feriengäste gestattet ist. Gleichzeitig bestimmt eine – grundsätzlich zulässige – Öffnungsklausel, dass die Teilungserklärung mit einer Mehrheit von 75 Prozent aller Miteigentumsanteile geändert werden kann. Mit einer solchen Mehrheit beschlossen die Eigentümer, die kurzzeitige Vermietung zukünftig nicht mehr zu gestatten. Eine Eigentümerin, die ihre Wohnung selbst an Feriengäste vermietet, wollte dies nicht hinnehmen und hat Klage erhoben. Sowohl das Amts- als auch das Landgericht stellten fest, dass der gefasste Beschluss nichtig sei.

Dies bestätigte nun auch der Bundesgerichtshof: Nach der geltenden Teilungserklärung sei die kurzzeitige Vermietung zunächst ausdrücklich zulässig gewesen. Dies wäre nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auch ohne eine ausdrückliche Regelung in der Teilungserklärung der Fall, da die Kurzzeitvermietung von der zulässigen Wohnnutzung gedeckt ist und nur per Vereinbarung verboten werden kann (BGH, 15. Januar 2010, V ZR 72/09). Zwar erlaube die Öffnungsklausel, die Teilungserklärung grundsätzlich per Mehrheitsbeschluss zu ändern. Zum Schutz von Minderheiten dürfen aber sogenannte „mehrheitsfeste" Rechte der Eigentümer nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer geändert werden. Ein solches ist auch die Zweckbestimmung des Wohn- und Teileigentums, in die durch ein Vermietungsverbot eingegriffen werde. Ein generelles Vermietungsverbot bedürfe daher – trotz der Öffnungsklausel – der Zustimmung aller Wohnungseigentümer, selbst derer, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung Selbstnutzer seien.

Obwohl in dem konkreten Fall kein generelles, sondern nur ein spezielles Vermietungsverbot beschlossen wurde, sind diese Grundsätze – nach den BGH-Richtern – übertragbar. Ein Verbot der Kurzzeitvermietung verenge die weite Zweckbestimmung des Wohnungseigentums und schränke damit die Grundsätze des § 13 Absatz 1 WEG, mit dem Sondereigentum nach Belieben zu verfahren, es insbesondere zu bewohnen, zu vermieten und zu verpachten, dauerhaft und in erheblicher Weise ein. Ein Eigentümer müsse sich zudem darauf verlassen können, dass die Nutzungsbefugnisse nicht ohne sein Zutun eingeschränkt werden können.

Die Bundesrichter betonten, dass die Eigentumsrechte der Wohnungseigentümer hier nicht außer Acht bleiben. Ihnen stehen andere Rechtsschutzmöglichkeiten zur Verfügung, mit denen sie gegen Störungen durch eine Kurzzeitvermietung vorgehen können. Insbesondere kommt etwa bei Überbelegung oder Lärmbelästigungen durch die Feriengäste ein Unterlassungsanspruch nach § 15 Absatz 3 WEG in Betracht. Solche Störungen machten die Wohnungseigentümer im vorliegenden Fall jedoch nicht geltend. Die vorgebrachte Tatsache, dass die wechselnden Feriengäste den dauerhaften Bewohnern unbekannt seien, stellt nach Ansicht der Richter noch keine Störung dar.

WEG-Recht

Widerruf der Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums

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

Manch eine Teilungserklärung legt fest, dass die Veräußerung des Wohneigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf. Ist diese Zustimmung erteilt, so wird sie unwiderruflich, sobald der Kaufvertrag oder eine andere schuldrechtliche Vereinbarung über die Veräußerung wirksam geworden ist. Das hat der Bundesgerichtshof beschlossen (6. Dezember 2018, V ZB 134/17).

Im zu verhandelnden Fall wollten mehrere Personen vier Wohnungen verkaufen, die ihnen gemeinsam gehörten. Im notariellen Kaufvertrag wurde zugleich die Auflassung erklärt. Die Teilungserklärung der Wohnungseigentümergemeinschaft sah vor, dass die Veräußerung eines Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters bedarf. Dieser erteilte zunächst gegenüber dem mit der Durchführung betrauten Notar seine Zustimmung zur Veräußerung. Das Grundbuchamt trug darauf die bewilligte Vormerkung zur Sicherung des Auflassungsanspruchs zugunsten des Erwerbers ein. In der Folge widerrief der Verwalter jedoch gegenüber dem Notar seine Zustimmung und teilte dies dem Grundbuchamt mit. Als der Notar die Eintragung der Auflassung beantragte, lehnte das Grundbuchamt dies mit Verweis auf das Fehlen der Verwalterzustimmung ab.

Der BGH folgte der Rechtsbeschwerde der Eigentümer und hob die Beschlüsse der Vorinstanzen auf: Das Grundbuchamt darf die Eigentumsumschreibung nicht wegen fehlender Veräußerungszustimmung des Verwalters ablehnen. Der Widerruf der Verwalterzustimmung hat nicht zu deren Unwirksamkeit geführt, denn die einmal erteilte Zustimmung ist nach § 183 Satz 1 BGB nur bis zur Bindung der Beteiligten an die Einigung widerruflich. Das Grundbuchamt durfte die Eintragung daher nicht von der Vorlage einer erneuten Zustimmungserklärung abhängig machen.

Ende des Mietverhältnisses

Beginn der Verjährung von Ersatzansprüchen des Vermieters

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

Bei Ende eines Mietverhältnisses sollte der Vermieter die Wohnung möglichst schnell überprüfen. Denn ihm bleiben nach § 548 Absatz 1 BGB lediglich sechs Monate Zeit, etwaige Schadensersatzansprüche wegen unerwünschter Umbauten oder Mängel geltend zu machen. Nach Ablauf dieser Frist sind die Ansprüche verjährt. Für den fristlaufauslösenden Zurückerhalt der Mietsache sind eine Änderung des Besitzverhältnisses zugunsten des Vermieters sowie die vollständige und unzweideutige Besitzaufgabe des Mieters erforderlich. Das hat der BGH in seinem Urteil vom 7. Februar 2019 (XII ZR 63/18) erneut bestätigt.

Der Vermieter muss also die unmittelbare Sachherrschaft ausüben können, das heißt, es muss ihm durch die Übergabe des Wohnungsschlüssels ermöglicht werden, sich ungestört freien Zutritt zur Wohnung zu verschaffen. Darüber hinaus muss der Mieter dem Vermieter nicht nur die tatsächliche Möglichkeit einräumen, die Mieträume jederzeit zu betreten. Er muss auch klarstellen, dass er selber keinerlei Sachherrschaft mehr über die Wohnung beansprucht. Dies ist nur gewährleistet, wenn er selber keinen Zugriff mehr auf einen Wohnungsschlüssel hat und dem Vermieter eindeutig zu erkennen gibt, dass er über die Wohnung zukünftig nicht mehr verfügen will.

Im konkreten Fall hatte das Land Brandenburg den Mietvertrag über ein Gerichtsgebäude gekündigt. Im Nachgang kam es zu Unstimmigkeiten über die Rückbaupflichten. Das Land bot dann dem Vermieter schriftlich die sofortige Rückgabe der Mieträume an, schlug aber im gleichen Schreiben vor, dass man sich bei einem Vor-Ort-Termin über die noch in dem Gebäude vorhandenen Umbauten abstimmen sollte. Nach diesem Termin teilte der Vermieter dem Land Brandenburg mit, welche Rückbauten und Instandsetzungsarbeiten noch erforderlich wären. Über deren Umfang kam es später zum Streit, sodass der Vermieter schließlich Klage einreichte. Das Land Brandenburg machte mit Verweis auf das schriftliche Rückgabeangebot die Einrede der Verjährung geltend.

Der BGH lehnte die Verjährung ab. Aus dem Wortlaut des „Rückgabeangebotes" habe sich ergeben, dass das Land Brandenburg selber noch Abstimmungsbedarf hinsichtlich etwaiger Rückbauten sah. Somit war mit ihm nicht eindeutig geklärt, ob das Land seine Sachherrschaft noch vor der Klärung dieser Fragen vollständig und endgültig aufgeben wollte. Trotz der Bezeichnung handelte es sich daher nicht um ein Rückgabeangebot. Der BGH konnte somit die Frage offenlassen, ob ein echtes Rückgabeangebot ausgereicht hätte, um den Beginn der Verjährungsfrist zu bewirken.

Praxis-Tipp:

Versuchen Sie am besten immer, eine gemeinsame Übergabe nach Auszug des Mieters zu organisieren, in deren Anschluss Sie alle Schlüssel vom Mieter erhalten. So steht eindeutig fest, ab wann die Verjährungsfrist zu laufen beginnt, und Sie haben sich auch gleichzeitig einen Überblick über etwaige Ersatzansprüche gegen den Mieter gemacht. Falls keine gemeinsame Übergabe stattfinden kann, treffen Sie eindeutige Absprachen mit dem Mieter, wann er wo die Schlüssel hinterlegen soll. Prüfen Sie im Anschluss zeitnah die Wohnung und machen Sie Ihre Ansprüche gegen die Mieter schnellstmöglich geltend. Sollten Sie sich mit dem Mieter nicht einig werden, müssen Sie innerhalb von sechs Monaten Klage einreichen, damit Ihre Ansprüche nicht verjähren.

Ende des Mietverhältnisses

Rückgabe der Mietwohnung vor Gericht

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

An der Rückgabe der Mietwohnung entzündet sich häufig Streit zwischen Vermieter und Mieter. Vielfach geht es dabei um die Beseitigung von Schäden, die Durchführung von Schönheitsreparaturen und die Auszahlung der Mietkaution. Aber auch die Formalien der Wohnungsrückgabe beschäftigen die Gerichte.

Themen sind dann vor allem der Termin, die Räumung der Wohnung und die Übergabe der Schlüssel.

