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

10/2019

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser!

Sie werden es bereits der Tagespresse entnommen haben. Der Rat der Stadt Wuppertal hat in geheimer Abstimmung am 23.09.2019 die Wiedereinführung der Baumschutzsatzung in Wuppertal beschlossen. Bis zum Schluss stritten die Beteiligten über das Für und Wider einer solchen Satzung und auch wir haben mehrfach unsere ablehnende Haltung geäußert, da eine Baumschutzsatzung lediglich zu unnötiger und teurer Bürokratie führt und hierdurch das Pflanzen neuer Bäume eher verhindert wird.

Laut Pressemitteilung der Stadt Wuppertal soll im entsprechenden Ressort eine neue Stelle geschaffen werden, d.h. lediglich eine einzige Person soll zukünftig darüber entscheiden, ob und in welchem Umfang geschützte Bäume gefällt oder gekappt werden dürfen. In Anbetracht dessen, dass auf Wuppertaler Stadtgebiet sehr viele Bäume einen Stammumfang von mindestens 100 cm gemessen in 1 m Höhe sowie Obstbäume mit mindestens 1,70 m Höhe und 100 cm Stammumfang haben und § 2 der Baumschutzsatzung weitere Bäume mit unterschiedlichen Stammumfängen unter absoluten Schutz stellt, dürfte allein die Anzahl der Anträge für das Kappen der Bäume, um deren Ausufern zu vermeiden, kaum zu bewältigen sein. Und hierbei sind die Thematiken Ersatzbepflanzung und deren Überwachung bzw. zwangsweise Umsetzung sowie viele andere Aufgaben ebenfalls noch zu bewältigen.

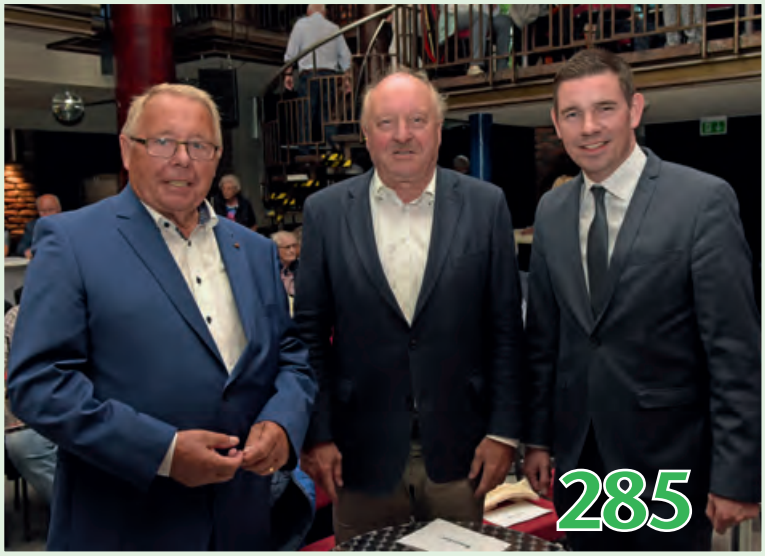
Auch die Verwaltung selbst hält die Wiedereinführung einer Baumschutzsatzung nicht für zielführend, zu aufwendig und zu bürokratisch. Vor allem vor dem Hintergrund, dass die weit überwiegende Mehrheit der privaten Eigentümer mit dem Baumbestand verantwortungsvoll umgegangen ist.

Gemäß § 12 der Baumschutzsatzung tritt diese am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Bis zum Verfassen des Editorials, Anfang Oktober, wurde sie noch nicht bekannt gegeben. Sollten Sie konkrete Fragen zu Einzelfällen haben, nutzen Sie bitte unsere persönlichen Beratungen und vereinbaren Sie einen Beratungstermin in einer unserer Beratungsstellen. Unsere Rechtsberater benötigen eine Vielzahl von Angaben zu dem konkreten Baum (Alter, Höhe, Stammumfang, Stammzahl, Ort im Garten uvm.), daher können Fragen hierzu nicht telefonisch beantwortet werden.

Die neusten Zahlen des Gutachterausschusses der Stadt Wuppertal zeigen, dass das Interesse an Immobilien in Wuppertal im ersten Halbjahr 2019 nach wie vor sehr hoch ist und die Nachfrage das Angebot übersteigt. Dabei zeigt sich auch, dass ca. 75 % der Käufer von Immobilien in Wuppertal aus Wuppertal oder der näheren Umgebung kommen. Dies freut mich außerordentlich, da bei dieser Käufergruppe aufgrund der örtlichen Nähe und der hiermit einhergehenden Verbundenheit zum Standort Wuppertal das Interesse der Käufer am Erhalt der Immobilie und einer guten Mietstruktur deutlich höher ist, als das Interesse anonymer Großinvestoren, die in der Regel lediglich an einem möglichst hohen Profit interessiert sind.

„Nach wie vor besonders hoch ist das Interesse am Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern. Bei den klassischen Reihenhäusern und Doppelhaushälften stiegen die durchschnittlichen Wiederverkaufspreise um 10.000 € auf 255.000 bzw. 295.000 €. Damit setzte sich die Preisentwicklung aus den Vorjahren verstärkt weiter fort", so der Gutachterausschuss. Die zeigt erneut eindeutig, dass hier ein dringender Handlungsbedarf seitens der Stadt Wuppertal besteht. Es wird für diese Art von Wohnraum dringend Bauland benötigt, zumal im ersten Halbjahr 2019 kein Verkauf von neugebauten Doppelhaushälften beurkundet wurde. Daher wiederhole ich erneut und mit Nachdruck meine Forderung an die Stadt Wuppertal entsprechendes Bauland freizugeben.

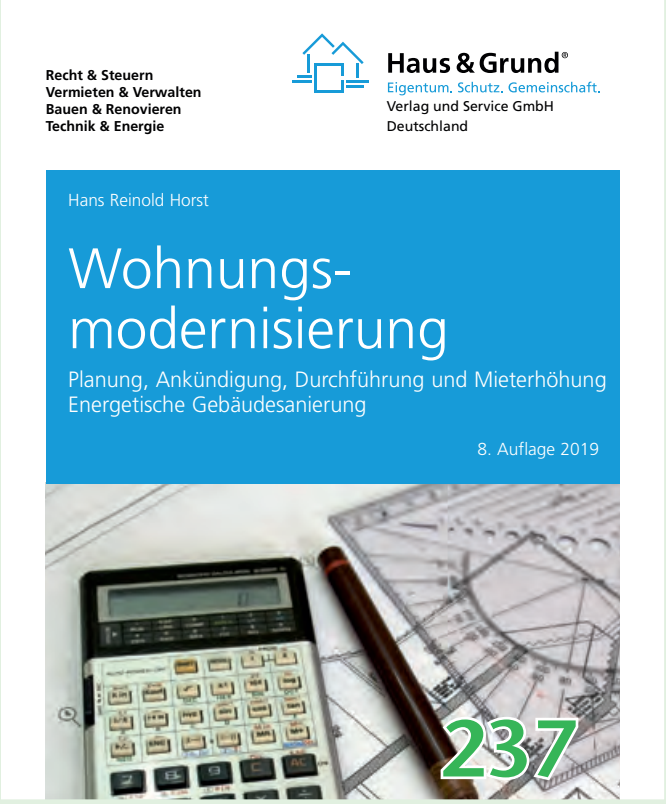
Ihr


285

294

294

297


Recht & Steuern
Vermieten & Verwalten
Bauen & Renovieren
Technik & Energie
Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Verlag und Service GmbH
Deutschland
Hans Reinold Horst
Wohnungs-
modernisierung
Planung, Ankündigung, Durchführung und Mieterhöhung
Energetische Gebäudesanierung
8. Auflage 2019
237

299

Inhaltsverzeichnis

Kommentar | Lufthoheit 275

Politik & Wirtschaft
Gerichte: Verordnungen in sechs Ländern zunächst unwirksam 276

Mietpreisbremse gerade noch verfassungsgemäß 276

Bildung von Wohneigentum stagniert 277

Recht & Steuern
Neue Abschreibungsmöglichkeiten 278

Zwangsversteigerungen ebnen häufig den Weg zu Spekulationen mit der Not 278

Kein Schadensersatz für Risse und Schimmel 279

Vermieten & Verwalten
Mieter verliert sein Minderungsrecht nicht 280

Die Mietkaution und ihre Abrechnung 280

Verschiedenes
Betriebskostenabrechnung 281

Kooperationspartner 282

Lifta Treppenlifte und Lifton Homelifte 283

140 Jahre Haus & Grund - Wuppertal und Umgebung 285

Haustechnik
Was will ich? Was ist machbar? 288

Smart gespart 289

Flammenspiel ohne Schornstein 290

Die kalte Jahreszeit kann kommen 290

Stolperfalle Hauseingang 292

Mehr als fünf Millionen Geräte werden von L-Gas auf H-Gas umgestellt 292

Mit warmem Licht gegen den Winter-Blues 293

Eine fachmännische Überprüfung schützt vor Schäden in der kalten Jahreszeit 294

Wartungsfreie Verkleidung mit wärmedämmenden Eigenschaften und geringer Auftragsstärke 296

Mit neuer Heizung Energie und CO2 einsparen 297

Eine Wohltat fürs Auge! 298

Fenster schnell und effektiv sichern 299

Mitmachen und Online Mietvertrag gewinnen! 300

Rezensionen
Wohnungsmodernisierung 301

Verträge und Formulare | Literatur 302

Service bei Haus & Grund 303

Telefonauskünfte für Barmen und Elberfeld 303

Geschäftszeiten der Beratungsstellen 303

Impressum 304

Kommentar

Lufthoheit

Von Dr. Kai H. Warnecke, Präsident

„Drohnenabschuss gerechtfertigt" – so oder ähnlich titelten vor Kurzem viele Zeitungen. Auf den ersten Blick schien es, als folge ein Bericht über den schwelenden Konflikt zwischen den USA und dem Iran. Denn die Iraner werden beschuldigt, eine Drohne der USA abgeschossen zu haben.

In Wirklichkeit spielte die Geschichte aber in Sachsen. Der Eigentümer eines Grundstücks hatte eine über seinem Garten schwebende, mit einer Kamera ausgestattete Drohne mit seinem Luftgewehr abgeschossen. Der Drohnenpilot hat ihn daraufhin wegen Sachbeschädigung angezeigt und Schadensersatz für die zerstörte Drohne in Höhe von 1.500 Euro verlangt.

Das Amtsgericht Riesa entschied zugunsten des Grundstückseigentümers. Dieser habe davon ausgehen müssen, dass mit der Drohne Fotos von ihm und seiner Familien gemacht werden sollten. Dieses habe ihn in seinen Persönlichkeitsrechten verletzen können. Er habe sich daher in einer Notstandslage befunden, die ihn zum Abschuss berechtigt habe.

Auch wenn der Abschuss einer Drohne – selbst wenn es nur ein Luftgewehr ist – eine äußerst gefährliche und nicht zur Nachahmung empfohlene Maßnahme ist, so ist die Entscheidung des Amtsgerichts doch sehr zu begrüßen. Die Lufthoheit über dem eigenen Grundstück gehört – zumindest bei den tieffliegenden Drohnen – dem Grundeigentümer. Dieser darf sich und seine Familie vor neugierigen Blicken anderer Menschen schützen. Ein Urteil, welches das Eigentum stärkt und Drohnenpiloten eine Lehre sein sollte.

Ihr

POLITIK & WIRTSCHAFT

Mietpreisbremse

Gerichte: Verordnungen in sechs Ländern zunächst unwirksam

Seit Einführung der Mietpreisbremse haben die Länder in unterschiedlichem Ausmaß und mit unterschiedlichem Erfolg von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Wohnungsmarkt in bestimmten Regionen als angespannt zu erklären und für diese dann eine entsprechende Verordnung zu erlassen. Im Überblick sieht das so aus:

- In Saarland, Sachsen und Sachsen-Anhalt gilt die Mietpreisbremse nicht.
- In Schleswig-Holstein hat die Landesregierung beschlossen, die seit 1. Januar 2015 in 12 Kommunen geltende Mietpreisbremse vorzeitig zum 30. November 2019 abzuschaffen.
- In zahlreichen Ländern haben Gerichte Verordnungen gekippt und die Landesregierungen anschließend oder auch mit zeitlicher Überlappung neue Verordnungen in Kraft gesetzt.

