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

09/2019

## Sonderthema
## Sicherheitstechnik

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 GmbH & Co KG
Eichstr. 17-19, 42349 Wuppertal, post@city.immo

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

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

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

# Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser!

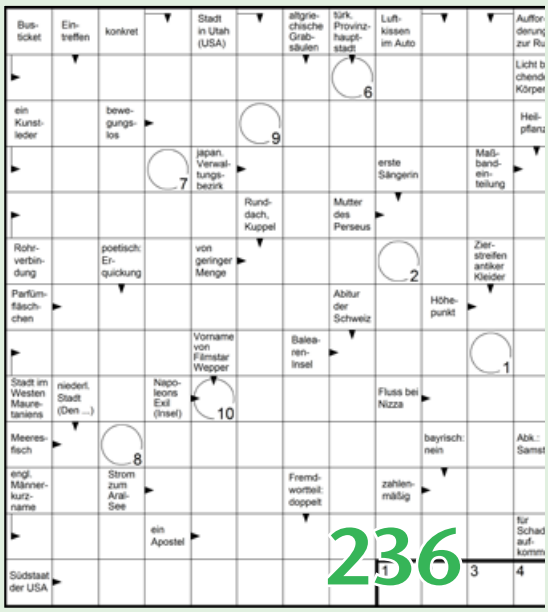
Vor einigen Tagen haben wir mit vielen Mitgliedern und Gästen unser 140. Jähriges Bestehen in stimmungsvoller Atmosphäre im Barmer Bahnhof gefeiert. Unter dem Motto „Heimatparty" präsentierte Atti Reinartz ein abwechslungsreiches Programm mit „Plattkallern", einem bekannten Wuppertaler Kunstmaler und vielen „Vertellches" und Geschichten. Es gab viele Gespräche, es wurde bei den Klängen der Striekspöen geschunkelt – ein unvergesslicher Abend für alle Haus und Grund Freunde und Gäste. Einen ausführlichen Bericht mit Fotos von der Veranstaltung werden wir in der nächsten Ausgabe veröffentlichen.

Derzeit wird in Deutschland wieder über eine Vielzahl von Verboten und Geboten geredet und berichtet. In einer Vielzahl von Fällen wird befunden, dass unbedingt Verbote oder Gebote geschaffen werden müssen, damit dieses oder jenes nicht mehr vorkommt oder aber erreicht wird.
Es wird mit Verboten oder Einschränkungen Stimmung gemacht, die dann Politik genannt wird. Mehr Problembewusstsein schaffen ist richtig – aber nicht mit Reglementierungen, sondern mit Erfindergeist, Kreativität und sozialer Ausgeglichenheit. Wenn der Autofahrer gegen den Radfahrer ausgespielt wird, der Mieter gegen den Vermieter, dann ist das nichts anderes als Populismus von links. Finanzielle Anreize sind gefragt, statt Verbote.

Ein aktuelles Beispiel hierfür ist die geplante Neueinführung einer Baumschutzsatzung in Wuppertal. CDU und Bündnis 90/ Die Grünen sind sich offenbar einig, dass Wuppertal eine neue Baumschutzsatzung braucht. Dies wird seit Bekanntwerden der Pläne sehr kontrovers diskutiert und auch wir haben hierzu eindeutig Stellung bezogen, wir von Haus und Grund lehnen die Wiedereinführung der Baumschutzsatzung nach wie vor ab. Allein durch das Ansinnen der Wiedereinführung der Baumschutzsatzung wird den Wuppertaler Bürgern – vor allem den privaten Grundstückseigentümern - unterstellt, dass zu viele Bäume gefällt werden und daher ein entsprechendes Verbot benötigt wird. Hat es etwa in den 13 Jahren ohne Baumschutzsatzung einen Kahlschlag privater Bäume gegeben? Nein, das Gegenteil ist der Fall: Es wurden deutlich mehr Bäume von privater Seite gepflanzt, aber gleichzeitig eine Vielzahl von Bäumen auf Veranlassung der Stadtverwaltung gefällt. Doch allein das Bestreben der Wiedereinführung der Baumschutzsatzung lässt viele Bürger vorsorglich grübeln, ob der bestehende Baumbestand bestehen bleiben soll oder ob vorsorglich eine Fällung in Betracht zu ziehen ist. Hierdurch wird eher ein Kahlschlag provoziert, anstatt die Anpflanzung und Fällung ungeregelt und dem ökologischen Bewusstsein der privaten Eigentümer zu überlassen. Und wenn man eine Anpflanzung bestimmter Baumarten – symbolisch oder finanziell – fördern würde, hätte man das Ziel, Schaffung einer bunten Baumvielfalt im Stadtgebiet zu erreichen, positiv besetzt und ohne teuren bürokratischen Aufwand erreicht. Unabhängig hiervon stellt sich nach wie vor die Frage, wer kontrolliert, ob die Stadt Wuppertal als Herrin über Inhalt und Einhalten der möglichen Baumschutzsatzung selbst das Einhalten der Vorgaben kontrolliert. Auch an dieser Stelle könnte durch die Schaffung von Anreizen eine kontroverse und teure Diskussion vermieden werden.

Ein anderes Beispiel ist die energetische Sanierung von Wohngebäuden. Seit gut 15 Jahren werden die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsbauten permanent verschärft, während steuerliche Förderungen – wie etwa die Höhe der jährlichen Abschreibung – zurückgeschraubt und die Möglichkeiten der Kostenbeteiligung der Nutznießer dieser Maßnahmen, in der Regel die Mieter, immer weiter eingeschränkt werden. Durch die Verschärfung der energetischen Anforderungen für Neubauten und Sanierungen von Bestandsbauten sind die Baukosten explodiert. Bereits hierdurch müssen private Eigentümer sehr genau kalkulieren, ob und wie sich energetische Maßnahmen rechnen. Hinzu kommen Verschärfungen im Bereich der Darlehensfinanzierung derartiger Maßnahmen und für den Laien kaum zu überblickende Möglichkeiten bei den Sanierungstechniken. Hier ist der Begriff „Stand der Technik" zunehmend schnelllebig und fließend. Insofern ist es kaum verwunderlich, dass viele Bauherren vor Neubauten und Sanierungen zurückschrecken, anstatt neuen oder modernen Wohnraum zu schaffen. Hier ist dringend eine Kehrtwende in der Bundespolitik erforderlich, damit unsere Klimaziele auch tatsächlich erreicht werden können. Viele private Eigentümer haben in den vergangenen Jahren aus Frust die Immobilie veräußert. Wohin dies führt, haben Verkäufe an Immobilienfonds auf schmerzliche Art und Weise gezeigt. Und häufig sind es gerade diese Verkäufe gewesen, die immer weitere Ge- und Verbote nach sich gezogen haben. Politik in Bund, Land und Gemeinden sollte den privaten Eigentümern den Rücken auch durch steuerliche Maßnahmen stärken, denn sie pflegen ihre Immobilien und haben in der Regel ein gutes Verhältnis zu ihren Mietern.

Ihr



In dieser Ausgabe befindet sich eine Beilage der Firma:
**Kasprzik & Heynen GmbH**

# Inhaltsverzeichnis


**Kommentar** | $CO_2$-Bepreisung 215

**Politik & Wirtschaft** | Schattenseiten der $CO_2$-Bepreisung 216

Empfehlungen für Baulandmobilisierung und Bodenpolitik 217

Mietentwicklung deutet auf Marktberuhigung hin 217

**Recht & Steueren** |
Erbschaftsteuerfrei ins geerbte Elternhaus 218

Fliegerbomben-Blindgänger auf dem Grundstück 218

Bombenexplosion bei Räumarbeiten 219

Tierische Nachbarn 219

Sofortiger Schadenersatz 219

Ausgewilderte Wisente sind auf Grundstück zu dulden 220

**Vermieten & Verwalten** |
Eigenbedarf wegen Trennung oder Scheidung 220

Zurückbehaltungsrecht verloren 221

Da legte der Bundesfinanzhof sein
höchstrichterliches Veto ein 221

**Kooperationspartner** 224

**Vermieten & Verwalten** |
Erneuerung von Stromleitungen in der WEG 225

Wenn die Terrasse plötzlich größer wird 225

**Finanzen & Versicherung** |
Was tun, wenn die Versicherung nicht zahlt? 226

Versicherungsschutz bedenken 226

Zahlungsmöglichkeiten bei Online-Stromtarif 227

Urteil zu Versicherungsfall 227

**Haustechnik** | Mehr als eine Wasserstelle 228

Der wichtigste Wasserhahn in der Wohnung 229

Vielfältig und komfortabel 230

Kompakt-Einbaugeräte sind Kombi-Künstler 230

High-Tech und Komfort in toller Optik 230

Weg mit Dunst und unangenehmen Gerüchen 231

Bunte Mischung 232

50 Jahre Kompetenz in Fassadensanierungen 233

Neue Energieträger: Die Zukunft im Tank 234

**Mitmachen** und Online Mietvertrag gewinnen! 236

**Rezensionen** | Beauftragung eines Handwerkers 237

**Service** bei Haus & Grund 239

**Telefonauskünfte** für Barmen und Elberfeld 239

**Geschäftszeiten** der Beratungsstellen 239

**Impressum** 240

## Kommentar

# Ochs und Esel

Von Dr. Kai H. Warnecke, Präsident

Während es in der Debatte über Enteignungen vorerst ruhiger geworden ist, hat die Stadt Berlin mit der Einführung eines Mietendeckels ein neues Thema angestoßen, um den Wählern eine angebliche Lösung für die vermeintlich explodierenden Mieten in der Stadt zu liefern. Fakt ist, dass die Mieten in Berlin in den vergangenen drei Jahren um durchschnittlich jeweils circa zwei Prozent gestiegen sind – das bewegt sich im Rahmen der Inflation. Das Problem sind die tatsächlich rasant steigenden Neuvertragsmieten.

Die Neuvertragsmietensteigerung zum Anlass zu nehmen, um alle Mieten zu deckeln, zeigt, dass der Berliner Senat seine Verantwortung nicht wahrnimmt. Und so dient der Mietendeckel auch nicht dazu, die unstreitig vorhandenen Herausforderungen der Stadt zu lösen, sondern den Wählern Handlungsfähigkeit vorzugaukeln.

Für Vermieter jedoch kann der Mietendeckel dramatische Folgen haben. Zwar will der Berliner Senat in einem Verwaltungsverfahren den Vermietern ermöglichen, mit Ausnahmegenehmigung kostendeckend zu vermieten. Wie das praktisch umgesetzt werden soll in einer Stadt, in der gerade die Verwaltung faktisch nicht funktioniert, ist ungeklärt.

Und so kann und wird der Mietendeckel bis zu seiner Aufhebung durch ein Verfassungsgericht seine schädliche Wirkung entfalten. Genau wie vor 30 Jahren der Mietendeckel in der DDR. Und genau wie damals bleibt nur zu hoffen, dass sich die alte Weisheit von Erich Honecker ein weiteres Mal nicht erfüllt: „Den Sozialismus in seinem Lauf halten weder Ochs noch Esel auf."

Ihr

# POLITIK & WIRTSCHAFT

## Mietpreisregulierung
## Schattenseiten der Preispolitik

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

Nach der Mietpreisbremse kommt nun der Mietendeckel. Der Berliner Senat scheint fest entschlossen, eine eigene Mietpreisregulierung für die Bundeshauptstadt einzuführen. Unbestritten ist, dass es durch die knappe Wohnraumversorgung in deutschen Metropolen bei Neuvermietungen zu starken Preissteigerungen gekommen ist. Preissteigerungen, die nun als Begründung für eine politische Regulierung der Mietpreise herangezogen werden.

Grund genug, auf aktuelle Forschung und Erfahrungen mit regulierten Mietpreisen zu schauen.

### Wiener Wohnungsmarkt

In Wien wurden die Mieten schon 1917 eingefroren, um den Markt vor Überhitzung zu schützen. So entstand eine Art Eigentumsverhältnis am Wiener Mietenmarkt, indem viele Mietwohnungen durch sogenannte Eintrittsrechte an die Nachfahren vererbt wurden und werden. Im Ergebnis kann man im selben Haus den alleinstehenden Anwalt antreffen, der 1,50 Euro pro Quadratmeter zahlt, und die Familie mit zwei Kindern, die 12 Euro pro Quadratmeter berappt. In diesem System stehen Familien und Zugezogene dem privilegierten „Mietadel" gegenüber.

### Mietpreisregulierung in Deutschland

Auch Deutschland hat eine lange Geschichte der Mietpreisregulierung. 1936 wurde ein vollständiger Mietpreisstopp verhängt. Der Bundestag verabschiedete 1960 ein Gesetz zum Abbau der Wohnungszwangswirtschaft. Fortan wollte man den Wohnraummangel vor allem über stärkere Förderung im sozialen Wohnungsbau lösen.

In der DDR hingegen galten die gesetzlichen Regelungen der Nationalsozialisten mit wenigen Änderungen bis 1990. Ein Versuch von Walter Ulbricht, 1966 aus dem Mietenstopp auszusteigen, missglückte. Nach Protesten gegen höhere Mieten in besser ausgestatteten Neubauten nahm sein Nachfolger Erich Honecker die „Ulbricht-Mieten" deshalb wieder zurück. Das jährliche Mietaufkommen in der DDR konnte nur ein Fünftel der tatsächlichen Kosten decken. Private Mietshäuser verfielen oder mussten von der Staatskasse unterstützt werden. Unterm Strich waren mit den Subventionen die tatsächlichen Wohnkosten im Osten genauso hoch wie im Westen, jedoch bei deutlich niedrigerem Qualitätsstandard. Rund 200 Altstadtkerne galten 1990 als akut gefährdet zu verfallen.

### Mietpreisregulierung im internationalen Vergleich

Neue Forschung erlaubt seit Kurzem, die Regulierung der Mietmärkte quantitativ abzubilden. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung erhebt Indizes zur Regulierungsintensität für über 80 Länder. Diese reichen mehr als 100 Jahre zurück. Deutschland hat demnach eine im europäischen Vergleich relativ intensive Mietpreiskontrolle, die in den letzten Jahren noch verschärft wurde, ohne dass der Berliner Mietendeckel schon Eingang in die Indizes fand. In einer noch nicht veröffentlichten Studie haben die DIW-Forscher den Zusammenhang von Regulierungen auf die Eigentumsquote untersucht. In vielen Ländern führte eine Mietpreiskontrolle dazu, dass Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden. Es ist sehr einfach, den Mietmarkt in einen Eigentumsmarkt zu verwandeln – dies wieder umzudrehen, ist sehr viel schwieriger, warnen die Forscher.

## Mietpreisbremse: Gekommen, um zu bleiben?

Ass. jur. Erik Uwe Amaya, Verbandsdirektor Haus & Grund Rheinland Westfalen

Die Mietpreisbremse steht vor einer Verlängerung. Das Bundesverfassungsgericht sieht weder die Eigentumsgarantie noch die Vertragsfreiheit und den Gleichheitsgrundsatz verletzt. Die Große Koalition möchte die Mietpreisbremse weiter verschärfen. CDU-Fraktionschef Bodo Löttgen erwägt, den nordrhein-westfälischen Koalitionsvertrag anzupassen.

Obwohl alle Experten und Studien zu dem Ergebnis kommen, dass die so genannte Mietpreisbremse nicht wirkt, halten die politischen Entscheidungsträger nach wie vor an ihr fest. Die Große Koalition aus CDU/CSU und SPD hat Mitte August entschieden, dass die Mietpreisbremse um weitere fünf Jahre verlängert werden soll. Außerdem soll eine zu viel gezahlte Miete auch rückwirkend für einen Zeitraum von 2,5 Jahren nach Vertragsschluss zurückgefordert werden können, sofern ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegen sollte.

In den Städten, in denen die Mietpreisbremse gilt, darf bei einer Wiedervermietung die Miete maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Eine Ausnahme gilt nur bei Neubauten. Desweiteren kann der Vermieter die Vormiete verlangen, auch wenn sie über der Mietpreisbremse liegt.

