Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

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

Jahrgang 124

Haus & Grund-Magazin Wuppertal

www.hausundgrundwpt.de

02/2020

Sonderthema
Sanieren Modernisiern

38. Wuppertaler Immobilientag

Samstag, 7.3.2020 von 10 bis 16 Uhr

Wohnraummietvertrag
jetzt auch online erhältlich.

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

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

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser!

Wir leben zunehmend in einer Zeit des Umbruchs. Digitalisierung und Globalisierung sind keine Fragen mehr, die ausschließlich Wirtschaft und Politik betreffen. Im Berufsleben und zunehmend im Privatleben treffen wir auf immer mehr Bereiche, die digitalisiert werden. Das letzte Beispiel in Wuppertal war die Ankündigung der WSW, die Fahrpläne des öffentlichen Nahverkehrs nicht mehr in einer vollständig gedruckten Form zu veröffentlichen. Vielmehr soll er in mehrere gedruckte Fahrpläne unterteilt werden. Konsequenz hieraus ist, dass die Nutzer des Wuppertaler öffentlichen Nahverkehrs, wie zu Zeiten der Autokarten und Falkpläne, bei Verlassen eines Stadtteilgebiets einen zweiten, dritten usw. Plan für ein anderes Stadtteilgebiet benötigen würden. Mit guten Argumenten kann man den Standpunkt vertreten, dass in Zeiten der Digitalisierung ein gedruckter Fahrplan im öffentlichen Nahverkehr überflüssig ist, schließlich sind im Innenstadtbereich viele Haltestellen sogar mit digitalen Haltestellenschildern ausgestattet. Aber eben nicht alle Haltestellen sind digital ausgerüstet und nicht alle Menschen verfügen über einen sogenannten „barrierefreien" Zugang zur digitalen Welt.

Um unterwegs einen Zugang zur digitalen Welt zu haben, wird ein halbwegs aktuelles Smartphone mit Datenvolumen benötigt, denn der Ausbau des freien WLAN Netzes liegt auch in Wuppertal noch in weiter Ferne. Smartphone und Datenvolumen sind in der Bevölkerung zwar weit verbreitet, aber selbstverständlich sind sie, zumindest hier in Deutschland – noch – nicht. Nach wie vor sind diese Dinge ein immenser Kostenfaktor, den sich Rentner und Familien nicht immer selbstverständlich leisten können, wenn sie über kein eigenes oder nur ein geringes Einkommen verfügen. Darüber hinaus entwickelt sich die Technik der digitalen Welt sehr rasant und es ist mitunter schwierig hier als Nutzer mitzuhalten.

Und dies ist die Schwierigkeit der Digitalisierung – sie ist oft nützlich und hilfreich, aber die Nutzer müssen die Möglichkeit haben, diese nutzen zu können, ohne finanziell und technisch überfordert zu werden. Und genau an dieser Stelle hinken wir in Wuppertal und Deutschland im Vergleich zu einigen anderen Ländern – global und auch in der EU – hinterher. Wuppertal hat auch im Innenstadtbereich kein städtisches WLAN. Anderenorts sind freie und flächendeckende WLAN Netze, schnelles Internet, „barrierefreie" Internetseiten u.v.m. seit geraumer Zeit oder doch zunehmend selbstverständlich. In NRW und Deutschland sind wir hingegen froh, dass unsere Polizisten im Dienst endlich mit aktueller Technik, Smartphones und Laptops, ausgestattet wurden, damit diese ohne lästige und zeitfressende Umwege ihre Arbeit verrichten können. Technik, mit der sie im privaten Bereich oft seit Jahren umgehen und die vor allem seit Jahren von Menschen zur Begehung von Straftaten genutzt wird.

Dies zeigt, dass wir in Deutschland viel Aufholbedarf haben. Wir müssen – ob wir wollen oder nicht – in den Bereich der Digitalisierung investieren und alle Menschen auf diesem Weg mitnehmen. Es kann und darf nicht sein, dass Digitalisierung und Technik nicht jedem zugänglich sind, wenn sie in unseren Alltag integriert werden sollen. Und dass dies eigentlich längst geschehen ist, kann jeder sehen, der sich in seinem Alltag umschaut: digitale Küchenmaschinen mit WLAN Zugang, Saug- Wisch- und Mähroboter, Treppenlifte, digitale Einkaufshilfen, smarte Haustechnik für Heizung und Fenster u.v.m. sind bereits Bestandteil unseres Lebens und werden es immer mehr. Zukünftig wird es digitale Stromzähler geben – sie sollen verpflichtend eingebaut werden.

Insofern ist die Entscheidung für die Digitalisierung längst gefallen. Jetzt ist es an der Zeit, die Voraussetzungen zu schaffen, um die Menschen mitzunehmen. Die Wuppertaler Stadtentwicklung muss hier aktiver werden und sich auf das digitale Zeitalter einstellen. Ein guter Schritt wäre die Schaffung eines städtischen WLANs, zu dem alle Bewohner Zugang haben können. Erst dann kann auf den Druck eines Busfahrplans guten Gewissens verzichtet werden.

Auch wir werden uns diesem Thema widmen. Ich freue mich, Ihnen Herrn Rechtsanwalt Wolfgang Bosbach als Redner auf unserer diesjährigen Jahreshauptversammlung in der Concordia am Dienstag, den 05.05.2020 ankündigen zu dürfen. Die Jahreshauptversammlung beginnt um 18 Uhr. Herr Rechtsanwalt Wolfgang Bosbach wird sich mit dem Thema Deutschland in Zeiten von Globalisierung und Digitalisierung befassen. Für Ihr leibliches Wohl an diesem Abend ist gesorgt. Ich freue mich auf Ihr Kommen.

Ihr

Hermann Josef Richter

41

future:fuels
Flüssige Energie für morgen
46

47

49

Bielefeld – Christ – Sommer
Der Wohnungs-eigentümer
Ratgeber zum Wohnungseigentum
mit Gesetzestext und Rechtsprechungsregister
10., neu bearbeitete Auflage
53

50

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Inhaltsverzeichnis

Kommentar
Energiewende ohne Bürger 31

Politik & Wirtschaft
Baustelle Personal 32
Finale zum Jahresende 32
Wien ist kein Vorbild! 33
Verdoppelung der Fördersätze, Vereinfachung des Verfahrens 34
Statistische Tricks der Wohnungspolitik 35

Recht & Steuern
BGH entscheidet zur Haftung mehrerer Straßenbaulastträger 36
Gewerberaummietrecht 36
Übergangsfristen ungültig 37
Rückabwicklung von Baukrediten 37

Vermieten und Verwalten
Werbung und Gratiszeitungen unerwünscht 38
Weite Auslegung des Begriffs Verwaltung in WEGs 38

Finanzen & Versicherung
Diese Versicherungen sind Pflicht 39

Kooperationspartner 40

Verschiedenes
„Klimapakt Wohnen“ 41

Haustechnik
Bald weniger Feinstaub durch saubere Kaminöfen für Holz 43
Vorsicht, Frost! 44
Neuer Look fürs Bad 44
Wohlfühl-Wärme aus dem Boden 45
Verstopfung vermeiden 46
Neuer Blog informiert zu regenerativen Energieträgern 46

Sonderthema
Zum Wohl! 47
Für eine Dachsanierung gibt es Zuschüsse aus dem Klimapaket 48
Bei der Badrenovierung ganzheitlich denken 49
Kleines Leck, teure Folgen 50
Große Rabatte beim Kauf von Garagentoren & Haustüren 51
Mitmachen und Online Mietvertrag gewinnen! 52
Rezensionen 53

Verträge & sonstige Formulare | Literatur 54
Service bei Haus & Grund 55
Telefonauskünfte für Barmen und Elberfeld 55
Geschäftszeiten der Beratungsstellen Barmen und Elberfeld 55
Impressum 56

Kommentar

Energiewende ohne Bürger

Von Dr. Kai H. Warnecke, Präsident

Jüngst wurde das laut Gesetz notwendige Smart-Meter-Gateway eines dritten unabhängigen Unternehmens zertifiziert. Damit kann die flächendeckende Markteinführung der intelligenten Strommesssysteme beginnen. Verpflichtend sind diese – zumindest zunächst – für Großverbraucher. In privaten Haushalten werden unterdessen bereits seit Längerem die konventionellen Ferraris-Zähler durch digitale Zähler ersetzt.

Dass der technologische Fortschritt an dieser Front Fahrt aufnimmt, ist begrüßenswert. Nur: Die Vorteile, die der Verbraucher davon haben soll, sind noch nicht in Sicht. Ein zentrales Ziel der Digitalisierung ist schließlich, dass die Haushalte ihren Stromverbrauch nicht nur kontrollieren, sondern auch verändern.

Den Anreiz dafür sollen variable Stromtarife mit zeit- oder lastabhängigen Preisstufen bieten. Seit 2011 sind Stromversorger gesetzlich verpflichtet, mindestens einen solchen Tarif anzubieten. Das tun zwar die meisten. Die Einsparung für die Kunden im Vergleich zur Grundversorgung beträgt jedoch einer aktuellen Studie zufolge selbst bei einer deutlichen Veränderung des Verbrauchsverhaltens nur 25 Euro im Jahr. Dafür muss der Verbraucher jedoch die Zusatzkosten für den Einbau des digitalen Zählers tragen.

Eine Milchmädchen-Rechnung, die nicht nur Mathe-Cracks ausschlagen. Damit droht ein weiterer Baustein der Energiewende nicht mit den Bürgern gestaltet zu werden, sondern über sie hinweg. Noch eine verpasste Chance!