Der Termin

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die Wohnung zurückzugeben (§ 546 Abs. 1 BGB). Dazu gehört auch, dass er sich rechtzeitig um einen Rückgabetermin der Wohnung kümmern muss. Dieser Termin sollte vor dem Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses liegen. Der Vermieter hat keinerlei Verpflichtungen, dem Mieter einen Wohnungsübergabetermin anzubieten. Er muss jedoch bei der Wohnungsrücknahme mitwirken. Wenn er den angebotenen Übergabetermin nicht wahrnimmt und keinen Ausweichtermin anbietet oder auch die Rückgabe ungerechtfertigt ablehnt, gerät der Vermieter in Annahmeverzug. Er kann dann nach Beendigung des Vertrages vom Mieter keine weiteren Mietzahlungen verlangen.

Die Räumung

Der Mieter muss alle seine Möbel aus der Mietwohnung, aber auch allen überlassenen Nebenräumen – wie etwa Keller oder Dachboden – entfernen. Im Falle einer teilweisen Räumung wurde dem Vermieter nicht der alleinige Besitz an der Mietwohnung eingeräumt. Damit liegt also keine Rückgabe der Mietwohnung vor; dem Vermieter wird die gesamte Mietwohnung vorenthalten (BGH, 11. Mai 1988, VIII ZR 96/87). Dennoch darf der Vermieter die zurückgelassenen Sachen des Mieters nicht eigenmächtig entsorgen, sonst kann er sich schadensersatzpflichtig machen (BGH, 1. Oktober 2003, VIII ZR 326/02). Er darf sie aber auf Kosten des Mieters entfernen und aufbewahren.

Die Schlüssel

Der Mieter muss alle Schlüssel übergeben, die er beim Einzug oder zu einem späteren Zeitpunkt vom Vermieter empfangen oder auch selbst anfertigen lassen hat. Lässt sich ein persönliches Treffen zwischen den beiden Mietparteien nicht einrichten, so kann der Vermieter eine Person bevollmächtigen, welcher der Mieter die Schlüssel übergeben kann. Es reicht jedoch nicht aus, dass der Mieter die Schlüssel in den Briefkasten des Vermieters oder des Verwalters einwirft. Das gilt nicht ohne Weiteres als Rückgabe der Mietwohnung (BGH, 12. Oktober 2011, VIII ZR 8/11). Auch die Übergabe an den Hausmeister reicht nicht aus, denn dieser hat in der Regel nicht die Vollmacht, die Schlüssel für den Vermieter in Empfang zu nehmen (BGH, 23. Oktober 2013, VIII ZR 402/12).

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

Wohngebäudeversicherung
Ein Muss für Eigentümer

Quelle: GEV Grundeigentümer-Versicherung

Eine Wohngebäudeversicherung ist für jeden Gebäudeeigentümer zu empfehlen. Hierüber ist eine Absicherung für Schäden am Gebäude und an den Gebäudebestandteilen gegeben. Doch welche Schäden werden ersetzt?

Die Wohngebäudeversicherung kommt für Schäden auf, die am Gebäude oder an Gebäudebestandteilen durch die versicherten Gefahren – meist Sturm, Hagel, Feuer oder Leitungswasser – entstehen. Sie erstattet die Kosten für notwendige Reparaturen oder sogar die Kosten für den Wiederaufbau eines Gebäudes, beispielsweise nach einem Brand.

Was genau ist durch eine Wohngebäudeversicherung abgesichert?

Grundsätzlich ist das Gebäude so versichert, wie es im Versicherungsschein und in den dem Vertrag zugrunde liegenden Bedingungen beschrieben wird. Eine Mitversicherung von Garagen oder Carports ist möglich. Diese sollten bei Antragstellung angegeben und bei nachträglichem Bau nachgemeldet werden.

Sind auch Schäden durch Überschwemmungen versichert?

Leider häufen sich in den vergangenen Jahren wetterbedingte Naturereignisse wie Überschwemmungen durch Starkregen, Erdsenkungen oder Schneedruck. Schäden, die durch derartige Naturereignisse entstehen, sind nicht generell durch die Wohngebäudeversicherung abgedeckt. Um sich gegen diese Gefahren zu schützen, muss der Elementarschutz ausdrücklich in die Versicherung eingeschlossen werden.

Wie hoch ist die Versicherungssumme?

Eine festgelegte Versicherungssumme gibt es bei der GEV Grundeigentümer-Versicherung in den neuen Tarifen nicht mehr. Versichert ist Ihr Gebäude bis zum ortsüblichen Neubauwert. Die Beitragsberechnung erfolgt anhand der Gebäudemerkmale (beispielsweise Wohnfläche, Anzahl der Geschosse, Gebäudetyp).

Ihre Vorteile bei der GEV

Wir bieten Ihnen mit unserem modularen System die größtmögliche Individualisierung des Versicherungsschutzes – denn wir wissen: Jeder Versicherungsbedarf ist anders. Wir bieten Ihnen einen leistungsstarken „Basis-Schutz" an, der durch verschiedene Module ergänzt werden kann. So erhalten Sie einen Versicherungsschutz, der Ihren Bedürfnissen entspricht. Wählbare Module sind: der „Plus Schutz", „Gartenschutz", „Technikschutz", „Elementarschutz", „Glasschutz", das „Wasser Plus"-Modul, die „Soforthilfe". Wer seine Immobilie vermietet, dem empfehlen wir das „Vermieter Plus"– und gegebenenfalls auch das „Verwalter Plus"-Modul.

Übrigens: Als Haus & Grund-Mitglied erhalten Sie bei uns einen Beitragsnachlass von zehn Prozent.

Wenn Sie mehr über die Leistungen der Wohngebäudeversicherung der GEV wissen möchten, rufen Sie gern unsere Kolleginnen und Kollegen aus dem Team Direktberatung unter 040 3766 3367 an. (www.gev-versicherung.de)

Haus & Grund - Information

Kooperationspartner

Bei folgenden Kooperationspartnern werden Mitgliedern von Haus & Grund bei Vorlage des Mitgliedsausweises und ggf. des Personalausweises Rabatte gewährt. Der Ausweis ist bereits bei Angebotsanfragen (bei Handwerkern) vorzulegen. Die genauen Bedingungen für die Rabattgewährung (z.B. auf welche Waren und Leistungen Rabatte gewährt werden) sowie die Kontaktdaten der Kooperationspartner entnehmen Sie bitte unserer Homepage: **www.hausundgrundwpt.de**.

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 %

Überblick

Versicherungen für Vermieter

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

Knapp 3.000 Euro gibt jeder deutsche Haushalt laut Stiftung Warentest jährlich für Versicherungen aus. Doch nicht immer wird dieses Geld bedarfsgerecht investiert. Die richtige Versicherung zu finden, ist für Laien oft eine echte Herausforderung: Die Zahl der Anbieter ist riesig. Hinter ein und demselben Versicherungsetikett verbergen sich meist nicht nur unterschiedliche Preise, sondern vor allem auch unterschiedliche Leistungen. Entsprechend groß ist die Gefahr, umfangreicher als nötig oder auch nicht ausreichend versichert zu sein. Eigentümer sollten deshalb ihre Versicherungen immer mal wieder hinterfragen.

Welche Versicherungen sind unverzichtbar?

Die beiden wichtigsten Versicherungen für Vermieter sind die Wohngebäude- und die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung. Die Wohngebäudeversicherung greift ein, wenn Schäden am Gebäude entstehen, beispielsweise durch Stürme oder Wasserrohrbrüche. Sie kann zumeist noch um regionale Risiken, wie Überschwemmungen oder Lawinen, ergänzt werden. Diese Versicherung ist wichtig, da ansonsten die Eigentümer die Kosten für die Beseitigung von Schäden an dem Gebäude (zum Beispiel durch Naturereignisse) selber tragen müssen. Diese können mitunter so hoch ausfallen, dass der Eigentümer sie alleine nicht stemmen kann.

Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung wird benötigt, wenn Dritten im Zusammenhang mit dem Grundstück oder dem Gebäude ein Schaden entsteht, sei es durch herabfallende Ziegel oder einen nicht ausreichend gestreuten Gehweg vor dem Grundstück.

Beide Versicherungen sind zwar gesetzlich nicht vorgeschrieben, sollten aber aufgrund der möglichen sehr hohen Haftungssummen abgeschlossen werden. Sie können im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt werden. Wenn umfangreiche Baumaßnahmen anstehen, sollten Eigentümer darüber nachdenken, für diesen Zeitraum eine Bauherrenhaftpflicht-Versicherung abzuschließen: Ist beispielsweise der Zugang zum Hauseingang vorübergehend nur über eine Laufbohle möglich, weil die Kelleraußenwand saniert wird, und rutscht ein Bewohner oder auch ein Besucher auf dem nassen Holz aus, dann muss der Bauherr in voller Höhe dafür haften.

Welche Versicherungen sind möglicherweise überflüssig?

Versicherungen sollten immer bedarfsgerecht abgeschlossen werden. So ist eine Hausratversicherung für eine vermietete Wohnung überflüssig, da der Vermieter dort keinen eigenen Hausrat hat. Hier müsste der Mieter eventuell selber tätig werden. Auch beim Wechsel des Heizungssystems sollte darauf geachtet werden, ob die aktuellen Versicherungen noch benötigt oder ob andere Versicherungen abgeschlossen werden sollten. So kann die Öltankversicherung gekündigt werden, wenn von einer Ölheizung auf eine Gasheizung umgerüstet wird. Sollte hingegen eine Fotovoltaikanlage auf dem Dach neu installiert werden, lohnt es sich zu prüfen, ob diese von den bestehenden Versicherungen umfasst ist oder ob hier eine Ergänzung erforderlich ist. Ob sogenannte Mietausfallversicherungen sinnvoll sind, hängt immer vom Einzelfall ab. Entscheidend ist hierbei natürlich zunächst die Höhe der Versicherungsprämie. Außerdem gilt es, das tatsächliche Ausfallrisiko realistisch einzuschätzen. Dann sollte man aber immer auch genau prüfen, wann die Versicherung einspringt und welche Beträge abgedeckt sind.