Die Mietpreisbremse gilt jedoch nur, sofern die Landesregierung von der Ermächtigung Gebrauch gemacht hat, diese für bestimmte Städte einzuführen. Die rot-grüne NRW-Landesregierung hat die Mietpreisbremse in 22 Städten, überwiegend in den Regierungsbezirken Köln und Düsseldorf, eingeführt. Die amtierende NRW-Landesregierung aus CDU und FDP hat im Koalitionsvertrag vereinbart, dass die Mietpreisbegrenzungsverordnung (so der offizielle Titel der Mietpreisbremse) aufgehoben werden soll. Für große Überraschung hat die Ankündigung des Vorsitzenden der CDU-Landtagsfraktion, Bodo Löttgen, gesorgt, den Koalitionsvertrag in NRW möglicherweise anzupassen. Der CDU-Politiker ist der Auffassung, dass nach 2,5 Jahren die Mietpreisbremse wegen „Wohnungsmangel in Nordrhein-Westfalen" neu beurteilt werden könnte. Das heißt, dass die Mietpreisbremse in NRW nicht abgeschafft werden könnte.

Diese Position ist sehr erstaunlich. Denn das CDU-geführte NRW-Bauministerium hat erst vor kurzem ein Gutachten in Auftrag gegeben, das die mietrechtlichen Verordnungen bis zum Frühjahr 2020 wissenschaftlich auf ihre Wirksamkeit überprüfen soll. In einer ersten Bewertung ist der Gutachter bereits zum Ergebnis gekommen, dass sowohl die Kappungsgrenzenverordnung als auch die Mietpreisbegrenzungsverordnung in NRW nicht wirken. Die FDP in NRW hat bereits signalisiert, dass der Koalitionsvertrag nicht angepasst werden soll.

Der Sinneswandel bei der CDU dürfte zum einen an der Ankündigung der Großen Koalition liegen, dass die Mietpreisbremse verlängert und verschärft werden soll. Zum anderen dürfte auch die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 20. August 2019 (Az: 1 BvR 1595/18 und 1 BvL 1/18 und 1 BvL 4/18) ein Grund sein. Die Karlsruher Richter haben entschieden, dass die Mietpreisbremse verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden sei. Danach sollen die Regelungen weder gegen die Eigentumsgarantie noch gegen die Vertragsfreiheit oder den allgemeinen Gleichheitsgrundsatz verstoßen. In dem einstimmigen Beschluss wurde diese Entscheidung damit begründet, dass es im öffentlichen Interesse liegen würde, „der Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Stadtteilen entgegenzuwirken."

Dabei ist die Aufhebung bzw. das Nichtverlängern der Mietpreisbremse in Nordrhein-Westfalen angebracht. Denn die Große Koalition plant weiterhin, dass der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre verlängert werden soll. Ein Gesetzentwurf zur Reform des Mietspiegelrechts soll bereits zum Jahresende vorgelegt werden. Das hat zur Folge, dass es zu einer weiteren Einschränkung von Mietanpassungen führt.

Das Signal, dass von diesen Entscheidungen Richtung private Vermieter ausgeht, ist verheerend. Das Interesse, Mietwohnraum anzubieten, geht bei diesen einseitigen Maßnahmen zu Lasten der Vermieter weiter zurück. Bei einer Verlängerung des Betrachtungszeitraums für Mietspiegel auf sechs Jahre werden die Bau- und Handwerkerkosten im gleichen Zuge auch nicht „eingefroren".

Deutlich stärker als die Mieten sind die Kaufpreise gestiegen. Die Grunderwerbsteuer wird deshalb allerdings auch nicht wieder auf 3,5 Prozent abgesenkt. Die NRW-Landesregierung aus CDU und FDP hat es nun in der Hand, ein gutes Klima für privates Vermieten zu schaffen.

### Mietwohnungsneubau

## Sonder-AfA kommt nun doch

Am 28. Juni 2019 hat der Bundesrat überraschend dem vom Bundestag im November 2018 bereits verabschiedeten Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus zugestimmt. Die nur für die Schaffung neuen Wohnraums geltende Abschreibung wird neben der regulären linearen AfA geltend gemacht und beträgt im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei Jahren bis zu jährlich fünf Prozent. Der Bauantrag muss nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 datieren. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten dürfen 3.000 Euro je Quadratmeter nicht übersteigen. Diese Deckelung wird in angespannten Lagen eventuell noch auf 3.500 Euro erhöht. Bei Überschreiten dieser Grenze entfällt die Förderung komplett. Die Wohnung muss im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen. Abgeschrieben werden können maximal 2.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

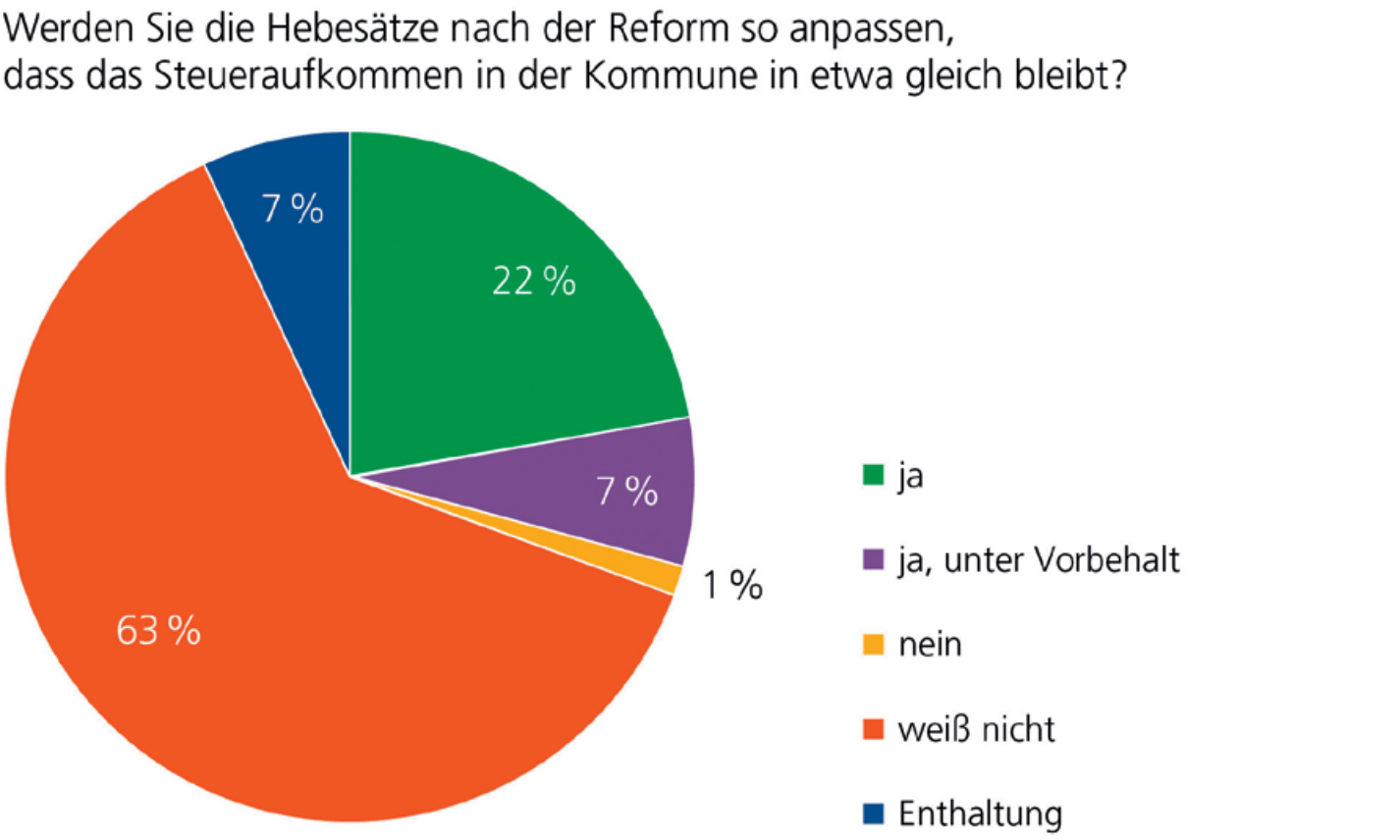
Laub Elektrotechnik Meisterbetrieb
· Elektroinstallation
· Schaltschrankbau
· Beleuchtungsanlagen
· Netzwerkverdrahtung
· Sat-/Kabelanlagen
· Sprechanlagen
· Telefonanlagen
Waisenstr. 14
42281 Wuppertal
Tel. 0202 / 76 95 81 77
Fax 0202 / 76 95 81 78
info@laub-elektrotechnik.de
www.laub-elektrotechnik.de

# RECHT & STEUERN

## Grundsteuerreform

## Was geschieht mit den Hebesätzen?

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




Dass die Grundsteuer-Pläne von Bundesfinanzminister Scholz für viele Eigentümer und Mieter deutliche Mehrkosten mit sich bringen, hat Haus & Grund mit zahlreichen Beispielfällen belegt. Finanzminister Scholz ist sich diesem Problem bewusst und reicht es an die Kommunen weiter. Er appelliert an die Kommunen, ihre Grundsteuer-Hebesätze entsprechend anzupassen, um „Belastungsverschiebungen (…) auszugleichen". Die kommunalen Spitzenverbände haben sich dazu bekannt, dem Folge leisten zu wollen. Doch was sagen die Kommunen selbst dazu?

Wir haben mehr als 1600 Bürgermeister in Deutschland gefragt, ob sie den Hebesatz der Grundsteuer nach einer Reform so anpassen werden, dass das Grundsteueraufkommen innerhalb der Gemeinde in etwa gleichbleibt. 630 Bürgermeister (38 Prozent der Befragten) haben bislang reagiert.

Zwar lehnen bisher nur sehr wenige Befragte eine Hebesatzanpassung zum Ausgleich von Steuerbelastungen völlig ab. Zwei von drei Antwortenden – und damit ein Viertel aller Befragten – wissen aber nicht, wie sie im Falle einer Reform reagieren werden. Dabei wird vielfach auf die Zuständigkeit des Stadt- bzw. Gemeinderates verwiesen oder darauf, dass über die Anpassung erst 2024 entschieden werden könne und die dann bestehende Zusammensetzung der Gemeindevertretung nicht bekannt sei. Eine klare Positionierung wird also vielfach vermieden. Der bürokratische Aufwand wird von vielen skeptisch gesehen. Die zahlreichen Antwortschreiben, die uns neben oder anstelle der ausgefüllten Fragebögen erreichten, haben insgesamt eine große Verunsicherung der Bürgermeister aufgezeigt. Es liegt nun bei Bund und Ländern, diese Verunsicherung zu beseitigen und die Kommunen auf die Schritte vorzubereiten, die im Falle der geplanten Reform dringend notwendig werden, um die Steuerlast auf Bundesebene konstant zu halten.

Eine erste Lesung dieses Pakets im Bundestag hat ebenfalls bereits stattgefunden. Es muss wegen der vorgesehenen Grundgesetzänderung Mehrheiten auch unter Einbeziehung der außerhalb der Großen Koalition stehenden Parteien finden. Kommt das Paket, liegt der Ball wieder bei den Ländern, die sich dann für eine Methode der Grundsteuerbemessung entscheiden und, wenn sie vom Scholz-Vorschlag abweichen wollen, ihr Konzept rechtzeitig bis zum 31. Dezember 2019 in Gesetzesform gießen müssen.

Am 24. Juni 2019 hat das Bundeskabinett ein dreiteiliges Gesetzespaket zur Reform der Grundsteuer beschlossen. Es besteht aus:

1. einem Gesetzentwurf, mit dem eine bundeseinheitliche (wertabhängige) Regelung für die Grundsteuerberechnung vorgeschlagen wird,
2. einem Gesetzentwurf für eine Grundgesetzänderung, der den Ländern eigene, vom Bundesvorschlag abweichende, Regelungen zur Grundsteuerberechnung ermöglicht sowie
3. einem Gesetzentwurf zur Regelung einer Baulandsteuer („Grundsteuer C"), der den Gemeinden einen „Strafaufschlag" auf den Grundsteuer-Hebesatz für unbebaute, aber baureife Grundstücke gestattet.

## Zünglein an der Waage

# Grundsteuerreform nur mit Zustimmung der FDP

Das aktuell vorliegende Gesetzespaket kann nur beschlossen werden, wenn neben den Abgeordneten der Großen Koalition auch die von Bündnis 90/DIE GRÜNEN und FDP zustimmen. Eine Grundgesetzänderung ist nämlich nur mit den Stimmen von zwei Dritteln der Mitglieder des Bundestages und mit zwei Dritteln der Stimmen des Bundesrates möglich.

Ob die Liberalen dabei mitmachen, ist völlig unklar. Sie setzen sich mit Nachdruck für das auch von Haus & Grund geforderte sogenannte Flächenmodell ein, welches sich einzig an zwei Parametern orientiert – der Grundstücks- und der Gebäudefläche. Dass dieses Modell einen besonders geringen bürokratischen Aufwand mit sich bringen würde, hat jüngst auch eine Antwort des wissenschaftlichen Dienstes des Bundestages auf eine Einzelfrage des FDP-Abgeordneten Markus Herbrand bestätigt. Darin werden diverse zum Bürokratieaufwand erstellte Dokumente zusammengefasst:

„Der Deutsche Industrie- und Handelskammertag (DIHK) hat in seinem Positionspapier aus Juli 2018 die Bürokratiekosten für unterschiedliche Reformmodelle untersucht. Demnach würde sich bei einem reinen Bodenwertmodell der bürokratische Aufwand gegenüber dem Status quo spürbar verringern. Als bürokratiearm wird ein reines Flächenmodell eingeschätzt. Das Deutsche Steuerzahlerinstitut des Bundes der Steuerzahler e.V. rechnet mit immensen Bürokratiekosten bei einer wertbasierten Grundsteuer. In diesem Zusammenhang wird auf eine Studie des Landes Bremen aus dem Jahr 2010 verwiesen (Machbarkeitsstudie für das Nordmodell). 'Danach würde eine deutschlandweite Ersterhebung von Verkehrswerten mehr als 1,8 Milliarden Euro und jährliche Aktualisierungen dann jeweils 200 Millionen Euro kosten.' Das Institut kommt weiterhin zu der Einschätzung, dass eine flächenbezogene Grundsteuer die Möglichkeit bietet, 'zu einer bürokratiearmen Steuerbemessungsgrundlage zu kommen.'"

Wir haben den FDP-Abgeordneten und Berichterstatter für die Grundsteuer, Markus Herbrand MdB, nach seiner Einschätzung gefragt:

„Jetzt ist es offiziell: Das Grundgesetz muss angepackt werden, weil Olaf Scholz mit seiner stümperhaften Arbeit zur Grundsteuer-Reform niemanden wirklich überzeugen kann. Sein Vorhaben steht auf wackligen Füßen. Vollkommen zu Recht, denn das Modell ist aus meiner Sicht unglaublich bürokratisch und teuer. Es ist ein Trauerspiel, dass der Finanzminister jetzt einlenken muss und den Ländern eine Vollmacht ausstellen will. Hätte er sich für ein Flächenmodell entschieden, wären wir jetzt nicht in dem Schlamassel. Besondere Sorge bereiten mir die Auswirkungen des Reform-Modells auf die neuen Bundesländer. Dort wird es zu Verschiebungen kommen, die für die Steuerzahler so richtig teuer werden können. Meine Prognose: Das Grundsteueraufkommen wird dort besonders stark ansteigen während die Einnahmen aus dem Länderfinanzausgleich sinken werden."