Ihr

POLITIK & WIRTSCHAFT

Wohnungsbau
Baustelle Personal

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

Das Statistische Bundesamt hat kurz vor Jahresende eine alarmierende, wenn auch nicht gerade überraschende Bilanz in Sachen Wohnungsbau gezogen: Der Wohnungsbau deckt die Nachfrage bei Weitem nicht. Grund: Ein Baustau, verursacht durch Personalmangel.

Zwar hat sich die Zahl der jährlich durch die Kommunen erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen seit der Finanzkrise 2008 bis zum Jahr 2018 nahezu verdoppelt, von 175.000 auf 347.000. Tatsächlich werden auch Jahr für Jahr mehr Wohnungen gebaut. Nur: Der Bauüberhang aus genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen hat sich von 2008 bis 2018 mehr als verdoppelt, von 320.000 auf 693.000 Wohnungen.

Die Entwicklung der Bauüberhänge spiegelt sich auch in der Entwicklung des Auftragsbestands der Betriebe im Bauhauptgewerbe, besonders im Bereich Wohnungsbau. Die Zahl der eingegangenen, aber noch nicht vollständig ausgeführten Aufträge im Wohnungsbau hat sich von 2008 bis 2018 nahezu verdreifacht und den höchsten Stand seit 1997 erreicht. Aktuell warten Aufträge im Wert von rund 9,1 Milliarden Euro auf ihre Ausführung.

„Diese Entwicklung legt nahe, dass die Baubetriebe es offenbar nicht schaffen, die eingehenden Aufträge zeitnah abzuarbeiten", erklärte Dr. Georg Thiel, Präsident des Statistischen Bundesamtes, bei einer Pressekonferenz in Berlin. Er sieht dafür eine zentrale Ursache: „Vermutlich fällt es den Betrieben schwer, das notwendige Personal zu rekrutieren." Diesen Schluss legen die Statistiken nahe. Ende 2018 waren im Bauhauptgewerbe 467.000 Menschen in Betrieben mit 20 und mehr tätigen Personen beschäftigt. Damit ist die Anzahl der Beschäftigten von 2008 bis 2018 um lediglich 25 Prozent gestiegen, hinkt also weit hinter der dynamischen Entwicklung der Aufträge hinterher.

Gesetzgebung
Finale zum Jahresende

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

In den letzten Sitzungen des alten Jahres haben Bundestag und Bundesrat zahlreiche Gesetzesvorhaben beendet oder entscheidend vorangetrieben. Neuigkeiten gibt es auch aus der Europäischen Union.

Betroffen sind auch zahlreiche für Eigentümer besonders relevante rechtliche Regelungen:

Betrachtungszeitraum von vier auf sechs Jahre verlängert

Seit 1. Januar 2020 fließen in die ortsübliche Vergleichsmiete und damit auch in die Mietspiegel der Kommunen Mietverträge ein, die in den vorangegangenen sechs Jahren abgeschlossen wurden. Für Kommunen, in denen Mietspiegel bestehen oder in Vorbereitung sind, sieht das Gesetz eine Übergangsregelung vor.

Tauziehen um Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Der Bundesrat hat zahlreiche Nachbesserungen an dem vom Kabinett verabschiedeten Entwurf gefordert: Das ab 2026 angedachte Betriebsverbot für Ölheizungen soll auch für Heizkessel mit festen fossilen Brennstoffen gelten. Aussteller von Energieausweisen, insbesondere von Onlineausweisen, sollen verpflichtet werden, die vom Eigentümer bereitgestellten Daten besser zu prüfen. Außerdem sollen nicht nur Energieausweise von Neubauten, sondern auch die im Bestand notwendigen Ausweise bei Verkauf oder Vermietung auf Verlangen der zuständigen Behörde vorzulegen sein.

Klimapaket unter Dach und Fach

Bundestag und Bundesrat haben dem Kompromissvorschlag des Vermittlungsausschusses zum Klimapaket zugestimmt. Damit kann der Steuerbonus für energetische Gebäudemodernisierungen Anfang 2020 in Kraft treten, ebenso wie die Vergünstigung von Bahntickets im Fernverkehr um etwa zehn Prozent. Der CO_2-Zertifikatspreis für fossile Heiz- und Kraftstoffe wird 2021 bei 25 Euro statt der bisher geplanten 10 Euro pro Tonne liegen und schrittweise bis 2025 auf 55 statt auf 35 Euro steigen. Die zusätzlichen Einnahmen sollen zur Senkung der EEG-Umlage und damit der Strompreise verwendet werden. Außerdem wird die Pendlerpauschale ab dem 21. Kilometer für den Arbeitsweg in zwei Schritten angehoben.

Bundeshaushalt für 2020 verabschiedet

Der Haushaltsentwurf sieht Ausgaben in Höhe von 362 Milliarden Euro vor. Für Eigentümer besonders wichtig: Sieben Milliarden Euro werden in Förderprogramme zur CO_2-Minderung gesteckt, unter anderem in energetische Gebäudemodernisierung, Heizungstausch, die Ladesäuleninfrastruktur und die erhöhte Elektroauto-Prämie. Das KfW-Programm zur Einbruchsicherung wird mit einem Volumen von 80 Millionen Euro fortgesetzt. Im Verkehrsbereich fließt mehr Geld in den Ausbau der Schienennetze und in neue Radwege.

Bessere Trinkwasserqualität

Das Europäische Parlament und der Rat haben sich auf eine Neufassung der mittlerweile rund zwanzig Jahre alten Trinkwasserrichtlinie geeinigt. Sie sieht strengere Grenzwerte für Schadstoffe wie Blei und hormonverändernde Substanzen wie Bisphenol A vor. Erstmals soll der Gehalt von Mikroplastik im Leitungswasser überwacht werden. Detaillierte Hygieneanforderungen regeln, wie mit Materialien umzugehen ist, die mit Trinkwasser in Berührung kommen, also Rohren oder Armaturen. Außerdem soll der Zugang zu Trinkwasser durch mehr öffentliche Wasserspender verbessert werden.

Mietpreisregulierung

Wien ist kein Vorbild!

Von Jakob Grimm, Wissenschaftlicher Mitarbeiter Haus & Grund Deutschland

Die Berliner Landesregierung verweist im Zuge der Einführung des Mietendeckels regelmäßig auf das Wiener Modell. Doch kann das im Hinblick auf Wohnungsmarktregulierungen als Vorbild dienen?

In Wien gehören rund 31 Prozent aller Mietwohnungen zum sozialen Gemeindewohnungsbau, der im Besitz der Stadt ist. Weitere 26 Prozent werden von staatlich geförderten Genossenschaften vermietet und nur rund 43 Prozent sind dem privaten Sektor zuzuschreiben. In Berlin ist die Ausgangslage eine völlig andere. Hier liegt der Anteil der Wohnungen im privaten Sektor bei rund 72 Prozent, während die Stadt nur etwa 16 Prozent und Genossenschaften rund zwölf Prozent des Mietwohnungsmarktes bewirtschaften. Der Anteil von Sozialwohnungen liegt in Berlin bei schätzungsweise zehn Prozent.

Die Stadt Wien investiert jährlich rund 550 Millionen Euro in die Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Ein Teil dieses Geldes kommt vom „Wohnbauförderungsbeitrag", den Arbeitnehmer und Arbeitgeber zu gleichen Teilen erbringen. Für Mieter liegt der Vorteil des Wiener Konzepts darin, dass die staatlich regulierten Nettokaltmieten in Wien deutlich unter dem Landesdurchschnitt liegen.

Der Wiener Wohnungsmarkt birgt auch deutliche Nachteile

Nur rund 22 Prozent der Bewohner preisgünstiger Sozialwohnungen sind Niedrigverdiener, während die restlichen Wohnungen von Mittel- und Topverdienern bewohnt werden. Das liegt an den Vergabekriterien: Die Einkommensgrenzen für die Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen sind so großzügig angesetzt, dass rund 90 Prozent der Wiener Bevölkerung einen Anspruch auf diese haben. Zudem wird die Bedürftigkeit nur einmalig beim Einzug geprüft. Da die Wohnungen auch an Verwandte weitergegeben oder vererbt werden können, hat sich in Wien ein sogenannter „Mietadel" entwickelt, der zu günstigen Konditionen lebt, während diejenigen, die auf eine Sozialwohnung angewiesen wären, keine Wohnung finden. Beurteilt man Sozialwohnungen danach, ob überwiegend ärmere Haushalte begünstigt werden, so erfüllt Wien das Kriterium der sozialen Treffsicherheit nicht.

Auch in Wien herrscht Wohnungsmangel

Der wohl maßgeblichste Grund dafür liegt darin, dass die Stadt im Jahr 2004 den Gemeindewohnungsbau einstellte. Mittlerweile liegt der jährliche Zuzug bei rund 30.000 Menschen und obwohl die Stadt den Wohnungsbau jüngst wiederaufgenommen hat, entsteht zusätzlicher Wohnraum nicht in benötigter Menge. Die Nachfrage übersteigt somit das Angebot. Verstärkt wird dieser Effekt noch dadurch, dass der vorhandene Wohnraum aus volkswirtschaftlicher Sicht nicht effizient genutzt wird.

Der Wiener Wohnungsmarkt kann nicht als Vorbild dienen

Schon die Ausgangslage des Wohnungsmarktes ist eine völlig andere. Während in Berlin in den vergangenen Jahrzehnten immer mehr staatliche Wohnungsbestände privatisiert wurden, baut Wien seinen Wohnungsbestand seit nunmehr über hundert Jahren aus. Beim Wohnungsneubau hinkt die Berliner Landesregierung den selbst gesteckten Zielen hinterher. Jedoch sorgt nur ein größeres Angebot für Entspannung auf dem überhitzten Wohnungsmarkt. Die Nachfrage nach Wohnungen dürfte sogar nochmals zunehmen, da günstige Mietpreise die Attraktivität Berlins für Zuzügler steigern, wie es auch in Wien der Fall ist. Wenn der Mietendeckel in fünf Jahren ausläuft und die Nachfrage in diesem Zeitraum nicht befriedigt werden konnte, ist mit einer Preisexplosion zu rechnen.