Was ist in der WEG zu bedenken?

Bei Wohnungseigentümergemeinschaften werden die Wohngebäude- und die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung in der Regel für die Gemeinschaft abgeschlossen, sodass vermietende Wohnungseigentümer sich hier nicht selbst kümmern müssen. Sie sollten jedoch Aspekte, wie die Heizungsveränderung und deren Folgen für die Versicherung, mit im Blick haben und im Rahmen der Eigentümerversammlung ansprechen.

Für selbstnutzende Wohnungseigentümer empfiehlt sich eine Hausratversicherung. Wenn sich die Ausstattung des Haushalts und damit sein Wert gravierend verändert, sollte diese Versicherung überprüft und unter Umständen angepasst werden.

In einer besonderen Situation sind ehrenamtlich tätige Verwaltungsbeiräte: Machen sie einen Fehler, müssen sie möglicherweise haften, schlimmstenfalls mit dem gesamten Vermögen. Für diesen Fall können sie sich selbst mit einer Vermögensschadens-Haftpflichtversicherung absichern oder von der Gemeinschaft absichern lassen.

Wo können Fallstricke liegen?

Überraschungen treten zumeist dann auf, wenn die Versicherungsbedingungen nicht gründlich gelesen werden. Aus diesen ergibt sich unter anderem genau, welche Fälle versichert sind und welche nicht. So glauben manche Versicherungsnehmer, dass ein konkreter Fall abgesichert ist, obwohl dies nicht der Fall ist. Hier lohnt es sich, die Angebote verschiedener Versicherer zu vergleichen. In den Versicherungsbedingungen ist auch geregelt, welchen Betrag die Versicherung maximal bezahlt. Auch hier können sich die verschiedenen Versicherer unterscheiden. Des Weiteren sind in den Versicherungsbedingungen die Pflichten des Versicherungsnehmers geregelt. So müssen beispielsweise Gefahrerhöhungen der Versicherung angezeigt werden, auch wenn diese nur vorübergehender Natur sind, wie beispielsweise ein Baugerüst an der Fassade oder die Vermietung an ständig wechselnde Feriengäste. Wer seine vertraglichen Pflichten gegenüber der Versicherung nicht einhält, dem kann es passieren, dass die Versicherung im Schadensfall nicht einspringt oder die Kosten nur anteilig übernimmt.

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

HAUSTECHNIK

Fassade, Fenster, Haustür

Wenn der Fassadenputz in die Jahre gekommen ist …

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

Sobald sich Risse auf der Fassade zeigen oder der Putz von der Wand bröselt, braucht die Fassade eine Auffrischung. Manchmal reicht eine Ausbesserung. Oft jedoch ist eine Rundum-Erneuerung der sinnvollste Weg. Dann stellt sich in der Regel auch die Frage nach der Dämmung. Lesen Sie auf den folgenden Seiten, was Sie bedenken sollten.

Putzfassade Ausbessern oder erneuern?

Risse, die sich länger abzeichnen oder gar schon vermoosen, sichtbarer Bewuchs, aufsteigende Feuchte im Sockelbereich sowie Putz- und Farbabblätterungen sind erste Warnzeichen.

Jetzt müssen Sie handeln

Solche Schäden sollten schnellstmöglich beseitigt werden, damit keine Feuchte ins Bauwerk eindringen kann. Wie umfangreich und wie fortgeschritten die Schäden sind – das kann ein Laie oft kaum beurteilen, zumal in vielen Fällen mindestens Teilbereiche der Fassade nur schwer einsehbar sind. „Wenn man unsicher ist, sollte man einen Innungsbetrieb mit einer Fassadeninspektion beauftragen", rät Jörg Ottemeier vom Zentralverband des Deutschen Baugewerbes. „Viele Betriebe bieten auch eine regelmäßige Vorsorge, eine Art Fassaden-TÜV, an." Immer häufiger werden bei solchen Checks Drohnen eingesetzt. Deren Bilder liefern einen guten Überblick über die gesamte Fassade und nebenbei auch über die Dachrinnen.

Ausbesserungen bleiben oft sichtbar

Bei kleineren Schäden kann eine punktuelle Ausbesserung ausreichend sein: Der lose, nicht mehr tragfähige Putz wird entfernt und erneuert. Dabei muss immer in den schadensfreien Bereich hineingearbeitet werden, damit eine geschlossene Fläche entsteht. „Der Haken ist nur: In neun von zehn Fällen bleiben diese Veränderungen sichtbar – selbst wenn man dieselbe Farbe und denselben Putz mit derselben Struktur verwendet", warnt Sachverständiger Ottemeier. Beispielsweise kann sich die Farbe des unbeschädigten Putzes im Laufe der Jahre durch Umwelteinflüsse verändert haben. Und auch die Art des Putzauftrags ist nie exakt gleich. Je nachdem, wo sich die auszubessernden Stellen befinden, kann man versuchen, aus der Not eine Tugend zu machen: Handelt es sich um den Bereich oberhalb des Sockels, so kann dieser vielleicht etwas höher gezogen werden. Und wenn sich bei einem älteren Gebäude zwischen Fensterbank und Fenstersturz ein statischer Riss über die Fassade zieht, dann kann ein Putzband geschaffen werden, das später so wirkt, als ob es als optisches Gestaltungsmittel eingesetzt wurde.

Neuen Putz und Fassadendämmung kombinieren

Doch dieses Prinzip funktioniert beileibe nicht immer. Oft wird damit die Optik zum entscheidenden Argument dafür, nicht einzelne Stellen auszubessern, sondern die gesamte Fassade neu zu verputzen. Dann greift schnell ein Rad ins andere: Wird mehr als zehn Prozent der Fassade eines Bestandsgebäudes verändert oder schadhafter Putz in diesem Umfang entfernt, dann muss die Fassade gedämmt werden. Das schreibt die Energieeinsparverordnung vor. Hinzu kommt: Wenn man ohnehin den Aufwand treibt, ein Gerüst aufzubauen, dann ist es auch aus wirtschaftlichen Überlegungen sinnvoll, Dämmung- und Putzmaßnahme zu kombinieren. Unter Umständen bietet es sich sogar an, eine Fenstererneuerung im Modernisierungspaket zu berücksichtigen. Insgesamt liegen die Kosten dann schnell bei einem Mehrfachen der reinen Putzerneuerung. Dafür können jedoch Fördermittel infrage kommen.

Kriterien für die Wahl des Putzes und der Technik

Die Bandbreite der Putze ist groß. Doch nicht jeder Putz ist für jeden Untergrund geeignet. Der gute alte Baustellenmörtel wird heute nur noch in der Denkmalspflege eingesetzt. Heute müssen sich Bauherren grundsätzlich zwischen mineralischen und Kunststoffputzen entscheiden. „Für viele Anwendungen geeignet und baubiologisch eine sehr gute Wahl ist ein kalkbasierter Edelkratzputz oder ein anderer mineralischer Putz", erklärt Jörg Ottemeier. Er ist diffusionsoffen, puffert sogar Schlagregen und gibt die Feuchtigkeit anschließend nach und nach wieder an die Umwelt ab. Wenn also beispielsweise eine wärmegedämmte Fassade nachts stark abkühlt, kondensiert am Morgen die warme, feuchte Luft auf der Oberfläche der Wand. Jetzt wirkt der mineralische Putz wie ein Feuchteregler. Er sorgt dafür, dass die Oberfläche nicht zu feucht ist und Pilze oder Algen damit keine Nahrung finden. Auf einem Kunststoffputz hingegen bleiben die Wassertropfen stehen. „Damit sich dann keine Pilze und Algen niederlassen, werden solche Putze mit Algiziden, Fungiziden und anderen Zusatzstoffen ausgerüstet", sagt der Experte. „Diese werden dann im Laufe der Zeit aus dem Putz ausgespült, gelangen ins Abwasser und bereiten dann in unseren Kläranlagen erhebliche Probleme, indem sie die dort notwendigen Mikroben töten."

Bei Putzausbesserungen kommt idealerweise ein mineralischer Putz auf einen mineralischen Putz. Nur so werden die baubiologischen Eigenschaften erhalten. Ist die Fassade mit einem Kunstharzputz überzogen, bietet sich auch zur Ausbesserung ein Kunstharzputz an, doch auch mineralischer Putz ist möglich.

Bei der Neuherstellung einer Fassade ist wichtig, dass Putz und Dämmung zusammenpassen. Außerdem sollten Baustoffe aus einem Herstellersystem verwendet werden. Das sichert die Garantie.

Für das optische Erscheinungsbild sind die Körnung und die Art des Auftrags prägend. Ein Putz mit grober Körnung, der zudem mit dem Kratzbrett bearbeitet wurde, zeichnet sich durch eine besonders lebendige Struktur aus. Feinputz hingegen sieht glatter aus – vor allem, wenn er mit einem Spritzputzgerät maschinell aufgetragen wird. Er neigt allerdings stärker zu Rissen. Auch Kombinationen unterschiedlicher Oberflächenstrukturierungen sind denkbar. Besonders beliebt sind dabei die Ausbildung von Fensterfaschenumrandungen oder auch Mischfassaden mit Klinkerriemchen.

Gute Aussichten

Fenstertausch mit System

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

Der Austausch von alten Fenstern gegen neue ist in den meisten Altbauten ein wichtiger Baustein bei der energetischen Sanierung der Gebäudehülle. Zwar bringen neue Fenster in der Regel eine geringere Energieersparnis als eine neue Fassade. Doch sollte diese Maßnahme möglichst vor der Fassadendämmung durchgeführt werden. So kann die Fassade später optimal an die Fenster herangearbeitet werden.

Diese Fragen sollten Sie bei der Auswahl Ihrer neuen Fenster stellen: Wie viel Heizenergie geht durch die Fenster verloren?