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

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

Bauunternehmen
für Hoch- und Tiefbau
Trockenausbau
in Gipskarton
Bauunternehmen
H. Puley GmbH
42327 Wuppertal
Erntegrund 20
Telefon 02 02 / 2 74 13 66
Telefax 02 02 / 2 74 13 68

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

Ihr starker Partner in Sachen Recht!
ROLAND. Der Rechtsschutz-Versicherer.
Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.
Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:
ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Haus & Grund-Team
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund
Exklusivpartner von:
Haus & Grund
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Besonders günstige Konditionen für Haus & Grund-Mitglieder

# VERMIETEN & VERWALTEN

### Interview mit Dr. Frank Zschieschack, Landgericht Frankfurt/Main

## Wenn der Mieter bei Räumung mit Selbstmord droht …

Eine Räumungsklage vor Gericht durchzusetzen, ist alles andere als einfach. Doch in vielen Fällen heißt Recht bekommen noch nicht Recht durchsetzen. Denn Mieter – als Räumungsschuldner – haben die Möglichkeit, über einen Vollstreckungsschutzantrag gegen den Vermieter – den Gläubiger – zu erreichen, dass sie in der Wohnung bleiben können. Ein besonders dramatischer Einwand ist die Drohung mit einem Suizid für den Fall der Räumung. Wir haben Dr. Frank Zschieschack, Vorsitzender Richter am Landgericht in Frankfurt am Main, dazu befragt.

### Unter welchen Voraussetzungen können zur Räumung verurteilte Mieter Vollstreckungsschutz (Räumungsschutz) beantragen?

Das Gesetz sieht in § 765a ZPO vor, dass eine Zwangsvollstreckung einzustellen ist, wenn sie eine sittenwidrige Härte ist. Dies spielt vor allem im Zusammenhang mit gesundheitlichen Problemen des Mieters eine Rolle und wird dann dramatisch, wenn mit einem Suizid für den Fall der Räumung gedroht wird. Denn das Verfassungsgericht hat entschieden, dass die Gerichte bei der Entscheidung über den Vollstreckungsschutz sicherstellen müssen, dass dem Schutzauftrag des Staates für Leib und Leben der Bürger Rechnung getragen wird. Das bedeutet, dass derartige Drohungen sorgfältig zu prüfen sind und im Zweifel die Vollstreckung einzustellen ist, um eine Gefährdung durch die Räumung auszuschließen. Dies sind keineswegs ganz seltene Einzelfälle, denn oft ist mit dem Verlust der Wohnung das Ende des bisherigen Lebens(stils) verbunden, woraus sich Existenzkrisen ergeben können. Noch deutlicher wird dies, wenn die Räumung gegen den vormaligen Eigentümer im Rahmen der Zwangsversteigerung betrieben wird, dem oft als letzter Anker aus seinem „alten Leben" die Wohnung verblieben ist.

### Welche Folgen hat die Gewährung von Vollstreckungsschutz für den Eigentümer?

Die Fälle sind hoch emotional. Die Schuldner leiden häufig neben psychischen Erkrankungen an weiteren Krankheiten, haben lange dort gewohnt und sind – vor allem in Zwangsversteigerungsfällen – hoffnungslos überschuldet. Die Eigentümer sind oft ebenfalls hohen finanziellen Belastungen ausgesetzt. Gelegentlich zerbricht über den Vollstreckungsschutz auch der Traum, in der eigenen Immobilie zu wohnen. Wozu dies führen kann, zeigt eine Entscheidung des BGH, wonach der betagte Gläubiger es hinnehmen muss, dass dem Schuldner bis zu seinem Tode Vollstreckungsschutz gewährt und daher für ihn die Vollstreckung ganz vereitelt wird. Aus jüngster Zeit kann eine Entscheidung des LG München I angeführt werden, in der eine pflegebedürftige, schwer erkrankte 77-jährige Schuldnerin mit einem Suizid für den Räumungsfall drohte, was bei dem Gläubiger ebenfalls zu Depressionen mit Arbeitsunfähigkeit führte und er selbst Selbstmordgedanken entwickelte. Die Zwangsvollstreckung ist – völlig zutreffend – gleichwohl dauerhaft eingestellt worden.

### Welche Möglichkeiten haben denn die Vollstreckungsgerichte?

Vollstreckungsgerichte geraten in diesen Fällen schnell an Grenzen, denn sie befinden sich in einer eigenartigen Position: Einerseits sollen sie einen Streit zwischen zwei Parteien entscheiden, andererseits aber als staatliches Organ den Schutzauftrag des Staates für das Leben des Schuldners gewährleisten. Dies können sie indes nur durch eine Einstellung der Zwangsvollstreckung. Ich meine, damit wird die Aufgabe des Lebensschutzes, die dem Staat zukommt, beim Gläubiger privatisiert.

### Was können Vollstreckungsgerichte tun, um die Interessen des Eigentümers zumindest ansatzweise zu wahren?

Wenn eine Einstellung gewährt wird, müssen natürlich auch die Gläubigerinteressen berücksichtigt werden. Oft werden daher dem Schuldner Auflagen gemacht, seinen Zustand zu verbessern, damit nach einer gewissen Zeit die Räumung doch erfolgen kann. Nur nützt dies in der Praxis oft wenig. Denn es ist klar, dass die Erwartung an den Schuldner, dass dieser sich bemüht, eine Vollstreckung gegen ihn zu ermöglichen, nur sehr selten Erfolg haben kann. Nach Ablauf der Einstellungsfrist stellt sich dann das Problem erneut.

In manchen Fällen kann ein neuer Ansatz helfen, den wir in Frankfurt schon erfolgreich angewandt haben, nämlich zu fragen, ob nicht durch eine engmaschige Überwachung während der Vollstreckung, etwa durch Ärzte, Sachverständige und sonstige Hilfspersonen vorsichtig eine Räumung erfolgen kann. Wir haben dies die „begleitete Räumung" genannt. Aber klar ist, dass dies kein Allheilmittel ist und nur in den Fällen funktioniert, in denen nicht auch weitere Krankheiten einer Ortsveränderung entgegenstehen.

### Welche Lösungsmöglichkeiten sehen Sie?

Ich glaube, der Grundfehler liegt darin, den Lebensschutz auf den Gläubiger zu verlagern, der mit der Situation alleine gelassen wird, zumal er Ansprüche gegen den Schuldner häufig nicht mehr realisieren kann. Wenn der Schutzauftrag bei den staatlichen Organen liegt, müssen diese auch handeln! Ich habe dazu auf dem Mietgerichtstag 2018 den Vorschlag unterbreitet, die gesetzliche Höchstfrist von einem Jahr, die ein Gericht im Räumungsverfahren als Räumungsfrist gewähren darf, auf die Einstellung der Zwangsvollstreckung zu übertragen. Das würde bedeuten, dass nach Ablauf der Frist eine Einstellung der Zwangsvollstreckung zulasten des Gläubigers nicht mehr erfolgen kann. Wenn die Situation jetzt gleichwohl eine Räumung nicht erlaubt, ist klar, dass sie auch nicht erfolgen kann.

Nur bedarf es jetzt eines anderen Instrumentariums. Dies gebe es und es wird in den Fällen einer drohenden Obdachlosigkeit bei Räumungen auch praktiziert. Das Polizei- und Ordnungsrecht erlaubt zur Gefahrenabwehr eine Beschlagnahme oder Sicherstellung einer Wohnung auch bei einem Dritten, um sie dann dem Gefährdeten zur Verfügung zu stellen. Dies wäre auch hier die richtige Vorgehensweise. Damit hat zwar der Eigentümer auch keine Möglichkeit, die Wohnung zu nutzen, das muss er als Ausprägung der Sozialbindung des Eigentums aber hinnehmen. Dafür hat er aber einen gesicherten Entschädigungsanspruch in angemessener Höhe gegen einen solventen Schuldner (Staat). Die Justizministerkonferenz hat das Thema aufgegriffen und im Juni 2018 beschlossen, dass das Bundesjustizministerium prüft, ob zu diesem Problem gesetzgeberisches Handeln nötig ist. Ich glaube, dies ist sicher der Fall.

Herzlichen Dank für das Gespräch!

## Wohnfläche

# Wann liegt eine örtlich übliche Berechnungsmethode vor?

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

Zwischen Vermietern und Mietern besteht oftmals Uneinigkeit über die Wohnfläche. Dies beruht zumeist darauf, dass unterschiedliche Berechnungsmethoden herangezogen werden. In seinem Urteil vom 17. April 2019 (VIII ZR 33/18) hat der BGH bestätigt, dass hierbei grundsätzlich die Regelungen zur Ermittlung der Wohnfläche für preisgebundenen Wohnraum herangezogen werden müssen. Dies ist seit dem 1. Januar 2004 die Wohnflächenverordnung. Andere Berechnungsmethoden können nur dann veranschlagt werden, wenn sie zwischen den Vertragsparteien explizit vereinbart worden sind, eine andere Berechnung örtlich üblich oder nach der Art der Wohnung naheliegender ist.

Neu entschieden haben die Richter nun, wann eine örtliche Üblichkeit einer Berechnungsmethode vorliegt. Grundvoraussetzung ist hierbei, dass ein anderes anerkanntes Regelwerk (wie die Zweite Berechnungsverordnung, die DIN 283 oder die DIN 277) insgesamt angewendet wird. Eine fehlerhafte Anwendung eines Regelwerkes oder die Vermengung verschiedener Regelwerke ist nicht zulässig. Zudem muss die Anwendung dieses Regelwerkes auf der einheitlichen Auffassung sämtlicher Beteiligten beruhen. Das heißt: Sie muss die Zustimmung sowohl der Vermieter als auch der Mieter gefunden haben.

Im konkreten Fall hatten sich die unteren Gerichtsinstanzen zur Ermittlung der örtlichen Anwendung einer abweichenden Berechnungsmethode auf Gutachten gestützt, nach denen der überwiegende Teil der örtlichen Marktteilnehmer die Wohnflächenberechnungsverordnung in einer leicht modifizierten Variante nutzt. Der BGH entschied nun, dass eine modifizierte Wohnflächenverordnung schon keine zulässige ortsübliche Berechnungsmethode sein könne. Wie viele Marktteilnehmer diese anwenden, spiele daher keine Rolle. Mangels einer zulässigen ortsüblichen Methode dürfe nur die Wohnflächenverordnung herangezogen werden. Daher liege im konkreten Fall eine Wohnflächenabweichung in Höhe von über zehn Prozent vor, die einen Mangel darstelle.

Weiter entschieden die BGH-Richter, dass diese Abweichung bei der Feststellung, ob die Kappungsgrenze bei einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete eingehalten wurde, keine Rolle spiele. Denn die maßgebliche Ausgangsmiete für die Berechnung sei die vertraglich oder zu einem späteren Zeitpunkt vereinbarte Miete und nicht die aufgrund einer Wohnflächenabweichung oder aus anderen Gründen geminderte Miete.

Für Vermieter wird die Angabe der „korrekten" Wohnfläche aufgrund des Urteils noch ein Stückchen komplizierter. Nur wer weiß, dass die genutzten Werte mittels der Wohnflächenverordnung berechnet wurden, ist rechtlich auf der sicheren Seite. Wer weiß, dass die vorhandenen Werte auf andere Art ermittelt worden sind, sollte diese Berechnungsmethode mit den Mietern (spätestens beim Abschluss eines Neuvertrages) vereinbaren. Denn zukünftig wird man vermutlich nur noch in selten Fällen von einer zulässigen abweichenden Berechnungsmethode als ortsüblich ausgehen können.

Bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB gilt die Kappungsgrenze. Hiernach darf sich die Miete – abgesehen von Modernisierungsmieterhöhungen und Betriebskostenanpassungen – innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 Prozent erhöhen. In einigen von den jeweiligen Landesregierungen zu bestimmenden Gebieten sind dies sogar lediglich 15 Prozent.

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

Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing

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

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

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

Zuverlässig seit 1919
Schnell
Preiswert
Kompetent

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

# Mitglieder werben Mitglieder

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

# Haus & Grund empfehlen und Prämie sichern

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

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

## Ihr Prämienantrag

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

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

## Ihre Prämie

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

**01 Haus & Grund-Ratgeber**

- ☐ Betriebskosten
- ☐ Einbruchschutz für Haus- und Grundeigentümer
- ☐ Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers
- ☐ Immobilienübergabe zu Lebzeiten
- ☐ Die Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs
- ☐ Der Verwaltungsbeirat

☐ **02 Wohnklima-Messgerät Typ TH 55**

☐ **03 Grillset**

☐ **04 Küchenwaage**

## PRÄMIENCOUPON

**Angaben werbendes Mitglied**

Vorname/Name

Straße/Hausnummer

PLZ Ort

Mitgliedsnummer (sofern bekannt)

Unterschrift

*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

## BGH zur Mangelbeseitigung

# Abnahme der Endleistung zählt

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

**So bewertet Dr. Helena Klinger, Referentin Recht bei Haus & Grund Deutschland, das Urteil:**
Der BGH stärkt mit der Entscheidung deutlich die Rechte von Immobilieneigentümern. Bei einer vertraglich vereinbarten Abdichtung ist die Funktion der Wasserundurchlässigkeit geschuldet. Auch wenn mehrere Gewerke nacheinander arbeiten, kommt es grundsätzlich für den Zeitpunkt der Mangelhaftigkeit auf die Abnahme der Endleistung an.

Feuchte Wände, Schimmel und Wasserablagerungen – bei Feuchtigkeitsschäden ist die Ortung der Leckage meist schwierig, die Behebung teuer und das Streitpotenzial entsprechend hoch. Der BGH entschied hierzu nun in einem Fall, an dem mehrere Gewerke beteiligt waren, dass es für den Zeitpunkt der Mangelhaftigkeit grundsätzlich auf die Abnahme der Endleistung ankommt (Urteil vom 7. Februar 2019 – VII ZR 274/17).

Der klagende Hauseigentümer hatte den beklagten Handwerker mit der Abdichtung seiner Terrasse beauftragt. Hierzu brachte der Beklagte zunächst einen Bitumen-Voranstrich sowie zwei Lagen Bitumen-Schweißbahnen auf. Auf diesem Untergrund verlegte sodann ein anderer Unternehmer Estrich und Fliesen. Im Anschluss übernahm der Beklagte wiederum die Isolierungsarbeiten an den Rändern, montierte die Wandanschlussschienen und versiegelte mit Silikon. Nach rund einem Jahr zeigte sich an den an die Terrasse angrenzenden Hauswänden Feuchtigkeit. Der Beklagte lehnte die Mängelbeseitigung ab. Mit seiner Klage begehrte der Hauseigentümer nun Nachbesserung und Ersatz für Schäden an anderen Bauteilen sowie Sachverständigen- und Anwaltskosten. Das vom Berufungsgericht eingeholte Sachverständigengutachten konnte nicht klären, woher die Feuchtigkeit rührt. Der Kläger hatte verweigert, dass zur Gutachtenerstellung der Terrassenaufbau abgetragen wird. Daraufhin wies das Berufungsgericht die Klage mit der Begründung ab, der Kläger sei der ihm obliegenden Beweislast nicht nachgekommen und habe seinen Anspruch nicht beweisen können.

Der BGH trat nun dieser unterinstanzlichen Rechtsprechung entgegen und gab dem Kläger Recht. Bei dem Auftrag zur Abdichtung der Terrasse handele es sich um einen Werkvertrag. Hier schulde der Auftragnehmer eine verschuldensunabhängige Nachbesserung auch dann, wenn ihm ein konkreter Ausführungsfehler nicht nachgewiesen werden kann. Insofern genüge – im Gegensatz zum Schadensersatzanspruch – die Mangelhaftigkeit des Werks. Die Parteien hätten als vertragliche Beschaffenheit eine Wasserundurchlässigkeit vereinbart. Ob das Werk nach dem Abschluss der klägerischen Isolierungsarbeiten seiner Funktion gerecht werde, könne zum Beispiel durch einen Flutungsversuch mit gefärbtem Wasser oder einen Leckagetest überprüft werden. Da hierzu die Freilegung der Terrassenabdichtung nicht erforderlich ist, sei der Kläger auch nicht beweisfällig geblieben, obgleich er der Bauteilöffnung widersprach. Vielmehr müsse das Gericht sämtliche zulässigen Beweismittel ausschöpfen, bevor eine Entscheidung ergeht. Dabei käme es in der Beweisführung nicht darauf an, ob die Beschädigungen bei der Estrichverlegung des Dritten entstanden sind. Ausschlaggebend sei für die Mangelhaftigkeit allein der Zeitpunkt der Abnahme. Da die Parteien keine Teilabnahme für die Bitumen-Arbeiten des Beklagten vereinbart hatten, sei insoweit auf den Abschluss der letzten Isolierungsarbeiten des Beklagten abzustellen. Eine Teilabnahme habe auch nicht durch schlüssiges Handeln stattgefunden, da die Beauftragung Dritter und deren durchgeführte Leistungen hierfür nicht ausreichen.