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

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

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

Wir sind Exklusivpartner von
HAUS & GRUND
DEUTSCHLAND
ROLAND Sicher im Recht.
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
Haus & Grund
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Für Haus & Grund Mitglieder bieten wir besonders günstige Konditionen!

Interview

Verdoppelung der Fördersätze, Vereinfachung des Verfahrens

Um den Klimaschutz im Gebäude voranzutreiben, soll die Förderung von energetischen Maßnahmen nicht nur erhöht, sondern auch neu und einfacher strukturiert werden. Eva Neumann von Haus & Grund Deutschland hat Thomas Bareiß, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundeswirtschaftsministerium zur geplanten neuen Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) befragt.

Die neue Bundesförderung für effiziente Gebäude soll die Förderung für energetische Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude attraktiver machen. Was ist der zentrale Gedanke?

Mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude möchten wir die Anreizwirkung für energetische Sanierungen verstärken. So werden wir die Fördersätze sowohl für Einzelmaßnahmen als auch für umfassende Sanierungen um zehn Prozentpunkte anheben. Auch werden wir den Einsatz von Heizungen, insbesondere, wenn sie mit erneuerbaren Energien betrieben werden, stärker prämieren. Wer zukünftig bei einer Sanierung zu einer Effizienzhausstufe auf Wärmepumpe, Biomasse oder Solarthermie setzt, soll dafür einen Extra-Bonus erhalten. Ziel ist, ein innovationsfreundliches Umfeld für Effizienz und erneuerbare Energien in Gebäuden zu schaffen und spürbare Anreize für technologische Innovationen zu setzen.

Bislang sind die KfW und die BAFA für Eigentümer von Wohnimmobilien die zentralen Ansprechpartner, wenn es um Förderung geht. Dem Vernehmen nach sollen beide Häuser auch künftig zuständig sein. Worin besteht dann die Vereinfachung für Eigentümer?

Wir möchten die Förderung zugänglicher und verständlicher für Bürger, Unternehmen und Kommunen machen. Zukünftig sollen Antragsteller in allen Bereichen frei wählen können, ob sie sich für einen Kredit mit Tilgungszuschuss oder für einen Investitionszuschuss entscheiden. Sie müssen dann nur noch einen einzigen Antrag stellen, um die staatliche Förderung für ihr Vorhaben zu erhalten. Letztendlich schaffen wir mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude ein einziges, umfassendes und modernisiertes Förderangebot für Energieeffizienz und erneuerbare Wärme im Gebäudesektor. Dabei integrieren wir vier bestehende Förderprogramme: das CO_2-Gebäudesanierungsprogramm, mit dem unter anderem die Programmlinien „Energieeffizient Bauen und Sanieren" der KfW finanziert werden, das Marktanreizprogramm für erneuerbare Energien im Wärmemarkt, das Anreizprogramm Energieeffizienz und das Heizungsoptimierungsprogramm. Bewährte Elemente aus diesen Programmen werden übernommen, weiterentwickelt und unter einem Dach gebündelt.

Welche Neuerungen wird es bezüglich der Höhe der Zuschüsse geben?

Das Klimakabinett hat deutliche finanzielle Verbesserungen für Sanierungswillige beschlossen. Für Einzelmaßnahmen, wie zum Beispiel die Sanierung von Fenstern und Türen oder auch die Dämmung der Gebäudehülle, erhalten sie einen Fördersatz von 20 Prozent – das sind 10 Prozentpunkte mehr als bislang. Auch die Fördersätze für umfassende Sanierungen auf Effizienzhausniveau werden um 10 Prozentpunkte angehoben. Das heißt zum Beispiel, dass eine Sanierung zu einem Effizienzhaus 55 mit einem Fördersatz von 40 Prozent gefördert wird. Darüber hinaus hat das Klimakabinett die Austauschprämie für Ölheizungen eingeführt: 40 Prozent Förderung gibt es, wenn man seine alte Ölheizung gegen ein neues, effizienteres Heizsystem tauscht. Diese Verbesserungen gelten bereits im Jahr 2020. In der Bundesförderung für effiziente Gebäude bestehen sie dann fort.

Welche Adressate sollen künftig erstmalig von der Bundesförderung profitieren?

Eine klare Verbesserung für die Adressaten der Bundesförderung ist, dass zukünftig alle in allen Bereichen die Wahlmöglichkeit zwischen Kredit mit Tilgungszuschuss oder Investitionszuschuss haben. Das eröffnet vor allem für Kommunen ganz neue Möglichkeiten. Private Kleinvermieter profitieren genauso wie Hauseigentümer im Allgemeinen von den verstärkten finanziellen Anreizen des Programms. Damit soll die Sanierungsrate in Deutschland spürbar verbessert werden.

Wie sieht der Zeitplan aus – wann soll die Bundesförderung eingeführt werden?

Die Bundesförderung soll zum 1. Januar 2021 eingeführt werden. Die finanziellen Verbesserungen für Sanierungswillige, die das Klimakabinett beschlossen hat, gelten aber bereits 2020. Diese sind – wie bereits genannt – 10 Prozentpunkte mehr für Einzelmaßnahmen und Komplettsanierungen sowie die Austauschprämie für Ölheizungen von 40 Prozent. Die verbesserte Förderung gibt es 2020 in den noch bestehenden Programmen: dem Marktanreizprogramm für erneuerbare Energien im Wärmemarkt, das vom BAFA administriert wird, und in den vom BMWi finanzierten Programmlinien „Energieeffizient Bauen und Sanieren" der KfW.

Wenn die Bundesförderung den gewünschten Effekt hat – nämlich eine kräftige Schubwirkung in Sachen energetische Modernisierungen –, wird das zugleich den Engpass bei Handwerkern und vielerorts in der Folge deren Preise erhöhen. Damit steht zu befürchten, dass ein Großteil des Geldes eben nicht dem Gebäudebestand zugutekommt. Wie steuert die Bundesregierung dagegen?

Mit der Bundesförderung verfolgen wir ein ganz klares Ziel: attraktive, verlässliche und langfristig stabile Rahmenbedingungen für anspruchsvolle energetische Sanierungen. Denn nur so können wir die Sanierungsrate in Deutschland deutlich verbessern. Dabei ist unerlässlich, dass im Handwerk neue Kapazitäten geschaffen werden. Das gelingt vor allem mit neuen Fachkräften. Aus diesem Grund ist die Fachkräftesicherung von zentraler Bedeutung für die gesamte Bundesregierung. Gemeinsam mit der Handwerksorganisation setzen wir an verschiedenen Punkten an. Zum Beispiel möchten wir mit dem Fachkräfteeinwanderungsgesetz mehr beruflich qualifizierte Fachkräfte gewinnen. Mit der Reform des Berufsbildungsgesetzes werten wir die Berufsbildung gegenüber der akademischen Bildung auf und machen sie attraktiver. Die Bundesregierung räumt dem Thema Fachkräfte eine hohe Bedeutung ein. Das konnten Sie auch an dem hochrangig besetzten Fachkräftegipfel am 16.12. im Kanzleramt sehen, der vom Bundeswirtschaftsministerium gemeinsam mit dem Bundesarbeitsministerium vorbereitet wurde. Die Bundesförderung für effiziente Gebäude sendet auch ein deutliches Signal an Nachwuchskräfte im Handwerk: Euer Wissen, eure Tatkraft wird gebraucht. Denn nur gemeinsam können wir einen zukunftsfähigen Gebäudebestand in Deutschland schaffen.

Herzlichen Dank für das Gespräch!

Wohnungsmärkte

Statistische Tricks der Wohnungspolitik

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

Wer die öffentliche Debatte verfolgt, muss bisweilen glauben, dass der Wohnungsmarkt die Bevölkerung bald schon nicht mehr adäquat mit Wohnraum versorgt. Gerne wird da von politischen Akteuren das „Marktversagen" kolportiert. Die Politik reagiert dort mit vermeintlich wählertauglichen, aber völlig überzogenen Vorschlägen.

Dabei würde ein differenzierter Blick auf Wohnungsmärkte und statistische Kniffe schon Abhilfe schaffen.

Mietenbelastung ist stabil

Im Jahresvergleich sind die Mieten in Deutschland zwischen dem ersten Halbjahr 2018 und 2019 lediglich um 1,5 Prozent gestiegen. Bundesweit bleiben die Mietanpassungen hinter der allgemeinen Inflationsrate und den Einkommenssteigerungen zurück. Ein Gutachten der Wissenschaftler vom IW Köln zeigt sogar, dass die durchschnittliche Mietbelastung – also der Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen – seit Mitte der 2000er-Jahre stabil ist. Sie liegt aktuell bei 28 Prozent. In den Metropolen mit mehr als 500.000 Einwohnern beträgt die Mietbelastung knapp 30 Prozent.

Das einkommensärmste Fünftel der Mieterhaushalte – viele darunter sind Studenten, Alleinerziehende oder Rentner – gibt schon seit den 2000er-Jahren um die 40 Prozent des Einkommens für die Miete aus. Diese Belastung bleibt von Politik und Öffentlichkeit aber weitestgehend unbeantwortet. Erst ab 2022 dynamisiert die Bundesregierung das Wohngeld so, dass einkommensschwache Haushalte dauerhaft unterstützt werden.