Baden-Württemberg: Landgericht Stuttgart, Urteil vom 13. März 2019
Bayern: Landgericht München I, Urteil vom 6. Dezember 2017
Brandenburg: Landgericht Potsdam, Urteil vom 5. Juni 2019
Hamburg: Landgericht Hamburg, Urteil vom 14. Juni 2018
Hessen: Bundesgerichtshof, Urteil vom 17. Juli 2019
Rheinland-Pfalz, Amtsgericht Mainz, Urteil vom 16. August 2019In Bremen (mit Ausnahme von Bremerhaven), Niedersachsen (19 Kommunen), Mecklenburg-Vorpommern (2 Kommunen) und Thüringen (2 Kommunen) sind Verordnungen in Kraft, die nicht von Gerichten beanstandet wurden.

- In Nordrhein-Westfalen haben CDU und FDP in ihrem Koalitionsvertrag vereinbart, die aktuell in 22 Kommunen gültige Verordnung abzuschaffen. Der Koalitionsvertrag datiert vom Juni 2017. Der Geltungszeitraum endet am 30. Juni 2020.

BVerfG-Urteil

Mietpreisbremse gerade noch verfassungsgemäß

Von Julia Wagner, Referentin Recht Haus & Grund Deutschland

Das Bundesverfassungsgericht hat mit am 20. August 2019 veröffentlichten Beschluss entschieden, eine durch Haus & Grund Deutschland unterstützte Verfassungsbeschwerde zur Überprüfung der Mietpreisbremse nicht zur Entscheidung anzunehmen und dies umfänglich begründet: Die derzeitige Mietpreisbremse verstoße nicht gegen das Grundgesetz. Eine Verlängerung oder Verschärfung ist jedoch verfassungsrechtlich fraglich.

In dem entschiedenen Fall passte eine Berliner Vermieterin nach umfangreicher Sanierung die Miete erst bei einem Mieterwechsel an. Die neue Mieterin unterzeichnete den Mietvertrag – trotz mehrfacher Erinnerung – erst nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse. Kurz nach dem Einzug rügte sie dann die Miethöhe. Das angerufene Amtsgericht kürzte die Miete und wurde zumindest teilweise durch das Landgericht bestätigt. Daraufhin legte die Vermieterin Verfassungsbeschwerde ein.

Das Bundesverfassungsgericht führte in seinem Beschluss aus: Die aktuellen bundesrechtlichen Regelungen zur Mietpreisbremse verstoßen weder gegen das Recht auf Eigentum nach Artikel 14 Grundgesetz noch schränken sie die Vertragsfreiheit nach Artikel 2 Absatz 1 GG ein. Auch ist nach Ansicht der Richter der allgemeine Gleichheitssatz aus Artikel 3 Absatz 1 Grundgesetz nicht verletzt. Nach Einschätzung der Richter liegt zwar ein Eingriff in die Grundrechte vor. Dieser Eingriff sei jedoch gerechtfertigt, da er ein legitimes Ziel verfolge; er sei geeignet, dieses Ziel zu erreichen, er sei erforderlich und auch angemessen. Es gibt laut dem Bundesverfassungsgericht kein milderes, sachlich gleichwertiges und zweifelsfrei gleichwirksames Mittel.

Im Einzelnen hat das Bundesverfassungsgericht dargelegt:

- Trotz der praktischen Probleme, die für die Mietpreisbremse essenzielle ortsübliche Vergleichsmiete festzustellen, hält das Gericht dieses Instrument für tauglich und vor allem bestimmt genug.
- Einer Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohngegenden entgegenzuwirken, sei ein legitimes Ziel.
- Die Mietpreisbremse sei geeignet, Preisspitzen in angespannten Wohnungsmärkten abzuschneiden, und wirke sich zudem bremsend auf die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete aus.
- Der Gesetzgeber sei nicht auf den Einsatz von Wohngeld oder die Förderung des Wohnungsbaus beschränkt. Er dürfe sich auch für ein anderes Mittel – namentlich die Mietpreisbremse – entscheiden.
- Vermieter genössen kein verfassungsrechtlich geschütztes Vertrauen auf Einkünfte. Sie hätten mit Gesetzesänderungen zu rechnen und könnten nicht auf eine für sie günstige Rechtslage vertrauen.
- Durch die Herausnahme von Neubauten oder umfangreich modernisierten Wohnungen sowie Vorvertragsmieten werde sichergestellt, dass keine Abkopplung vom Markt erfolge.
- Aufgrund der Befristung auf fünf Jahre sei der Eingriff in die Grundrechte noch verfassungsgemäß.

Gerade die letzten beiden Punkte begrenzen eine Verlängerung und Verschärfung der Mietpreisbremse. Bei der anstehenden Verlängerung muss nun erneut gründlich geprüft werden, ob nicht die verfassungsrechtlichen Grenzen überschritten sind.

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

Das Bundesverfassungsgericht hat ein Jahr gebraucht, um die Entscheidung zu treffen, nicht zu entscheiden. Die ausführliche Ablehnungsbegründung transportiert jedoch eine politische Botschaft. Zynisch könnte behauptet werden, die Richter hätten eine Anleitung zum Erhalt der Mietpreisbremse geschrieben. Positiv betrachtet, haben die Richter dem Gesetzgeber Grenzen aufgezeigt, die nicht überschritten werden dürfen.

Eigentumsquote

Bildung von Wohneigentum stagniert

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

Für viele Menschen ist der Erwerb von Wohneigentum die größte Investition, die sie im Leben tätigen. Nicht zuletzt die kriselnden Systeme der betrieblichen und gesetzlichen Altersvorsorge, aber auch die anhaltende Phase niedriger Zinsen lassen einen Boom beim Wohneigentum vermuten. Doch die Wohneigentumsquote in Deutschland verharrt seit 2010 bei etwa 45 Prozent, so das Ergebnis einer Studie des IW Köln.

Dabei gibt es deutliche Verschiebungen zwischen Alters- und Berufsgruppen: Bei den 35- bis 44-Jährigen ist die Quote zwischen 2010 und 2017 um fünf Prozentpunkte gefallen, bei der Gruppe der über 65-Jährigen dagegen um fünf Prozentpunkte gestiegen. Außerdem ist bei Selbstständigen die Wohneigentumsquote gestiegen, bei Beamten ist sie dagegen rückläufig.

Zahl der Ersterwerber rückläufig

Auch die Zahl der Ersterwerber ist rückläufig, so das IW Köln. Zwischen 1998 und 2002 lag sie noch bei rund 700.000 Haushalten jährlich. In den Jahren 2016 und 2017 waren es weniger als 400.000 Haushalte. Ersterwerber steigern mit dem Wohneigentumserwerb typischerweise ihren Wohnflächenkonsum, was unter anderem mit einer steigenden Kinderzahl nach dem Einzug zusammenhängt.

Trend zur Wohneigentumsbildung im Bestand

Eine repräsentative Befragung des Marktforschungsinstituts KANTAR im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ergänzt den Blick auf den Eigentumserwerb. Knapp 60 Prozent der eigentumsbildenden Haushalte haben zwischen 2012 und 2017 eine Immobilie im Bestand erworben. 25 Prozent erfüllten sich den Wunsch nach den eigenen vier Wänden dagegen im Neubau. Die übrige Eigentumsbildung erfolgte durch Erbschaft und Schenkung. Drei Viertel der befragten Haushalte bildeten selbstgenutztes Wohneigentum in Häusern, wobei die meisten das klassische Einfamilienhaus bevorzugten. Lediglich ein Fünftel der Haushalte kaufte eine Eigentumswohnung.

Sechsfaches Jahreseinkommen für Erwerb

Die Umfrage für das BBSR zeigt, dass für den Erwerb einer selbstgenutzten Immobilie ein Haushalt im Durchschnitt etwa das Sechsfache seines jährlichen Nettoeinkommens aufbringen musste – inklusive Grundstücks-, Erschließungs- und Erwerbsnebenkosten. Für Neubauten lagen die Gesamtkosten beim Achtfachen des jährlichen Nettoeinkommens, bei gebrauchten Immobilien beim knapp Sechsfachen.

Erwerbsnebenkosten erschweren Eigentumsbildung

Dass so wenig Menschen die Chance der Wohneigentumsbildung ergreifen, hängt an den Zugangsbarrieren für den Eigentumserwerb. Während die laufende Belastung aus Zins und Tilgung aufgrund der niedrigen Zinsen und vor allem bei ausreichender Laufzeit für die meisten Haushalte tragbar erscheint, übersteigt der Kapitalbedarf zu Anfang die Ersparnisse oft bei weitem, erklärt das IW Köln die Entwicklung. Da sowohl die Erwerbsnebenkosten als auch der Eigenkapitalbedarf prozentual an den Kaufpreis anknüpfen, müssen Haushalte heute teils mehr als 50 Prozent gespart haben als noch vor fünf Jahren.

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

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

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

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

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

RECHT & STEUERN

Wohnungsbau

Neue Abschreibungsmöglichkeiten

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

Am 8. August 2019 ist das Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus in Kraft getreten. Private Investoren können jetzt fünf Prozent der Anschaffungs- und Herstellungskosten für neu geschaffenen Mietwohnraum steuerlich geltend machen. Diese zeitlich begrenzte Sonderabschreibung, geregelt als neuer § 7b des Einkommensteuergesetzes, kann parallel zur linearen Regelabschreibung erfolgen. Deren Höhe bleibt bei zwei Prozent. Dann können zusammengerechnet in den ersten vier Jahren 28 Prozent der Anschaffungs- und Herstellungskosten abgeschrieben werden.

Dabei gilt es einiges zu beachten:

1. Die Sonderabschreibung greift nur für Investitionen in neu geschaffenem Wohnraum, entweder in bestehenden Gebäuden oder durch Errichtung eines neuen Gebäudes. Eine gekaufte Wohnung gilt als „neu", wenn sie bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft wird.
2. Der Wohnraum muss mindestens zehn Jahre ab Errichtung fremdvermietet werden. Dies gilt auch, wenn die Immobilie innerhalb dieses Zeitraums veräußert wird. Eigennutzung und Nutzung als Ferienwohnung sind ausgeschlossen. Wer von diesen Vorgaben auch nur vorübergehend abweicht, verliert rückwirkend alle steuerlichen Vorteile aus der Sonder-AfA.
3. Der Bauantrag oder die Bauanzeige müssen nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 gestellt werden oder worden sein.
4. Die Anschaffungs- und Herstellkosten dürfen 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen. Kosten für den Erwerb des Grundstücks werden in diese Grenze nicht mit eingerechnet. Die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung ist auf maximal 2.000 Euro pro Quadratmeter begrenzt.

Problemimmobilien

Zwangsversteigerungen ebnen häufig den Weg zu Spekulationen mit der Not

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

Verwahrloste Immobilien haben viele Gesichter: Balkone drohen abzustürzen, Fensterscheiben sind zerstört, Schädlinge oder Ratten halten Einzug. Infolgedessen können sich hygienische Missstände ausbreiten und ganze Straßenzüge ihr gepflegtes Erscheinungsbild verlieren. Die angrenzende Nachbarschaft wird in Mitleidenschaft gezogen. Regelmäßig vernachlässigen die jeweiligen Eigentümer nicht nur die Instandsetzung, sondern auch die laufenden Kosten. Werden dann die Kommunalabgaben oder laufende Kredite nicht bedient, betreiben die Banken oder kommunale Gläubiger die Zwangsvollstreckung und -versteigerung.

Dabei hoffen alle Beteiligten darauf, dass der neue Eigentümer die Schulden der Gläubiger tilgt und dann den Sanierungsstau beseitigt. Immer häufiger wird diese Hoffnung jedoch bitter enttäuscht, nämlich dann, wenn der Erwerber ausschließlich auf die Rendite aus ist und nichts für den Erhalt der Immobilie tut.

Schulden und Sanierungsstau schrecken viele potenzielle Erwerber ab. Viele Kommunen haben nicht ausreichend Finanzmittel, um die Immobilie im Wege der Zwangsversteigerung oder des kommunalen Vorkaufsrechts selbst zu erwerben und anschließend zu sanieren oder nach dem Abriss einen Neubau zu realisieren. Stattdessen kommen teils Erwerber zum Zuge, die eine kurzfristige und maximale Renditeerzielung anstreben. Dies geschieht sowohl ohne Rücksicht auf die Mieter als auch ohne Rücksicht auf eine weitere Wertminderung der Immobilie.