## 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 MELZEL**
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**
Sonder-konditionen

**Ralf Zinzius**
**Versicherungsmakler Bergisch Land**

**Das Lagerhaus Scholz**
Haushaltsauflösungen & Entsorgungen
10 %

## Oliver Alberts Verwaltungsgesellschaft mbH

# Ihre Verwaltung in erfahrenen Händen

„Wir müssen uns jetzt leider kurzfassen, ich muss gleich direkt zum nächsten Termin.": so begrüßt uns Oliver Alberts zum gemeinsamen Gespräch und Fotoshooting.

Das „leider" kauft man ihm ab, denn es ist Alberts anzusehen, dass er das nun etwas kürzere, aber nicht minder intensive Gespräch wirklich genießt. Als Inhaber der Alberts & Nieper oHG, die 2007 aus der von Alfred Daume, dem Großvater Alberts', gegründeten Daume KG hervorging, lebt Alberts förmlich für Barmen. Nicht umsonst war er 2013 einer der Mitbegründer und seither 1. Vorsitzender der Immobilien-Standort-Gemeinschaft Barmen (kurz ISG). Die ISG, die sich selbst zum Ziel gesetzt hat „das neue Barmen" attraktiv und lebendig zu gestalten, leistet vor Ort einen erheblichen Beitrag zur Sicherung und Erhöhung der Wertigkeit aller dortigen Immobilien.

Da wo früher das Geschäft von Alberts' Großvater war, dort ist heute das Büro der Alberts & Nieper Hausverwaltung. „Das ist so unser kleines Stückchen Verbundenheit mit unseren Ursprüngen" sagt Oliver Alberts, der es sichtlich genießt weiterhin so nah am Werth und der Barmer Innenstadt zu sein. Um über die Verwaltung der eigenen Immobilien im Family Office hinaus tätig sein zu können, wurde dann 2014 die Oliver Alberts Verwaltungsgesellschaft mbH gegründet. Ziel war es, auch anderen Hauseigentümern die Verwaltungsdienstleistungen anbieten zu können, die schon bei den eigenen Immobilien für Wertsicherung und -erhöhung gesorgt hatten. Den Wettbewerbsvorteil vor anderen Hausverwaltungen beschreibt Alberts so: „Ich bin direkter Ansprechpartner für all unsere Kunden, besonders das hebt uns von anderen, eher unpersönlichen Hausverwaltungen ab.".

Als Miet- und WEG-Verwalter ist die Oliver Alberts Verwaltungsgesellschaft seit 2014 überaus erfolgreich tätig, und verwaltet mittlerweile überregional Immobilien in 2 verschiedenen Bundesländern. „Unser Hauptaugenmerk bleibt aber weiterhin das Bergische Land, hier kommen wir her, und hier möchten wir unseren Beitrag leisten", sagt Alberts abschließend, denn jetzt muss er weiter zum nächsten Termin. Aber man nimmt es dem vielbeschäftigten Mann nicht übel, wenn man sieht, mit welchem Einsatz er jeden Tag für Wuppertal unterwegs ist.

Weitere Informationen erhalten Sie unter:
www.oliver-alberts.de

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

## Erfüllungswirkung

# Zahlungen des Mieters an den Makler

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

In einem Mietvertrag ist vereinbart, dass der Mieter alle Zahlungen an den Vermieter leistet. Dann zahlt der Mieter entgegen dieser Vereinbarung Mietzins und Kaution an den Makler. Der Vermieter fordert anschließend vom Makler die Zahlung. In einer solchen Fallkonstellation hat der Vermieter keinen Anspruch gegenüber dem Mieter, da das Herausgaberverlangen des Vermieters als nachträgliche Genehmigung des Geldempfangs durch den Makler zu werten ist. Das hat das Landgericht Köln mit Urteil vom 6. Dezember 2018 (1 S 297/17) entschieden.

Im konkreten Fall hatte der Vermieter eine Maklerin beauftragt, einen Mieter auszuwählen und mit ihm einen Mietvertrag abzuschließen. Dieser sah vor, dass sämtliche Zahlungen auf das Konto des Vermieters erfolgen sollten. Die Maklerin allerdings verlangte vom Mieter, dass dieser die Hälfte der Kaution und die ersten beiden Monatsmieten an sie zahlen sollte, was der Mieter gutgläubig tat. Die Maklerin verrechnete den Betrag mit ihren eigenen Forderungen gegenüber dem Vermieter.

Dieser war mit dem Vorgehen nicht einverstanden, forderte die Maklerin mehrfach erfolglos zur Herausgabe der gesamten Summe auf und verklagte dann jedoch nicht die Maklerin, sondern den Mieter. Vor dem Amtsgericht hatte der Vermieter zunächst Erfolg, im Berufungsverfahren wies das Landgericht jedoch die Klage ab. Zur Begründung führten die Richter an, dem Vermieter stehe der geltend gemachte Zahlungsanspruch nicht zu. Sein Anspruch auf Miet- und Kautionszahlung sei nämlich gemäß §§ 362 Abs. 2, 185 Abs. 2 BGB erloschen. Das Herausgabeverlangen des Vermieters gegen die Maklerin sei als nachträgliche Genehmigung des Geldempfangs durch die Maklerin zu bewerten, obwohl die Maklerin nicht über eine Vollmacht verfügt habe. Somit sei Erfüllung eingetreten. Ein Anspruch gegen den Mieter bestehe nicht.

## WEG-Recht

# Anfechtbarkeit des Abmahnbeschlusses bei Entziehung des Wohnungseigentums

Von Julia Wagner, Referentin Recht Haus & Grund Deutschland

Der Bundesgerichtshof hat sich mit seinem Urteil vom 5. April 2019 (V ZR 339/17) ausführlich mit der Thematik der Entziehung des Wohnungseigentums und damit zusammenhängenden Abmahnbeschlüssen befasst und hat die Rechte der Eigentümer diesbezüglich gestärkt.

Im konkret entschiedenen Fall überhäuften einzelne Eigentümer die Verwalterin mit verschiedensten, teils sinnlosen Aufgaben. Sie wiesen dabei wiederholt auf die Möglichkeit einer Abberufung aus wichtigem Grund wegen Pflichtverletzung hin, sollte die Verwalterin den Verlangen nicht nachkommen. Auf einer folgenden Eigentümerversammlung beschlossen die übrigen Wohnungseigentümer Abmahnungen der agierenden Eigentümer aufgrund wiederholter Versuche „die Verwaltung zu zermürben" und des Missbrauchs ihrer Rechte. Dagegen erhoben die Abgemahnten Anfechtungsklage. Der Bundesgerichtshof wertet die Anfechtungsklage zwar als zulässig, hält die Abmahnbeschlüsse jedoch im Ergebnis für wirksam.

Zwar haben Wohnungseigentümer nach Auffassung der Richter das Recht, Abmahnungen per Beschluss auszusprechen. Werde von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, müsse es allerdings möglich sein, diesen Beschluss wie jeden anderen auch anzufechten. Dies sei auch nicht anders zu bewerten, weil die Abmahnung auch durch den Verwalter oder einen einzelnen Wohnungseigentümer hätte ausgesprochen werden können und eine solche Abmahnung nicht anfechtbar wäre.

Allerdings hätte eine Anfechtung nur dann Erfolg, wenn die Beschlussfassung formelle Fehler enthielte. Es sei also nur zu überprüfen, ob das notwendige Verfahren eingehalten wurde, ob das abgemahnte Verhalten einen Entziehungsbeschluss nach § 18 WEG überhaupt rechtfertigen könne und ob der Beschluss hinreichend bestimmt sei. Nur dann entspreche eine Abmahnung den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Im entschiedenen Fall sei ein Abmahnbeschluss gerechtfertigt. Der Beschluss könne zwar nicht auf ein Verhalten gestützt werden, welches den Eigentümern zur Wahrnehmung ihrer Rechte zusteht. Wohnungseigentümer haben nämlich aufgrund des Miteigentums und des Anspruchs auf eine ordnungsgemäße Verwaltung das Recht, sich mit Anträgen an die Verwaltung zu wenden. Wenn ein Eigentümer immer mitbedenken müsste, wie seine Anträge bei den übrigen Wohnungseigentümern „ankommen", könnte er seine Rechte nicht mehr unbefangen und effizient wahrnehmen. Allerdings kann die Geltendmachung dieser Ansprüche – wie hier – rechtsmissbräuchlich sein. Da es sich um einen Eingriff in den Kernbereich der Mitgliedschaftsrechte handele, seien an die Rechtsmissbräuchlichkeit jedoch strenge Anforderungen zu stellen. Rein querulatorisches Handeln eines Eigentümers genüge insbesondere nicht. Rechtsmissbräuchlichkeit könne nur vorliegen, wenn sie einzig einem wohnungseigentumsfremden oder -feindlichen Ziel diene. Dies sei in dem konkreten Sachverhalt der Fall. Der zermürbende Eigentümer wollte einen verwalterlosen Zustand herbeiführen, was den übrigen Wohnungseigentümern in diesem Umfang nicht mehr zuzumuten sei.

*Wenn ein Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm obliegenden Pflichten verstößt oder seine Rechte missbraucht, kann die Gemeinschaft von ihm gemäß § 18 WEG die Veräußerung des Wohnungseigentums verlangen.*

# FINANZEN & VERSICHERUNG

## Hausratversicherung
## Neue HomeCare-Produktlinie bei der GEV

Quelle: GEV Grundeigentümer-Versicherung

Neben der Wohngebäudeversicherung ist für Eigenheimbesitzer die Hausratversicherung eine wichtige Police, um das Eigentum abzusichern. Wir haben unsere Hausratversicherung aktualisiert und bieten Ihnen nun unsere HomeCare-Produktlinie an, die Sie auch durch individuelle Module ergänzen können.

Rechnet man den Wert aller Gegenstände im eigenen Haushalt zusammen, kommt meist ein kleines Vermögen zusammen.

Durch Einbruchdiebstahl, Unwetter, Brand oder Leitungswasserschäden können diese Werte komplett vernichtet werden oder verloren gehen. Neuanschaffungen oder Reparaturen sorgen für erhebliche Kosten. Die Hausratversicherung schützt Sie vor solchen Verlusten und ersetzt die Schäden zum Neuwert. Dies bedeutet, die Hausratversicherung ersetzt im Schadensfall den aktuellen Preis für die Neuanschaffung Ihres Hausrats in gleicher Art und Güte.

### Was gehört zum Hausrat?

Die Hausratversicherung ist eine Sachversicherung für den gesamten Hausstand. Als Hausrat bezeichnet man nahezu alles, was sich in dem versicherten Wohnort befindet und als bewegliche Sache klassifiziert werden kann:

- Einrichtung wie Möbel, Teppiche, Lampen, Gardinen
- Gebrauchsgegenstände wie Geschirr, Wäsche, Kleidung, Bücher, CDs, DVDs, Schallplatten, Musikinstrumente, Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Spielsachen
- Wertsachen wie Bargeld, Schmuck, Pelze, Edelsteine, Wertpapiere, Urkunden, Briefmarken, Münzen, handgeknüpfte Teppiche, Bilder, Antiquitäten und
- Verbrauchsgegenstände wie Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Vorräte

### HomeCare mit der GEV Grundeigentümer-Versicherung

Mit unserer neuen Hausratversicherung HomeCare bieten wir Ihnen drei Produktlinien Smart (Basis-Schutz), Top (Basis-Schutz und Plus-Schutz) und Max (umfangreicher Schutz).

Zusätzlich können Sie zu Ihrem gewählten Hausrat-Produkt je nach Bedarf folgende Module ergänzen: Fahrrad-Schutz, Elementar-Schutz (dieser umfasst beispielsweise Schäden durch Überschwemmung, Rückstau), Glas-Schutz und unsere Soforthilfe.

### Ihre Preisvorteile bei uns

Profitieren Sie von unserem Schadensfreiheitsrabatt (SFR-Tarif), mit dem wir Ihre schadensfreien Jahre mit einem extra günstigen Beitrag belohnen. Oder vereinbaren Sie eine Selbstbeteiligungsvariante und sichern Sie sich einen weiteren Preisvorteil. Haben Sie bereits bei uns eine Wohngebäudeversicherung abgeschlossen, profitieren Sie beim Abschluss einer Hausratversicherung von unserem Bündelrabatt. Und: Als Haus & Grund-Mitglied erhalten Sie zusätzlich einen 10-Prozent-Rabatt beim Abschluss einer Hausratversicherung.

Sie wünschen eine auf Ihre persönliche Situation zugeschnittene Versicherung? Unsere Produktlinien können flexibel erweitert und angepasst werden. Im Beratungsgespräch unter 040 3766 3367 informieren wir Sie gern über die Möglichkeiten.

www.gev-versicherung.de

## Unwetterbilanz 2018
## Stürme verursachen die meisten Schäden

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

Stürme, Hagel und Starkregen haben 2018 in Deutschland Schäden in Höhe von 2,6 Milliarden Euro angerichtet. Am schlimmsten waren die Länder Nordrhein-Westfalen (910 Millionen Euro), Baden-Württemberg (260 Millionen Euro) und Bayern (252 Millionen Euro) betroffen. Das zeigt die erste regionale Naturgefahrenbilanz des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV). Sie umfasst versicherte Schäden an Häusern, Hausrat, Gewerbe- und Industriebetrieben.

Mit Abstand die meisten Schäden in Nordrhein-Westfalen (86 Prozent) wurden durch Sturm und Hagel verursacht. In Bayern hatten allein Sturmschäden einen Anteil von 80 Prozent, in Baden-Württemberg waren es 60 Prozent. Nach Angaben des GDV gehört 2018 zu den vier schwersten Sturmjahren der letzten 20 Jahre. Bundesweit sind fast alle Wohngebäude gegen Sturm und Hagel abgesichert, so der Verband. Allerdings fehlt rund zehn Millionen Hauseigentümern der Schutz gegen Elementarrisiken wie Starkregen und Hochwasser. In der Regel lässt sich der Zusatzbaustein „erweiterte Naturgefahrenversicherung (Elementarschäden)“ bei bestehenden Versicherungen ergänzen.

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

## Rechtzeitig gewarnt
## Rauchmelder-Systeme im Überblick

In den meisten Bundesländern sind Rauchmelder mittlerweile Pflicht. Wenn sie optimal funktionieren, warnen sie so frühzeitig, dass die Bewohner schnell reagieren, den Notruf wählen und so das Eintreffen der Einsatzkräfte beschleunigen können. In manch einem Fall können die Bewohner einen Brand sogar im Anfangsstadium selbst löschen. Breitet sich das Feuer rasch aus, haben sie mehr Zeit, um sich in Sicherheit zu bringen.

Die Initiative „Rauchmelder retten Leben" geht davon aus, dass heute in 70 Prozent aller Haushalte Rauchmelder zu finden sind. „Dabei gibt es je nach Zeitpunkt der Erstmontage enorme Qualitätsunterschiede", betont Sprecherin Claudia Groetschel. Technisch habe sich in den vergangenen Jahren so viel getan, dass es durchaus eine Überlegung sei, bei Neuinstallation oder einem vielleicht anstehenden Wechsel auf neue Rauchmelder zu setzen.