Unterschiede in Regionen, für Langzeitmieter und Neuankömmlinge

Bundesweite Betrachtungen bergen die Gefahr, regionale Entwicklungen zu übersehen. In Ballungsräumen haben sich die Mieten wesentlich stärker entwickelt als im ländlichen Raum. Und auch in den Metropolen driften die Mieten auseinander. Langjährige Mieter profitieren in den Städten von stabilen Mieten und moderaten Mietpreisanpassungen. So ist der Anstieg des Mietenniveaus beispielsweise in Berlin mit 1,8 Prozent jährlich zwischen 2015 und 2018 nicht außergewöhnlich hoch.

Neuankömmlinge und sich verändernde Haushalte müssen aber beim Umzug höhere Mieten in Kauf nehmen. Der Fokus auf die Angebotsmieten stellt die Preisentwicklung der letzten Jahre jedoch wesentlich dramatischer dar, als sie im jeweiligen gesamten Wohnungsmarkt ist. Mit ihnen wird in Internetportalen und Tageszeitungen jedoch nur ein Teilmarkt abgebildet, der noch dazu sehr zufällig und selektiv entsteht. Wohnungsgenossenschaften beispielsweise inserieren in der Regel keine Wohnungen auf Internetportalen. Auch Wohnungsunternehmen nutzen vornehmlich die eigenen Angebotsseiten zur Vermietung. Und private Vermieter? Sie vergeben nach Umfragen in einzelnen Kommunen rund 40 Prozent der Wohnungen „unter der Hand", also über andere Mieter, Freunde und Bekannte – und das unter dem Niveau der Angebotsmieten.

Am Beispiel Berlin und Frankfurt wird in einer Analyse der KfW Bank deutlich: Nur die Angebotsmieten steigen schneller als die Einkommen. Die Entwicklung der örtlichen Vergleichsmieten und der tatsächlichen Nettokaltmieten hingegen bleibt hinter der örtlichen Einkommensentwicklung zurück.

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

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

Verbrauchserfassung
Abrechnung · Service

Alles aus einer Hand.
• Mess- und Erfassungsgeräte
• Heiz- und Nebenkostenabrechnung
• Rauchwarnmelder und Wartungsservice
• Montageservice

Verbrauchserfassung
Sie erhalten von uns sämtliche Messgeräte, die Sie in Ihrer Immobilie benötigen, um eine Heiz- oder Nebenkostenabrechnung erstellen zu können.

Abrechnung
Heiz- und Nebenkostenabrechnung für Wohn- und Geschäftsimmobilien erstellen wir für Sie aus einer Hand und bieten Ihnen persönlichen Service und individuelle Leistungen.

Service
Wir beraten Sie bei der Ausstattung mit Messgeräten und Rauchwarnmeldern sowie deren Wartung.

Zuverlässigkeit ist messbar!
ALPHA MESS
www.alphamess-bl.de · info@am-bl.de
Tel. 0202 | 283 685 0

RECHT & STEUERN

Straßensanierung

BGH entscheidet zur Haftung mehrerer Straßenbaulastträger

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

Zur Straßenbaulast gehört auch die ordnungsgemäße Entwässerung der Straßen. Saniert die Kommune oder das Land eine Straße, darf dadurch der Ablauf des wild abfließenden Wassers nicht künstlich so geändert werden, dass tiefer liegende Grundstücke beeinträchtigt werden. Dabei muss ein Straßenbaulastträger auch für die hinreichende Beseitigung von Wasser sorgen, welches auf die in seiner Baulast befindliche Bundesstraße von dem Gemeindeweg eines anderen Trägers fließt. Das hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 31. Oktober 2019 (III ZR 64/18) entschieden.

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Grundstücks, an dessen Grenze eine Bundesstraße des beklagten Landes verläuft. In die Bundesstraße wiederum mündet ein Verkehrsweg der Gemeinde, die hierfür die Straßenbaulast trägt. Das beklagte Land führte Sanierungsarbeiten an der Bundesstraße durch. Die Klägerin behauptete, dass es seitdem regelmäßig zu Überschwemmungen ihres Grundstücks durch von der Bundesstraße abfließendes Wasser komme, das sich zugleich mit der Entwässerung des Gemeindewegs vermische. Mit ihrer Klage begehrte sie unter anderem die Unterlassung von Störungen und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands.

Das Landgericht hatte die Klage zunächst abgewiesen. Auch die Berufung vor dem Oberlandesgericht war gescheitert. Die Revision der Klägerin vor dem BGH war jedoch erfolgreich. Sie führte zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

Der BGH begründete seine Entscheidung damit, dass ein Unterlassungsanspruch geltend gemacht werden kann, wenn die abzuwendende Beeinträchtigung nicht ausschließlich auf Naturkräfte zurückzuführen ist. Ein Unterlassungsanspruch erfordert, dass die Beeinträchtigung zumindest mittelbar auf dem Willen und einer Handlung des Anspruchsgegners basiert. Die Klägerin ist Anliegerin eines hangabwärts gelegenen Grundstücks und muss daher grundsätzlich infolge der natürlichen Gefällelage durch abfließendes Niederschlagswasser eine stärkere Beeinträchtigung dulden. Nicht hinzunehmen ist hingegen die auf einer nicht fachgerecht ausgeführten Straßenbaumaßnahme beruhende zusätzliche Belastung. Insofern gehöre zu einer pflichtgemäß durchgeführten Straßensanierungsmaßnahme auch eine entsprechende Anpassung der vorhandenen Entwässerungseinrichtung zur Überführung der Verkehrswege anderer Straßenbaulastträger. Eine Haftung scheide lediglich aus, soweit die Sanierung der Bundesstraße samt Anschluss an den Gemeindeweg den technischen Maßstäben entspricht, die Entwässerung des Gemeindewegs hingegen nicht. Haben hingegen mehrere Ursachen zusammengewirkt, kann eine gemeinschaftliche Haftung beider Straßenbaulastträger in Betracht kommen.

Auch äußerte sich der Bundesgerichtshof zu den Anforderungen, die für eine klägerische Darlegungslast gelten. Die Klägerin hatte die baulichen Veränderungen infolge der Sanierung geschildert und Fotografien der Überflutungen eingereicht. Der Bundesgerichtshof hielt dies für ausreichend. Einen Vortrag dazu, wann und wie häufig es zu den Überflutungen gekommen ist und welche Niederschlagsmengen gefallen sind, verlange eine schlüssige Klage nicht. Das Berufungsgericht wird nun weitere Feststellungen, insbesondere zu den Ursachen der Überflutungen, zu treffen haben.

BGH zur Wirksamkeit von Kündigungsverzichtsklauseln über 60 Monate

Gewerberaummietrecht

Von Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin Haus & Grund Deutschland

Eine Klausel in einem allgemeinen Mietvertrag, mit welchem die ordentliche Kündigung für beide Vertragsparteien für die Dauer von 60 Monaten ausgeschlossen wird, ist wirksam. Das hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 23. Oktober 2019, XII ZR 125/18, entschieden.

In dem zu entscheidenden Fall klagte ein Vermieter gegen eine Gemeinde auf Zahlung ausstehender Miete sowie Zinsen. Die Gemeinde hatte zur Unterbringung von Flüchtlingen ein Wohnhaus gemietet. Hierzu hatten die Parteien einen Vertrag geschlossen, der mit „Mietvertrag über Wohnräume" betitelt war. In dem Vertrag befand sich eine Klausel, mit welcher die ordentliche Kündigung für beide Seiten für die Dauer von 60 Monaten ausgeschlossen wurde. Aufgrund rückläufiger Flüchtlingszahlen wurde das Wohnhaus nie von Flüchtlingen bewohnt. Die Gemeinde kündigte daraufhin den Vertrag vorzeitig.

Der Bundesgerichtshof gab dem Vermieter recht. Der Mietvertrag sei nicht durch die ordentliche Kündigung der Gemeinde beendet worden. Zwar habe der Bundesgerichtshof für das Wohnraummietrecht bereits entschieden, dass ein Ausschluss der ordentlichen Kündigung von mehr als vier Jahren dem Mieter nicht zumutbar sei. Eine solche Formularklausel sei daher in einem Wohnraummietvertrag unwirksam. Diese Rechtsprechung könne aber nicht auf allgemeine Mietverträge übertragen werden. Zwar sei der Vertrag mit „Mietvertrag über Wohnräume" überschrieben gewesen. Dies ändere aber nichts daran, dass es sich bei dem Vertrag um einen allgemeinen Mietvertrag handele. Denn die Gemeinde habe die Wohnräume nicht zum Zweck angemietet, eigene Wohnbedürfnisse zu befriedigen, wobei ihr dies als juristische Person ohnehin nicht möglich sei. Der Mieter in einem allgemeinen Mietverhältnis werde durch einen über vier Jahre hinausgehenden Kündigungsausschluss nicht unangemessen benachteiligt. Es bestehe weder ein Mobilitätsinteresse des Mieters noch könne die gesetzliche Wertung des Kündigungsausschlusses von mehr als vier Jahren im Staffelmietverhältnis auf das allgemeine Mietverhältnis übertragen werden.

Zweitwohnungsteuer

Übergangsfristen ungültig

Eva Neumann, Ref. Presse und Kommunikation Haus & Grund Deutschland

Wenn eine kommunale Abgabensatzung – etwa die zur Zweitwohnungsteuer – im gerichtlichen Verfahren als rechtswidrig erkannt wird, darf sie nicht übergangsweise bis zu einer Neuregelung weiter gelten. Das hat das Bundesverwaltungsgericht am 28. November 2019 entschieden.

Die Urteile betreffen die niedersächsische Gemeinde Lindwedel (BVerwG 9 C 6.18 und 7.18) sowie die schleswig-holsteinischen Gemeinden Friedrichskoog (BVerwG 9 C 3.19) und Timmendorfer Strand (BVerwG 9 C 4.19). Diese Kommunen erheben Zweitwohnungsteuern, deren Bemessungsmaßstab sich an die bisherige Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer anlehnt. Dagegen klagten mehrere Immobilieneigentümer.