Entscheidend für den energetischen Wert eines Fensters ist, dass die Wärmeverluste jedes einzelnen Bauteils so gering wie möglich sein müssen. Das Glas, der Rahmen und die Wandanschlüsse zählen. Der Wärmedurchgangskoeffizient – der sogenannte U-Wert – besagt, wie viel Wärme bei einem Temperaturgefälle von einem Grad Kelvin zwischen Außen- und Innenraum durch einen Quadratmeter Fensterfläche verlorengeht. Dieser Wärmeverlust wird in Watt pro Quadratmeter und Kelvin (W/m²K) gemessen. Je geringer der U-Wert, desto besser die Wärmedämmung. Doch Vorsicht: In vielen Produktbeschreibungen wird nur der Ug-Wert genannt. Er bezieht sich nur auf das Glas. Den Dämmwert des gesamten Fensters beschreibt der Uw-Wert („w" für window). Die Energieeinsparverordnung (EnEV) schreibt für Veränderungen von Fenstern bei Bestandsimmobilien einen Uw-Wert von 1,3 W/m²K vor.

Wie viel Sonnenenergie gelangt durch die Fenster in den Raum?

Der Gesamtenergiedurchlassgrad (g-Wert) gibt an, wie viel Energie aus der Sonnenstrahlung, die auf das Fenster trifft, in den dahinterliegenden Wohnraum gelangt. Ein g-Wert von 1 entspricht einem Energiedurchlass von 100 Prozent. Generell gilt: Ein hoher g-Wert kann in einem nach Süden gerichteten Raum mit großen Fensterflächen die Überhitzung begünstigen. Im selben Raum sorgt ein Fenster mit niedrigem g-Wert an kühlen Tagen dafür, dass wenig Sonnenwärme ins Haus gelangt und die Heizung früher eingeschaltet werden muss. Auch hier macht die Energieeinsparverordnung Vorgaben: Der g-Wert der Verglasung soll 0,6 betragen.

Wie viel Licht kommt in den Raum?

Das hängt von der Größe der Fensterfläche, aber auch von der Dicke und der Zusammensetzung der Verglasung ab. Die Lichtdurchlässigkeit – bauphysikalisch: der Lichttransmissionsgrad – wird in Prozent angegeben. Er beträgt bei Wärmeschutzgläsern etwa 80 Prozent, bei Sonnenschutzglas 50 bis 70 Prozent.

Wie viel Straßenlärm lassen meine Fenster durch?

Bei der Lärmdämmung sind Fenster die größten Schwachstellen eines Hauses: Die Schalldämmung alter Fenster ist mit etwa 25 Dezibel rund tausendmal geringer als die einer guten Außenwand mit 55 dB. Grundlage für die Auswahl der neuen Fenster ist einerseits die Kenntnis der konkreten Lärmpegel vor Ort und andererseits der im Labor gemessene Schallschutz des Fensters. Dabei werden nach VDI 2719 sechs Schallschutzklassen unterschieden. Je höher die Lärmschutzklasse ist, desto besser ist der Schutz. Er hängt von der Bauart der Fensterkomponenten ab: der schalltechnischen Qualität der Rahmen, der Abdichtung zwischen Blend- und Flügelrahmen, den Scheibengewichten und -zwischenräumen sowie der Abdichtung des Blendrahmens gegen das Mauerwerk.

Worauf muss ich in puncto Sicherheit achten?

Zu den wichtigsten Kennzeichen von einbruchshemmenden Fenstern zählen stabile Pilzkopfzapfen, Fenstergriffe mit Drehhemmung, Anbohrschutz am Fenstergriff und eventuell Verbundsicherheitsglas. Die polizeiliche Kriminalitätsprävention der Länder und des Bundes empfiehlt im privaten Wohnungsbau Fenster der Widerstandsklasse 2, angegeben mit RC 2 (DIN EN 1627).

Welche Zusatzausstattungen können sinnvoll sein?

Wer viel unterwegs ist, muss für einen Luftwechsel sorgen, denn moderne Fenster sorgen für dichte Räume. Als Lösung bieten sich in Fenster integrierte Falzlüfter oder auch Schachtlüfter an. Bodentiefe Fenster und Außentüren mit niedrigen Schwellen brauchen eine rückstaufreie Entwässerung, damit auch Starkregen keinen Weg in den Wohnraum findet. Tiefer gesetzte Fenstergriffe erleichtern Kindern und Rollstuhlfahrern das Bedienen der Fenster. Zusätzlichen Komfort bringen Fliegengitter, eine sommerliche Beschattung oder eine automatische Steuerung des Rollladens.

Woran erkenne ich gute Qualität?

Der Standard RAL-Fenstermontage (www.window.de) sichert eine Mindestqualität. Detaillierte Qualitätsmerkmale geben die Richtlinien des Instituts für Fenstertechnik in Rosenheim (www.ift-rosenheim) vor. Die Ausführung lässt sich mit einem Luftdichtheitstest bzw. einer Infrarot-Thermografie kontrollieren.

Fördermöglichkeiten

Wer eine KfW-Förderung für die Einzelmaßnahme Fenstererneuerung nutzen möchte, muss deutlich höhere Anforderungen erfüllen als die Energieeinsparverordnung vorgibt. Einen Investitionszuschuss (Programm 430) in Höhe von zehn Prozent oder ein zinsgünstiges Darlehen (Programm 151/152) gibt es nur, wenn die Fenster einen Uw-Wert von 0,95 W/(m²K) haben oder unterschreiten. Dies wird in der Regel durch eine Dreifachverglasung erreicht. Darüber hinaus gibt es regionale Förderprogramme mit sehr unterschiedlichen Konditionen. Suchmöglichkeiten bieten Internetseiten wie www.foerderdatenbank.de des Bundeswirtschaftsministeriums oder www.energiefoerderung.info des BINE-Informationsdienstes in Zusammenarbeit mit der Deutschen Energie-Agentur.

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

Fenster

Individuelle Gestaltung mit Sprossen

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

Früher waren Sprossen aus technischen Gründen in allen Fenstern unverzichtbar. Heute sind sie ein eindeutiges Erkennungszeichen denkmalgeschützter Gebäude und ein beliebtes optisches Gestaltungsmittel in der klassischen Villa oder im Bungalow im Landhausstil. Die Zahl und Breite der Sprossen sowie ihre Verteilung auf das Fenster bestimmt das individuelle Erscheinungsbild der Fenster und damit des Hauses.

Sprossen werden meist aus demselben Material gefertigt wie der Fensterrahmen. Sie sind in unterschiedlichen Ausführungen verfügbar – je nachdem, wie viel Geld der Bauherr in die Hand nehmen und wie viel Zeit er mit Putzen verbringen möchte.

Das Original: die glasteilende Sprosse

„Sprossenfenster haben ihre Wurzeln in der Zeit vor der Industrialisierung", erläutert Frank Lange, Geschäftsführer des Verbandes Fenster + Fassade (VFF) die Tradition der Sprossenfenster. „Als es noch keine Floatglasanlagen gab, konnten nur kleine Glasbausteine gefertigt werden." Diese wurden dann mit Hilfe von Stegen aus Holz oder Metall zu einer größeren Fensterfläche verbunden.

Sogenannte glasteilende Sprossen gibt es auch heute noch. Sie haben allerdings erhebliche Nachteile: Zum einen muss die Sprosse auf beiden benachbarten Glasscheiben überlappen und damit eine gewisse Breite aufweisen. Das reduziert den Lichteinfall und behindert zugleich die Reinigung. Außerdem unterbrechen die Sprossen die Glasfläche. Da sie in der Regel einen schlechteren U-Wert aufweisen als modernes energiesparendes Fensterglas, mindern sie den U-Wert des Fensters insgesamt. Und schließlich ist diese Konstruktionsform die teuerste der heute verfügbaren.

Täuschend echt: die Wiener Sprosse

Wiener Sprossen werden außen auf die Scheibe aufgesetzt. Im Scheibenzwischenraum liegen Abstandshalter. Diese Konstruktionsform ist bei Zweifach- sowie Dreifach-Verglasungen möglich. „Wiener Sprossen sind im Vergleich zu den glasteilenden Ursprossen deutlich günstiger und lassen sich zudem dezenter ausführen, kommen jedoch in der optischen Wirkung der Ursprosse extrem nahe", erläutert VFF-Geschäftsführer Lange. In puncto Energieeffizienz sind Wiener Sprossen ihren Vorbildern deutlich überlegen – vor allem, wenn nicht metallische, sondern thermisch getrennte Abstandshalter verwendet werden. Der Putzaufwand ist allerdings genauso hoch.

Pflegeleicht und günstig: die Helima Sprosse

Helima Sprossen werden in den Scheibenzwischenraum eingesetzt, sodass eine durchlaufende Glasscheibe erhalten bleibt. Erhältlich sind sie in unterschiedlichen Farben und Stärken. Der geringere Aufwand für den Fensterbauer spiegelt sich deutlich im Preis wider. Und auch der günstige U-Wert zählt zu den Vorteilen dieser Bauform.

Türsprechanlage

Mehr Komfort, mehr Sicherheit

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

Eine moderne Türsprechanlage wertet die Immobilie auf und schützt die Bewohner vor Einbrechern, aber auch vor unerwünschten Gästen. Viele Neubauten sind von Anfang an mit einer Türsprechanlage ausgestattet. Im Bestand ist die Nachrüstung in der Regel problemlos möglich.

Eine Türsprechanlage besteht im Wesentlichen aus zwei Komponenten: Am Hauseingang oder an der Gartenpforte ist eine wetterfeste Freisprechanlage mit Lautsprecher, Mikrofon und Türklingel angebracht. In der Wohnung werden ein oder mehrere Empfänger installiert, welche Signale in beide Richtungen übertragen. In Mehrfamilienhäusern benötigt jede Wohneinheit mindestens einen Empfänger.