Ermöglicht wird das Geschäftsmodell, indem der meistbietende Erwerber zunächst zehn Prozent des Verkehrswertes als Sicherheitsleistung entrichten muss. Die Restsumme wird erst sechs Wochen bis zu sechs Monate später fällig. Bereits mit dem Zuschlag hat der Meistbietende jedoch das Eigentum erworben. Er kann die Immobilie unmittelbar nutzen sowie vermieten. Insbesondere in Nordrhein-Westfalen finden sich Fälle, in denen die Erwerber in dieser „Zwischenzeit" die Immobilie überbelegt vermieten. Das Vermietungsangebot richtet sich dabei an Menschen, die in Deutschland keinen Wohnsitz haben und auf dem Wohnungsmarkt nur schwer eine Unterkunft finden. Deren Notlage ausnutzend, werden zimmer- oder bettenweise Mietverträge geschlossen, gleichzeitig aber weder die erforderlichen Instandhaltungen vorgenommen noch die Gebühren der Müllentsorgung oder der Wasserversorgung entrichtet. Vor Ort herrschen für die Mieter desolate Zustände, das Stadtbild leidet und der Zustand mündet schließlich in der wiederholten Zwangsversteigerung. Ein Teufelskreis.

Die Leidtragenden des Geschäftsmodells sind zahlreich: Dem Mietwohnungsmarkt bleibt die Immobilie auf längere Sicht vorenthalten. Die Wohnungen in der unmittelbar angrenzenden Nachbarschaft verlieren an Attraktivität, ihr Verkehrswert sinkt. Sowohl Mieter als auch potenzielle Käufer nehmen Abstand. Leerstand und Verwahrlosung können sich über ganze Stadtviertel ausbreiten.

Durch eine Kooperation zwischen der Kommune und privaten Eigentümern kann diesem Problemfeld begegnet werden: Ist die Immobilie bereits mit Auflagen des Wohnungsaufsichts-, Bauordnungs-, Hygiene- oder Ordnungsrechts belegt, dann sollte zumindest bis zur vollständigen Begleichung des Restkaufpreises eine durch die Kommune finanzierte Zwangsverwaltung des Objekts stattfinden. Damit steht die Immobilie dem Immobilienmarkt und mithin privaten Eigentümern weiterhin zum Ankauf offen. Anderseits wird leichter sichergestellt, dass die Instandhaltungsauflagen der Kommune zum Schutz der Mieter sowie des Stadtbildes umgesetzt werden.

Kauf einer Bestandsimmobilie

Kein Schadensersatz für Risse und Schimmel

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

Vorhandene Risse in den Wänden eines 45 Jahre alten Wohnhauses sind üblich und stellen keinen Mangel dar. Der Käufer eines Hauses kann daher keine Schadensersatzansprüche geltend machen. Das gilt auch, wenn die Risse beim Kauf nicht sichtbar waren, so ein jüngst veröffentlichtes Urteil des Landgerichts Coburg (Urteil vom 25. März 2019, 14 O 271/17). Das Gericht entschied darüber hinaus, dass Ansprüche wegen eines undichten Daches aufgrund eines vereinbarten Gewährleistungsausschlusses entfallen können.

Ein Ehepaar hatte im Jahr 2016 ein Wohnhaus aus den frühen 70er-Jahren erworben. Nach dem Einzug entfernte es zahlreiche Holzverkleidungen und Tapeten im Hausinnern. Dabei traten verschiedene Risse im Innenputz der Wände zutage. Außerdem entdeckte der Käufer hinter einer Tapete im Dachgeschoss einen Schimmelfleck. Wie sich herausstellte, war er auf ein unfachmännisch repariertes Loch zurückzuführen.

Der Käufer verlangte daraufhin vom Verkäufer die Kosten für die Beseitigung der Risse und die Dachreparatur sowie für einen privat beauftragten Gutachter. Er führte an, dass er bei der Besichtigung nicht mit verdeckten Schäden habe rechnen müssen. Das Gericht sah das anders. Es folgte der Argumentation des früheren Eigentümers, wonach angesichts des Alters des Hauses mit den monierten Rissen zu rechnen sei. Im Übrigen sei im Kaufvertrag ausdrücklich ein Haftungsausschluss für Sachmängel vereinbart worden. Dieser umfasse auch den Schaden am Dach, welcher dem Verkäufer selbst nicht bekannt gewesen war.

Dieser Argumentation schloss sich das Landgericht Coburg im Berufungsverfahren an. Die Richter stellten fest, dass die Parteien im Kaufvertrag keine besondere Beschaffenheit der Immobilie vereinbart hatten. Deshalb sei für die Frage, ob überhaupt ein Mangel vorliege, auf die übliche Beschaffenheit vergleichbarer Häuser mit ähnlichem Qualitätsstandard abzustellen. Nach diesem Kriterium stellten Risse in geputzten Wandflächen bei einem 45 Jahre alten Haus keinen Mangel dar. Das bestätigte auch ein Sachverständiger: Nach so vielen Jahren sei die Lebensdauer eines Innenputzes erreicht, wenn nicht gar überschritten.

Der Schaden durch das undichte Dach ist nach Auffassung des Gerichts rechtlich anders zu beurteilen. Hier handele es sich durchaus um einen Mangel. Zwar sei der Verkäufer für die unsachgemäße Reparatur verantwortlich. Die Ansprüche des Klägers scheiterten aber am vereinbarten Gewährleistungsausschluss. Eine besondere Garantie hätte der Verkäufer im Kaufvertrag nicht übernommen. Der neue Eigentümer hätte nicht nachgewiesen, dass dem Verkäufer die Undichtigkeit des Daches bekannt gewesen war und bei Abschluss des Kaufvertrages von ihm arglistig verschwiegen wurde. Das Landgericht Coburg wies die Klage vollständig ab.

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

Mietzahlung ohne Vorbehalt

Mieter verliert sein Minderungsrecht nicht

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

Wenn in der Mietwohnung ein Mangel auftritt und der Mieter diesen dem Vermieter anzeigt, kann der Mieter unter Umständen die Miete mindern. Dieses verliert er auch dann nicht, wenn er die Miete in voller Höhe weiterbezahlt hat, weil er davon ausging, dass für die Minderung das Einverständnis des Vermieters notwendig ist. Das hat der Bundesgerichtshof mit dem aktuell veröffentlichten Beschluss vom 4. September 2019 (VIII ZR 100/18) entschieden.

Im zugrunde liegenden Fall hatte der Mieter einer Wohnung in seiner Küche einen regelmäßig wiederkehrenden, unterschiedlich intensiven fauligen Geruch bemerkt. Im März 2013 zeigte er den Mangel dem Vermieter an, bezahlte jedoch seine Miete zunächst in voller Höhe weiter. Erst nach über zweieinhalb Jahren, im Dezember 2015, wurde der Mangel behoben.

Im Oktober 2015 sprach der Mieter den Vermieter erstmals in E-Mails auf eine Mietminderung an und fragte, ob er mit einer Minderung um 15 Prozent ab Meldung der Geruchsbelästigung einverstanden sei. Das lehnte der Vermieter ab. In der Folge zahlte der Mieter drei Monatsmieten nicht, welche der Vermieter daraufhin einklagte. Er argumentierte, der Mieter habe sein Recht zur Mietminderung verloren, da er die volle Miete vorbehaltlos weiterbezahlt habe. Dem folgte zunächst das zuständige Amtsgericht. Es verwies auf § 814 BGB, wonach eine Zahlung – hier der zu mindernde Teil der Miete – nicht zurückgefordert werden kann, wenn der Zahlende wusste, nicht zur Zahlung verpflichtet zu sein.

Das Landgericht sah dies anders: Aus dem Mail-Wechsel gehe hervor, dass dem Mieter ein wesentlicher rechtlicher Aspekt nicht bekannt war. Er habe nicht gewusst, dass eine Mietminderung gesetzlich bei Vorliegen eines Mangels eintrete, wenn der Mangel die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache mindere und er dem Vermieter angezeigt worden sei. Im konkreten Fall sei der Mieter davon ausgegangen, dass zur Minderung das Einverständnis des Vermieters erforderlich sei. Entsprechend scheiterte der Rückzahlungsanspruch hier nicht an § 814 BGB.

Der Bundesgerichtshof teilte die Auffassung des Landgerichts. Im Hinblick auf den vorliegenden Mangel hielten die Richter eine Minderung in Höhe von zehn Prozent der Bruttomiete für angemessen.

§ 814 BGB
Kenntnis der Nichtschuld

Das zum Zwecke der Erfüllung einer Verbindlichkeit Geleistete kann nicht zurückgefordert werden, wenn der Leistende gewusst hat, dass er zur Leistung nicht verpflichtet war, oder wenn die Leistung einer sittlichen Pflicht oder einer auf den Anstand zu nehmenden Rücksicht entsprach.

BGH-Urteil

Die Mietkaution und ihre Abrechnung

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

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 24. Juli 2019 (VIII ZR 141/17) zahlreiche offene Fragen rund um die Kautionsabwicklung geklärt: Vermieter müssen die Mietkaution „innerhalb angemessener, nicht allgemein bestimmbarer Frist" abrechnen. Die Abrechnung kann nicht nur ausdrücklich durch die Gegenüberstellung seiner sämtlichen Forderungen mit der Kautionsrückzahlungsforderung erfolgen, sondern auch durch schlüssiges Verhalten, etwa durch eine vom Vermieter erklärte Aufrechnung oder durch Klageerhebung geschehen. Die Abrechnung des Vermieters kann auch streitige Forderungen enthalten. Der Vermieter darf also trotz bestrittener Forderungen die Mietsicherheit einbehalten. Mit dieser Abrechnung wird der Rückzahlungsanspruch fällig.

Im Streitfall hatten die Mieter einer Wohnung zu Beginn des Mietverhältnisses im Jahr 2005 eine Mietkaution in Höhe von 1.680 Euro in bar gezahlt. Seit Mai 2014 stritten die Mieter und der Vermieter über angebliche Mängel der Wohnung, insbesondere über Feuchtigkeitserscheinungen, Schimmelbildung und Ameisenbefall. In der Folge zahlten die Mieter über mehrere Monate bis zur außerordentlichen Kündigung zum Ende Februar 2015 nur eine geminderte Miete. Nach dem Ende des Mietverhältnisses leitete der Vermieter ein selbständiges Beweisverfahren ein und erhob dann Klage auf Zahlung der einbehaltenen Miete, Ersatz von Gutachterkosten und Renovierungskosten. Darüber hinaus verlangte er Nachzahlungen aus zwei Betriebskostenabrechnungen. Eine ausdrückliche Abrechnung über die Mietkaution legte der Vermieter nicht vor. Er verrechnete die Mietkaution auch nicht mit den von ihm geltend gemachten Ansprüchen.

Der BGH hatte darüber zu entscheiden, ob die Mieter im Zuge des Prozesses mit einem Anspruch auf Rückzahlung der Mietkaution die Aufrechnung gegen die Forderungen aus den Betriebskostenabrechnungen erklären konnten.

Nach Auffassung des Gerichts stand den Mietern ein fälliger Anspruch auf Rückzahlung der Mietkaution zu. Mit diesem konnten sie die Aufrechnung gegen die Betriebskostennachforderungen erklären. Zwar habe der Vermieter nicht ausdrücklich über die Kaution abgerechnet. Die Klageerhebung sei jedoch eine konkludente Abrechnung über die Mietkaution. Die BGH-Richter stellten klar, dass der Vermieter dabei auch mit streitigen Forderungen aufrechnen darf. Die Verwertung der Barkaution auch für Forderungen, die weder unstreitig noch rechtskräftig festgestellt sind, nach Ende des Mietverhältnisses diene dem beiderseitigen Interesse von Vermieter und Mieter, das beendete Mietverhältnis so schnell wie rechtlich und tatsächlich möglich endgültig abzuschließen. Wenn der Mieter die zur Aufrechnung gestellten Vermieterforderungen bestreite, könne er auf Rückzahlung der Kaution klagen. Dann müsse vor Gericht geklärt werden, ob die Forderungen des Vermieters bestehen. Dasselbe gelte, wenn der Vermieter die Abrechnung – wie im Streitfall – durch Klageerhebung vornimmt. Der Vermieter trage in beiden Fällen die Darlegungs- und Beweislast für das Bestehen der von ihm beanspruchten Forderungen.

VERSCHIEDENES

Für die meisten Abrechnungen ist 31.12.2019 Stichtag

Betriebskostenabrechnung

Bitte denken Sie daran, dass die Betriebskostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum 01.01.2018 – 31.12.2018 den Mietern bis spätestens zum 31.12.2019 zugegangen sein muss.

Daher sollten Sie nunmehr – sofern noch nicht geschehen - unverzüglich mit der Erstellung der Abrechnung für das Abrechnungsjahr 2018 beginnen.
Für die Erstellung der Abrechnung benötigen Sie folgende Angaben und Unterlagen:
· Auflistung der Wohnungs-/Garagen-/Gewerbeflächen
· Auflistung der Mietparteien mit genauen Wohnzeiträumen
· Personenzahlen und Vorauszahlungen der Mietparteien
· Mietverträge zur Ermittlung der umlegbaren Kosten sowie der relevanten Verteilerschlüssel
· Die einzelnen Rechnungen z.B. Grundabgabenbescheid(e), Schornsteinfeger, Versicherungen, Strom, Wasser, Gas/Heizkostenabrechnung, Gartenpflege, Hausreinigung…..