Bereits vor der Revision hatten die Verfassungsrichter in Karlsruhe beschlossen, dass die überholten Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer gegen das Grundgesetz verstoßen. Während der laufenden BVerwG-Verfahren befanden sie zudem, dass die Gründe des Urteils auch auf die Zweitwohnungsteuer übertragbar sind. Der Streit vor dem Bundesverwaltungsgericht konzentrierte sich damit darauf, ob die fehlerhaften Steuersatzungen übergangsweise als wirksam behandelt werden dürfen.

Steuerpflicht

Rückabwicklung von Baukrediten

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

Wird ein Baukredit rückabgewickelt, müssen Vergleichsbeträge teilweise versteuert werden. Dies hat das Finanzgericht Köln (Urteil vom 14. August 2019, 14 K 719/19, veröffentlicht am 16. Dezember 2019) entschieden. Dem Urteil zufolge unterliegen die aufgrund eines Vergleichs durch eine Bank zurückgezahlten Zinsen nicht der Einkommensteuer auf Kapitalerträge.

Folgender Fall lag zugrunde: Eine fehlerhafte Widerrufsbelehrung ermöglichte den Klägern, ihren Immobilienkredit für die selbstgenutzte Immobilie zu widerrufen. Im anschließenden Gerichtsverfahren wurde ein Vergleich geschlossen. Danach zahlte die Bank für alle im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag aus dem Widerruf bestehenden gegenseitigen Ansprüche einen Betrag von 4.225 EUR und behandelte diese Summe als steuerpflichtigen Kapitalertrag. Sie führte Kapitalertragsteuer ab und stellte eine Steuerbescheinigung aus.

Die Kläger vertraten beim Finanzamt hingegen die Auffassung, dass es sich hier um eine steuerfreie Entschädigungszahlung handele und dementsprechend keine Kapitalertragsteuer hätte abgeführt werden dürfen. Das Finanzamt besteuerte den Betrag jedoch und verwies darauf, dass es zum einen an die Steuerbescheinigung gebunden sei und zum anderen die Kläger durch den geschlossenen Vergleich auf eine Rückabwicklung verzichtet hätten. Somit scheide die Rückzahlung zu hoher Zinsen aus.

Die Klage vor dem FG Köln hatte teilweise Erfolg. Das Gericht entschied, dass der Vergleichsbetrag aufzuteilen sei. Steuerpflichtig sei der in der Zahlung der Bank enthaltene Nutzungsersatz. Nicht steuerbar sei hingegen der Betrag, soweit er auf die Rückzahlung der zu hohen Zinsen entfalle. Das Gericht entschied außerdem, dass die falsch ausgestellte Steuerbescheinigung keine Bindungswirkung für die Einkommensteuer der Kläger entfalte.

Allerdings ist das Urteil noch nicht rechtskräftig: Die Revision beim Bundesfinanzhof ist unter dem Aktenzeichen VIII R 30/19 anhängig.

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

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

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

VOLKER OTTO
GRUNDBESITZ
Wir kaufen Ihr Mehrfamilienhaus!
Völlig diskret, schnell und reibungslos
Ich freue mich auf Ihren Anruf!
0151 50 29 71 60
02151 325 44 29
www.volker-otto.de

VERMIETEN UND VERWALTEN

Informationelle Selbstbestimmung

Werbung und Gratiszeitungen unerwünscht

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

Mindestens einmal die Woche kommt ein Bote mit kostenfreien Anzeigenblättern oder mit Werbeprospekten. Die verstopfen die Briefkästen, landen vielfach ungelesen im Müll – bestenfalls in der Papiertonne – und nehmen dort unnötig viel Platz weg. Briefkastenbesitzer können sich jedoch gegen die unerwünschte Werbung wehren.

Dass „Werbung durch Einwurf von Handzetteln in die Briefkästen potenzieller Kunden grundsätzlich nicht beanstandet werden kann", hat der BGH mit seinem Grundsatzurteil vom 20. Dezember 1988 (VI ZR 182/88) klargestellt. Es könne nicht per se davon ausgegangen werden, dass der Briefkastenbesitzer diese Art der Werbung ablehnt. Wer jedoch auf seinem Briefkasten einen „Keine Werbung"-Aufkleber anbringt, mache damit deutlich, dass er den Einwurf von Werbung nicht erwünscht. Dieser Wunsch des Adressaten sei von Zustellern zu berücksichtigen. Verstößt der Werbende gegen den erkennbaren Hinweis, so verletzt er das Eigentum oder den Besitz sowie das allgemeine Persönlichkeitsrecht des Empfängers. Er kann zur Durchsetzung dieser Rechte gemäß § 1004 Absatz 1 Satz 2 BGB einen Unterlassungsanspruch gegen den Werbenden geltend machen. Nicht nur selbstnutzende Eigentümer, sondern auch Mieter dürfen ihren Briefkasten mit einem solchen Aufkleber kennzeichnen, so das Amtsgericht München (Urteil vom 11. Januar 1989, 223 C 40534/88). Allerdings dürfen vermietende Eigentümer die Zustellung von Werbung nicht schon an der Haustür per Aushang unterbinden oder an den Briefkasten des Mieters entgegen seinen Willen einen Aufkleber anbringen. Auch der Empfang von Werbung gehört zum normalen Postempfang und somit zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung.

Gratiszeitungen sind nach überwiegender Rechtsprechung keine Werbung, da sie einen redaktionellen Teil enthalten. Um diese abzuwehren, reicht ein Aufkleber „Bitte keine Werbung einwerfen" nicht aus. Vielmehr muss sich ein deutlich sichtbarer expliziter Hinweis wie „Bitte keine Werbung und keine kostenlosen Zeitungen einwerfen" am Kasten befinden (BGH, Beschluss vom 16. Mai 2012, I ZR 158/11).

Wer seinen Unterlassungsanspruch durchsetzen will, sollte den Absender kontaktieren und unter Berufung auf das BGH-Urteil von 1988 verlangen, ihre eindeutig geäußerte Willenserklärung zukünftig zu akzeptieren und weitere Zustellungen zu unterlassen. Es ist die Pflicht der Unternehmen und Verlage, auf ihre Zusteller so einzuwirken, dass diese den Willen der Briefkasten-Inhaber akzeptieren. Das gilt auch, wenn der Willen nur in Form eines Schreibens bekundet wurde und gar kein Aufkleber vorhanden ist (Landgericht Lüneburg, Urteil vom 30. September 2011, 4 S 44/11).

BGH-Urteil

Weite Auslegung des Begriffs Verwaltung in WEGs

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

Nach § 21 Absatz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes steht die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu. Doch was gehört alles zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums? Mit seinem Urteil vom 20. September 2019 (V ZR 258/18) hat der Bundesgerichtshof klargestellt, dass der Begriff der Verwaltung grundsätzlich weit zu verstehen ist.

Das oberste Gericht hatte zu entscheiden, ob es noch als ordnungsgemäße Verwaltung durchgehen kann, wenn Wohnungseigentümer einen Beschluss fassen, obwohl schon bei der Beschlussfassung absehbar ist, dass nicht alle Eigentümer später an dessen Umsetzung mitwirken werden und das auch nicht müssen.

Eigentümer verstößt gegen Baurecht

Im konkreten Fall hatte die Baubehörde einem Eigentümer in Berlin für den Dachausbau seines Hauses eine Befreiung von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der Geschossfläche erteilt. Diese Befreiung war aber an die Bedingung geknüpft, dass das aus einem bebauten und einem unbebauten Flurstück bestehende Grundstück nicht geteilt wird. Der Eigentümer baute im Anschluss das Dach aus und teilte später das Grundstück in Wohnungseigentum auf. Hierbei trennte er das unbebaute Flurstück entgegen der baurechtlichen Auflage ab und ließ dies als eigenes Grundstück im Grundbuch eintragen. Im Anschluss verkaufte er das Wohnungseigentum. Das neugebildete unbebaute Grundstück übertrug er später auf seine beiden Töchter.

Gemeinschaft zieht Ansprüche gegen Eigentümer an sich

Als die Baubehörde wiederum ein paar Jahre später von der Grundstücksteilung erfuhr, forderte sie nun die Wohnungseigentümer unter Androhung von Zwangsgeld auf, die Flurstücke wieder zu einem Grundstück zusammenzuführen. Um dieser Anordnung Folge zu leisten, beschlossen die Wohnungseigentümer nun, dass die Gemeinschaft die beiden Töchter auf Rückübertragung des Flurstücks auf die Wohnungseigentümer in Anspruch nehmen solle, da dessen Abtrennung rechtswidrig gewesen war. Die Gemeinschaft reichte daraufhin eine entsprechende Klage ein.

Gericht gibt Gemeinschaft Recht

Die BGH-Richter entschieden nun, dass eine Veränderung der sachenrechtlichen Grundlage der Gemeinschaft – wie sie die Zusammenführung der Flurstücke darstellt – zwar nicht von dem Begriff der Verwaltung umfasst sei. Die Rückübereignung an sich stelle aber noch keine solche Veränderung dar, sondern bereite diese lediglich vor. Daher könne die Gemeinschaft im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung die entsprechenden Ansprüche der einzelnen Eigentümer auch per Beschluss an sich ziehen und gerichtlich geltend machen. Voraussetzung sei jedoch, dass nicht schon bei Beschlussfassung absehbar ist, dass die Maßnahme aufgrund der Weigerung von einzelnen Wohnungseigentümern zum Scheitern verurteilt ist. Denn dann wären die Verwaltungsmaßnahmen nicht ordnungsgemäß. Der BGH hob das Urteil des Berufungsgerichts auf und verwies die Sache zur neuen Verhandlung zurück in die zweite Instanz.