Funktionen

Die Basis-Lösung ist eine Audio-Anlage: Klingelt jemand an der Haustür, schaltet sich die Sprechanlage automatisch ein. Der Bewohner kann erfragen, wer vor der Tür steht, und dann entscheiden, ob er den automatischen Türöffner betätigt oder nicht. Anlagen mit Video-Funktion bilden mithilfe einer Kamera auf einem Monitor ab, wer sich vor der Haustür befindet. Beim Kauf ist die Bildqualität ein entscheidendes Kriterium. Je nach Modell wird das Bild in schwarz-weiß oder Farbe angezeigt. Es gibt auch Infrarot-Kameras und solche mit Nachtsichtgerät inklusive Bewegungsmelder, der an externe Überwachungssysteme angeschlossen wird.

Manche Anlagen können das Bild- und Videomaterial auf dem internen Speicher ablegen, sodass auch später noch nachvollziehbar ist, wer in das Haus oder in die Wohnung wollte. Die Video-Funktion erleichtert die Identifikation des Klingelnden. Zugleich kann der Bewohner entscheiden, ob er mit dem Klingelnden sprechen möchte. Das kann vor allem in Haushalten mit Kindern ein wichtiges Kriterium sein.

Verbindungsarten

Der Klassiker sind drahtgebundene Sprechanlagen. Sie funktionieren über die 1+n-Technik, als Draht-Sprechanlage mit zwei, drei oder vier Drähten. Je mehr Leitungen zur Verfügung stehen, umso mehr Funktionen kann die Anlage erfüllen. Und umso mehr Aufwand erfordert die Installation. Zur Nachrüstung ist eine Funkanlage deshalb oft eine Überlegung wert. Sie benötigt allerdings eine eigene Stromversorgung, sowohl an der Freisprechanlage draußen als auch an jeder einzelnen Station im Gebäude. Eine praktische Lösung ist der Batteriebetrieb. Allerdings müssen alle Stationen regelmäßig mit neuen Batterien versorgt werden. Die modernste Variante sind IP-Türsprechanlagen: Sie leiten das Klingeln an der Haustür und das Kamerabild der Außenanlage über eine spezielle App auf das Smartphone oder Tablet weiter. Voraussetzung für eine IP-Anlage ist eine Verknüpfung mit dem WLAN oder dem Internet. Auf diesem Weg können Bewohner selbst von unterwegs mit dem klingelnden Postboten besprechen, wo er das Paket abgeben kann, oder dem Kind, das den Schlüssel vergessen hat, die Tür öffnen.

Kosten

Der Umfang der Funktionen, die Verbindungsart und der damit verbundene Installationsaufwand sind die maßgeblichen preisbildenden Faktoren. Mit dem Einbau sollte generell eine Fachfirma beauftragt werden.

Fensterbank

Dekorative Stellfläche

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

Die Innenfensterbank bildet den oberen Abschluss der Brüstung, die durch den Wandausschnitt für das Fenster entsteht. Anders als die Außenfensterbank ist sie technisch gesehen kein direkter Bestandteil des Fensterelements. Und anders als diese ist sie auch vor jeglichen Witterungseinflüssen geschützt. Das eröffnet die Möglichkeit, Materialien vergleichsweise frei zu wählen und das Sims in die Wohnraumgestaltung einzubinden.

Häufig kommen Holz, Granit oder anderer Naturstein, Kunststein oder Betonwerkstein zum Einsatz. Die Oberfläche kann durch Versiegelung oder Beschichtung widerstandsfähiger gegenüber Flecken oder auch Blumengießwasser gemacht werden. Besonders harmonisch wird das Gesamtbild, wenn die Innenfensterbank ein Material aufgreift, welches an anderer Stelle im Raum vorhanden ist. Im Wohnbereich bietet sich die Holzart des Bodenbelags an, in der Küche oder im Bad die Fliese des Fliesenspiegels an der Wand.

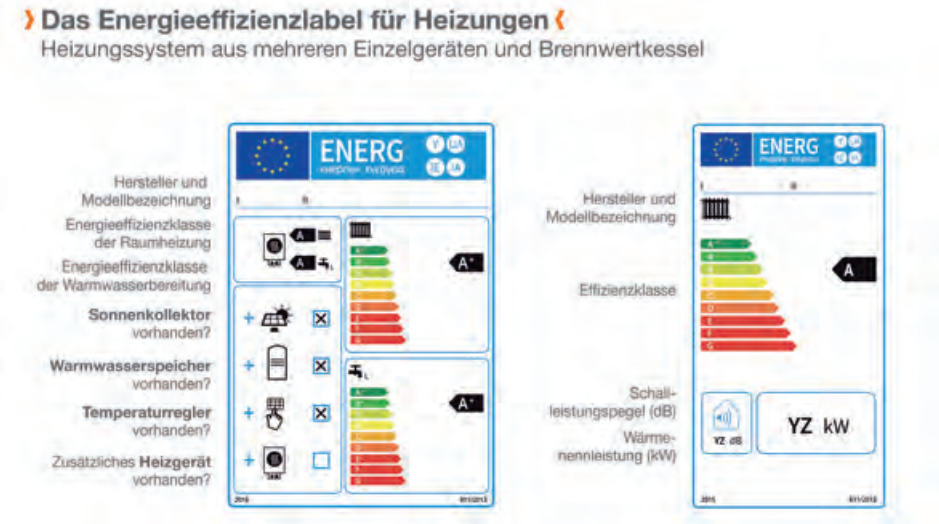
Dort verläuft die Fensterbank dann üblicherweise bündig mit der Wand. In anderen Fällen hat sie einen seitlichen Überstand von wenigen Zentimetern und ragt darüber hinaus in den Raum hinein. Wie weit – das ist eine Frage des Raumes, der Gestaltung und der Nutzung. Immerhin bildet jede Innenfensterbank wertvolle Stellfläche. Hier finden mit Vorliebe Helligkeit liebende Pflanzen, aber auch schöne Accessoires ihren Platz. Im Idealfall wird die vorrangige Nutzung bei der Planung bereits berücksichtigt. Schließlich benötigen zierliche Kakteen nur ein schmales Bord, auf dem eine Zimmeraralie jedoch nicht unterkommen kann.

Ein schmales Holzbord wird üblicherweise in die Laibung eingeputzt. Hat eine tiefe und womöglich noch schwere Bank jedoch zu wenig Auflager, geht das zulasten der Stabilität. Sie kann rechts und links in die Fensterlaibung eingestemmt und notfalls mit einer zusätzlichen vorderen Unterstützung versehen werden. In jedem Fall muss der Anschluss zwischen Fenster und Fensterbank dicht ausgeführt werden. Das vermeidet Zugluft und das Eindringen von ablaufendem Schwitzwasser.

Energieeffizienzlabel

Wenn der Schornsteinfeger einen Aufkleber mitbringt

IWO, 2019



Die Bezirksschornsteinfeger sind verpflichtet, bei der jährlichen Feuerstättenschau die Effizienzlabel an Heizungen, die älter als 15 Jahre sind, anzubringen
Foto: IWO

Was bislang von größeren Haushaltsgeräten bekannt war, klebt nun auch auf Heizungen: Energieeffizienzlabel. Die bunten Aufkleber sortieren die Geräte in verschiedene Klassen ein und geben so Auskunft über deren Energieeffizienz. Wer eine neue Heizung kauft, findet das Label bereits seit 2015 auf der Anlage. Heizungen, die 15 Jahre und älter sind, werden nach und nach von den zuständigen Schornsteinfegern mit den Aufklebern versehen.

2019 werden die Label für alle bestehenden Heizungen Pflicht, die im Jahr 2004 oder früher eingebaut worden sind. Das Label ordnet die Anlagen über ein Farbsystem in verschiedene Effizienzklassen ein – von A++ bis hin zur schlechtesten Klasse E. Für die Eigentümer der Heizungsanlagen ist das Labeling durch die Schornsteinfeger kostenlos.

„Bekommt die Heizung ein Label, das im orangefarbenen oder sogar roten Bereich eingeordnet ist, ist sie veraltet, arbeitet nicht mehr effizient und sollte modernisiert werden", rät Dr. Ernst-Moritz Bellingen, Leiter Energiepolitik beim Institut für Wärme und Oeltechnik (IWO). „Für Ölheizer ist die vergleichsweise kostengünstigste Lösung in der Regel ein modernes und sparsames Öl-Brennwertgerät. Damit sinkt der Brennstoffverbrauch sofort um bis zu 30 Prozent. Werden erneuerbare Energien kombiniert, sind die Einsparungen sogar noch höher."

Und gefördert wird die Modernisierung ebenfalls: Wer sich für ein Öl-Brennwertgerät entscheidet, kann die Aktion „Besser flüssig bleiben" nutzen. Damit sichert sich der Hauseigentümer die für ihn höchstmögliche Fördersumme aus allen mehr als 2.000 staatlichen Fördertöpfen – ohne dass er sich alle angesehen haben muss. Das erledigt der Förderservice kostenlos. Ein Anruf unter Telefon 06190 / 9263-435 vor Beginn der Modernisierung genügt und die Experten kümmern sich um alles Weitere.

Weitere Infos zur Aktion „Besser flüssig bleiben" und zur Öl-Brennwerttechnik gibt es auf www.zukunftsheizen.de.

Bei der Auswahl von Dämmart und Materialien auf Nachhaltigkeit achten

Beim Dämmen zählt die Gesamtbilanz

djd-Text 64032

Dieser flauschige Dämmstoff besteht aus groben, biolöslichen Steinwolleflocken und eignet sich insbesondere für offenes Aufblasen. Der Strom für die Herstellung der Flocken kommt komplett aus erneuerbaren Energien.

Auf der sicheren Seite befinden sich Eigentümer von Bestandsimmobilien, die vorausschauend reagieren und ihr Haus dämmen.