Bitte berücksichtigen Sie, dass die Wasserkosten nach wie vor seitens der Stadt Wuppertal im Rahmen der Grundabgaben abgerechnet werden. Abgerechnet werden die tatsächlich angefallenen – festgesetzten – Gebühren und nicht die vorausgezahlten Gebühren, welche mit dem allgemeinen Grundabgabenbescheid im Januar ermittelt und mitgeteilt werden. Sie erhalten daher im Laufe des Jahres einen Grundabgabenbescheid (Änderungsbescheid) in dem die Wasserkosten konkret festgesetzt und die geleisteten Vorauszahlungen abgerechnet werden. Bitte kontrollieren Sie, ob Sie den erforderlichen Änderungsbescheid in den letzten Wochen erhalten haben.

Sie haben weitere Fragen hierzu? Dann kontaktieren Sie bitte unsere Rechtsberater in den Beratungsstellen unter 0202 255950 zu den telefonischen Sprechzeiten oder vereinbaren Sie einen Beratungstermin. Wenn Sie die Betriebskostenabrechnung von Haus & Grund erstellen lassen möchten, können Sie direkt Frau Weber unter 0202 2559522 kontaktieren.

Bitte berücksichtigen Sie, dass wir Ihre Betriebskostenabrechnung nur fristgerecht erstellen können, wenn wir die vollständigen Unterlagen bis zum 15.11.2019 in unseren Beratungsstellen vorliegen haben.

Hausbank

Von Haus aus der richtige Partner

Einfaches Anlegen und Verwalten von Kautionen

Kautions-Service

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

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

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

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

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

Haus & Grund - Information

Kooperationspartner

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

Behrens GmbH Haustechnik
Alle Handwerkerleistungen aus einer Hand
10 %

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

HASCHI
10 %

STRÄTER
kostenlose Lieferung

B&E BAUELEMENTE GmbH
10 %

ROLAND
DER RECHTSSCHUTZ-VERSICHERER.
Sonder-konditionen

Kachelofen & Kaminstudio
Riesenberg oHG
5 %

WUPPERTALER BÜHNEN
10 %

OBI WUPPERTAL
10 %

financial PARTNER
Versicherungsmakler GmbH
Sonder-konditionen

ibs IMMOBILIENGRUPPE
Sonder-konditionen

VBL
Ralf Zinzius
Versicherungsmakler Bergisch Land
Sonder-konditionen

Das Lagerhaus Scholz
Haushaltsauflösungen & Entsorgungen
10 %

Neuer Kooperationspartner von Haus & Grund:

Lifta Treppenlifte und Lifton Homelifte

Fabian Licher, M.A., Assistent für Presse, Öffentlichkeit und Politik

Ab sofort erhalten Mitglieder von Haus & Grund Rheinland Westfalen beim Kauf eines neuen Lifta Treppenlifts einen Nachlass in Höhe von 500 Euro. Für Lifton Homelifte beträgt der Mitglieder-Nachlass sogar 1.000 Euro. Der Nachlass wird auch Angehörigen von Haus & Grund Mitgliedern eingeräumt. In der Beratung wird über weitere Fördermöglichkeiten informiert.

Als Immobilieneigentümer möchten Sie, dass Ihr Objekt fit für die Zukunft ist. Egal, ob Sie selbst Ihr Eigenheim bewohnen oder ob Sie den Wert und die Attraktivität Ihrer Immobilie steigern wollen. Der Vorstand des Landesverbands Haus & Grund Rheinland Westfalen hat nun mit Lifta und dem Schwesterunternehmen Lifton eine Kooperation abgeschlossen, damit Sie als Haus & Grund Mitglied mit modernen Mobilitätslösungen Ihr Haus oder Ihre Wohnung zur Komfortzone machen und so Ihre Selbstständigkeit und Lebensqualität erhalten können. Das ist unser Beitrag für barrierefreies Wohnen.

Als Haus & Grund Mitglied erhalten Sie oder Ihre Angehörigen einen 500-Euro-Nachlass beim Kauf eines neuen Lifta Treppenlifts bzw. einen 1.000-Euro-Nachlass, wenn Sie einen Lifton Homelift erwerben.

Als deutscher Marktführer für Treppenlifte genießt die Marke Lifta eine große Bekanntheit und kann auf das Vertrauen von bereits über 130.000 Kunden zurückblicken. Seit 1977 leistet das Familienunternehmen einen Beitrag dazu, dass Menschen ihr Leben selbstbestimmt in ihrer gewohnten Umgebung leben können. Das hat Haus & Grund Rheinland Westfalen dazu bewogen, eine Kooperation mit Lifta einzugehen. Sicherheit, modernes Design, größtmöglicher Komfort und ein mehrfach ausgezeichneter Service zeichnen Lifta aus. Für jede Treppensituation hält Lifta einen passenden Treppenlift nebst speziellem Schienensystem bereit, so dass auch schwierige Treppensituationen, egal ob sehr eng, sehr kurvig oder sehr steil, gemeistert werden. Mit der größten Modellauswahl Deutschlands und der Erfahrung der eigenen Technik-Experten, kann ein Lifta nahezu auf jeder Treppe installiert werden.

Die neue Alternative zum Treppenlift ist der Lifton Homelift. Hierbei handelt es sich um einen privaten kleinen Lift im eigenen Haus, mit dem die Nutzer in die nächste Etage gleiten können. Funktionalität und Wohnkultur vereinen sich in harmonischer Designsprache zu einer besonderen Verbindung.

Große Veränderungen in den eigenen vier Wänden sind hierzu nicht nötig. Der Einbau eines LiftonDUO ist in maximal zwei Tagen realisiert, sein Platzbedarf ist mit weniger als 0,8 m gering und lässt viel Raum zum Wohnen. Möglich wird dies durch zwei intelligent platzierte Streben, wodurch ein Schacht unnötig wird. Der Antrieb erfolgt über normalen Haushaltsstrom aus der Steckdose. So bestimmt der Nutzer selbst den Standort seines Homelifts im Rahmen der baulichen Möglichkeiten seines Hauses – eine Baugenehmigung ist nicht erforderlich. Der größere Bruder – LiftonTRIO – bietet mehr Raum und erfüllt mit Auffahrrampe und optional zwei Türen auch spezielle Anforderungen, beispielsweise für Rollstuhlfahrer.

Die Fachberater informieren beim Vor-Ort-Termin auch über weitere staatliche Förderangebote. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, die Anschaffung eines Treppenlifts oder eines Homelifts bezuschussen zu lassen. Zum Beispiel können Sie einen Zuschuss bei der Pflegeversicherung des zukünftigen Nutzers beantragen. Dieser Pflegekosten-Zuschuss wird ausschließlich bei Vorliegen eines Pflegegrads gewährt und kann pro Person bis zu 4.000 Euro betragen. Haben Sie noch keinen Antrag auf Einstufung in einen Pflegegrad gestellt und benötigen Sie dabei Unterstützung, dann hilft Ihnen das Lifta- und Lifton-Expertenteam gerne weiter.

Zudem bietet die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) mit dem Programm „Barrierereduzierung – Investitionszuschuss" eine Zuschussvariante aus Mitteln des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat an. Damit kann der Kauf eines Treppenlifts mit bis zu 10 Prozent der Investitionskosten bezuschusst werden.

Mitgliedervorteil

Wenn Sie Interesse an einem Treppenlift oder Homelift haben und einen 500-Euro-Nachlass bzw. 1000-Euro-Nachlass als Haus & Grund Mitglied erhalten möchten, wenden Sie sich gerne an Ihren teilnehmenden Haus & Grund Ortsverein oder informieren Sie sich im Internet durch Anklicken des Lifta-Buttons auf der Internetseite Ihres Haus & Grund Vereins oder des Landesverbandes unter: www.HausundGrund-Verband.de

Sie können auch gebührenfrei direkt bei Lifta bzw. Lifton anrufen und einen kostenlosen und unverbindlichen Beratungstermin für einen Lifta Treppenlift oder Lifton Homelift vereinbaren:

Tel. 08 00 / 44 55 669

Stichwort: Haus & Grund

Lifta GmbH bzw. Lifton GmbH
Horbeller Straße 33, 50858 Köln
beratung@lifta.de
beratung@lifton.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

Mitglieder werben Mitglieder

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund empfehlen und Prämie sichern

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

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

Ihr Prämienantrag

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

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

Ihre Prämie

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

01 **Haus & Grund-Ratgeber**

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

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

☐ 03 **Grillset**

☐ 04 **Küchenwaage**

PRÄMIENCOUPON

Angaben werbendes Mitglied

Vorname/Name

Straße/Hausnummer

Unterschrift

PLZ

Ort

Mitgliedsnummer (sofern bekannt)

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

Ich habe folgendes Mitglied geworben

Vorname/Name

Straße/PLZ/Ort

Rückblick

140 Jahre Haus & Grund - Wuppertal und Umgebung

Unter dem Motto „Heimatparty" präsentierte Atti Reinartz ein abwechslungsreiches Programm mit „Plattkallern". Es gab viele Gespräche, es wurde bei den Klängen der Striekspöen geschunkelt und Roderich Trapp trug aus seinen Sonntagskolumnen allerlei spannendes und unterhaltsames über Wuppertal und die Wuppertaler an sich vor– ein unvergesslicher Abend für alle Haus und Grund Freunde und Gäste.

Haus & Grund

Haus & Grund

Der Wuppertaler Künstler Klaus J. Burandt hielt den Abend in einigen Bildern fest, welche wir nunmehr für einen guten Zweck versteigern möchten. Der Versteigerungserlös soll den Organisationen **Kindertal e.V. und Bergisches Kinder- und Jugendhospiz Burgholz** zu gleichen Teilen zu Gute kommen.

Um die Bilder zu ersteigern, übersenden Sie uns bitte ein Gebot per Email an info@hausundgrundwpt.de und teilen uns Ihr Gebot und die Nr. des Bildes mit, für welches Sie das Gebot abgeben möchten. Darüber hinaus benötigen wir Ihre Kontaktdaten, damit wir Sie gegebenenfalls kontaktieren können. Sie können Ihre Gebote bis zum **10.11.2019 um 24.00** Uhr übersenden. Nachträglich eingehende Angebote oder mündliche Angebote können wir nicht berücksichtigen. Das Mindestgebot pro Bild beträgt **140,00** €. Die Gewinner werden von uns benachrichtigt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

1

2

3

4

5

6

7

8

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

Heizungserneuerung

Was will ich? Was ist machbar?

Icon Internet (www.kfw.de; www.bafa.de; www.foerderdatenbank.de)

Der eigentliche Heizungstausch ist oft eine Sache von wenigen Tagen. Die Vorbereitungen dafür können dagegen Monate in Anspruch nehmen. Das liegt zum einen daran, dass sich die Entscheidung für eine bestimmte Technik angesichts der Vielzahl der Systeme für einen Laien schwierig gestaltet. Nicht selten müssen im Planungsstadium mehrere Experten hinzugezogen werden. Daneben verlängert die derzeit hohe Auslastung der Handwerksbetriebe die Vorlaufzeit.

Neben einem Gas- oder Öl-Brennwertkessel kann eine Pelletheizung, eine Wärmepumpe, eine Solaranlage, ein stromerzeugendes Heizgerät oder auch eine Kombination verschiedener Energieträger in Frage kommen.

Planung Schritt für Schritt

„Der erste Schritt ist die Klärung der eigenen Positionen", erläutert Matthias Wagnitz vom Zentralverband Sanitär Heizung Klima und zählt einige richtungsweisende Fragen auf: „Will ich nur heizen? Oder mehr – kühlen, Strom aus der PV-Anlage nutzen? Will ich der Umwelt etwas Gutes tun? Oder geht es nur um Kosten?" Als nächstes gilt es zu prüfen, was im Gebäude machbar ist. Ob eine Gasleitung vorhanden oder eine gute Abdeckung durch Pelletlieferanten gegeben ist, kann der Bauherr alleine in Erfahrung bringen. Doch mit technischen Details oder einem Systemvergleich ist der Laie in der Regel überfordert. „Dafür braucht er fachkundige Hilfe von einem Installateur oder einem Energieberater", betont Experte Wagnitz. Je umfassender der Bauherr sich im Vorfeld bereits informiert und unter Umständen einzelne Systeme bereits ausgeschlossen hat, umso gezielter kann er Experten für seine Wunschanlage suchen. Gemeinsam geht es dann an den Detailvergleich.