FINANZEN & VERSICHERUNGEN

Klimawandel

Diese Versicherungen sind Pflicht

Quelle: Grundeigentümer-Versicherung

Wir können es nicht mehr leugnen, der Klimawandel ist da und bringt mehr Stürme, mehr Hagel und Gewitter und vor allem mehr Starkregenereignisse mit. Die Wetterphänomene in Deutschland werden extremer und intensiver. Die Folge: heftige Schäden am Wohneigentum. Inzwischen entstehen 90 Prozent aller Naturgewaltschäden durch Sturm und Hagel und die Schadenssummen nähern sich der Drei-Milliarden-Euro-Marke – Tendenz weiter steigend.

Häuser sind diesen Naturgewalten ausgesetzt und der Staat unterstützt Geschädigte nur noch dann, wenn sie sich vergeblich um eine Versicherung bemüht haben. Dies kann der Fall sein, wenn das Eigentum in einem besonders gefährdeten Gebiet liegt und Versicherer einen Schutz ablehnen.

Wir von der GEV Grundeigentümer-Versicherung empfehlen folgende Versicherungen in Zeiten des Klimawandels:

- Wohngebäudeversicherung: Damit ist Ihr Haus generell gegen Schäden durch Feuer, Blitz, Sturm, Hagel und Leitungswasser abgesichert. Nicht abgesichert sind hingegen Schäden durch Starkregen oder Hochwasser. Diese Schäden treten immer öfter als Begleiterscheinungen bei Unwettern auf. Hierfür benötigen Sie eine Elementarschadenversicherung als Zusatz.
- Hausratversicherung: Damit sind loses Mobiliar und Wertgegenstände in Ihrem Haus gegen Schäden durch Feuer, Blitz, Sturm, Hagel und Leitungswasser (und Einbruchsdiebstahl) abgesichert. Nicht abgesichert sind auch hier Schäden durch Starkregen oder Hochwasser. Auch hier benötigen Sie für den vollen Schutz eine Elementarschadenversicherung.
- Gewässerschadenhaftpflicht: Wenn Sie eine Ölheizung haben, ist diese Versicherung eine Pflicht. Dringt Wasser in Ihren Heizkeller ein, entstehen Verunreinigungen am Grundwasser, für die Sie haftbar gemacht werden. Die Schadenssummen erreichen hier schnell sechsstellige Dimensionen.

Hochwasser betrifft inzwischen nicht nur fluss- oder küstennahe Regionen. Durch den Klimawandel nehmen die Stürme zwar in ihrer Häufigkeit nicht drastisch zu, aber dafür in ihrer Intensität. Hohe Wassermengen prasseln auch bei einem Sommergewitter oder Herbststurm auf den Boden. Für diese Belastung wurden Flussleitungen, Städte und deren Kanalisation nicht konzipiert: Hochwasser ist die Folge.

Der Hochwasserpegel steigt und damit die Wahrscheinlichkeit, dass das Wasser in Ihr Haus eindringt. Schwachstellen an den Wänden und im Keller werden erbarmungslos offengelegt, wenn der Druck des Hochwassers gegen sie arbeitet.

Sie haben Fragen zu Ihrem Versicherungsschutz?
Wir beraten Sie gern. Unser Beratungsteam steht Ihnen telefonisch unter 040 3766 3367 mit Rat und Tat zur Seite.

Weitere Informationen unter www.gev-versicherung.de

Haus & Grund - Information

Kooperationspartner

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

Behrens GmbH Haustechnik
Alle Handwerkerleistungen aus einer Hand
10 %

STRÄTER
kostenlose Lieferung

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

B&E BAUELEMENTE GmbH
10 %

Kachelofen & Kaminstudio
Riesenberg oHG
5 %

WUPPERTALER BÜHNEN
10 %

ROLAND
DER RECHTSSCHUTZ-VERSICHERER.
Sonder-konditionen

OBI WUPPERTAL
10 %

financial PARTNER
Versicherungsmakler GmbH
Sonder-konditionen

VBL
Ralf Zinzius
Versicherungsmakler Bergisch Land
Sonder-konditionen

ibs IMMOBILIENGRUPPE
Sonder-konditionen

Lifta
500-1000 € Nachlass

Das Lagerhaus Scholz
Haushaltsauflösungen & Entsorgungen
10 %

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

VERSCHIEDENES

Klimaschutz im Wohngebäude ist nicht zum Nulltarif zu haben

„Klimapakt Wohnen“

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

Das NRW-Bauministerium, das NRW-Umweltministerium und namhafte Landesverbände wollen gemeinsam das Ziel eines klimaneutralen Wohnungsbestands erreichen. Mitte Januar schlossen sich die Beteiligten zum „Klimapakt Wohnen“ zusammen. Das Motto: „Prima. Klima. Wohnen.“ Haus & Grund Rheinland Westfalen macht mit.

Im Jahr 2018 gab es über neun Millionen Wohnungen in Nordrhein-Westfalen. Das ist der höchste Wohnungsbestand aller Zeiten in NRW. Insofern steht in der klimaschutzpolitischen Debatte auch der Wohnungsbestand im Fokus. So beträgt die Emission aus dem Bereich „Haushalte/Kleinverbrauch“ rund 30,4 Millionen Tonnen CO2-Äquivalente. Das entspricht einem Anteil von 11,5 Prozent an den gesamten Treibhausgas-Emissionen in NRW.

Denn im Gegensatz zum Verkehrssektor hat die Wohnungswirtschaft in den letzten Jahrzehnten schon enorme Kraftanstrengungen unternommen, um Häuser und Wohnungen energetisch zu sanieren. So konnten die CO_2-Emissionen in NRW seit 1990 um rund 18,5 Prozent gesenkt werden, obwohl sich der Wohnungsbestand seit 1987 um 25 Prozent erhöht hat.

Trotzdem wird noch mehr gefordert. Die Anstrengungen beziehen sich dabei im Besonderen auf die Reduktion und die Vermeidung von CO_2 sowie der übrigen Treibhausgase durch Energieeinsparung, eine höhere Energieeffizienz, die Ausschöpfung erneuerbarer Strom und Wärmepotentiale. Angesichts der demografischen und strukturellen Entwicklungen liegt in der umweltgerechten Modernisierung und Sanierung der Gebäudebestände und der Wohnviertel ein weiterer Schwerpunkt.

Am 20. Januar unterzeichneten NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach (CDU), NRW-Umweltministerin Ursula Heinen-Esser (CDU) sowie ranghohe Vertreter der Verbraucherzentrale NRW, des BFW NRW, des VdW Rheinland Westfalen, des Handwerks NRW, der Bauindustrie NRW und des Landesverbandes Haus & Grund Rheinland Westfalen deshalb den „Klimapakt Wohnen“. Ziel ist es, zukünftig unter dem Motto „Prima. Klima. Wohnen.“ durch die Summe der Maßnahmen einen gemeinsamen, verstärkten und dokumentierbaren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Der Präsident des Landesverbandes, Konrad Adenauer, betonte in der anschließenden Pressekonferenz: „Klimaschutz ist nicht zum Nulltarif zu haben. Die Erreichung der Klimaziele im Gebäudebestand erfordert erhebliche finanzielle Kraftanstrengungen, die sowohl von Eigentümerinnen und Eigentümern als auch von Mieterinnen und Mietern zu stemmen sind.“ Denn bisher machen es sich manche politische Akteure sehr leicht, indem sie einerseits einen Beitrag für den Klimaschutz fordern und zugleich bezahlbares Wohnen verlangen.

Von den Kooperationspartnern werden diverse Maßnahmen verfolgt. So soll es Informationen für Eigentümer geben. Eine Datenbank zur Bilanzierung der Energieverbrauchsdaten und der CO_2-Emissionen mit einer landesweiten begleitenden und bilanzierenden Wirkungsanalyse soll aufgebaut oder auch die Städtebauförderung sowie Dorferneuerung stärker am Klimaschutz und an der Klimaanpassung ausgerichtet werden. Darüber hinaus sollen in der öffentlichen Wohnraumförderung nachhaltige Baustoffe, Bauprodukte und Bauweisen gefördert werden. Die Wärmewende soll aktiv begleitet werden, indem eine hydrogeologische Datenbasis in NRW geschaffen werden soll. Der Austausch von Ölheizungen soll entsprechend der gesetzlichen Vorgaben vorangebracht werden.

In den kommenden sechs Monaten möchte der „Klimapakt Wohnen“ konkrete Maßnahmen erarbeiten. Haus & Grund Rheinland Westfalen wird hieran mitarbeiten, damit alle Akteure ihren Beitrag leisten und nicht nur die Eigentümerinnen und Eigentümer.

Liebe Mitglieder,

am Dienstag, den 05.05.20 um 18.00 Uhr, findet wieder unsere Jahreshauptversammlung statt. Veranstaltungsort die Concordia. Für Ihr leibliches Wohl ist gesorgt.

Um 19 Uhr dürfen wir den Rechtsanwalt Wolfgang Bosbach als Referenten begrüßen. Thema des Vortrags: Deutschland in Zeiten von Globalisierung und Digitalisierung

Ich freue mich auf einen spannenden Abend mit Ihnen und Herrn Bosbach.

Ihr
Hermann Josef Richter

Foto von Manfred Esser, Bergisch Gladbach. Die Rechte dafür hat die CDU Rheinisch-Bergischer Kreis.