Fotos: djd/www.ecofibre.de

Der Ölpreis war 2018 erheblichen Schwankungen unterworfen. Aktuell ist ungewiss, wie sich die Preise in nächster Zeit entwickeln werden. So oder so bleiben die Energiekosten für Hauseigentümer ein bedeutender Ausgabenfaktor. Wer vorausschauend handelt und seine Bestandsimmobilie effektiv dämmt, ist in jedem Fall auf der sicheren Seite: Der Verbrauch an Heizenergie sinkt, damit gehen auch die Emissionen zurück – und vor allem steigert man den eigenen Wohnkomfort. Wer auch aus ökologischen Gründen dämmt, sollte einen Blick auf die benötigten Materialien werfen, inwieweit diese selbst unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit produziert wurden.

Bestandsbau: Kerndämmung im Einblasverfahren am effektivsten

Eine nachträgliche Kerndämmung im Einblasverfahren stellt im Bestandsbau oft die kostengünstigste und effektivste Möglichkeit dar, um zweischalige Mauerwerke nachträglich zu dämmen. Der Einbau einer Einblaswärmedämmung etwa von Ecofibre dauert bei einem normalen Einfamilienhaus nur einen Tag, ein Gerüst ist nur in seltenen Fällen bei sehr hohen Gebäuden notwendig. Eine besondere Herausforderung stellen ältere, oftmals denkmalgeschützte Häuser dar. Auch hier ist die einblasbare Kerndämmung eine gute Methode, um einzelne Bauteile schonend und ohne große Eingriffe in die Optik auf den neuesten energetischen Stand zu modernisieren. Durch die Verwendung kleiner Einblasdüsen reichen bereits kleine Bohrungen aus, um die Kerndämmung in die Hohlschicht zu blasen. Mehr Informationen zu nichtbrennbaren Dämmstoffen und Fachhandwerkern in der eigenen Region findet man unter www.ecofibre.de.

Strom aus erneuerbaren Energien für die Herstellung der Dämmflocken

Der flauschige Dämmstoff "Ecofibre XIL 2" beispielsweise besteht aus groben, biolöslichen Steinwolleflocken und eignet sich insbesondere für offenes Aufblasen und als Brandschutzdämmung für Gebäudetrennfugen. Der Strom für die Herstellung der Dämmung kommt nach Angaben des Anbieters komplett aus erneuerbaren Energien wie Erdwärme und Wasserkraft. Der Hauptrohstoff Basalt ist in der Nähe der Produktionsstätte reichlich vorhanden, lange Transportwege bei der Rohstoffbeschaffung entfallen. Somit werden die für die Herstellung erforderliche Primärenergie sowie die CO^2-Emissionen gesenkt.

Mama und Papa sind gestresst, ihre Kinder sind aber trotzdem zufrieden

Die (un)perfekten Eltern

djd-Text 64397

Das Elternsein ist nicht immer leicht. Zwar sehen es die meisten Mamas und Papas als sehr erfüllend an, ihre Kinder aufwachsen zu sehen und ihnen dabei zu helfen, das Leben zu meistern. Doch haben sie heutzutage oft viele verschiedene Aufgaben gleichzeitig zu erfüllen. Eltern wollen für ihre Kinder da sein, müssen aber gleichzeitig auch in einem Beruf Geld verdienen. Nicht zuletzt auch aufgrund der aktuell heiß diskutierten hohen Kosten für Miete und Lebensunterhalt können es sich viele Erziehungsberechtigte gar nicht leisten, sich über mehrere Jahre eine berufliche Auszeit zugunsten der Kinder zu nehmen. Die Lösung besteht oft darin, die Kleinen möglichst früh fremdbetreuen zu lassen, damit beide Eltern zur Arbeit gehen können. Und das hat seinen Preis: Laut einer Umfrage im Auftrag der Marke kinder haben 48 Prozent aller befragten Eltern in Deutschland Schuldgefühle und Sorgen, dass sie nicht genug Zeit mit ihrem Nachwuchs verbringen. Im Rahmen der Studie „kinder Barometer" wurden im Jahr 2018 insgesamt 500 Jungen und Mädchen im Alter zwischen sieben und 15 Jahren sowie deren Eltern befragt. 45 Prozent der Erwachsenen befürchten der Befragung zufolge, dass sie für ihr Kind nicht genug verfügbar sind.

Trotz Schuldgefühl: Eltern schneiden bei Umfrage gut ab

Das Streben, gute Eltern und gute Geldverdiener gleichzeitig zu sein, führt also zu Schuldgefühlen und Druck. Dieser wird weiter bestärkt durch das Gefühl, dass das Leben zu schnell vergeht. 67 Prozent der Befragten geben an, dass sie nie Zeit finden, alles zu machen, was sie möchten; ebenso viele hätten lieber mehr Zeit als Geld. Ein weiterer Teil der Umfrage gibt allerdings Entwarnung und hält positive Nachrichten für die Eltern bereit: 90 Prozent aller befragten Kinder gaben an, glücklich zu sein. 95 Prozent bestätigten sogar eine gute Beziehung zu ihren Eltern.

Job, Haushalt, Kinderbetreuung und dabei noch entspannt bleiben – alles zusammen geht einfach manchmal nicht.
Foto: djd/kinder/Soloviova Liudmyla - stock.adobe.com

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

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

Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing

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

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

Gläserne Balkone verbinden Eleganz mit praktischem Nutzen

Sonnenplatz mit Ausblick

djd-Text 63564

Eine gläserne Balkonbrüstung erlaubt ungestörte Ausblicke – und wird selbst zu einem attraktiven Blickfang an der Fassade.

Foto: djd/GUARDI GmbH

Nichts wie raus an die frische Luft. Bei sonnigem Wetter avanciert der Balkon zum Lieblingsplatz der ganzen Familie. Wohnlichkeit steht auch hier an erster Stelle – wuchtige Geländer oder geschlossene Balkonblenden jedoch können die Gemütlichkeit empfindlich beeinträchtigen. Beliebt sind bei vielen Bauherren und Modernisierern stattdessen transparente Balkongeländer aus Glas: Sie ermöglichen den freien Ausblick, lassen den Balkon leichter und großzügiger wirken – und unterstreichen zudem den wertigen Eindruck einer modernen Architektur und Fassadengestaltung.

Robuster und wetterfester Blickfang

Die maximale Transparenz mit einer gläsernen Balkonabdeckung lässt den gesamten Außenbereich am Haus gleich viel heller und freundlicher erscheinen. Die Sicherheit ist dabei selbstverständlich gewährleistet, so bestehen etwa die Elemente des Glasbalkons von Guardi grundsätzlich aus Verbundsicherheitsglas, ähnlich wie die Windschutzscheibe des Autos. Somit kann es nicht in Scherben zerfallen und ist verletzungssicher. Zugleich fördern die Glasscheiben wirksam den Windschutz sowie die Schalldämmung auf dem Balkon. Die Lösung ist aber nicht nur robust und funktional, sondern auch optisch ein Gewinn – gerade für die moderne Architektur mit großen Glasflächen und klaren kubischen Formen. In Verbindung etwa mit den hochwertigen Aluminiumzäunen desselben Herstellers erhält die Außenhülle des Gebäudes eine zeitlos-elegante Optik. Unter www.guardi.de gibt es zahlreiche Gestaltungsbeispiele, Videos und eine Kontaktmöglichkeit.

Transparenter Durchblick oder Sichtschutz mit Milchglas

Wer großen Wert auf Sichtschutz auf einem gleichzeitig hellen Balkon legt, kann sich für eine Milchglasvariante entscheiden. Sie schützt vor unerwünschten Blicken. Auch hinsichtlich der Glaskonstruktion kann der Hausbesitzer individuell wählen – zwischen einem Ganzglassystem ohne Steher dazwischen, bei dem das Glas in einer Bodenschiene befestigt wird, oder der klassischen Variante mit Steher, diese eignet sich besonders für eine einfache Montage und Nachrüstung. Neben rundem oder eckigem Handlauf, der modernen Variante, kann man als Abschluss auch eine Abdeckleiste wählen, die direkt auf das Glas aufgesetzt wird.

Kombination aus Kerndämmung und WDVS

Auch eine Kombination aus nachträglicher Kerndämmung und konventioneller Dämmtechnik mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) ist beispielsweise mit dem Ecofibre-Kerndämmsystem möglich. Hierbei werden die Vorteile beider Systeme genutzt. Ist ein zweischaliges Mauerwerk vorhanden, sollte vor dem Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems in jedem Fall die Hohlschicht gedämmt werden. Eine ungünstige Hinterlüftung auf der warmen Seite der Dämmung kann mit der Verfüllung der Luftschicht vermieden werden. Ein weiterer Vorteil ist die mögliche Reduzierung der äußeren Dämmschicht durch dünnere Dämmplatten, die wiederum kostengünstiger sind. Mehr Informationen dazu gibt es unter www.ecofibre.de.

VERSCHIEDENES

Außergerichtliche Konfliktlösung im Immobilienbereich durch Mediation

Von Rechtsanwältin und Mediatorin Eva Klempert, LL.M., M.M., MERCATIUS® Wirtschaftskanzlei, Wuppertal.

Konflikte in privaten oder gewerblichen Immobilienverhältnissen sind vielfältig und enden oft mit dem Gang zu Gericht. Neben dem prozessualen Rechtsweg steht den Beteiligten aber auch die Möglichkeit offen, eine Konfliktlösung durch ein Mediationsverfahren zu erreichen. Hierbei unterstützt ein neutraler Mediator die Konfliktparteien bei der Lösung ihres Disputs, indem er ihre Verhandlungen strukturiert und zwischen ihnen vermittelt. Im Unterschied zu einem Richter besitzt er keine Entscheidungsbefugnis über den Verfahrensausgang, vielmehr verhandeln die Parteien eigenverantwortlich darüber und erhalten so größtmögliche Kontrolle über das Verhandlungsergebnis.