Heizungssysteme im Vergleich

„Wer einen Systemwechsel scheut, kann natürlich nach dem Motto „quadratisch – praktisch – gut" auf einen Gas- oder Öl-Brennwertkessel setzen", sagt Matthias Wagnitz. Die platzsparenden, vergleichsweise günstigen Geräte sind für nahezu alle Einsatzbereiche geeignet. Wer erstmals auf Brennwert setzt, muss einen Abwasseranschluss schaffen und die Abgasleitung erneuern lassen. Schlecht kalkulierbar ist jedoch, wie sich die Preise für die fossilen Energieträger verändern werden, wenn eine CO2-Bepreisung kommt.

Im Mehrfamilienhaus ist Brennwerttechnik mit Gas oder Öl oft die einzige praktikable Option. „Dort ist der vorhandene Platz in der Regel der limitierende Faktor: Der Speicher für eine Solarthermieanlage oder eine Wärmepumpe, die viele Wohneinheiten versorgen soll, lässt sich im vorhandenen Keller oft nicht unterbringen, ein Pelletlager genauso wenig", gibt der Fachmann zu bedenken.

Im Einfamilienhaus hingegen gibt es diverse Möglichkeiten, erneuerbare Energien einzusetzen. Ein Holzpelletkessel ist ähnlich komfortabel wie ein Gas- oder Öl-Brennwertgerät, jedoch deutlich teurer in der Anschaffung. Dafür sind die Presslinge aus Holzresten wesentlich günstiger und zudem weitgehend CO^2-neutral. Unverzichtbar für eine Pelletheizung ist ein ausreichend großer, trockener Lagerraum. Eine thermische Solaranlage ist als alleiniger Wärmelieferant aufgrund der ungleichmäßigen Verfügbarkeit der Sonnenenergie in der Regel nicht geeignet. Sie kann jedoch im Duo mit einem Brennwertkessel die Warmwasserbereitung übernehmen und die Heizung unterstützen. Planung, Dimensionierung und Abstimmung der einzelnen Komponenten sowie die Installation einer Solaranlage erfordern allerdings einigen Aufwand. Eine Wärmepumpe scheitert im Bestand oftmals am Wohnumfeld: Nicht überall ist es technisch möglich oder genehmigungsfähig, eine Wärmequelle (Erdreich, Grundwasser, Luft) zu erschließen. Hinzu kommt, dass dieses System mit niedrigen Heizwassertemperaturen besonders effizient arbeitet. Die sind in gut gedämmten Gebäuden mit großflächigen Heizkörpern gesichert, im Bestand oft nicht.

Keine Planung ohne Heizlastberechnung

Sie ist Voraussetzung für die Auslegung der Heizkörpergrößen, die Festlegung der Vorlauf- und Rücklauftemperatur und die Dimensionierung des Wärmeerzeugers. „Eine einmal berechnete notwendige Leistung kann nur dann eins zu eins als Kenngröße für die neue Heizung übernommen werden, wenn die Heizung zum damaligen Zeitpunkt richtig ausgelegt und außerdem seither keine Modernisierung durchgeführt wurde", erklärt Stefan Materne, Experte der Energieberatung der Verbraucherzentrale.

Sonderfall stromerzeugende Heizung

Blockheizkraftwerke mit Verbrennungsmotoren sowie Brennstoffzellen beheizen das Haus und geben zusätzlich elektrische Energie ab. Voraussetzung für hohe Einsparungen ist ein hoher Stromverbrauch.

Handwerker im Vergleich

Was die Preise und die Handwerkerauslastung angeht, gibt es regional erhebliche Unterschiede. „Für Bauherren führt deshalb eigentlich kein Weg daran vorbei, mehrere Angebote einzuholen", rät Verbraucherschützer Materne. Im Idealfall werden dafür Firmen angefragt, die bereits mehrere vergleichbare Anlagen gebaut haben. „Die Angebote sollten möglichst detailliert aufgestellt sein und die identischen Positionen enthalten, damit sie auch vergleichbar sind."

Geld vom Staat

Die eigenen Kosten für die Heizungserneuerung lassen sich in vielen Fällen mit Fördermitteln deutlich senken. Von der Kreditanstalt für Wiederaufbau gibt es Zuschüsse in Höhe von mindestens zehn Prozent (KfW-Programm 430) oder Kredite mit 7,5 Prozent Tilgungszuschuss (KfW-Programm 152). Wer auf eine Holzheizung, Solaranlage oder Wärmepumpe setzt, bekommt hohe Zuschüsse vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle. Regionale Programme sind in der Förderdatenbank des Bundeswirtschaftsministeriums zu finden. Der Antrag auf Förderung muss immer vor Beginn der Maßnahme gestellt werden. Einzelheiten regeln die Förderbedingungen.

Thermostatventile

Smart gespart

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

Ob mit oder ohne Heizkörpertausch – die Thermostate sind auf jeden Fall einen Blick wert. Die kann nämlich in der Regel auch der Laie selbst und ohne umfangreiches Werkzeug tauschen und dabei entscheiden, ob und in welchem Umfang er auf smarte Regler setzt.

In energieoptimierten Häusern, die nur langsam auskühlen, bringt das vorübergehende Drosseln der Heizkörper wenig. In älteren, schlecht gedämmten Wohnungen hingegen kann die Absenkung nach Schätzung von Stiftung Warentest acht Prozent Heizenergie sparen.

Herkömmliche Drehregler sind vor allem für Bewohner, die viel Zeit in den eigenen vier Wänden verbringen – etwa Rentner oder Selbstständige im Home Office – eine kostengünstige Option. Sie müssen jedoch immer manuell verstellt werden. Wer den Aufwand nicht betreiben will, verpulvert in Abwesenheitszeiten unnötig Energie. Wer jedoch vor dem Verlassen des Hauses die Regler herunterdreht, kommt später erst einmal in eine kühle Wohnung. Komfort und gleichzeitig Energiesparen – das funktioniert mit Drehreglern nicht. Wer sich von ihnen nicht trennen will, sollte jedoch die zentrale Heizungssteuerung mit einplanen. „Verbraucher sollten mit dem Installateur besprechen, welche Einstellungen er in der Steuerung vornehmen kann“, rät Reiner Metzger von der Stiftung Warentest.

Programmierbare Thermostate sind kaum noch teurer als Drehregler und können deutlich mehr. Die Heizzeiten werden direkt an jedem einzelnen Heizkörper programmiert. Auf diese Weise lässt sich steuern, dass das Bad frühmorgens warm ist, ohne dass im Rest der Wohnung unnötig geheizt wird. Problemlos machbar ist es, einzelne Heizkörper mit programmierbaren Thermostaten auszustatten und die übrigen weiter manuell zu regeln.

Smarte Thermostate sind die jüngsten auf dem Markt. Mit ihnen lässt sich die Heizung optimal und auch kurzfristig an den individuellen Tagesablauf anpassen. Die einzelnen Thermostate werden – oft in Gruppen – per App bedient und können miteinander kommunizieren. Stiftung Warentest hat intelligente Thermostate im August 2019 unter die Lupe genommen. Fazit: Die gewünschte Temperatur können alle Kandidaten gut halten. Auf Veränderungen der Raumtemperatur – etwa durch starken Sonnenschein oder Fensteröffnung – reagieren sie jedoch unterschiedlich gut. Auch im Bedienkomfort, etwa bei der Grundprogrammierung, gibt es deutliche Unterschiede. „Die zugehörigen Apps sind alle – anders als die zentrale Heizungssteuerung – publikumsgängig und für Laien gut nutzbar“, ergänzt Experte Metzger. „Allerdings können die Regler meist nur über eine Smart-Home-Zentrale miteinander reden.“

Wer schon eine solche Zentrale hat, muss also vor der Investition in smarte Thermostate prüfen, welche Modelle kompatibel sind. Wer eine Zentrale neu anschafft, sollte im Blick haben, ob und welche weiteren smarten Aufrüstungen eventuell im Haushalt geplant sind. Ungünstig für Verbraucher ist, dass es sich bei den meisten per App steuerbaren Heizungen um proprietäre Systeme handelt. „Diese und die Thermostat-App müssen aufeinander abgestimmt sein, damit die Systeme nicht gegeneinander arbeiten“, erklärt Verbraucherschützer Reiner Metzger. Beispielsweise sollten die Thermostate in einem Raum immer gleich eingestellt sein.

Elektrokamin

Flammenspiel ohne Schornstein

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

Ein knisterndes Kaminfeuer ist für viele der Inbegriff von Gemütlichkeit. Doch ein echter Kamin mit offenem Feuer ist nicht in jeder Wohnung baulich möglich und darüber hinaus genehmigungspflichtig. Ein Elektrokamin kann eine Alternative sein. Er ist in zahlreichen Designs und mit unterschiedlichen Zusatzausstattungen zu haben. Entsprechend reicht die Preisspanne von gut fünfzig Euro bis in den vierstelligen Bereich.

Was den Standort angeht, ist ein Elektrokamin nicht wählerisch. Prinzipbedingt braucht er keine Verbindung zum Schornstein, kann also einfach dort platziert werden, wo die Bewohner das Flammenspiel am besten sehen und genießen können. Bauliche Veränderungen sind nicht notwendig. Ähnlich wie ein elektrischer Küchenherd wird ein Elektrokamin via Schukostecker an einer Steckdose mit einer Spannung von 230 Volt angeschlossen.

Egal ob der Elektrokamin aus Gusseisen, Marmor, Granit oder auch Sandstein gefertigt ist, ob er frei im Raum steht oder in die Wand eingebaut ist – das Funktionsprinzip ist ähnlich: Im Betrieb zieht das Gerät ständig kalte Luft aus dem Raum, erwärmt sie und verdrängt mit der heißen Luft, die nach thermischen Gesetzen nach oben steigt, kalte Luft. Als Heizelemente dienen dem Elektrokamin sogenannte Ohmsche Widerstände. Die Leistung eines Elektrokamins liegt zwischen 1.000 und 3.000 Watt und ist bei vielen Modellen in mehreren Heizstufen schaltbar. In vielen Modellen werden Lüfter verbaut. Sie verteilen die erzeugte Wärme im Raum. Das bringt allerdings Zugluft und Geräusche mit sich. Beides kann als unangenehm empfunden werden.

Wird der Elektrokamin als zusätzliche Heizung neben einem herkömmlichen Heizkörper genutzt, dann kann das die Stromrechnung schnell in die Höhe treiben. Eine wichtige Frage beim Kauf ist deshalb, ob sich Heizfunktion und Flammeneffekt getrennt schalten lassen.

Bei einfachen Modellen ist im Betrieb leicht erkennbar, dass das Feuer nur Show ist: Die Lämpchen sind so angeordnet, dass ein zweidimensionales Bild entsteht. Außerdem blinken sie im immer gleichen Rhythmus. Täuschend echt können dagegen elektrische Kamine mit 3D-Flammeneffekt wirken. Glühende Holzscheite aus Kunststoff oder Keramik, ein regulierbares Flammenspiel mit unterschiedlicher Höhe, der Eindruck von Rauchbildung mittels Wasserdampf und Knistereffekte aus Soundwürfeln sorgen für echtes Kaminfeeling. Steuerbar ist das alles bei Premium-Modellen mit der Fernbedienung von der Couch aus. Solche Zusatzfeatures spiegeln sich allerdings im Preis wider.

Wo kein echtes Feuer lodert, da braucht man keinen Brennstoffnachschub. Es gibt weder Brandgefahr noch Qualm, Asche, Ruß oder Funkenflug. Damit sind Elektrokamine deutlich pflegeleichter als ihre herkömmlichen Verwandten.

Wintercheck für das Haus

Die kalte Jahreszeit kann kommen

Von Karin Birk, Freie Journalistin

Wer im Winter keine bösen Überraschungen mit den eigenen vier Wänden erleben will, sollte im Herbst die richtigen Vorkehrungen treffen. Das gilt nicht nur für den Garten und die Beleuchtung, es gilt insbesondere für Dach und Heizung. „Vor allem leerstehende und zeitweise ungenutzte Gebäude sind in der kalten Jahreszeit gefährdet", sagt Hans-Hermann Drews vom Institut für Schadenverhütung und Schadenforschung e.V. (IFS). „Um Frostschäden zu verhindern, raten wir bei längerem Leerstand, Heizungs- und Wasserleitungen zu entleeren".