Mittlerweile haben Verbraucher dann die Qual der Wahl. Auf den ersten Blick sehen sich die kleinen Dosen mit einem Durchmesser zwischen vier und zwölf Zentimetern recht ähnlich. Bei den meisten von ihnen wird die Bodenplatte mit Schrauben in der Mitte des Raumes an die Decke montiert. Alternativ gibt es Befestigungen mit Magneten oder Klebepads. Nach ihrem Funktionsprinzip wird zwischen Stand-alone-Lösungen, Funksystemen und smarten Meldern unterschieden.

### Klassische Einzelmelder oder Funksystem?

Klassische Rauchmelder sind Einzelgänger. Jeder schlägt dann Alarm, wenn in seinem Raum Rauch entsteht, gibt das Signal jedoch nicht an die anderen Melder weiter. „In kleineren Wohneinheiten genügen in der Regel Stand-alone-Melder", sagt Carsten Wege, Geschäftsführer des Bundesverbandes Brandschutz-Fachbetriebe. „In größeren Gebäuden oder Wohnungen, die sich über mehrere Etagen erstrecken, empfehlen wir auf jeden Fall Funksysteme, um zu gewährleisten, dass alle Bewohner rechtzeitig alarmiert werden." Allerdings erfordern Funklösungen einen höheren Planungsaufwand, sie sind teurer als Standardmelder und zudem sind sie nicht in allen Gebäuden einsetzbar. Unterm Strich spielen sie damit eine untergeordnete Rolle.

### In Zukunft smart

Langsam, aber sicher kommen verstärkt smarte Rauchmelder auf den Markt. Die Idee ist überzeugend: Die Geräte sind im Smart Home über eine Zentrale miteinander und mit anderen Geräten – etwa der Beleuchtung oder den Smartphones der Bewohner – verbunden. Damit bieten sie die Vorteile von funkvernetzbaren Rauchmeldern und mehr und sind zudem tendenziell günstiger als die Funksysteme. „Eine moderne Lösung kann via speziellen Smartphone-Apps den Status eines Rauchwarnmelders abfragen".

Auch für die ausführenden Wartungsfirmen sind diese Apps eine Erleichterung, da ein detailliertes Protokoll ausgelesen werden kann", informiert Wege. „Je nach System ist es auch möglich, direkt einen Notruf abzusetzen oder festzulegen, welche Schritte das System ausführen soll, wenn der Notfall eintritt." Der Nachteil dabei ist, dass die Bewohner und im schlimmsten Fall auch die Rettungskräfte bei Fehl- oder Täuschungsalarm unnötig benachrichtigt werden und unter Umständen ein unbegründeter Feuerwehreinsatz ausgelöst wird.

In der Praxis funktionieren die smarten Melder unterschiedlich gut, so die Einschätzung von Claudia Groetschel: „Viele günstige Smart-Home-Systeme sind heute nicht für den Brandschutz gedacht, sondern vorrangig auf Einbruchschutz ausgerichtet. Bestenfalls sind dann ganz einfache Rauchmelder integrierbar. Hier sollte man auch in Bezug auf den Brandschutz auf Qualität achten." Stiftung Warentest hat zuletzt im Januar 2018 Rauchmelder unter die Lupe genommen und nur zwei smarte Modelle (Homemativ IP und Innogy) mit „gut" bewertet. Bei den anderen Modellen im Test kritisierten sie unter anderem batteriezehrende Datenverarbeitung, die fehlende Codierung der Passwörter und unvollständige Gebrauchsanweisungen.

Darüber nutzten die meisten Modelle die eigentlich vorhandenen Möglichkeiten der Vernetzung nicht aus. Und schließlich funktionierten sie ausschließlich mit der jeweiligen Smart-Home-Zentrale des Anbieters. Allerdings: Der Test ist eineinhalb Jahre alt, sodass die Ergebnisse, bezogen auf die einzelnen Produkte, nicht zwingend heute noch zutreffen. „Auf dem Markt ist unglaublich viel Bewegung, gerade bei den smarten Systemen", sagt Anne Kliem von der Stiftung Warentest. „Deshalb ist auch nicht absehbar, ob alle Geräte, die heute im Handel sind, in ein paar Jahren noch erhältlich sein werden." Für den Verbraucher heißt das auch: Wer sich heute auf smarte Melder einlässt, muss unter Umständen beim ersten Wechselturnus das gesamte System umstellen.

### Die Batterie macht's

Egal ob und wie die Melder zusammenwirken – ohne Batterie geht es nicht. Sie ist damit ein ganz entscheidendes Kaufkritierium. Stiftung Warentest empfiehlt nachdrücklich den Einsatz von Meldern mit Langzeitbatterie. „Alle Teile der Melder unterliegen Alterungsprozessen. Bei Meldern mit Batterien, die gewechselt werden müssen, besteht die Gefahr, dass man immer wieder wechselt und dabei übersieht, dass nach einigen Jahren die Funktionstüchtigkeit des gesamten Melders nicht mehr gesichert ist", begründet Expertin Kliem. Bei Meldern mit Langzeitbatterie wird das gesamte Gerät ersetzt, sobald die Batterie leer ist. Die regelmäßige Wartung (siehe Infokasten) ersetzt allerdings auch die beste Batterie nicht.

### So sieht die optimale Wartung aus

Entscheidend ist, was die Norm und der Hersteller zu den Wartungstätigkeiten vorschreiben. So sollte laut Norm eine fachmännische Wartung wie folgt durchgeführt werden:

- Jährliche Wartung nach DIN 14676 und entsprechend der Bedienungsanleitung des Herstellers.
- Sichtkontrolle, ob die Raucheindringöffnungen frei sind (zum Beispiel Verschmutzung durch Flusen und Stäube) oder eine mechanische Beschädigung des Rauchmelders erkennbar ist.
- Über die Prüftaste des Rauchmelders wird probeweise ein Alarm ausgelöst, der den akustischen Signalgeber und gegebenenfalls die optische Individualanzeige des Rauchmelders aktiviert.
- Protokollierung und Dokumentation (optional via Hersteller-App).

Quelle: Carsten Wege, Geschäftsführer Bundesverband Brandschutz-Fachbetriebe

## Kohlenmonoxid

# Geruchlos, unsichtbar und extrem gefährlich

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

In der Wohnung, in der Shisha-Bar oder beim Grillen in der Garage oder im Zelt – immer wieder ereignen sich schwere Unfälle durch Kohlenmonoxid. Nach Angaben der Initiative „Rauchmelder retten Leben" starben jährlich rund 600 Menschen in Deutschland an einer CO-Vergiftung; rund 4.000 Verletzte werden in Krankenhäusern stationär behandelt.

Ähnlich wie Rauchmelder können CO-Melder vor der drohenden Gefahr warnen, doch es gibt keine Pflicht, diese zu installieren. Entsprechend wenig sind die Geräte verbreitet.

### Unfallursachen

„Sinnvoll sind CO-Melder überall dort, wo kohlenstoffhaltige Kraft- und Brennstoffe verbrannt werden", sagt Claudia Groetschel von der Initiative „Rauchmelder retten Leben". Normalerweise bildet sich beim Verbrennen von kohlenstoffhaltigen Stoffen in Kombination mit Sauerstoff harmloses Kohlendioxid. Ist jedoch nicht genug Sauerstoff vorhanden, dann wird die verbrauchte Luft erneut verbrannt. Es entsteht Kohlenmonoxid, ein tückisches Gift. Es ist unsichtbar, geruch- und geschmacklos, verursacht nur unspezifische Symptome wie etwa Kopfschmerzen oder Übelkeit und wirkt extrem schnell. Eine erhöhte Kohlenmonoxidkonzentration führt innerhalb weniger Minuten zur Bewusstlosigkeit, wenig später zum Tod.

„Häufig werden Unfälle mit Kohlenmonoxid durch technische Defekte, etwa der Heizungsanlage, verursacht. Hinzu kommen ungünstige Wetterlagen – ein Sturm löst ein Stück Dachpappe und das legt sich auf den Schornstein", fasst Expertin Groetschel zusammen. Auch Vogelnester können den Schornsteinschlot so blockieren, dass die Abgase nicht abziehen können. In der Sommerzeit sind nach wie vor Grillunfälle ein zentrales Thema: Ein Unwetter zieht auf oder der Abend wird ungemütlich kühl, also wandert der Grill mit ins Zelt, in die Garage oder ins Haus und wird dort zur unterschätzten Gefahr.

### Vorbeugemaßnahmen

Wer als Eigentümer vorsorgen möchte, kann dafür noch mehr tun, als CO-Melder zu installieren. Schließlich reagieren auch die erst, wenn es schon fast zu spät ist.

Der wichtigste Verbündete ist der Schornsteinfeger. Er ist nicht nur für die jährliche Inspektion zuständig. Er muss auch gerufen werden, wenn neue Fenster und Türen eingebaut wurden und sich damit die Raumluftbedingungen für die Heizungsanlage verändert haben. Das sieht die Kehr- und Überprüfungsordnung vor. Klagen Bewohner beim Betreten des Hauses vermehrt über Kopfschmerzen oder sind Spiegel und Scheiben ständig beschlagen, ohne dass gerade geduscht oder gebadet wurde, können das Zeichen einer dauerhaft erhöhten Kohlenmonoxidkonzentration sein. Das muss geprüft werden! Dohlen und andere Vögel können sich im Kamin nicht häuslich einrichten, wenn ihnen ein Dohlengitter den Zugang versperrt.

## Lüftungssysteme

# Meist sinnvoll, oft unverzichtbar

Von Eva Neumann Referentin Presse und Kommunikation Haus & Grund Deutschland

Im Neubau sind Wohnungslüftungs-Systeme Standard. Aber auch im Altbau halten sie verstärkt Einzug. Das liegt vielfach an den gesetzlichen Vorgaben: Mehrfamilienhauseigentümer, die mehr als ein Drittel der Fenster austauschen, und Einfamilienhauseigentümer, die entweder mehr als ein Drittel der Fenster austauschen oder mehr als ein Drittel des Daches abdichten, sind verpflichtet, ein Konzept zur Wohnraumbelüftung nach DIN 1946-6 vorzulegen. Aber auch ohne eine solche Modernisierungsmaßnahme ist ein Lüftungssystem eine Überlegung wert.

Ein solches System ermöglicht den witterungsunabhängigen, kontrollierten, an die Bedürfnisse der Bewohner angepassten Luftaustausch mit minimalen Wärmeverlusten.

### Zentrale Wohnraumlüftung – im Neubau einfach einzuplanen

Beim Neubau entscheiden sich die meisten Bauherren für eine zentrale Lüftungsanlage, bei der ein zentrales Lüftungsgerät die Frischluft durch ein Luftverteilsystem an die Wohnräume leitet. Ein solches System hat viele Vorteile – von der zentralen Steuerung über die vergleichsweise einfache Wartung bis hin zur geringen Geräuschbelastung.

Bei der zentralen Wohnraumlüftung werden drei Bauformen unterschieden: Eine einfache Abluftanlage saugt die verbrauchte Luft mithilfe eines Ventilators aktiv an und führt sie nach außen ab. Die Luftauslässe dafür sind meist in sogenannten Ablufträumen – etwa in der Küche oder im Bad – platziert, in denen im Vergleich zu den Aufenthaltsräumen mehr Feuchtigkeit und eine höhere Geruchsbelastung entstehen. Frischluft kann nur passiv durch in der Gebäudehülle, an Fenstern und Türen vorhandene Fugen und Schlitze in die Räume gelangen. Eine kombinierte Ab- und Zuluftanlage verfügt über eine Lüftungszentrale und ein Luftverteilsystem. Sie saugt nicht nur die Abluft, sondern auch die Zuluft aktiv an.

Um unerwünschte Partikel aus der Außenluft und Lärm von der Straße am Eindringen zu hindern, sind solche Anlagen meist mit Filtern ausgestattet. Anlagen mit einem System zur Wärmerückgewinnung sind so aufgebaut, dass die Wärme der abgesaugten Wohnraumluft die angesaugte Außenluft temperiert und damit Energieverluste minimiert. Bei Anlagen mit automatischem Bypass wird bei sommerlichen Temperaturen der Wärmetauscher umgangen, sodass die Wohnung mit kühler Außenluft belüftet wird. „Für den Neubau empfehlen wir immer eine zentrale Anlage mit zwei Ventilatoren und Wärmerückgewinnung", erklärt Günther Mertz, Geschäftsführer des Fachverbandes Gebäude-Klima e.V. „In einem Einfamilienhaus belaufen sich die Kosten inklusive Installation auf etwa 5.500 Euro."

Wird eine solche Anlage beim Neubau mitgeplant, dann wird häufig die Decke im Flur abgehängt. In die dadurch entstandene Zwischendecke werden dann das Lüftungsgerät und die Luftleitungen integriert.

### Dezentrale Wohnraumlüftung – eine gute Lösung im Bestand

Im Bestand ist die Installation einer solchen zentralen Anlage mit umfangreichen Eingriffen in die Bausubstanz verbunden. „Hier ist eine dezentrale, raumweise Lüftung mit Wärmerückgewinnung eine gute Lösung", schlägt Günther Mertz vor. Auch für kleine Wohneinheiten wie Einliegerwohnungen oder bei baulichen Erweiterungen ist ein solches System eine Option. Um ein kompaktes, dezentrales Lüftungsgerät zu installieren, ist nicht mehr als eine Kernbohrung durch eine Außenwand, die Befestigung des Gerätes an der Wand und ein Elektroanschluss notwendig. Ein sichtbares Luftverteilungssystem ist nicht erforderlich. Allerdings muss in jedem zu belüftenden Raum mindestens ein Gerät angebracht werden. „Dabei werden in der Regel die Wohn- und Schlafräume bedacht, da Küche und Bad oft über eigene Abluftanlagen verfügen", informiert der Experte. „Pro Raum belaufen sich die Kosten auf etwa 400 Euro."

### Ein Beitrag zum gesunden Wohnen

Indem das Lüftungssystem für regelmäßigen Luftaustausch sorgt und Feuchte aus dem Gebäude abtransportiert, leistet es einen wichtigen Beitrag zur Schimmelpilzvermeidung. Zugleich werden Schadstoffe, die durch Ausdünstungen von Bodenbelägen, Möbeln und Reinigungsmitteln in die Wohnräume abgegeben werden, hinausbefördert und die CO2-Konzentration gering gehalten. Das Filtersystem entfernt Schwebstoffe wie Pollen oder Staub aus der Zuluft. „Für Allergiker kann die Wohnraumlüftung mit speziellen, sogenannten F7-Filtern ausgestattet werden", erläutert Verbandsgeschäftsführer Mertz. „Je nach Belastung der Außenluft werden alle sechs Monate die Filter kontrolliert und abgesaugt oder abgewaschen. Einmal im Jahr sollten sie getauscht werden."

### Ohne Fachfirma geht es nicht

Damit die Lüftungsanlage problemlos und effizient funktioniert, müssen die Anlage und ihre einzelnen Bestandteile unter anderem an den Raumluftbedarf, die Wohnungsgröße, die Bedürfnisse der Bewohner und die baulichen Gegebenheiten angepasst werden. Planung, Ausführung und Einbau übernehmen Fachfirmen für Heizungs- und Lüftungsbau. Sie können auch mit der Filterreinigung und der Wartung der Anlage beauftragt werden. Alle zehn Jahre sollte eine umfangreiche Inspektion durch eine Fachfirma durchgeführt werden, so die Empfehlung des Verbandsgeschäftsführers.

## Statistik 2018

# Anteil erneuerbarer Energien am Bruttoendenergieverbrauch leicht gestiegen

Von Eva Neumann Referentin Presse und Kommunikation Haus & Grund Deutschland

Der Anteil der erneuerbaren Energien am Bruttoendenergieverbrauch für Strom, Wärme und Verkehr ist insgesamt von 15,5 Prozent im Jahr 2017 auf vorläufig 16,6 Prozent im Jahr 2018 gestiegen. Damit ist das mit der aktuellen EU-Erneuerbare-Energien-Richtlinie vorgegebene verbindliche Ziel von 18 Prozent im Jahr 2020 in erreichbarer Nähe. Durch erneuerbare Energien konnten im Vorjahr insgesamt rund 184 Tonnen Treibhausgase (CO2-Äquivalente) vermieden werden. Diese aktuellen Berechnungen der Arbeitsgruppe Erneuerbare-Energien-Statistik (AGEE-Stat) hat das Umweltbundesamt veröffentlicht.