Die Mediation ist ein freiwilliges Verfahren und findet in vertraulichem Rahmen statt. Sie durchläuft mehrere Phasen, worin zunächst die streitigen Themen und persönlichen Interessen der Teilnehmer ermittelt und sodann geeignete Lösungsoptionen entwickelt werden. Sofern sie zu einer Einigung gelangen, können sie diese in einer Abschlussvereinbarung verbindlich dokumentieren.

Die Mediation ist konsensorientiert, so dass ihr Erfolg auch von der Kooperations- und Verhandlungsbereitschaft der Beteiligten abhängig ist. Sie kann insbesondere in solchen Fällen zur Streitbeilegung beitragen, in denen die Konfliktparteien keine Fortschritte mehr in ihren Gesprächen erzielen oder diese zu eskalieren drohen, sie aber noch Interesse an der langfristigen Aufrechterhaltung ihrer Beziehung haben und Wert auf eine selbstbestimmte Konfliktlösung legen, zum Beispiel um ein gutes Nachbarschaftsverhältnis zu bewahren. Das Verfahren bietet sich außerdem für solche Konflikte an, die wenig justiziabel erscheinen, etwa weil sie eine hohe inhaltliche oder personelle Komplexität aufweisen oder weil sie nicht nur Rechtsansprüche betreffen. Zudem eignet es sich auch für Fälle, in denen die Beteiligten einen Gerichtsprozess möglichst vermeiden wollen, etwa weil sie aufgrund eines geplanten Immobilienverkaufs eine zeitnahe Streitbeilegung oder eine vertrauliche Behandlung der Konfliktthemen begehren.

Die Mediation bietet den Beteiligten unter anderem den Vorteil, Einfluss auf den Ablauf des Verfahrens nehmen zu können. Sie können beispielsweise den Ort und die Dauer der Verhandlungstermine selber bestimmen und zudem die Aufteilung der Verfahrenskosten festlegen. Insbesondere gestattet ihnen die Mediation die Entwicklung und Gestaltung individueller Konfliktlösungen, was zur dauerhaften Wahrung ihrer Beziehung und zu hoher Akzeptanz der erzielten Einigung beitragen kann. Daher empfiehlt sich für Konflikte in Immobilienangelegenheiten die Berücksichtigung der Mediation als alternative Streitbeilegungsmethode.

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

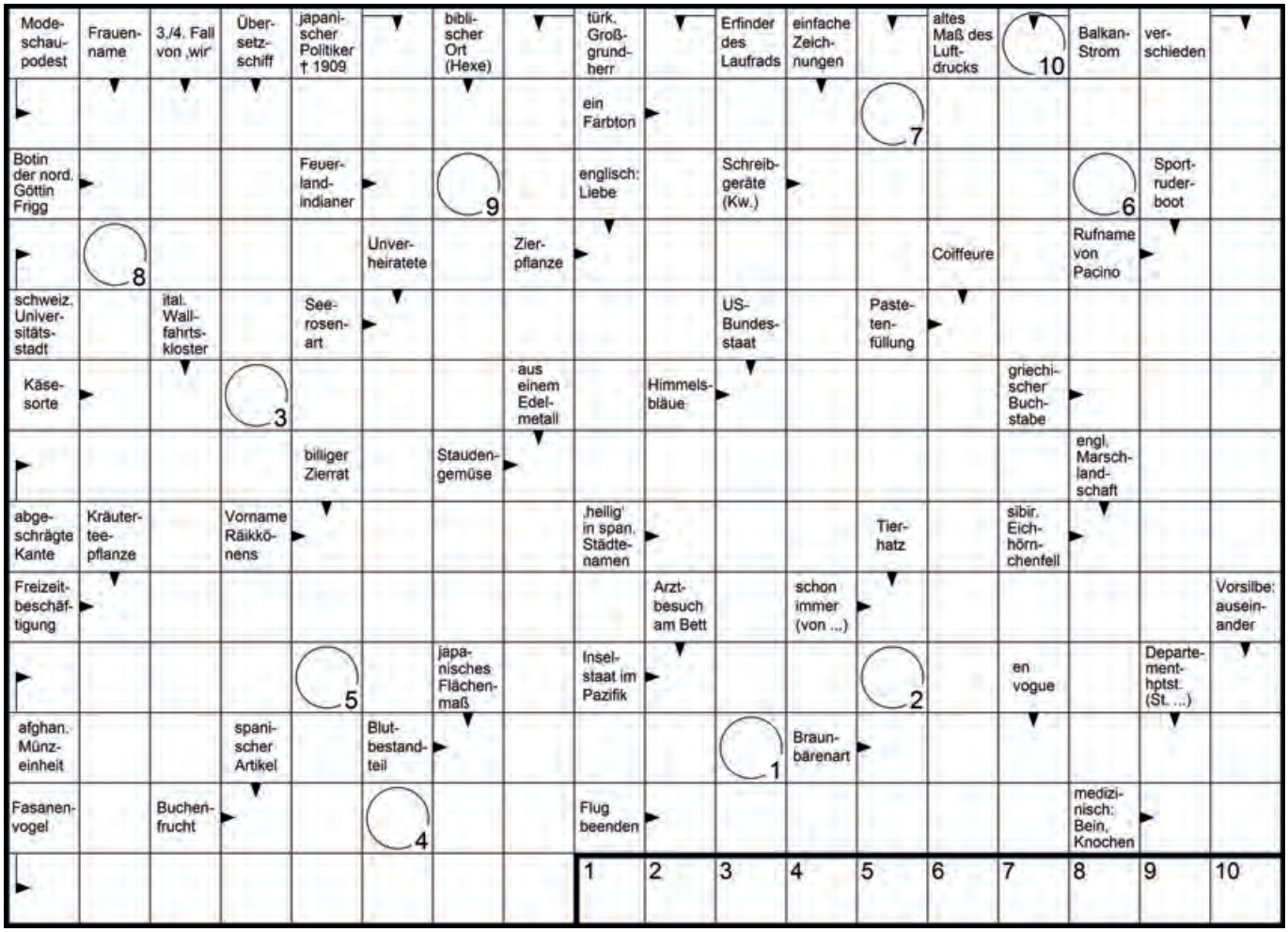
Laub Elektrotechnik Meisterbetrieb
· Elektroinstallation
· Schaltschrankbau
· Beleuchtungsanlagen
· Netzwerkverdrahtung
· Sat-/Kabelanlagen
· Sprechanlagen
· Telefonanlagen
Waisenstr. 14
42281 Wuppertal
Tel. 0202 / 76 95 81 77
Fax 0202 / 76 95 81 78
info@laub-elektrotechnik.de
www.laub-elektrotechnik.de

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

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

Mitmachen und Online Mietvertrag gewinnen!

Wir verlosen 3 x 2 Online Mietverträge! Sie möchten teilnehmen? Dann schicken Sie uns die richtige Lösung zum Kreuzworträtsel per E-Mail an **info@hausundgrundwpt.de**. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Einsendeschluss ist der **10. Juli 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

ARTZ / BÖRSTINGHAUS

AGB in der Wohnraummiete

Die Broschüre wendet sich in erster Linie an die Inhaber kleinerer Unternehmen und an Vereinsvorsitzende. Unternehmen sind persönliche Daten von Kunden, Mitarbeitern und Lieferanten anvertraut. Unterlagen von Vereinen bieten tiefe Einblicke in die privaten Verhältnisse von Mitgliedern. Der gute Ruf von Unternehmensinhabern und Vereinsvorsitzenden steht auf dem Spiel, wenn sie die Vorgaben des Datenschutzes nicht beachten oder erst gar nicht kennen. Rechtliche Grundlage der Broschüre ist die Datenschutz-Grundverordnung der Europäischen Union. Sie gilt ab 25. Mai 2018. Auch kleine Unternehmen sowie Vereine müssen sie unmittelbar beachten. Damit dies gewährleistet ist, sind gründliche Vorbereitungen notwendig. Sie müssen am 25. Mai 2018 vollständig abgeschlossen sein. Danach gibt es keine Übergangsfrist mehr. Die Broschüre stellt ausführlich und für den juristischen Laien verständlich die rechtlichen Grundlagen des Datenschutzes dar. Dabei geht es beispielsweise um folgende Fragen:

- Welche Daten unterliegen dem Datenschutz?
- Welche formalen Pflichten sind zu beachten?
- Welche inhaltlichen Vorgaben gelten für den Umgang mit personenbezogenen Daten?

Hinsichtlich der formalen Pflichten beantwortet die Broschüre vor allem folgende Fragen:

- Was muss im „Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten" enthalten sein?
- Ist es notwendig, einen Datenschutzbeauftragten zu bestellen?
- Welche Informationspflichten sind gegenüber betroffenen Personen unaufgefordert zu erfüllen?

Bei den inhaltlichen Vorgaben für den Umgang mit personenbezogenen Daten behandelt die Broschüre beispielsweise folgende Fragen:

- Was ist zu beachten, damit eine Einwilligung rechtswirksam ist?
- Für welche Zwecke dürfen Daten verwendet werden und für welche nicht?
- Wann ist eine Weitergabe von Daten an andere Stellen erlaubt?
- Welche Besonderheiten gelten für Fotos auf der eigenen Webseite?

Vorteile auf einen Blick

- übersichtlich
- für den juristischen Laien
- mit vielen Tabellen zum Abhaken

Zielgruppe

Inhaber kleinerer Unternehmen; Vereinsvorsitzende; Datenschutzverantwortliche in kleineren Unternehmen und in Vereinen; datenschutzinteressierte Vereinsmitglieder.