Die Heizung noch vor dem Winter zu warten, die Heizkörper zu entlüften und für genügend Heizenergie zu sorgen, ist das eine. Hauseigentümer müssen aber auch das Nutzungsverhalten bedenken: „Wenn der Sohnemann zum Studieren geht, kann es zu wenig sein, den Thermostat auf das Frostschutzsymbol zu stellen", warnt Drews. Denn Leitungen in Abseiten oder auf dem Dachboden werden oft über die Wohnräume mitgeheizt. Ob das eigene Haus frostsicher ist, verrät der kostenlose Wintercheck unter www.ifs-ev.org. Auch das Dach sollte spätestens im Herbst auf seine Wintertauglichkeit geprüft werden. „Dabei geht es weniger um die Dämmung, sondern um die Wind- und Wettersicherheit", sagt Josef Rühle, Technischer Geschäftsführer des Zentralverbands des Deutschen Dachdeckerhandwerks. Denn wo Ziegel locker oder beschädigt sind, kann Feuchtigkeit eindringen. Die Dämmschicht speichere möglicherweise viel Feuchtigkeit, bevor diese im Inneren durch Wasserränder sichtbar werde. Eine komplette Sanierung sei dann oft unumgänglich. „Wer undichte Stellen gleich repariert, kann unter Umständen viel Geld sparen", sagt er. Die regelmäßige Wartung eines Dachs erhöhe die Wahrscheinlichkeit, dass Versicherer im Schadensfall zahlten.

Zum Dach gehören auch die Dachrinnen und Fallrohre. Auch sie sollten vor dem Winter gesäubert und das Laub entfernt werden. Denn läuft das Wasser nicht richtig ab, drohen Schäden an der Fassade. Wer sein Dach genau unter die Lupe nimmt, sollte auch gleich prüfen, ob Schneefanggitter, Antennen oder Solaranlagen gut befestigt sind.

Witterungsbedingte Schäden und Energieverluste drohen auch bei undichten Fenstern und Türen. Sie sollten deshalb ebenfalls inspiziert werden. „Gegebenenfalls müssen Dichtungen erneuert oder Beschläge nachjustiert werden", sagt Markus Vater vom Bundesverband Fenster-Türen-Fassaden Sachverständige e.V. Und sollten sich an der Fassade Risse oder Wasserflecken zeigen, sollte man einen Fachhandwerker zu Rate ziehen und den Schaden am besten gleich beheben.

Bleibt der Garten: Wenn die Gartenmöbel und der Gartenschlauch weggeräumt, die Regentonne umgelegt ist, ist es Zeit, hier die Wasserleitungen abzustellen und sie leerlaufen zu lassen. Außerdem sollten Bodenabläufe im Garten von Blättern befreit werden, damit das Wasser gut abfließen kann.

Wichtig für die dunkle Winterzeit ist eine funktionierende Beleuchtung der Gartenwege und der Haustür. Und nicht zuletzt sollte jeder Hauseigentümer für den unerwarteten Schneeeinfall mit Streumaterial und Schippe gewappnet sein oder den Winterdienst organisiert haben. Zu lange sollte man damit nicht warten. Denn manchmal kommt der erste Schnee früher als gedacht.

Top versichert?

Gleich hier in der Nähe

Ganz gleich, ob es um Ihr Haus, Ihr Auto oder Ihre Vorsorge geht – Wir bieten den passenden Schutz für Sie und Ihre Familie.

Mit Top-Leistungen und Services zu günstigen Beiträgen überzeugen wir mehr als 11 Millionen Kunden.

Das sind Ihre Vorteile bei der HUK-COBURG:

- Niedrige Beiträge – z. B. 20 % Beitragsvorteil mit Kasko SELECT
- Top-Schadenservice in rund 1.500 Partnerwerkstätten
- Gute Beratung in Ihrer Nähe – immer fair und kompetent

Informieren Sie sich jetzt über unsere Angebote und lassen Sie sich individuell beraten. Wir freuen uns auf Sie.

Kundendienstbüro
Andrea Schmidt
Tel. 0202 52709664
andrea.schmidt@HUKvm.de
Kohlstr. 191
42109 Wuppertal
Mo.–Fr. 9.00–12.00 Uhr
Mo., Di., Do., Fr. 16.00–18.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Kundendienstbüro
Ayse Arslan
Tel. 0202 49617918
ayse.arslan@HUKvm.de
Marktstr. 47
42369 Wuppertal
Mo.–Fr. 9.00–13.00 Uhr
Mo., Di., Do. 15.00–18.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Kundendienstbüro
Marzena Filipowicz
Tel. 0202 94608113
marzena.filipowicz@HUKvm.de
Solinger Str. 5
42349 Wuppertal
Mo. 9.00–12.00 Uhr
Di. 15.00–18.00 Uhr
Do. 9.00–12.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Kundendienstbüro
Michael Mies
Tel. 0202 47847811
michael.mies@HUKvm.de
Friedrich-Engels-Allee 60
42285 Wuppertal
Mo.–Fr. 8.30–12.30 Uhr
Mo., Di., Do. 14.00–18.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Kundendienstbüro
Torsten Student
Tel. 0202 7460460
torsten.student@HUKvm.de
Rubensstr. 6
42329 Wuppertal
Mo.–Fr. 9.00–14.00 Uhr
und 15.00–18.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Kundendienstbüro
Georgios Panagopoulos
Tel. 0202 70516631
georgios.panagopoulos@HUKvm.de
Beckmannshof 1
42275 Wuppertal
Mo.–Fr. 9.00–12.00 Uhr
Mo., Di., Do. 15.00–18.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

HUK-COBURG
Aus Tradition günstig

Rutschsicherheit

Stolperfalle Hauseingang

Von Karin Birk, Freie Journalistin

Rutschige Haustürtreppen oder Gartenwege können leicht zu Stolperfallen werden und schwerwiegende Unfälle verursachen. Das gilt nicht nur, wenn Schnee fällt und die Treppen vereisen. Auch Laub und Regen reichen manchmal aus. „Mehr denn je sollten Hauseigentümer für ausreichend Rutschsicherheit sorgen", sagt Siegfried Schmid, Vorsitzender des Deutschen Instituts für Treppensicherheit (DIT) e.V. „Viel zu oft führen rutschige Fliesen, fehlende Stufenmarkierungen und vor allem fehlende oder falsch montierte Handläufe zu Stürzen", erklärt er.

Nachbesserungen können hier für Abhilfe sorgen. So können auf die bestehenden Beläge etwa fünf Zentimeter breite Antirutschstreifen aus Epoxidharz und Quarzsand aufgebracht werden. „Soll die Treppe behindertengerecht sein, kann so ein Streifen auf der ersten und letzten Stufe auch leuchtend gelb sein", betont Bernd Stahl, Mitglied im Vorstand des Fachverbands Fliesen und Naturstein in Berlin. Vorhandene Platten können im Nachhinein auch vollständig beschichtet und abgesandet werden. „Allerdings gibt es für dieses Verfahren noch keine langjährigen Erfahrungen", warnt Stahl, der auch als Sachverständiger arbeitet.

Alternativ ist die Beschichtung mit einem sogenannten Steinteppich möglich. Dabei wird das Kunstharz mit Steinkörnchen versetzt. „Hier sollte man sich vorher vom Fliesenleger die Prüfzeugnisse vorlegen und die Rutschfestigkeit bestätigen lassen", betont der Fliesenexperte. Bleibt das Aufrauen der Platten: Auch das ist möglich. „Im Normalfall ist das fast so teuer wie eine neue Treppe", sagt er. Zudem sammle sich in den aufgerauten Bereichen leicht Schmutz.

Wer den Hauseingang neu gestaltet, Fliesen oder Steine im Hauseingang oder auf Zugangswegen erneuert, sollte sich auf keinen Fall nur von der Optik leiten lassen. „Geschliffene oder polierte Oberflächen eignen sich dafür nicht", sagt der Fliesenexperte. Dagegen sehe ein Hartgestein wie Granit mit geflammter Oberfläche nicht nur gut aus, es erfülle auch seinen Zweck.

Gefährlich können auch Keramikfliesen mit zu geringer Rutschfestigkeit sein. „Sie sollten mindestens die Rutschfestigkeitsklasse R10 oder R11 haben", rät der Experte. Wichtig sei außerdem, Natursteine oder Fliesen mit einem Gefälle von 1,5 bis 2 Prozent zu verlegen, damit das Oberflächenwasser abfließen kann. „Ein richtiger Fliesenleger weiß das", sagt er. Die Wahl eines Fachhandwerkers mache sich nicht nur hier bezahlt.

Neben rutschfesteren Belägen kann auch ein Vordach für mehr Sicherheit sorgen. Wo immer es geht, sollte es von vornherein eingeplant oder nachträglich angebracht werden. Notwendig ist zudem eine gute Außenbeleuchtung mit oder ohne Bewegungsmelder. „Wichtig ist, dass das Licht nicht blendet", sagt Architekt Schmid.

Mit Blick auf die zunehmende Zahl älterer Menschen hält Schmid auch Handläufe für unerlässlich. „Gerade an Außentreppen mit oft nur zwei, drei oder vier Stufen fehlen Handläufe." Dabei erhalte ein normgerecht angebrachter Handlauf älteren Menschen die Möglichkeit, sicher vor die Tür zu gehen und am Leben teilzunehmen. Sein Tipp: „Schon ab zwei Stufen sollte es vor jeder Haustür mindestens einen Handlauf geben."

Erdgasheizung

Mehr als fünf Millionen Geräte werden von L-Gas auf H-Gas umgestellt

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

Bis zum Jahr 2030 müssen jährlich bis zu 500.000 Heizgeräte von L-Gas („low calorific gas") auf H-Gas („high calorific gas") umgestellt werden. Betroffen von der sogenannten Marktraum-Umstellung sind vor allem Haushalte in Bremen, Hessen, Niedersachen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Sachsen-Anhalt. Die Förderung aus L-Gas-Quellen ist rückläufig. Daher werden die Netze in den betroffenen Regionen umgestellt und alle angeschlossenen Gasverbrauchsgeräte angepasst. Für Eigentümer ist das mit mehreren Vor-Ort-Terminen verbunden.

Die Anpassung erfolgt in drei Schritten:

1. Geräteerfassung

Die Betreiber der Gasversorgungsnetze vor Ort werden vom zuständigen Fernleitungsnetzbetreiber mit rund drei Jahren Vorlauf über die anstehende Umstellung informiert. Sie müssen ihrerseits zwei Jahre vor dem Start den technischen Umstellungstermin auf ihrer Internetseite veröffentlichen und die betroffenen Anschlussnehmer schriftlich benachrichtigen. Ein Jahr vor Beginn der Umstellung erfassen Mitarbeiter des Netzbetreibers oder eines beauftragten Dienstleisters den Gerätebestand im Haushalt. Dazu gehören neben Gasthermen und -kesseln auch Gasherde, Gasöfen und Gaskamine, kurz: alle Geräte, die direkt an eine Gasleitung angeschlossen sind.

2. Technische Anpassung

Rund ein Jahr nach der Erfassung findet die technische Anpassung statt. Der Aufwand hängt maßgeblich vom Gerätetyp ab. Nur wenige, sogenannte gasadaptive, Gasverbrauchsgeräte können sowohl mit L- als auch mit H-Gas betrieben werden. Die große Mehrheit der Geräte muss angepasst werden, beispielsweise indem eine Gasdüse in der Zuleitung, vor dem Brenner oder direkt im Verbrennungsraum gewechselt wird. Bei manchen Geräten müssen darüber hinaus Einstellungen in der Geräteregelung verändert werden. Nur bei sehr alten Geräten kann es vorkommen, dass eine solche Anpassung nicht möglich ist. Das ist etwa dann der Fall, wenn der Hersteller nicht mehr existiert und damit auch keine Ersatzteile verfügbar sind. Die Prüfung und Dokumentation der Dichtheit, die Inbetriebnahme, eine Abgasmessung und deren Dokumentation sowie die Kennzeichnung als „angepasst" gehören in jedem Fall zur Umstellung dazu. Nach der Umstellung der Endgeräte wird der Leitungsstrang im örtlichen Erdgasnetz mit H-Gas befüllt. Die Geräte können normal weitergenutzt werden. H-Gas stammt vorwiegend aus Norwegen, Russland und

Großbritannien, versorgt heute bereits weite Teile Deutschlands und zeichnet sich durch einen geringeren CO^2-Anteil und einen höheren Brennwert als L-Gas aus.

3. Kosten

Sämtliche Kosten für die Erfassung und Umrüstung trägt zunächst der Netzbetreiber. Sie werden bundesweit umgelegt und zusätzlich zum Netzentgelt erhoben.