Anzeige

# Balkone, Terrassen und Aussentreppen

## In die Jahre gekommen?
## Wir bieten Ihnen eine effiziente Lösung.

Umwelteinflüsse, Hitze, Regen, Schnee, Eis und Frost sowie mechanische und chemische Belastungen sind für Balkone, Terrassen und Außentreppen höchste Belastungen und enden immer damit, dass die entstandenen Schäden nur durch unseren Spezialbetrieb behoben werden können. Kunststoffmaterialien, die durch unsere jahrelange Erfahrung an den Problemzonen immer wieder verbessert werden konnten, helfen uns und unseren Kunden heute, eine optimale wasserundurchlässige Oberfläche herzustellen.

Wasser ist der größte Feind der Außentreppen-, Terrassen und Balkonbeläge. Warnzeichen für gravierende Schäden sind Ausblühungen: Über defekte Fugen gelangt das Wasser unter die Schutzschicht.

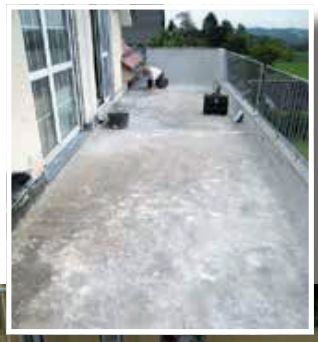
Durch Haarrisse im Fugenbereich kann Wasser ungehindert eindringen, den darunter liegenden Estrich sowie die Isolierung total zerstören. Bei Erwärmung steigt das Wasser über den Mörtel an die Oberfläche. Bei Minusgraden verwandelt sich das Wasser in den Poren zu Eis. Der entstehende Druck verursacht Risse, durch die erneut Wasser eindringt.

**Die Folge sind größere Risse, ein Kreislauf, der die Bausubstanz zerstört!**

KBT-MEIS entwickelte gemeinsam mit der chemischen Industrie einen Werkstoff, der sich als alternative Lösung zur traditionellen Instandsetzung geradezu anbietet. Durch unsere geschulten und qualifizierten Fachkräfte entsteht eine besonders strapazierfähige und optisch aufgewertete Fläche, **ohne den Altbelag entfernen zu müssen!**

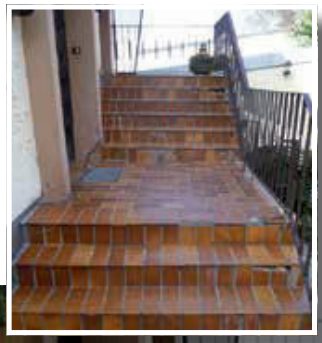
Bei Balkonen oder Terrassen, die sich über bewohnten Räumen befinden, besteht die Möglichkeit, eine Wärmedämmung mit Dampfsperre einzubauen. Trockenlegung eines feuchten Untergrundes ist für uns als spezialisierten Meisterbetrieb durch die Einarbeitung eines Drainagesystems selbstverständlich. Die Wahl der richtigen Werkstoffe erfordert solides und fundiertes Fachwissen. Nur speziell dafür erforschte und hergestellte Kunststoffe, die von KBT-MEIS in jahrelanger Erfahrung gesammelt wurden, halten den hohen Anforderungen an Witterungsbeständigkeit und Rissüberbrückung auf Dauer stand.

**Nähere Informationen:**
**KBT-MEIS GmbH & Co. KG**
**Meisterbetrieb**
**Alte Ziegelei 3**
**42653 Solingen**
**Telefon: 0212 / 31 00 30**
**Telefax: 0212 / 31 81 06**
**www.kbt-meis.de**



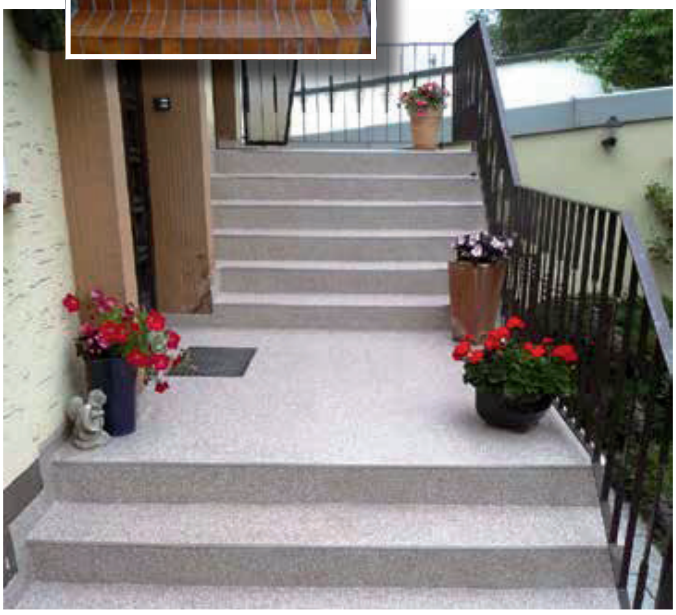
**Vorher**

**Nachher**



**Vorher**

**Nachher**



## Effizienz steigern und Geld sparen

# Weniger Energiekosten nach Modernisierung

IWO, 2019

| Wärmeversorgung | Alter Öl-Heizkessel Baujahr vor 1986 | Modernisierung mit Öl-Brennwertgerät | Umstellung auf Gas-Brennwertgerät | Modernisierung mit Öl-Brennwertgerät und Warmwasserspeicher mit Wärmepumpe | Umstellung auf monovalente Strom-Wärmepumpe (Luft-Wasser) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Stromversorgung** | **Stromnetz** | | | **Stromnetz + eigene PV-Anlage** | **Stromnetz** |
| **Einmalige Investition** (inkl. MwSt. und Montage) | – | 11.400 Euro | 13.000 Euro | 23.850 Euro | 24.850 Euro |
| **Externer Energiebezug für Wärme und Strom** - Heizöl/Erdgas | 3.500 Liter Heizöl/Jahr | 2.450 Liter Heizöl/Jahr | 27.250 kWh (Hs) Erdgas/Jahr | 2.150 Liter Heizöl/Jahr | – |
| - Haushalts- und Heizungsstrom | 4.300 kWh Strom/Jahr | 4.100 kWh Strom/Jahr | 4.100 kWh Strom/Jahr | 2.400 kWh Strom/Jahr | 13.350 kWh Strom/Jahr |
| **Laufende Kosten für Wärme und Strom** (Verbrauch u. Betrieb inkl. MwSt.) | 3.700 Euro/Jahr | 3.000 Euro/Jahr | 3.150 Euro/Jahr | 1.900 Euro/Jahr | 3.400 Euro/Jahr |

Berechnungsgrundlage:
Einfamilienhaus mit 150 qm, Erdgeschoss und Dachgeschoss beheizt, rechteckiger Grundriss und Satteldach. Die genaue Höhe der Investition ist abhängig vom Umfang d. Maßnahmen u. d. individuellen Situation. Mögl. Fördermittel sind noch nicht berücksichtigt. Ein entsprechendes Angebot erstellt ihr Fachbetrieb.

Quelle: IWO-Berechnungen zum Vergleich von Heizungssystemen im Modernisierungsfall, alle Angaben inkl. MwSt.; Stand: 30. April 2019
Energiepreise als Durchschnitt für 2016-2018 aus unterschiedlichen Quellen (u.a. Brennstoffspiegel, IWO)

■ *Öl-PV-Hybridsysteme können die laufenden Kosten für die Strom- und Wärmeversorgung halbieren.*
*Grafik: IWO*

Wer sich für die energetische Modernisierung seines Eigenheims entscheidet, möchte hinterher natürlich etwas davon haben – Kosteneinsparungen und ein komfortableres Wohngefühl im besten Fall. Eine Möglichkeit, die eigene Strom- und Wärmeversorgung schnell und vergleichsweise kosteneffizient zu verbessern, ist zum Beispiel der Einbau eines Hybridheizsystems aus einer modernen Öl-Brennwert- und einer Fotovoltaikanlage (PV). Wer vor langer Zeit auf Heizöl gesetzt hat, kann diesem Energieträger auch weiterhin vertrauen, denn: Im Vergleich mit gängigen anderen Systemen schneidet ein Öl-PV-Hybridsystem sowohl bei den laufenden Kosten als auch in Sachen Klimaschutz sehr gut ab. Das ist das Ergebnis einer Vergleichsrechnung des Instituts für Wärme und Öltechnik (IWO).

Moderne Ölheizungen sind besser als ihr Ruf: Im Verbund mit Fotovoltaik reduzieren Öl-PV-Hybridsysteme die CO2-Emissionen und die laufenden Kosten für die Strom- und Wärmeversorgung um bis zu 50 Prozent gegenüber einer Lösung mit altem Heizkessel und konventioneller Stromversorgung. Die Aussicht auf zukünftige, treibhausgasreduzierte Energieträger machen Öl-Brennwertgeräte zu einer zukunftssicheren Investition. „An der Herstellung der neuen Fuels wird intensiv geforscht", sagt IWO-Geschäftsführer Adrian Willig. „Ziel ist der problemlose Einsatz in der heute aktuellen Ölheizungstechnik."

## Eine lohnenswerte Investition

Beim beispielhaft gewählten 150 Quadratmeter großen Einfamilienhaus mit einer vor 1986 installierten Ölheizung und einer konventionellen Stromversorgung liegt der jährliche Heizölbedarf bei rund 3.500 Litern und der externe Strombezug bei rund 4.300 Kilowattstunden. Wird nun die alte Wärmeversorgung durch eine neue Öl-Brennwertheizung ersetzt, sind einmalige Investitionen von rund 11.400 Euro nötig. Der Heizölbedarf reduziert sich aber deutlich auf rund 2.450 Liter im Jahr. Und auch der externe Strombedarf sinkt durch effizientere Heizungsumwälzpumpen leicht auf 4.100 Kilowattstunden. Die laufenden Kosten liegen dann nur noch bei rund 3.000 Euro. Im Vergleich zur alten Ölheizung werden rund 700 Euro pro Jahr eingespart.

Wird die veraltete Ölheizung von einer Gas-Brennwertheizung ersetzt, liegen die einmaligen Investitionen schon bei 13.000 Euro. Und mit 24.800 Euro muss derjenige rechnen, der sich eine Strom-Wärmepumpe einbaut. Mit der steigen dann auch die laufenden Kosten, da sich der externe Strombedarf bei dieser Lösung auf 13.350 kWh erhöht. Rund 3.400 Euro pro Jahr sind dann fällig.

## Öl-Brennwertheizung und Erneuerbare – eine gute Kombination

Die geringsten Energiekosten entstehen, wenn die moderne Öl-Brennwertheizung mit erneuerbarer Energie kombiniert wird. Nur 1.900 Euro fallen jährlich für die Strom- und Wärmeversorgung an, wenn im Beispielhaus ein Öl-PV-Hybridsystem zum Einsatz kommt. Im Vergleich zur alten Ölheizung werden rund 1.800 Euro pro Jahr eingespart. Das Öl-PV-Hybridsystem unterscheidet sich in zwei Punkten von der normalen Öl-Brennwertheizung: Statt des normalen Warmwasserspeichers wird hier ein spezieller Warmwasserspeicher installiert, in den eine kleine Wärmepumpe integriert ist. Und auf dem Dach des Gebäudes wird eine Fotovoltaikanlage installiert, die Haus und Heizung mit selbsterzeugtem Solarstrom versorgen kann und Überschüsse gegen Vergütung ins Stromnetz einspeist. Dank dieser intelligenten Kombination sinkt der durchschnittliche Heizölbedarf auf rund 2.150 Liter im Jahr und der externe Strombedarf auf rund 2.400 kWh. Die einmalige Investition für ein solches System liegt bei rund 14.100 Euro für die Heiztechnik und rund 9.750 Euro für die Fotovoltaikanlage.

**Mehr Informationen unter www.zukunftsheizen.de/kostenvergleich.**

# VERSCHIEDENES

### Haus & Grund und die ibs Immobiliengruppe bieten Alternativen für Immobilieneigentümer

## Neue Chancen für Ihre Immobilien

Bevor man Entscheidungen trifft, sollte man alle Alternativen bedenken. Das gilt umso mehr, wenn es um die eigene Altersvorsorge geht. Auch wenn Immobilien als eine solide Investition gelten und Eigentümer von Wertstabilität und planbaren Einnahmen profitieren, denken viele über einen Verkauf nach. Die Gründe dafür sind sehr unterschiedlich. Genannt wird oft der hohe Bewirtschaftungsaufwand, den eine Immobilie mit sich bringt, insbesondere, wenn Leerstände drohen, Reparaturen anstehen oder sich Mieterprobleme ergeben. Sofern der Verwaltungsaufwand keine Rolle spielt, werden der Wunsch, sich die aktuell hohen Kaufpreise zu sichern oder kurzfristiger Kapitalbedarf für andere Ziele als Grund für den Verkauf aufgeführt. Des Weiteren ist für Eigentümer wichtig, dass Erben mit dem steigenden Bewirtschaftungsaufwand nicht belastet werden.

Was viele nicht wissen, ist, dass es Alternativen zum Verkauf von Immobilien gibt. Denn einmal verkauft, bringt das Geld keine Zinsen mehr. Ganz im Gegenteil wird es von Inflation stetig gemindert.

H&G hat sich zusammen mit der ibs Immobiliengruppe die Motive für den Verkauf von Immobilien genauer angeschaut und nach Alternativen gesucht, die für viele Eigentümer eine bessere Option darstellen. Das Ergebnis sind „Alternativen für Verkauf" – ein altbekannter Klassiker, der in der heutigen Marktsituation zunehmend an Bedeutung gewinnt, weil es rechtssichere Wege aufzeigt, die es erlauben, die finanziellen Vorteile einer Immobilie (stabile Einnahmen, Wertstabilität) zu nutzen und die Nachteile (Verwaltung, Vermietung, Instandhaltung) abzugeben.

### Was ist das?

„Alternativen für Eigentümer" bedienen sich im Gesetz verankerter und seit vielen Jahrzehnten erprobter Konzepte des Miet- und Ratenzahlungskaufs. Diese gestatten es, Miet- und Kaufverträge beliebig miteinander zu kombinieren. Für zusätzliche Transparenz und Rechtssicherheit sorgen die Begleitung durch einen Notar und Haus & Grund über die gesamte Laufzeit.

### Welche Vorteile haben Immobilieneigentümer?

- Sie bleiben über die gesamte Laufzeit Eigentümer
- Sie sichern sich die aktuell hohen Kaufpreise
- auf Wunsch eine Einmalzahlung bis zu 50% des Immobilienwertes
- attraktive Verzinsung (bei einem Verkehrswert von z.B. 350.000 € eine Auszahlung von 575.000 €)
- Eigentümer vermeiden eine Zwangsverwertung durch den Sozialträger im Pflegefall
- kein Ärger mit Mietern, keine Sorgen bei Leerständen und Reparaturen
- Eigentümer vererben Rechte an Immobilien und keine Pflichten diese zu bewirtschaften

### Wie funktioniert das in der Praxis?

1. Schritt: Analyse Ihrer Immobilie und Ihrer aktuellen Situation
2. Schritt: Erarbeitung eines an Sie angepassten Alternative (mit oder ohne Einmalzahlung, Laufzeit, Verzinsung etc.)
3. Schritt: Vertragsgestaltung durch einen Notar und Umsetzung

Sprechen Sie uns an. Gerne zeigen wir Ihnen Ihre ganz persönlichen Vorteile auf. Termine finden in der Beratungsstelle in Barmen statt.