BRINKMANN
Garten- und Landschaftsbau

Ihr GaLaBau-Fachbetrieb in Wuppertal

- Gartenpflege
- Planen, Gestalten und Erstellen von
  - Grünflächen, auch begeh- oder befahrbar
  - befestigten Flächen aus Natur- sowie Betonstein
  - holz- und wassergebundenen Oberflächen
- Erstellung von Einfriedungen
- Winterdienst

Bendahler Straße 66 · 42285 Wuppertal · Mobile: 01 51/17 30 73 51 · info@brinkmann-gartenbau.eu

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

HAUSTECHNIK

Umweltzeichen Blauer Engel

Bald weniger Feinstaub durch saubere Kaminöfen für Holz

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

Kaminöfen zum Heizen mit Holz erfreuen sich nach wie vor großer Beliebtheit. Doch die Gemütlichkeit hat ihre Schattenseite: Kaminöfen belasten durch ihren hohen Feinstaub- und Rußpartikelausstoß die Luft mehr als Erdgas- oder Ölheizungen. Jetzt hat das Umweltzeichen Blauer Engel Vergabekriterien entwickelt, um den Einsatz und die Verbreitung sauberer Kaminöfen für Holz zu fördern.

Seit Anfang des Jahres können Hersteller von Kaminöfen das Umweltzeichen für ihre Produkte beantragen.

Umweltsiegel sorgt für deutlich geringeren Ausstoß von Feinstaub und Ruß

Bei der Zertifizierung mit dem Blauen Engel werden Kaminöfen einem erweiterten Prüfverfahren unterzogen. Es ermöglicht im Gegensatz zu der derzeitig vorgeschriebenen Typenprüfung, die Emissionswerte beim Verbrennen von Holz realitätsnah zu ermitteln. Auf Basis dieses Prüfverfahrens müssen Kaminöfen, die mit dem Blauen Engel ausgezeichnet werden, einen Emissionsgrenzwert für Staub von 15 Milligramm je Kubikmeter Abgas (mg/m³) einhalten. Der gesetzliche Grenzwert von 40 mg/m³ nach der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) wird damit deutlich unterschritten.

Außerdem fordert der Blaue Engel, dass – wie bei den Kraftfahrzeugen – auch bei Holzfeuerungen die Partikelanzahl gemessen wird. Hierfür soll ab 2022 ein Grenzwert von fünf Millionen Partikel je Kubikzentimeter Abgas (cm³) gelten. Die Einhaltung dieser Grenzwerte wird durch den Einbau von Partikelabscheidern erreicht. Durch eine automatische Verbrennungsluftregelung können zudem Fehlbedienungen verhindert und eine emissionsarme Verbrennung des Holzes gewährleistet werden.

Kaminöfen mit Umweltzeichen sollen Mindeststandard werden

Die Jury Umweltzeichen und die Deutsche Umwelthilfe (DUH) fordern nun in einem nächsten Schritt, dass die Partikelabscheider zur Pflicht und die damit erreichbaren Grenzwerte zum Mindeststandard werden. Sollten sich diese Forderungen durchsetzen, könnte es zu einer erneuten Verschärfung der Grenzwerte nach der 1. BImSchV kommen.

In dicht besiedelten Wohngebieten kann es durch den gleichzeitigen Betrieb vieler Kaminöfen, durch bauliche Gegebenheiten oder bei entsprechender Witterung zu hohen Feinstaubbelastungen kommen. Das Immissionsschutzrecht gibt den Städten und Gemeinden daher heute schon die Möglichkeit, lokal die Nutzung oder Errichtung von konventionellen Holzfeuerungen zu beschränken. Kaminöfen, welche die strengen Umweltkriterien des Blauen Engels erfüllen, sind ab sofort von diesen Verboten ausgenommen.

Unser Tipp:

Wer den Einbau eines Kaminofens plant, sollte mit der Umsetzung noch warten, bis es die Kaminöfen mit dem Umweltzeichen Blauer Engel gibt. Diese werden zwar teurer, aber nicht von einem Nutzungsverbot oder späteren Nachrüstpflicht betroffen sein. Das Angebot an Kaminöfen mit dem Blauen Engel wird künftig im Internet unter https://www.blauer-engel.de/de/produktwelt veröffentlicht.

Der Blaue Engel

Über die Auszeichnung mit dem Umweltzeichen der Bundesregierung entscheidet eine unabhängige Jury aus Vertretern von Wirtschaft, Gesellschaft und Politik. Produkte oder Dienstleistungen mit dem Blauen Engel müssen über den gesamten Lebenszyklus hohe Umwelt-, Gesundheits- und Gebrauchsanforderungen erfüllen. Die Kriterien dafür werden alle drei bis vier Jahre vom Umweltbundesamt (UBA) überprüft, um die neuesten technischen Entwicklungen zu berücksichtigen.

www.fliesend.de
Jens Brinkmann
Fliesen- Platten- und Mosaikleger Fachbetrieb
Beratung - Planung - Verlegung · kompetent - zuverlässig - individuell · Exklusive Fliesenausstellung Uellendahler Str. 460 Tel. 0202 - 69 511 72

Sorgfaltspflicht des Mieters

Vorsicht, Frost!

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

Der Mieter muss im Winter das Zufrieren von Wasserleitungen im Rahmen seiner Möglichkeiten verhindern. Das ist Teil seiner Pflicht, mit der Mietsache pfleglich umzugehen.

Wer beispielsweise für längere Zeit in den sonnigen Süden verreist, muss dafür sorgen, dass die Räume in seiner Abwesenheit ausreichend beheizt sind. Ist eine einzelne Leitung besonders gefährdet – beispielsweise, weil sie über einem unbeheizten Dachboden verlegt ist –, dann kann das Wasser abgelassen und so die Gefahr eines Rohrbruchs beseitigt werden. Hilfreich ist auch, wenn der Vermieter über eine längere Abwesenheit informiert ist und die Möglichkeit hat, gefährdete Räume zu kontrollieren.

Wenn eine Wasserleitung bei extremen Außentemperaturen kein Wasser mehr liefert oder ein Heizkörper kalt bleibt, dann sind das Alarmzeichen. Dann ist der Fachhandwerker gefragt. Denn häufig tritt der Wasserschaden nicht sofort, sondern erst dann ein, wenn eine zugefrorene und geplatzte Leitung auftaut. Bis zu diesem Zeitpunkt dichtet nämlich das gefrorene Wasser die Schadensstelle vielfach ab.

Verletzt der Mieter seine Sorgfaltspflichten, so haftet er für Schäden nicht nur in der eigenen Wohnung und ihrer Einrichtung, sondern auch am Gebäude und beim Nachbarn.

Bad & Heizung

Neuer Look fürs Bad

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

Wenn das Bad in die Jahre gekommen ist, steht meist eine Komplettrenovierung an. Dabei kommen gerne Trockenbausysteme zum Einsatz. Mit ihnen lässt sich mit wenig Aufwand der gesamte Raum neu gestalten. Und wenn Sie schon dabei sind, ist vielleicht auch eine Fußbodenheizung oder eine neue Wanne eine Überlegung. Lassen Sie sich von den folgenden Seiten inspirieren.

Trockenbau verändert den Raum

Die alten Fliesen will keiner mehr sehen, die unansehnliche Leitung zum Waschbecken auch nicht. Das würde außerdem an einer anderen Wand viel besser hängen. Und dann ist da ja noch der jahrelange Traum von einer Duschnische, die durch eine Trennwand vom übrigen Raum abgetrennt ist. Solche Veränderungen lassen sich vergleichsweise einfach und zudem schnell in Trockenbauweise realisieren.

Das Prinzip ist einfach und universell einsetzbar: Auf einer Unterkonstruktion – zumeist aus Metallprofilen – werden leichte Bauplatten aus Gips geschraubt, um Wand- oder Decken zu verkleiden.

Praktische Vorteile für Bauherren

Dass die Trockenbauweise in den vergangenen Jahren in allen Wohnbereichen enorm an Bedeutung gewonnen hat, hat viele Gründe, so Thilo Dreyer, Sprecher von Aqua Cultura, einem Verband von Badeinrichtern: „Das liegt maßgeblich daran, dass die Technik mittlerweile sehr ausgereift ist. Es gibt stabile Systeme, die auch schwere Lasten, wie einen Natursteinwaschtisch, tragen können." Dabei belastet die Konstruktion selbst durch ihr geringes Gewicht die Statik des Hauses kaum. Dazu kommt, dass man sehr präzise und schnell arbeiten kann, ohne Feuchtigkeit in das Bauwerk zu tragen und ohne Trocknungszeiten zu beanspruchen. „Zusammen mit den vergleichsweise günstigen Materialkosten spart das auch Geld."

Individuelle Raumgestaltung

Eine vorhandene stabile Wand braucht oft keine Verkleidung. „Bei einer Badmodernisierung im Bestand kann man durchaus überlegen, nur in einzelnen Bereichen mit Trockenbau zu arbeiten", schlägt Thilo Dreyer vor. Trockenbau ist zum einen die Methode der Wahl, wenn eine Wand in ihrer Form oder Struktur verändert werden soll. Eine Nische für die Waschmaschine, ein Ablagesims über dem Waschbecken, ein Fächer für die Seife in der Dusche oder für die Handtücher daneben oder ein halbhoher Sichtschutz für das WC – das sind typische Einsatzbereiche. „Mit Hilfe von vorkonfektionierten Regalsystemen und leicht biegbaren Platten lassen sich sogar runde oder schneckenförmige Wände ausbilden", ergänzt Michael Pommer, Trainer an der DIY-Academy in Köln. Installationsleitungen und Stromkabel verschwinden in den Hohlräumen unter der Beplankung.