TIPP

Eigentümer, die eine Kundenanlage oder ein Verbrauchsgerät wegen der anstehenden Gasumstellung gegen ein Neugerät tauschen, welches im Rahmen der Umstellung nicht mehr angepasst werden muss, haben gegenüber dem Netzbetreiber einen Erstattungsanspruch in Höhe von 100 Euro für jedes Neugerät. Auf der Seite der Bundesnetzagentur finden Sie alle Details:
https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Sachgebiete/ElektrizitaetundGas/Verbraucher/NetzanschlussUndMessung/UmstellungGasbeschaffenheit/UmstellungGasqualitaet-node.html
Kurzlink: https://t1p.de/bna

Beleuchtungskonzept

Mit warmem Licht gegen den Winter-Blues

Lange, dunkle Winterabende können eine wahre Herausforderung fürs Gemüt werden. Jetzt ist warmes Wohlfühl-Licht gefragt! Ein Grundrezept könnte lauten: Man nehme die für den Raum notwendige Lichtmenge, verteile sie auf viele kleine Lichtquellen, wähle die richtige Lichtfarbe und kombiniere mit warmen Farben im Raum.

Kleine Lichtquellen werden vom Auge als besonders angenehm empfunden und sorgen zugleich für Gemütlichkeit. Indirekt strahlendes Licht wirkt mild und diffus, matte Oberflächen streuen das Licht samtweich. Je heller sie sind, umso größer ist dabei die Lichtausbeute. Weiße Wände geben bis zu 85 Prozent des Lichtes wieder, eine helle Holzverkleidung hingegen nur 35 Prozent. Mit Wänden, Decken oder Möbeln in hellen, warmen Farbtönen wie Vanillegelb, sanftem Creme oder erdigem Terrakotta sind Helligkeit und kuschelige Atmosphäre gesichert. Diese Wirkung wird durch Lampen mit warmweißer Lichtfarbe (bis etwa 2.900 Kelvin) und guter Farbwiedergabe (mindestens Ra 80) optimal unterstützt

Alles gecheckt auf dem Dach

Eine fachmännische Überprüfung schützt vor Schäden in der kalten Jahreszeit

Von djd-Text 62998n

Auch im Spätsommer und Herbst kann die Dachterrasse der beste Ort für Partys mit Freunden sein. Unbeschwerter feiert es sich, wenn der Check für den Winter schon erfolgt ist. *Foto: djd/Triflex/iStock.com/skynesher*

Der Wintercheck fürs Auto ist für viele eine Selbstverständlichkeit. Ganz anders beim Eigenheim: Hier werden regelmäßige Checks eher vernachlässigt. Dabei können bei einer jährlichen Dachinspektion vor Beginn der nasskalten Jahreszeit mögliche Schwachstellen und kleinere Schäden erkannt werden, bevor daraus größere Probleme etwa mit eindringender Feuchtigkeit erwachsen. Empfehlenswert ist es daher, einen Inspektions- oder Wartungsvertrag mit einer örtlichen Dachdeckerfirma zu schließen. Der Profi macht Klarschiff auf dem Dach - wichtig vor allem bei Flachdächern oder Dachterrassen - und überprüft bei dieser Gelegenheit auch die Abdichtung. Werden Undichtigkeiten festgestellt, eignen sich Systeme auf Flüssigkunststoff-Basis etwa von Triflex für die schnelle und wirksame Sanierung.

Einmal Winterreifen aufziehen und den Frostschutz überprüfen, bitte. Für das Auto ist ein vorausschauender Check zum Start in die nasskalte Jahreszeit selbstverständlich. Ganz anders beim Eigenheim: Viele vernachlässigen eine regelmäßige Inspektion der Bausubstanz und der Haustechnik.

Das kann sich rächen, etwa, wenn bei Minustemperaturen plötzlich die Heizung ausfällt. Auch das Dach als ein zentrales Element des Hauses sollte regelmäßig überprüft werden, besonders empfehlenswert ist dies bei Flachdächern. Schließlich sind sie allen Witterungsbedingungen außerordentlich stark ausgesetzt. Das gilt selbstverständlich auch für Dachterrassen, die zusätzlich durch die regelmäßige Begehung beansprucht werden.

Mit einem Dachcheck kann der Winter kommen

Bei einer fachmännischen Überprüfung werden kleine Schäden erkannt und behoben, bevor daraus mit der Zeit deutlich kostspieligere Probleme an der Gebäudesubstanz entstehen können. Eine gute Lösung dafür ist es, einen Inspektions- oder Wartungsvertrag mit einer örtlichen Dachdeckerfirma zu schließen. Der Fachmann reinigt unter anderem Dachrinnen und Fallrohre, überprüft die Dacheindeckung und -abdichtung, Holzteile und mehr und kümmert sich um eine gründliche Säuberung. Wer dies vernachlässigt, kann später mit Problemen wie stehendem Wasser, Rissen, Blasen- und Faltenbildung oder undichten Anschlüssen konfrontiert werden. Häufig kommt es beispielsweise vor, dass Laub auf dem Flachdach Abflüsse verstopft. Wenn Regen nicht mehr ungehindert ablaufen kann, drohen teure Folgeschäden.

Ein Dachcheck ist damit eine sinnvolle Investition in den Werterhalt der eigenen Immobilie. Unter www.triflex.de etwa findet man Ansprechpartner aus dem erfahrenen Handwerk vor Ort. Übrigens: Auch während der Gewährleistungszeit von Bauleistungen hat der Bauherr die Pflicht zu Wartung und Pflege des Daches. Versäumt er dies, kann er seine Gewährleistungsansprüche gefährden.

Eine Inspektion des Dachs vor dem Winter sollte selbstverständlich sein.
Foto: djd/Triflex/iStock.com/Ridofranz

Schnelle und wirksame Abdichtung in nur einem Tag

Was ist zu tun, wenn beim Dachcheck tatsächlich Undichtigkeiten festgestellt werden? Ist kurzfristig - vor allem bei niedrigen Temperaturen - überhaupt eine Ausbesserung möglich? Als schnelle und gleichzeitig dauerhafte Hilfe können Dachprofis die Abdichtung erneuern, um die Bausubstanz vor Feuchtigkeitsschäden zu schützen und witterungsbeständig zu machen. Von Herstellern wie Triflex gibt es Systeme auf Flüssigkunststoff-Basis, die eine Sanierung in nur einem Tag ermöglichen. Selbst bei kühlen Temperaturen härtet das Material sicher und schnell aus. Regen, Schnee und Tauwasser auf dem Flachdach können dem Haus somit nichts mehr anhaben.

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

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

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

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

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

Einzigartiges Fassadensystem mit 50-jähriger Erfahrung

Wartungsfreie Verkleidung mit wärmedämmenden Eigenschaften und geringer Auftragsstärke

Eine interessante Alternative zur „dicken Verpackung" der Wohnhäuser bietet das Wuppertaler Unternehmen, Fassaden Melzel in der Feldstraße 15, an.

Der Firmengründer, Herr Michael Melzel, entwickelte in den 60er-Jahren ein sehr erfolgreiches und hoch interessantes Verfahren. Diese sogenannten Leichtverkleidungen und Beschichtungsaufbauten auf Fassadenwände haben sich seit 50 Jahren bestens bewährt und bieten deutliche Vorteile gegenüber konventionellen Methoden. Das besondere und einzigartige am Melzel-Verfahren ist eine geringe Auftragsstärke, niedrige Kosten sowie die Langlebigkeit. Von Melzel verkleidete Fassaden sind selbst nach 20 Jahren oder länger vorzeigbar und kaum verändert!

Aufgrund der schönen Fassaden, der extrem langen Haltbarkeit, dem günstigen Preis-Leistungs-Verhältnis und den sehr zufriedenen Kunden, wurde das Unternehmen im siebten Jahr in Folge mit „Sehr gut" ausgezeichnet. Bereits über 300 abgegebene Kundenbewertungen mit einem Notendurchschnitt von 1,3 zeugen für sehr zufriedene Kunden und der hohen Leistungsfähigkeit und Kompetenz des Wuppertaler Unternehmens. Alle Materialien, wie Fassadenplatten, Kleber, Panzer-Isoliermassen, Farben, Beschichtungen und selbst der Maschinenpark werden von Melzel eigens hergestellt.

Auf den Fassadenwänden wird ein mehrschichtiger, elastischer Unterbau aufgetragen.
Hiernach folgt die Verlegung der Spezialverklinkerung, Kristallit oder neutralen Fassadenplatten. Die Fassadenplatten (Matten) werden in einem Elastikbett mit „schwimmender Plattenoberfläche" verlegt. Hierdurch werden Risse und Untergrundschäden dauerhaft überdeckt.

Das gesamte System besteht aus einem Kunstharz-Mineralgemisch hochwertigster Güte, ist atmungsaktiv, wärmedämmend, umweltfreundlich und durch die Naturkristalloberfläche hoch farbecht. Durch den mehrschichtigen Aufbau und isolierenden Beigabestoffen wird eine gesunde Wärmedämmung erzielt. Auf Wunsch ist der Einbau einer zusätzlichen Dämmplatte möglich.

Der echte Charakter dieser Fassaden ist von einer Klinker- oder Natursteinfassade kaum zu unterscheiden. Die Kristalloberfläche und ein zusätzlicher Algenschutz sorgen für dauerhaft saubere Fassaden (Lotus-Effekt, selbstreinigend). Der Umbau/Erneuerung von Dachüberständen, Dachrinne, Fallrohren, Fensterbänken, Balkonanschlüssen, Geländern, etc. entfällt, wodurch enorme Kosten eingespart werden.

Einsatzgebiete:

- Fassaden mit Rissschäden oder Problemflächen
- Überarbeitung von häufig undichten, mit Klinker oder Fliesen belegten Flächen
- undichtem Ziegelmauerwerk
- Sanierung von defekten oder gerissenen Wärmedämmfassaden (WDVS-Systemen)
- Aufwertung und Dauerhaftigkeit aller Fassaden von Wohn-Privat-und Geschäftshäusern
- Wärmedämmsystem mit Langzeitoberfläche

Melzel bietet die gesamte Fassadensanierungpalette an. Dazu gehören auch Fassadenanstriche, Fassadenbeschichtungen, Wärmedämmungen, Putze und Malerarbeiten.

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

Abwrackprämie für alte Kessel

Mit neuer Heizung Energie und CO^2 einsparen

Von IWO, 2019

Wer mit Öl-Brennwerttechnik modernisiert, kann schon länger eine besondere Form der „Abwrackprämie" nutzen: Mit der Aktion „Besser flüssig bleiben" sichern sich Hausbesitzer die jeweils höchstmögliche Fördersumme © IWO

Heizungsmodernisierungen haben Hochkonjunktur – noch vor der kalten Jahreszeit sollten veraltete Systeme ausgetauscht und erneuert werden, damit die Wärmeversorgung im Winter sicher ist. Doch welche Heizungsanlage ist die richtige für das Zuhause? Mit der vorgeschlagenen Abwrackprämie für alte Heizungen ist diese Diskussion in vielen Haushalten neu aufgeflammt. Dabei zeigt sich: Moderne Brennwertheizungen können eine sinnvolle Lösung auf dem Weg zu mehr Klimaschutz sein – und Fördergelder gibt es bereits heute dafür.

Als Faustregel gilt: Verrichtet die Heizung seit 20 Jahren oder länger ihren Dienst, ist es in der Regel sinnvoll, sie gegen ein jüngeres Exemplar auszutauschen. Egal ob Öl oder Gas, wer auf moderne Brennwerttechnik setzt, senkt damit seinen Energieverbrauch – und somit auch den CO^2-Ausstoß – um bis zu 30 Prozent. Deutschlandweit entsprechen fast zwölf Millionen Gas- und Ölheizungen nicht mehr dem Stand der Technik und verbrauchen zu viel Energie. Steht eine veraltete Ölheizung im Keller, ist eine Modernisierung mit Öl-Brennwerttechnik im Vergleich zu anderen Heizsystemen zumeist die kostengünstigste Alternative. Zumal viele dieser Gebäude auch nicht über einen Anschluss an Versorgungsnetze verfügen und somit eine autarke Lösung mit einem eigenen Energievorrat im Tank die einfachste Lösung ist.

Brennwerttechnik: Zukunftssicher mit klimaneutraler Perspektive

Auf dem Weg in die klimaneutrale Zukunft ist die Modernisierung mit Brennwerttechnik für Ölheizer ein erster Schritt. Zusätzlich können erneuerbare Energien, wie Sonne, Wind und Biomasse, die Heizung ergänzen. Sorgt beispielsweise die Solaranlage auf dem Dach für warmes Wasser, entweder direkt über Solarthermie oder über die Fotovoltaikanlage und einen elektrischen Wärmeerzeuger, wird weitere Energie eingespart. So springt die Öl-Brennwertheizung nur noch dann an, wenn die Erneuerbaren nicht ausreichend zur Verfügung stehen.