### Ansprechpartner:

Daniel Laubach
Tel: 0202. 255 89 16
Fax 0202. 255 89 15
info@neue-immobilien-chancen.de www.neue-immobilien-chancen.de

## Gesucht: Effizienteste Wärmepumpe Wuppertals

Wie effizient arbeiten eigentlich Wärmepumpen? Die Verbraucherzentrale NRW in Wuppertal will es genau wissen und schreibt einen Wettbewerb aus. Gesucht wird die effizienteste Wärmepumpe in unserer Stadt.

Der Clou bei Wärmepumpen ist, dass sie mehr Wärme erzeugen als Strom verbrauchen. Dies ist keine Zauberei, denn die zusätzliche Wärme wird dem Erdreich oder der Außenluft entnommen. Doch es gibt große Unterschiede in der Effizienz der Wärmepumpen. Sehr gute Anlagen wandeln eine Kilowattstunde Strom in mehr als vier Kilowattstunden Wärme um. Mittlere kommen auf ein Verhältnis von Drei und schlechte schaffen es kaum, das Doppelte des Stromverbrauchs herauszuholen.

Dieses Verhältnis wird als Jahresarbeitszahl bezeichnet. Je höher der Wert, umso geringer die Stromrechnung. „Ob eine Wärmepumpe gut oder schlecht arbeitet, hängt von vielen Faktoren ab", weiß Energieberater Stefan Bürk von der Verbraucherzentrale „Nur einer davon ist die Wärmepumpe selber. Es kommt maßgeblich auf die richtige Planung und Einstellung an." Daher ruft Bürk nun zu diesem Wettbewerb auf, um die Wichtigkeit dieses Themas bekannter zu machen und zu zeigen, was möglich ist. Teilnehmen kann jeder, der eine Wärmepumpenheizung in einem Wuppertaler Wohnhaus hat. Und jeder Teilnehmer erhält eine Rückmeldung zur Einstufung seines Verbrauchs.

Der Teilnahmebogen ist online erhältlich unter www.verbraucherzentrale.nrw/WP-Wettbewerb oder bei der Beratungsstelle der Verbraucherzentrale in der Schloßbleiche 20, dort kann er auch telefonisch bestellt werden unter 0202 693758-06.

# SONDERTHEMA

## Sicherheit erhöhen
## Beschläge und Scharniere austauschen

Oft lassen sich Türen und Fenster von Bestandsimmobilien mit neuen Beschlägen und Scharnieren so nachrüsten, dass der Einbruchschutz erheblich verbessert wird. Stephan Schmidt, Geschäftsführer des Fachverbandes Schloss- und Beschlagindustrie (FVSB) sowie der Gütegemeinschaft Schlösser und Beschläge erklärt, worauf Bauherren achten müssen:

Bei Nachrüstprodukten zur Verbesserung der Einbruchhemmung muss darauf geachtet werden, dass nur geprüfte Nachrüstprodukte gemäß DIN 18104-1 (aufschraubbare Nachrüstprodukte) und -2 (im Falz eingelassene Nachrüstprodukte) verwendet werden. Diese Produkte sind in Anlehnung an die DIN EN 1627 auf die Widerstandsklasse RC2 geprüft. Bei fachgerechter Montage bieten diese Produkte auch einen sehr guten Schutz gegen Einbruch. Auch wenn richtig montierte Nachrüstprodukte einen guten Schutz bieten, erreicht man hiermit jedoch nie eine Einbruchhemmung wie bei einem vollständig geprüften Bauteil der Widerstandsklasse RC 2.

Um den Einbruchschutz an Türen zu erhöhen, sind Nachrüstprodukte wie beispielsweise Einsteckschlösser mit Mehrfachverriegelung, einbruchhemmende Schutzbeschläge, sichere Schließbleche, Querriegelschlösser, Zusatzschlösser und Bandsicherungen empfehlenswert. Zur Sicherung von Fenstern und Fenstertüren sollten vom Fachmann Beschläge mit Pilzkopfzapfen montiert werden. Bei der Wahl der Nachrüstprodukte ist es wichtig, sich von einem Fachbetrieb beraten zu lassen. Der Fachbetrieb wählt nicht nur die passenden Produkte aus, sondern montiert sie auch fachgerecht.

Die Kommission Polizeiliche Kriminalprävention (KPK) veröffentlicht regelmäßig Listen mit geprüften und zertifizierten einbruchhemmenden Produkten. Diese sind in den kriminalpolizeilichen Beratungsstellen erhältlich. Zudem stehen sie im Internet auf der Homepage der Polizei zum Download bereit.

## Nachgerüstete Haustüren
## Einbruchschutz zeigt Wirkung

Karin Birk, Freie Journalistin

Die Kriminalstatistik zeigt es schwarz auf weiß: Prävention hilft. „Die Zahl der Einbrüche ist deutlich gesunken und die Zahl der versuchten Einbrüche hat zugenommen“, sagt Harald Schmidt von der Polizeilichen Kriminalprävention der Länder und des Bundes und verweist auf die Bedeutung von einbruchsichereren Haustüren. „Einbrecher, die die Tür nicht innerhalb von fünf Minuten aufbekommen, ziehen meist wieder ab.“

### Sichere Einsteckschlösser mit Profilzylinder

- Eingebaut werden sollten Profilzylinder der DIN 18525 mit Angriffswiderstandsklassen 1 oder besser 2 (mit Bohrschutz).
- Gegen Herausziehen empfiehlt sich ein Schutzbeschlag nach DIN 18527 AB der Klasse ES 1 mit zusätzlicher Zylinderabdeckung.
- Bei Schutzbeschlägen ohne abgedeckten Profilzylinder muss dieser bündig eingebaut werden und mit einem sogenannten Ziehschutz ausgestattet sein.

Entscheidend beim Einbruchschutz ist die ganze Tür. Denn Schwachstellen gibt es sowohl am Schloss mit Beschlägen und Schließzylinder als auch an Rahmen und Türblatt. „Eine Tür ist immer nur so sicher wie ihr schwächster Punkt“, sagt Schmidt. Die Polizei empfiehlt deshalb, die Tür genau anzuschauen, zu fotografieren und sich von der Polizei oder von den bei ihr gelisteten Fachhandwerkern beraten zu lassen. „Auch beim Einbau sollte man auf fachgerechte Montage setzen“, rät der Experte.

Mit Blick auf einzelne Elemente empfiehlt die Polizei beim Schloss mindestens ein Einsteckschloss der Klasse 4 (DIN 18251). Empfehlenswert sei auch eine Mehrfachverriegelung ab Klasse 3 (DIN 18251). Voraussetzung dafür ist: Das Türblatt ist mindestens fünf Zentimeter dick. Sinnvoll kann auch ein selbstverriegelndes Einsteckschloss mit Panikfunktion sein. „Damit wird die Tür beim Verlassen des Hauses automatisch abgeschlossen und lässt sich etwa im Brandfall von innen ohne Schlüssel öffnen“, erklärt Schmidt.

Und noch einen Tipp gibt es: Damit der Türrahmen nicht aufgehebelt werden kann, sollte er durch lange Schrauben fest mit dem Mauerwerk verbunden sein. Dem Schloss selbst sollte ein entsprechend drei Millimeter dickes und mehrfach verankertes Schließblech an der Rahmenseite der Tür Halt geben. Ist das Türblatt selbst nicht stabil genug, sollte es innen durch ein ein Millimeter starkes Stahlblech verstärkt oder ausgetauscht werden.

Mehr Einbruchschutz bringen auch Sperrbügelschlösser: Über dem normalen Schloss an der Türinnenseite angebracht und gut in der Mauer verankert, kann die Tür – selbst bei offenem Hauptschloss – durch den Sperrbügel nur einen Spalt geöffnet werden. Verstärkt werden kann die Haustür auch durch Stangen- oder Querriegelschlösser. Entscheidend ist auch hier eine gute Verankerung.

Hat eine Tür mehrere Schwachstellen, empfiehlt sich der komplette Austausch. „Einen guten Schutz bieten zertifizierte und einbruchhemmende Türen nach DIN EN 1627 ab der Widerstandsklasse RC-2“, betont Schmidt. Wer sich für den Kauf einer neuen Haustür oder für Einzelmaßnahmen wie Schlösser oder Türspion entscheidet, kann von der KfW gefördert werden. Dies gilt aber nur, wenn der Antrag vor Beginn der Maßnahme gestellt wurde, Standards eingehalten werden und sich ein Fachunternehmen um den Einbau kümmert.

## Kompakte Alarmanlagen lassen sich komfortabel installieren

# Effektiver Einbruchschutz mit wenig Aufwand

djd-Text 59012

*Gewöhnliche Schließanlagen stellen für Einbrecher oftmals kein Hindernis dar. Daher empfehlen Experten die zusätzliche Sicherung des Hauses mittels einer Alarmanlage. Foto: djd/Sicherheitstechnik Bublitz*

Rückläufig, aber weiterhin auf einem sehr hohen Niveau: So lässt sich die aktuelle deutsche Einbruchstatistik charakterisieren. Erstmals seit zehn Jahren ist die Zahl der angezeigten Wohnungseinbrüche laut polizeilicher Kriminalstatistik 2016 zwar zurückgegangen, es wurden aber noch immer 151.000 Fälle registriert. Betroffene haben nicht nur unter den materiellen Schäden zu leiden, auch psychische Belastungen können die Folge sein, viele Menschen ziehen dann sogar aus ihrer Immobilie aus. Um nicht zum Opfer zu werden, ist es wichtiger denn je, das Zuhause gut abzusichern.

### Alarmanlage ganz ohne Montage

Gewöhnliche Schließanlagen stellen dabei für Einbrecher oftmals kein Hindernis dar. Daher empfehlen Experten die zusätzliche Sicherung des Hauses mittels einer Alarmanlage. Sie bietet zu jeder Tages- und Nachtzeit sowohl bei An- als auch Abwesenheit der Bewohner den nötigen Schutz. Wer sich für die Installation eines Alarmsystems entscheidet, dem können unter Umständen allerdings aufwändige Arbeiten ins Haus stehen, um Türen und Fenster zu verkabeln. Die Alarmanlage "B2" des deutschen Familienunternehmens Bublitz Sicherheitstechnik dagegen ist ein Kästchen von der Größe eines Buches und kann deshalb frei platziert werden. Voraussetzung ist lediglich ein Stromanschluss. Weder Kabel, Bewegungsmelder, Magnetkontakte noch Glasbruchsensoren sind erforderlich, Montagearbeiten und Wartungsaufwand entfallen. Optisch lässt sich die Anlage kaum von einem Internetrouter oder einer Haustechnikstation unterscheiden. Mehr Informationen gibt es unter www.bublitz-alarm.de oder unter Telefon 0800-60090011.

### Leistungsstarke Sensoren schlagen Alarm

Die Alarmanlage überprüft mit leistungsstarken Sensoren kontinuierlich den Luftdruck im Hausinneren und die Raumresonanzfrequenz. Wird eine Tür aufgehebelt oder eine Scheibe eingeschlagen, verändern sich diese beiden Parameter impulsartig - der Alarm wird zuverlässig ausgelöst. Die kombinierte Zwei-Wege-Technik reagiert weder auf alltägliches Lüften noch auf Gewitter, Vogelflug, Überschallknall oder ähnliche Umweltereignisse, Fehlalarme sind deshalb nahezu ausgeschlossen. Auch Bewohner und Haustiere können sich bei aktivierter Alarmanlage frei bewegen. Das System sendet zudem keine Strahlen aus und kann deshalb von außerhalb nicht geortet oder sabotiert werden. Sollte einmal der Strom ausfallen, sichert ein Akku für bis zu 48 Stunden den Betrieb.

Einbruchschutz
Sicherheitsbeschläge
Einschlag-Schutzfolien für Glas
Sichtschutzfolien für Glas
Schließanlagen
Schließzylinder
Schlösser
Schlüssel
Briefkasten-Anlagen
Schilderdienst
Gravuren
Digitaldruckfolien
Türschließer
Montagen u. Reparaturen
Türöffnungen
0202 / 42 26 26
in der Elberfelder-Südstadt
Gerstenstr. 30
42119 Wuppertal
SUL®
Sicherheit und Leistung
Schließ- u. Sicherungstechnik
Schlüsseldienst
www.sul-schloesser.de
SUL ist eine eingetragene Bild-Wortmarke DPMA, gegründet 1921

Haustür ohne Seitenteil ab 1698 €*
Automatik-Garagentor ab 949 €*
INOVATOR
Innovative Torsysteme
INOVATOR Schnellauftore GmbH
Garagentor- und Haustürausstellung
Hans-Böckler-Str. 42 • 40764 Langenfeld
Telefon: 02173/9763-0
E-Mail: info@inovator.de
Öffnungszeiten:
Mo–Fr: 09:00–18:00 Uhr
Sa: 10:00–14:00 Uhr
* Alle Informationen unter www.inovator.de
www.inovator.de

GROBA Bauaustrocknung GmbH
- Trocknung nach Wasserschaden
- Estrichtrocknung / Luftentfeuchtung
- Bau- / Winter- / Not- / Eventbeheizung
- Vermietung / Beratung / Verkauf / Service
Telefon 0202 - 2701230 / Fax 0202 - 2701231
www.groba-online.de / info@groba-online.de

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

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

## HÖRMANN EuropaPromotion 2019 bei INOVATOR in Langenfeld

# Große Rabatte beim Kauf von Garagentoren & Haustüren

*Das INOVATOR-Ausstellungsteam freut sich über Ihren Besuch in unserer Ausstellung*
*(v.r.n.l. Ulrich Hermes, Jessica Schmitz, Christiane Weidner, Mark Klein  Sebastian Wagner)*

Auch in diesem Jahr bietet Inovator aus Langenfeld zusammen mit dem Marktführer Hörmann exklusive Rabatte beim Kauf von Garagentoren und Haustüren. Als Bauherr und Modernisierer können Sie wieder bis zu 30% sparen.

Rund ums Haus gibt es immer etwas zu tun. Nur weil ein altes Garagentor oder eine alte Haustür noch gut aussieht, heißt es noch lange nicht, dass diese auch noch den aktuellen Sicherheitsstandards entsprechen. Hinzu kommt, dass moderne Systeme die smarte und komfortable Bedienung einzelner Komponenten in den eigenen vier Wänden ermöglichen und Ihr Garagentor und Ihre Haustür absolut aufwerten. INOVATOR zeigt dazu viele Beispiele in ihrer modernen Garagentor- & Haustür-Ausstellung in Langenfeld.

INOVATOR bietet auch in diesem Jahr wieder Garagentore & Haustüren von Hörmann zu Aktionspreisen an. So ist das RenoMatic-Garagentor inklusive Antrieb mit M-Sicke und der besonders unempfindlichen Oberfläche Woodgrain in sechs Aktionsfarben und drei Aktionsdekoren ab € 949,- erhältlich.

Haustüren gehören ebenfalls zur diesjährigen Aktion. Die Stahl-/ Alu-Haustür Thermo65 mit serienmäßiger RC 2 Sicherheitsausstattung wird zum Aktionspreis ab € 1.698,- angeboten. Für noch mehr Sicherheit bietet INOVATOR im Haustürenbereich die ThermoSafe an. Diese Aluminium-Haustür ist mit einer serienmäßig einbruchhemmenden RC 3 Sicherheitsausstattung mit fünffach Sicherheitsschloss und mit einer sehr guten Wärmedämmung mit einem U-Wert von bis zu 0,87 W/(m²·K) ab € 2.798,- erhältlich.

Wem seine Nebentür für die Garage oder Kellereingangstür noch nicht ausreichend gegen Einbrecher abgesichert ist, kann bei INOVATOR die Stahl-Sicherheitstür KSI 40 mit RC 2 Ausstattung und guter Wärmedämmung ab € 649,- erhalten. Besonders bei beheizten Kellern, sollte auf eine gute Wärmedämmung der Tür geachtet werden.