Der Autor

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

Hans Reinold Horst
Geld und Mietende

21,95 €

inklusive MwSt., zzgl. 2,50 Euro Versandkosten

ISBN: 978-3-96434-002-3

5. Auflage 2019

Bevor sich Vermieter und Mieter nach beendetem Mietverhältnis endgültig trennen, kommt es häufig noch zu Auseinandersetzungen. Dies kostet Zeit, Mühe, weiteres Geld und Nerven und geht oft mit erheblichem Ärger einher. Als Beispiel seien nur Fehler bei der Wohnungsabnahme, das Verlassen der Wohnung in verwahrlostem Zustand, das eigenmächtige Ausräumen der Mietsache, der Streit um die Renovierungspflicht bei Vertragsende und die oft daraus entstehende verweigerte Annahme der Schlüssel durch den Vermieter, die konkrete Behandlung und Bewertung von Mieterinvestitionen, die Abwicklung und Rückzahlung der Kaution, gegenseitige Zahlungs- und Schadensersatzansprüche und die Umgestaltung der Mietsache durch den Mieter genannt. Sehr streitträchtig sind auch der vorzeitige Auszug des Mieters mit daraus folgenden Problemen für den Vermieter in Bezug auf weiter laufende Mietzahlung und Anschlussvermietung sowie der verzögerte Auszug mit verzögerter Neuvermietung. Kompliziert wird die Abwicklung des Mietverhältnisses, wenn der Mieter verschwunden ist und die Schlüssel einfach in den Briefkasten des Vermieters geworfen hat oder gar verstorben ist. Um unnötigen Ärger zu vermeiden, müssen Vermieter und Mieter ihre Rechte und Pflichten auch im nachvertraglichen Bereich genau kennen. Hierüber informiert die vorliegende Broschüre. Dabei orientiert sich die Auswahl des Stoffes streng an den in der Praxis am häufigsten vorkommenden Problemen und Fragestellungen. Viele Praxistipps, Mustertexte und Checklisten runden die Darstellung ab. Die Broschüre ist für Vermieter und Mieter, Wohnungsverwaltungsgesellschaften und Wohnungsunternehmen, für alle rechtsberatenden Berufe und nicht zuletzt für die Justiz gemacht.

Zu beziehen über Ihre Haus und Grund-Geschäftsstellen Wuppertal.

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

INGENIEURBÜROVOSS
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 (Auflage 10/17)	1,20
· Gewerblicher Mietvertrag (02/19)	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 1. Auflage 2016	14,90
· Vermieter Lexikon 16. Auflage 2019	34,95
· Mietpreisbremse 1. Auflage 2015	14,95
· Mietverträge professionell ausfüllen 3. Auflage 2019	14,95
· Untervermietung 1. Auflage 2019	14,95
· Die Schadenersatzpflicht d. Mieters wg. verursachter Vermögensschäden 1. Auflage 2012	7,95
· Die Schadenersatzpflicht d. Mieters wg. Beschädigung der Mietsache 1. Auflage 2012	9,95
· Schadenersatzansprüche d. Mieters und deren Abwehr durch den Vermieter 1. Auflage 2012	12,95
· Sicherung u. Beitreibung v. Mietforderungen 5. Auflage 2018	14,95
· Mietminderung 3. Auflage 2009	12,95
· Betriebskosten 9. Auflage 2019	12,95
· Mieterhöhung freifinanziert 4. Auflage 2015	12,95
· Die Mietfibel 4. Auflage 2018	12,95
· Kaution 2. Auflage 2018	11,95
· Streit im Mehrfamilienhaus 1. Auflage 2009	14,95
· Nachbars Garten 5. Auflage 2016	15,95
· Kündigung d. Vermieters wg. Eigenbedarfs 2. Auflage 2017	12,95

Literatur:

	Preis €
· Kündigung d. Vermieters wg. Zahlungsverzug 1. Auflage 2017	12,95
· Geld u. Mietende 5. Auflage 2019	21,95
· Schönheitsreparaturen 4. Auflage 2016	14,95
· Beauftragung eines Handwerkers 4. Auflage	12,95
· 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
· Einbruchschutz für Haus & Grund Eigentümer 1. Auflage 2016	10,95
· Gesundes Wohnen – Energisches Sanieren 1. Auflage 2018	16,95
· Streit mit dem WEG-Verwalter 3. Auflage	12,95
· Der Kauf einer Eigentumswohnung 3. Auflage 2007	9,95
· Der Wohnungseigentümer 10. Auflage 2017	43,50
· Wohnflächenberechnung 4. Auflage	9,95
· Nachbarstreit im Wohnungseigentum 1. Auflage 2014	14,95
· Nachbars Grenzbewuchs 1. Auflage 2018	12,95
· Die neue Trinkwasserverordnung 3. Auflage 2018	10,95
· Die neue Heizkostenverordnung 4. Auflage 2010	19,95
· Die EnEV 2014	9,95
· Die Zweitwohnungsteuer 3. Auflage 2015	9,95
· Übertragung u. Vererbung v. Grundbesitz 3. Auflage 2017	24,95
· Immobilienübergabe zu Lebzeiten 2. Auflage 2013	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 für Literatur:

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 €

Versandkosten für Literatur:

bis 0,90 kg	2,50 €	0,91 bis 1,90 kg	5,71 €	1,91 bis 2,90 kg	5,96 €
2,91 bis 3,90 kg	6,33 €	3,91 bis 4,90 kg	6,60 €	4,91 bis 6,90 kg	7,47 €
6,91 bis 9,90 kg	8,63 €	9,91 bis 11,90 kg	9,37 €	11,91 bis 15,90 kg	10,01 €
15,91 bis 19,90 kg	10,79 €	19,91 bis 31,50 kg	12,54 €	über 31,50 kg	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:
Balkone in der Gibichostraße **Foto: Frank Heßler**

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

STOP CLIMATE CHANGE klimafreundlich
printed by OFFSET COMPANY SCC-13

Erscheinungsweise:
monatlich

Auflage:
4.600 Exemplare

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

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

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

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

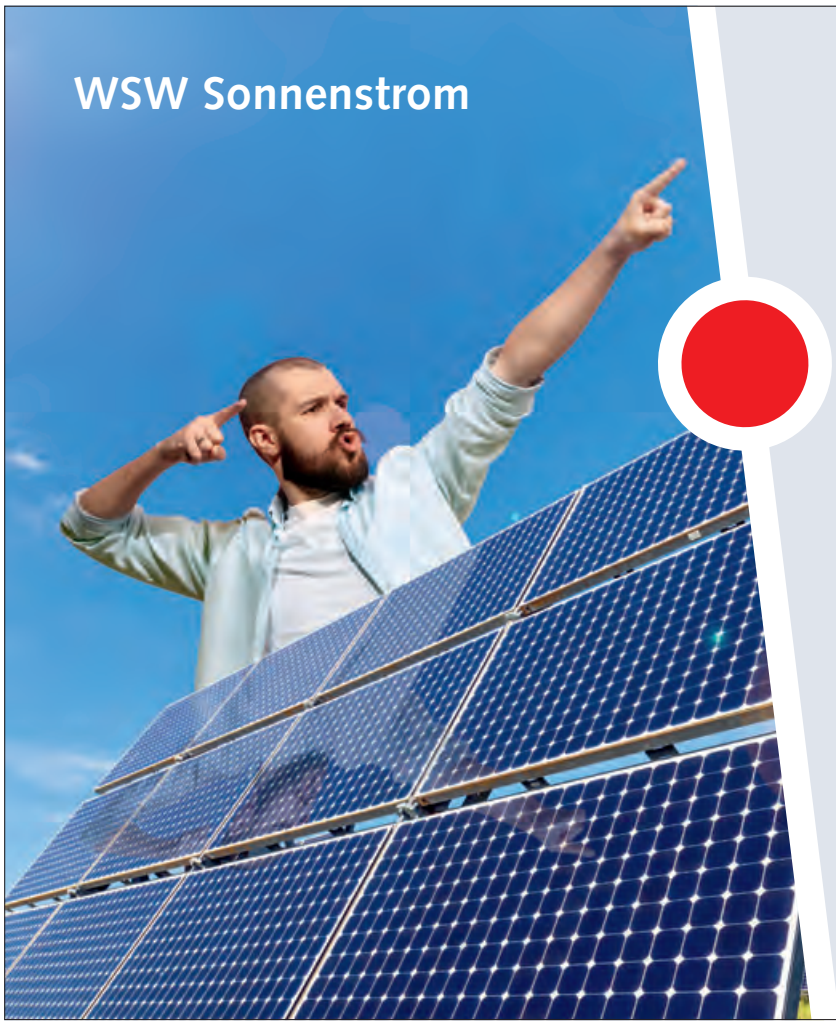
HAUT & JORDAN
IMMOBILIEN GMBH
SEIT ÜBER 30 JAHREN KOMPETENZ IN IMMOBILIEN...

HAUSVERWALTUNG
- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Industrieverwaltung
- Gewerbeverwaltung

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

HAUSMEISTERSERVICE
- Gartenservice
- Reinigungsservice, auch Großobjekte
- Winterdienst

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



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

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

Mehr Infos: www.wsw-online.de

WSW

Schmersal Dienstleistungen
Wir an Ihrer Seite.

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

Schmersal Dienstleistungen

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

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

Fenster · Türen
Tore · Glas ·
Rolläden

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

FRIEDRICHS BAUELEMENTE

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

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

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

Dirk Münter
Schreinermeister

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

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

Mitglied der
Tischler-Innung Wuppertal

Ulf Schuchhardt
BAUGESCHÄFT

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

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

FASSADEN MELZEL
MEISTERBETRIEB DER INNUNG GMBH

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

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

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

Elflein
Isolierbau GmbH

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

Gussasphalt und
Beschichtungen für
Terrassen & Balkone
vielfältig • schnell nutzbar • innovativ

www.elflein-isolierbau.de Tel. 02331-55021

TÜREN Heldmann

öffnen Räume...

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

Unsere Türenausstellung
ist eine der größten
in NRW

UNSER TEAM WENN
ES UM IHRE
IMMOBILIE GEHT!

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

ENGEL&VÖLKERS

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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