Eine klimaneutrale Perspektive haben Öl-Brennwertheizungen mit dem künftigen Einsatz von regenerativen Energieträgern, wie fortschrittlichen Biobrennstoffen oder E-Fuels, die keine Konkurrenz zur Nahrungsmittelproduktion darstellen. So können Haushalte mit modernen Ölheizungen die Klimaziele erfüllen. Einige Beispiele dafür gibt es bereits: Insgesamt elf Modellprojekte betreut allein das Institut für Wärme und Oeltechnik (IWO) deutschlandweit. Die Familien testen die neuen Brennstoffe im Alltag – mit sehr guten Ergebnissen. Alle bisher untersuchten Heizungsanlagen weisen sehr gute Werte vor und die Haushalte erfüllen schon jetzt die zukünftigen Klimaziele.

Maximale Fördersumme für Modernisierer

Hauseigentümer, die jetzt auf Brennwerttechnik setzen wollen, können übrigens schon länger eine besondere Form der „Abwrackprämie" nutzen: So zahlt allein die staatliche KfW-Bank bis zu 15 Prozent der Investitionssumme. Mit der Aktion „Besser flüssig bleiben" von IWO und zahlreichen Geräteherstellern sichern sich Modernisierer die für sie individuell errechnete, höchstmögliche Fördersumme aus staatlichen Fördertöpfen.

Infos dazu gibt es auf www.besser-fluessig-bleiben.de.

wigge immobilien. mietverwaltung.
fon 0202. 51 55 67 87.
www.wigge.immobilien
luisenstr. 102a.
fax 0202. 51 55 60 51.
sw@wigge.immobilien
42103 wuppertal.
Mitglied im Verband der Nordrhein-Westfälischen Immobilienverwalter e.V.

Mit den richtigen LEDs lässt es sich entspannt sehen

Eine Wohltat fürs Auge!

Dank der WarmGlow-Dimmfunktion wird die Küche im Nu in ein stimmungsvolles Licht getaucht. Foto: epr/Philips Lighting

Heutzutage verbringen wir immer mehr Zeit in Räumen mit künstlichem Licht sowie vor Fernseher, PC und Co. Bei Erwachsenen sind dies durchschnittlich über sechs Stunden pro Tag, bei Kindern deutlich über zwei. Das sind ernst zu nehmende Stressfaktoren für die Augen. Die Weltgesundheitsorganisation WHO prognostizierte bereits im März 2015, dass jeder Zweite bis 2050 kurzsichtig sein wird. Und obwohl die Sehfähigkeit ein so wichtiger Faktor im täglichen Leben ist, kümmern wir uns oft intensiver um unser Gewicht, unsere Fitness oder unser allgemeines Energielevel als um die „Pflege der Augen".

Dabei zählen die Augen zu unseren wichtigsten Sinnesorganen: Über 80 Prozent aller Informationen aus unserer Umgebung nehmen wir mit ihnen auf. Eine der jeweiligen Aufgaben nicht angepasster Beleuchtung ist häufig die Ursache für die Überlastung unseres Sehorgans. Doch oft wissen wir gar nicht, worauf wir eigentlich bei Lichtquellen achten müssen, denn bisher gibt es keinen globalen Industrie-Standard, der den Sehkomfort für die Augen definiert. Nun hat Signify als erstes Unternehmen mit dem Markenzeichen „EyeComfort" einen eigenen Standard mit festgelegten Kriterien für seine Philips LED-Lampen und -Leuchten entwickelt. Diese umfassen Faktoren, die den Augenkomfort beeinflussen können. Dazu gehören Flimmer-, Stroboskop- und Blendungseffekte, die Farbwiedergabe sowie das Dimmverhalten. Die Flimmer- und Stroboskopeffekte können bei herkömmlichen Lampen beispielsweise zu Augen- oder Kopfschmerzen führen. Die „EyeComfort" LED-Produkte garantieren ein entspanntes Sehen. Und auch die WarmGlow-Dimmfunktion sorgt durch den wärmer werdenden Lichteffekt nicht nur für ein stimmungsvolles Ambiente in den eigenen vier Wänden, sondern realisiert gleichmäßiges Dimmen ohne Flackern und ermöglicht, die wahrgenommene Blendung in den Abendstunden zu reduzieren. Zukünftig wird im Handel durch das „EyeComfort"-Logo auf die LED-Produkte von Philips hingewiesen, die diesen Qualitätskriterien entsprechen. Das erleichtert Verbrauchern, sich für eine komfortable LED-Beleuchtung zu entscheiden, die für Jung und Alt eine Wohltat für die Augen bedeutet. Weitere Informationen zu den Vorteilen der „EyeComfort" LED-Lampen gibt es unter www.philips.com/eyecomfort.

Mit selbsthemmenden Getrieben Einbruchsversuche im Keim ersticken

Fenster schnell und effektiv sichern

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

Gängige Taktik bei Langfingern: Sicherheitszapfen am Fenster verschieben, Fenster öffnen – schon ist man im Haus! Dieser Einbruchtechnik ein für alle Mal den Riegel vorzuschieben, war die Grundidee des selbsthemmenden Getriebes der Firma MACO, Mayer und Co Beschläge. Die derzeit am Markt einzigartige Lösung sorgt für die automatische Fixierung des Zapfens in der Verriegeltstellung und schützt somit vor dem Entriegeln des Fensterelements. Dabei hält der intelligente Sicherheitsrollzapfen einer Krafteinwirkung von bis zu 300 Kilogramm Stand – und das sogar dann, wenn dieser beim Einbruchsversuch freigelegt wurde. Auf diese Weise erhöht das selbsthemmende Getriebe die sogenannte Grundsicherheit des Fensters in Verriegeltstellung, ganz ohne dass dafür wie sonst üblich ein sperrbarer Fenstergriff eingebaut werden muss. Um mehr Sicherheit im Eigenheim zu erlangen, müssen daher ab sofort nicht mehr unbedingt aufwendig Fenster oder Griffe getauscht, sondern diese lediglich mit diesem innovativen Sicherheitsbeschlag nachgerüstet werden. Das lässt sich vom Fachmann leicht, kostengünstig und ohne großen Mehraufwand erledigen und ermöglicht eine größere Auswahl in Sachen Griffdesign und Farbausführung. Das selbsthemmende Getriebe von MACO ist für Dreh- und Dreh-Kipp-Fenster in allen üblichen Fensterformen sowie in allen gängigen Fensterbaumaterialien wie Holz, Holz-Alu, Kunststoff, Kunststoff-Alu und Aluminium einsetzbar. Und: Der gewohnte Bedienkomfort des Fensters bleibt durch die Nachrüstung erhalten. Also ruck, zuck einbauen lassen und Einbruchsversuche schon im Keim ersticken!

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

Fenster und Türen eines Hauses sind für Einbrecher Angriffspunkt Nummer eins. Mit dem selbsthemmenden Getriebe von MACO kann man Einbruchsversuche schon im Keim ersticken. Foto: epr/©alexandre zveiger_Fotolia

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

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 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
ivd
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

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

Mitmachen und Online Mietvertrag gewinnen!

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

süß flüstern			Gerichts-ent-scheid	Reiter-sitze	Ort in Apulien	große Raum-station (Abk.)	Adels-titel (Fräu-lein)		altes Maß des Luft-drucks	tödlich (lat.)		ostasia-tisches Laub-holz	malai-isch: Herr	Freud-losigkeit		Antriebs-schlupf-regelung (Abk.)	englisch: nach, zu
								10	Verlags-abtei-lung						3		
Zeichen-utensil			pau-sieren, rasten									Trottel		Gewohn-heit			
Länder jenseits der Ozeane									Besteck-teile		des-wegen						Pacht
ein Land-fahrer-volk				4		Geheim-gericht		lange kochen lassen						Tonart		Rufname von Pacino	
			Ruinen-stätte am Nil		ab-schlie-ßend				9		kurze Strümpfe		altchin. Erfinder des Papiers				
Vorname des Re-gisseurs Brooks		eigenes Tun be-dauern						Figur in ‚Porgy und Bess'		Schrau-ben-gewinde							
englisch: Nagel			5		bereit, fertig		Fremd-wortteil: Luft					jorda-nische Münze		7		helle eng-lische Biere	
kariertes Gewebe	tropi-sche Öl-pflanze	Elemen-tar-teilchen (Meson)		unange-nehm, beschä-mend									german. Sagen-gestalt (Leben)		Kfz-Z. Alzey		1
						engl. Frauen-kurz-name				englisch: sein	8	span. Doppel-konso-nant			franz. Aktien-gesells. (Abk.)		
libysche Währung						Teil der Bibel (Abk.)	Skat-aus-druck		durch Fakten belegt							2	
franzö-sisch: verrückt	6			stimu-lieren								Tier-nahrung					
schlech-te Ange-wohnheit								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. Er befasst sich ebenso lange mit dem Erbrecht und der Vermögensnachfolge.

Planung, Ankündigung, Durchführung und Mieterhöhung
Energetische Gebäudesanierung
Wohnungsmodernisierung

Autor: Hans Reinold Horst

21,95 €

inklusive MwSt., zzgl. 2,50 Euro Versandkosten

ISBN: 978-3-96434-005-4
8., Auflage 2019 (Neuauflage)

Instandsetzung, Sanierung und Modernisierung sind für die Erhaltung der Bausubstanz und des Immobilienwerts unverzichtbar. Politik und Öffentlichkeit fordern darüber hinaus immer vehementer die energetische Sanierung und Modernisierung von Gebäuden, um den Gedanken des Klimaschutzes voranzutreiben. Das soeben verabschiedete Mietrechtsanpassungsgesetz 2019 trägt dem Rechnung. Die vorliegende Broschüre berücksichtigt dieses neue Recht in vollem Umfang. Gesetzgebung und Rechtsprechung haben hohe formelle und sachliche Anforderungen an eine wirksame Mieterhöhung nach Modernisierung geschaffen. Die Broschüre zeigt den chronologischen Ablauf einer Modernisierungsmaßnahme und vermittelt die notwendigen Kenntnisse zu ihrer Durchsetzung und Abwehr. Positionen beider Gruppen werden gleichermaßen abgehandelt. Die vorliegende Neuauflage widmet sich besonders der zweiseitigen Modernisierungsvereinbarung als Grundlage für die Planung, Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahmen sowie für die nachfolgende Mieterhöhung als Alternative zum einseitigen Vorgehen des Vermieters.

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

Hans-Dieter Fette
Billrohtstr. 17 · 42283 Wuppertal
Tel. 0202/5070135 · Mobil 0171/1431699

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

Außerhalb der genannten Zeiten sind Auskünfte und Beratungen nicht möglich

Geschäftszeiten der Beratungsstellen Barmen und Elberfeld

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

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

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

e-mail: info@hausundgrundwpt.de

Mittags von 13.00 - 14.00 Uhr geschlossen

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Suchen Sie einen Tagungsort?

Seminarraum in unseren Räumlichkeiten

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

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

Sie möchten bei der nächsten Ausgabe dabei sein?

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

BORN Verlag

Impressum

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

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

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

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

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

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

Titelbild:
Fachwerkhaus an der Zanellastraße. **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
- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Industrieverwaltung
- Gewerbeverwaltung

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

HAUSMEISTERSERVICE
- Gartenservice
- Reinigungsservice, auch Großobjekte
- Winterdienst

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

ivd BVI

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

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

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

Mehr Infos: www.wsw-online.de

WSW

Schmersal Dienstleistungen
Wir an Ihrer Seite.

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

Schmersal Dienstleistungen

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

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

Fenster · Türen
Tore · Glas ·
Rolläden

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

FRIEDRICHS BAUELEMENTE

THOMAS FRIEDRICHS
VERTRIEBS GmbH
Solinger Str. 26 42349 Wuppertal
Tel.: 02 02 - 47 00 17
office@friedrichsbauelemente.de
Öffnungszeiten:
Mo-Do 08.00 bis 18.00 Uhr
Fr 08.00 bis 14.00 Uhr
Sa 10.00 bis 12.00 Uhr

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

Dirk Münter
Schreinermeister

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

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

Mitglied der
Tischler-Innung Wuppertal

Ulf Schuchhardt
BAUGESCHÄFT

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

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

FASSADEN MELZEL
MEISTERBETRIEB DER INNUNG GMBH

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

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

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

Elflein
Isolierbau GmbH

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

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

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

TÜREN Heldmann
Ihr Partner seit **1865**

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

UNSER TEAM WENN
ES UM IHRE
IMMOBILIE GEHT!

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

ENGEL&VÖLKERS

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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