Dieses Exklusivangebot gilt vom 01.03. bis 31.12.2019. Lassen Sie sich in der INOVATOR Ausstellung kostenlos beraten oder vereinbaren Sie einen Termin bei Ihnen vor Ort. Es lohnt sich!

Alles safe mit hochwertigen Elektronik-Möbel-Tresoren

# Sicherheit meets Design

*Tresore sind in verschiedenen Ausführungen erhältlich: Zur Auswahl stehen mehrere Größen, variierende Verriegelungs-Optionen (Fingerprint oder Zahlen-Code) und unterschiedliche Farben.* *Foto: HLC/BASI GmbH*

Wir kommen an einem heißen Sommertag von der Arbeit nach Hause, reißen Fenster und Türen zum Durchlüften auf, werfen Handy, Brieftasche und Schlüssel auf den Wohnzimmertisch und gehen nach oben ins Schlafzimmer, um Business- gegen Freizeitoutfit zu tauschen – ein Szenario, das fast jeder kennt. Doch dann der Schock beim Wiederbetreten des Wohnzimmers: Der Tisch ist plötzlich leer, Handy und Co sind weg. Langfingern reichen leider nur ein paar unachtsame Minuten, um solche beliebten Diebesgüter im Handumdrehen zu entwenden. Damit diese Situation nicht zur Realität wird, sollten wertvolle Gegenstände stets sicher verwahrt werden.

Gut beraten ist man beim Thema Wertschutz mit hochwertigen Tresoren. Dazu gibt es eine breite Palette ausgereifter Produkte rund um den Schutz von Heim und Familie. Eine attraktive Option sind Elektronik-Möbel-Tresore, die mit einer Vielfalt von verschiedenen Gestaltungskombinationen die Komponenten Design und Sicherheit optimal zu verbinden wissen. Verfügbar in mehreren Größen und verschiedenen Farben ist so ein Tresor ein echter Blickfang. Gleichzeitig kann er durch seine kompakten Abmessungen aber auch unauffällig in Möbeln wie Schränken und Schreibtischen verbaut werden, ohne dabei das Raumbild zu stören, und eignet sich daher sowohl für Wohnung und Haus als auch das Büro. Die Entsperrung des Elektronikschlosses erfolgt je nach Modellauswahl entweder via Zahlencode oder Fingerprint. Um auf Nummer sicher zu gehen, verfügen Tresore aber auch über Notschlüssel sowie eine Notstromversorgung. Mit einer zusätzlichen Vorrichtung für die Wandbefestigung, einer Doppelbolzen-Verriegelung sowie einer Alarmfunktion, die bei dreimaliger Fehleingabe oder Erschütterung aktiviert wird, bieten Tresore somit optimalen Schutz für jegliche Wertgegenstände wie Smartphone, Geld, Schmuck oder wichtige Dokumente.

E-MOBILITÄT FÜR VERMIETER UND EIGENTÜMER

Wir machen Ihre Immobilie fit für die Zukunft.

• Ladestationen & Ladenetze • Projektplanung & Beratung • Installation • Wartung & Service

emobitec®
WIR MACHEN SIE E-MOBIL

Ihr Fachbetrieb für E-Mobilität in Remscheid • Tel.: 0 21 91 / 592 488 1 • E-Mail: info@emobitec.de • Alle Infos unter www.emobitec.de

Dem gläsernen Bauelement mit smarter Sicherheitstechnik optimalen Einbruchschutz verleihen

# Damit sind Diebe weg vom Fenster

*Sorgenfrei und unbeschwert – wer auf das smarte Einbruchpräventionssystem von Rehau vertraut, kann sich sicher sein, dass das persönliche Hab und Gut und die Privatsphäre bestens geschützt sind.* *Foto: epr/Rehau/Matelly/Cultura/Getty Images*

*Das Smart Guard Modul verfügt über einen Bewegungssensor mit LED-Leuchte und ein akustisches Warnsignal. Erweitert werden kann das System um einen individuell programmierbaren Hauptalarm. Foto: epr/Rehau*

„My home is my castle" – ein Statement, das die meisten unterschreiben würden. Unser Zuhause ist ein Ort des Rückzugs und der Erholung. Auch das Sicherheitsgefühl spielt dabei eine große Rolle, aber gerade Fenster und Türen gelten als besondere Schwachstellen. Rund 80 Prozent der Einbrüche erfolgen über sie und lassen verwüstete Wohnräume, zerbrochene Scheiben und verstörte Bewohner zurück. Sicherheitsglas und -schlösser tragen dazu bei, den Dieben das Eindringen zu erschweren. Aber wäre es nicht viel besser, wenn man sie gar nicht erst so weit kommen lassen würde?

Mit dem Smart Guard Modul von Rehau wird aus diesem Wunsch Realität, denn das clevere Sicherheitssystem schlägt bereits Alarm, bevor das Fensterglas in tausend Scherben zerspringt. Das Geheimnis sind verschiedene Eskalationsstufen, die das System selbsttätig auslöst. Sobald jemand den Fenstern oder Terrassentüren zu nahe kommt, leitet ein integrierter Bewegungsmelder Stufe eins ein: Eine am Fenster verbaute LED-Leuchte signalisiert durch helles Blinken, dass das versuchte Vordringen nicht unentdeckt geblieben ist und das System sich in erhöhter Alarmbereitschaft befindet. Im Idealfall reicht dies bereits aus, um den Eindringling in die Flucht zu schlagen. Bleibt die Abschreckmaßnahme erfolglos, startet Eskalationsstufe zwei. Ein akustisches Warnsignal ertönt, versetzt den Dieb zusätzlich in Schrecken und schwillt bei anhaltender Annäherung an. Gleichzeitig sorgt ein spezieller Sensor am Fenster dafür, dass Erschütterungen sofort erkannt werden. Sollte also jemand von außen versuchen, das Fenster gewaltsam zu öffnen, wird dies sofort registriert. Resultat? Eskalationsstufe drei, der Hauptalarm, wird ausgelöst. Das Smart Guard Modul meldet den Vorfall an die Smart Home-Zentrale und aktiviert ein Alarmprogramm, welches von den Bewohnern individuell voreingestellt werden kann. Über die Koppelung mit einer Smart Home-Box von Mediola inklusive entsprechender App kann so als weitere Schutzmaßnahme etwa das automatische Schließen der Rolläden veranlasst oder ein Notruf an die Polizei versendet werden.

**Wer sich optimalen Schutz für seine Fenster wünscht, findet unter www.rehau.com mehr zu der smarten Einbruchprävention.**

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

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

SEIT 19 51
Immobilienfachbüro
SCHÖNIAN & HEYMANN OHG
Ihre Partner bei:
- Kauf und Verkauf von Immobilien
- Hausverwaltung
- Vermietung von Wohnungen und gewerblichen Räumen
- Begutachtung und Wertschätzung
- Hilfestellung und Begleitung beim notariellen Kaufvertrag

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

FEUCHTE KELLER?
UNDICHTER BALKON?
FLACHDACH?
WIR HABEN DIE LÖSUNG!
Jung BAUFLÄCHENTECHNIK
Freiwillig überwacht durch
Qualitätssicherung im Bauwesen TÜV Rheinland TÜV am BAU
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. Oktober 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.

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| langgezogener Kreis | | englischer Männername | tropische Gewürzwurzel | nord. Schicksalsgöttin | | | fast | Bildseite einer Münze | | überliefert | | früherer Name Tokios | Vorderseite | | | tschech. Reformator (Jan) | Kleinbuchstaben |
| verbinden | → | | | | | | | Ehrfurcht, Anbetung | → | | 4 | | | | | | |
| EDV-Begriff (Netzwerk) | → | | 6 | weiblicher Artikel | → | | | dt. Schriftsteller † 1979 | | spanischer Abschiedsgruß | → | 10 | | | | altrömisches Hirtenlied | |
| → | | | | | auszeichnen | | Essenz | → | | | | | Kinderspaß an Stränden | | Initialen von US-Filmstar Murphy | → | |
| engl. Zahlenlotto | | Hülsenfrüchte | | Rechtsstreitfall (lat.) | → | | | | | Glockenklang | | Bootschiebestange | → | | | | |
| Meeressäugetier | → | | | | | 1 | Kettengeräusch | | Stadt an der Weißen Elster | → | | | | Rufname d. eh. Fußballers Hoeneß | → | | |
| → | | | | dünne Pfannkuchen | | Empfehlung, Auskunft | → | | | 8 | | | | | US-Parlamentsentscheide | | |
| Anrede für Gott | unbestimmter Artikel (4. Fall) | | Ort in Slowenien | → | | | | Fluss in Frankreich | → | | | Arbeitsteam (Kw.) | | englisch, französisch: Alter | → | | |
| kleiner, starker Kaffee | → | | | | | | | | Stadt bei Dublin | | Alphabet | → | | | | | poln. Autor (Stanislaw) † |
| → | | 5 | | | | lauter Anruf | | indischer Staatsmann † 1964 | → | | 7 | | | Umlaut | | katalonischer, mallorq. Artikel | |
| zuarbeiten | | | chem. Zeichen für Helium | | Fastnachtsruf | → | | | | | ‚Erwachsene' bei Kindern | → | 3 | | | | |
| jedoch | | dt. Philosoph † 1831 | → | 2 | | | | enge Treppe | → | | | | | | kurz für: an dem | → | 9 |
| → | | | | | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |

# REZENSIONEN

Der Autor

Dr. Hans Reinold Horst, Rechtsanwalt, Fachautor und Dozent, gehört seit vielen Jahren mit zu den bekanntesten Miet- und Immobilienrechtsexperten in Deutschland.

## Hans Reinold Horst
## Nachbars Garten

Paradies verbotener Früchte oder Zankapfel der Nation?

**15,95 €**

**inklusive MwSt., zzgl. 2,50 Euro Versandkosten**

**ISBN: 978-3-939787-85-3**

**5., Auflage 2016**

„Für die Ermordung seiner drei Nachbarn in einer … Laubenkolonie soll ein 66-Jähriger lebenslang ins Gefängnis. Zudem beantragte die Staatsanwaltschaft vor dem Landgericht Hildesheim die Feststellung der besonderen Schwere der Schuld. Die Anklage ist überzeugt, dass der Rentner seine 64 und 59 Jahre alten Gartennachbarn sowie deren 33-jährigen Sohn erschlagen hat. Es war ein an Brutalität kaum zu überbietendes Verbrechen. Drei Menschen mussten wegen eines Haufens Reisig sterben, sagte Staatsanwalt Sch. Vorausgegangen war ein jahrelanger Streit über Gartenabfälle" (Die WELT vom 5. Mai 2009, Seite 36). Zuvor schon hatte der sächsische „Maschendrahtzaun" mit seinem Gefährten, dem Knallerbsenstrauch, sehr zweifelhaft Furore gemacht. Soweit muss es nicht kommen. Denn der beste Nachbarstreit ist der, der nicht entsteht. Um dem entgegenzutreten, wurde dieses Buch geschrieben. Es will Streit verhüten und entstandene Streitigkeiten auf sachlicher Grundlage konstruktiv lösen, aber nicht als Anleitung zum Nachbarstreit verstanden werden. Dieses Buch zeigt neben der sachlichen Information auch Wege zur Vermeidung und Lösung von Nachbarkonflikten auf, die nicht im Gesetz stehen, sondern sich erst aus der Beratungspraxis erschließen. Als Anhang sind alle Vorschriften der einzelnen Nachbarrechtsgesetze auf Landesebene zum Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern, Hecken und Pflanzen sowie zu Einzelheiten rund um die „Einfriedung" des Grundstücks abgedruckt.

**Zu beziehen über Ihre Haus und Grund-Geschäftsstellen Wuppertal.**

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

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

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

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

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

## Verträge & sonstige Formulare:

| | Preis € |
|---|---|
| · Wohnungsmietvertrag (Auflage 11/17) | 3,00 |
| · Garagen/Stellplatz-Mietvertrag (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 | 12,95 |
| · 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 un 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. Auflage2013 | 9,95 |
| · Patientenverfügung u. Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers 3. Auflage 2016 | 10,95 |
| · Das Testament d. Immobilieneigentümers 2. Auflage 2011 | 9,95 |
| · Der Ehevertrag d. Immobilieneigentümers 2. Auflage 2011 | 9,95 |

(Die Broschüren können über die Geschäftsstelle bestellt werden)

### Versandkosten 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<br>Donnerstag | nach Terminabsprache<br>15.00 - 17.00 | | |
| Herr Schleemann: | Montag<br>Dienstag<br>Mittwoch<br>Donnerstag | 10.00 - 12.00<br>10.00 - 12.00 und 15.00 - 17.00<br>nach Terminabsprache<br>15.00 - 17.00 | | |
| Frau Heindl: | | | Dienstag<br>Donnerstag | 10.00 - 12.30<br>15.00 - 17.00 |
| | | | Frau Weber:<br>Nebenkostenabrechnungs-Service | |

Außerhalb der genannten Zeiten sind Auskünfte und Beratungen nicht möglich

## Geschäftszeiten der Beratungsstellen Barmen und Elberfeld

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

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

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

**e-mail: info@hausundgrundwpt.de**

## Mittags von 13.00 - 14.00 Uhr geschlossen

# Haus & Grund
## Wuppertal & Umgebung

## Suchen Sie einen Tagungsort?

**Seminarraum in unseren Räumlichkeiten**

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

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

## Sie möchten bei der nächsten Ausgabe dabei sein?

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

BORN Verlag

# Impressum

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

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

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

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

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

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

**Titelbild:**
Haus der Jugend: Besuch Kaiser Wilhelms II. am 24.Oktober 1900 zur Einweihung der Kaiser-Wilhelm-und-Friedrich-Ruhmeshalle, heute bekannt als Haus der Jugend. **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

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

| HAUSVERWALTUNG | IMMOBILIENMANAGEMENT | HAUSMEISTERSERVICE |
|---|---|---|
| ▪ Mietverwaltung | ▪ Immobilienmakler | ▪ Gartenservice |
| ▪ WEG-Verwaltung | ▪ Immobilienoptimierung | ▪ Reinigungsservice, auch Großobjekte |
| ▪ Industrieverwaltung | ▪ An- und Verkauf | ▪ Winterdienst |
| ▪ Gewerbeverwaltung | ▪ Vermietung | |

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

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

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

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

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

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

## 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

**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

**Für vorgemerkte Kunden suchen wir im Großraum Wuppertal attraktive Miet- und Kaufimmobilien!**

In unserem Büro auf Schloss Lüntenbeck in Wuppertal sind Sie jederzeit herzlich willkommen.

Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie einen persönlichen Termin, an dem Sie uns und wir Sie in entspannter Atmosphäre kennenlernen können.

BIK
Bergisches Immobilien Kontor GmbH

Lüntenbeck 1
Tel. 0202 / 695 23 24
awater@bik-immo.de

42327 Wuppertal
Christiane Awater
www.bik-immo.de

**Dirk Münter**
Schreinermeister

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

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

Mitglied der
Tischler-Innung Wuppertal

Ulf
**Schuchhardt**
BAUGESCHÄFT

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

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

**FASSADEN MELZEL**
MEISTERBETRIEB DER INNUNG GMBH

1968-2018 50 Jahre Fassaden Melzel

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

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

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

**Elflein**
Isolierbau GmbH

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

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

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

**TÜREN Heldmann** Ihr Partner seit **1865**

Türen öffnen Räume

Stormstr. 11-17 · 42327 Wuppertal · Tel. 02 02 / 2 78 78-0
www.tueren-heldmann.de · info@tueren-heldmann.de

**Sanitär- und Wärmetechnik**
**BRAUN**
**Wasser · Gas · Heizung**

Ihr zuverlässiger Partner auch in den Bereichen:

Seit über 50 Jahren!

Exclusive Bäder · Regenwassernutzung
Altbausanierung · Abdichtung · von Gasleitungen

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

Meisterfachbetrieb
**Enge**

**Rollladen**
**Markisen**
**Tore**
**Terrassendächer**
**Klappläden**
**Innenverschattung**
**Reparaturen/Service**

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