Für Toiletten, Wachbecken, Urinale sowie Wannen und Duschen gibt es sogenannte Vorwandelemente, die bis zur Decke reichen können, aber nicht müssen. An den Metallprofilen, die vor der Wand montiert werden, lassen sich die Sanitärgegenstände einfach einhängen. Die erforderlichen Anschlüsse für Wasser- und Abwasserleitungen sind bereits vorhanden. „In vielen Fällen werden die Schallschutz-Richtlinien dazu zwingen, im Bestand mit Trockenbau zu arbeiten und den WC-Spülkasten in die Trockenwand einzusetzen", erinnert Badeinrichter Dreyer.

Auf der Suche nach einer ausführenden Firma

Geübte Heimwerker wagen sich selbst an den Trockenbau. Mit dem Großprojekt Bad können jedoch auch sie an ihre Grenzen geraten. Dann stellt sich die Frage nach einer Fachfirma. „Trockenbau ist ein Gewerk, dass unter Umständen jeder ausüben kann. Bauherren sollten daher unbedingt nach Referenzen fragen und diese auch kontaktieren", rät Thilo Dreyer.

Bauherren sollten bei der Ausführung die kritischsten Punkte gezielt hinterfragen: Wie sieht es mit dem Schallschutz aus? Die Hohlräume hinter den Planken fungieren leicht als Verstärker. Zusätzliche Maßnahmen, wie Ummanteln von wasserführenden Leitungen, können den Schallschutz verbessern. Mit Hilfe von speziellen Entkoppelungsbändern und -bahnen lässt sich die Schallübertragung verringern.

Darüber hinaus ist Schutz vor Feuchtigkeit ein wichtiges Thema. Schon bei der Wahl der Beplankung kann man Fehler machen. Weiße Platten aus Gips mit beidseitiger Kartonbeschichtung sind nicht wasserfest. Bei grünen GKFI-Platten hingegen sind sowohl der Gipskern als auch der Karton imprägniert, meist mithilfe von Silikonverbindungen. Im Spritzwasserbereich sind sie Pflicht, im übrigen Bad gern gesehen. Für beide Plattentypen gibt es abgestimmte Spachtelmassen. Dusch- und Wannenbereich müssen mit aufeinander abgestimm-

ten Abdichtmassen und Fugenbändern, Manschetten oder auch mit Flüssigdichtfolie speziell abgedichtet werden.

Diese Oberfläche trägt jedes Gewand

Die neu errichtete Wand kann ganz nach Belieben bearbeitet und verschönert werden. Mithilfe von Putz oder Farbe entsteht ein besonders wohnliches Ambiente. „Im Prinzip ist dafür jede Farbe geeignet. Im Bad empfehlen sich Farben mit Zusätzen, die den pH-Wert so verändern, dass sie einen gewissen Schimmelschutz bieten", sagt DIY-Trainer Pommer. Zunächst werden die Fugen und die Schraublöcher mit faserverstärkter Spachtelmasse gefüllt und geschliffen, sodass eine plane Fläche entsteht. Ein Tiefengrund auf den Platten sorgt dafür, dass diese die Farbe gleichmäßig aufnehmen und somit ein schattenfreies Bild entsteht. „Mehr als drei- bis viermal sollte man die Wand allerdings nicht streichen, da sonst die Haltbarkeit der Platten beeinträchtigt wird." Eine Alternative ist, die neue Wand mit einem Tapetengrund zu behandeln und dann mit Vliestapete zu versehen. Sie lässt sich ablösen und dann neu aufbauen. Soll die Wand verfliest werden, muss das schon bei der Beplankung entsprechend eingeplant werden. Dann ist eine doppelte Beplankung mit um 50 Prozent versetzten und aufeinander geschraubten Platten die sichere Lösung.

Fußbodenheizung nachrüsten

Wohlfühl-Wärme aus dem Boden

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

Mit bloßen Füßen auf gleichbleibend warme Fliesen treten – das ist nicht nur im Winter Wohlgefühl pur. Kein Wunder, dass im Neubau mehr als 80 Prozent aller Einfamilienhäuser und über 50 Prozent aller Mehrfamilienhäuser mit einer Fußbodenheizung ausgestattet sind, so die Schätzung des Bundesverbandes Flächenheizungen und Flächenkühlungen. Doch auch für die Nachrüstung im Bestand gibt es vielfältige Lösungen.

„Im Bestand schätzen wir den Anteil von Fußbodenheizungen auf über 20 Prozent", sagt der Geschäftsführer des Fachverbandes, Axel Grimm. „Hier ist es durchaus üblich, nur das Bad mit einer solchen Heizung auszurüsten." Eine Badrenovierung, bei der ohnehin der Bodenbelag erneuert wird, ist dafür der ideale Zeitpunkt.

Als erstes gilt es zu entscheiden, ob eine klassische, warmwasserbetriebene Fußbodenheizung – auch Flächenheizung genannt – oder eine Elektrofußbodenheizung installiert werden soll. Für die Nachrüstung in nur einem Raum bieten elektrische Systeme zahlreiche Vorteile. Zum einen werden sie schnell, einfach und vor allem unabhängig von fest vorgegebenen Heizungsanschlüssen verlegt. Rohrverlängerungen oder Absätze, unter denen diese versteckt werden müssen, sind unnötig. „Hinzu kommt, dass sie unabhängig von der Heizung der übrigen Räume betrieben werden kann, beispielsweise in Übergangszeiten", informiert Axel Grimm. Das erhöht nicht nur den Komfort, es erleichtert auch den Einbau. Dank der geringen Aufbauhöhe von nur wenigen Millimetern werde außerdem der Fußbodenaufbau kaum verändert. Das erspart Anpassungen beispielsweise im Türbereich.

Die Steuerung erfolgt am besten über einen Regler direkt im Bad. „Empfehlenswert ist eine Zeitschaltuhr oder eine Raumtemperaturregelung, jeweils mit Wochenprogramm", schlägt der Verbandsgeschäftsführer vor. Bei der Programmierung muss beachtet werden, dass Flächenheizungen eine viel längere Zeit als Heizkörper benötigen, um hoch- oder runterzufahren. Das Aufheizen muss also länger vor dem Aufstehen und die Nachtabsenkung deutlich vor dem Zubettgehen einsetzen.

Die nachträgliche Installation einer warmwasserbetriebenen Fußbodenheizung im Altbau ist deutlich aufwändiger und sollte immer von einem Fachbetrieb für Sanitär – Heizung – Klima vorgenommen werden. Bis zu einer Fläche von 30 Quadratmetern kann eine Bodenheizung zwar in das vorhandene Heizsystem integriert werden. Nur: Die Fußbodenheizung arbeitet mit einer Vorlauftemperatur von 30 bis 40 Grad am effektivsten. Herkömmliche Radiatorheizkörper benötigen 55 bis 70 Grad. Die Kombination beider birgt ein recht hohes Fehlerpotenzial.

Der große Nachteil der Elektroheizung – die vergleichsweise hohen Betriebskosten – fällt bei der Installation in nur einem Raum vergleichsweise wenig ins Gewicht, auch im Verhältnis zu ihren diversen Vorteilen. Nach Angaben des Fachverbandes ist in diesen Fällen deshalb die Elektro-Variante der klare Favorit der Bauherren.

Vorteile einer Fußbodenheizung im Bad:

- angenehme Strahlungswärme und nahezu konstantes Temperaturprofil im Raum
- geringe Luftzirkulation und damit staubarme Raumluft aufgrund von niedriger Oberflächentemperatur
- freizügige Raumgestaltung auch mit bodentiefen Fenstern ohne störende Heizkörper

VERSICHERUNGEN - BAUSPAREN - FINANZIERUNG
PHM

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

Abwasserrohre

Verstopfung vermeiden

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

Wenn nach der Benutzung ein leichter Rückstau in der Spüle oder in der Badewanne entsteht, sollten Eigentümer schnell handeln. Manch eine Rohrverstopfung lässt sich abwenden, wenn sie im Anfangsstadium behoben wird.

Hausmittel sind auf jeden Fall einen Versuch wert. „Oft reicht es, das Becken oder die Wanne mit einer großen Menge heißem Wasser zu füllen und dann den Stöpsel zu ziehen", erläutert Andreas Braun vom Zentralverband Sanitär Heizung Klima. „Bewährt ist auch Backpulver oder Haushaltsessig. Beides lässt man einige Zeit einwirken und spült dann nach." Vor Rohrreinigungsgranulat hingegen warnt der Sanitärexperte nachdrücklich: „Diese Mittel sind nicht nur gesundheits- und umweltschädlich. Sie entwickeln außerdem hohe Temperaturen und können je nach Beschaffenheit ein Rohr sogar verätzen. Letzteres gilt übrigens auch für Essigessenz."

Fließt das Wasser trotz der Hausmittel nur langsam ab, muss der Fachmann ran. Er wird als erstes zur Saugglocke, dann zu einer Hand- und in hartnäckigen Fällen zu einer Motorspirale greifen. Greifen all diese Maßnahmen nicht, hilft dann letztlich nur der Austausch der Rohrleitung.

Damit es gar nicht erst so weit kommt, ist Vorbeugen das beste Konzept. Zum einen landet in manch einem Haushalt vieles in der Toilette, was dort nicht hingehört. Das gilt zum Beispiel für Feuchttücher, Papierhandtücher, Binden und Tampons, die sich nicht oder nur schlecht im Wasser auflösen. Auch fettige Abwässer sind ein Problem. „Werden beispielsweise Reste von Brat- und Kochfetten in die Toilette gekippt und kühlt das Fett dann in den Rohren ab, so wird es hart und setzt sich ab", warnt Andreas Braun.

Zum anderen muss alles, was ordnungsgemäß mit dem Abwasser entsorgt wird, auch in endlicher Zeit durch die Rohre befördert werden. „Verstopfungen in den Abwasserleitungen werden häufig verursacht, wenn zu wenig Wasser durch die Rohre fließt, sodass WC-Papier in den waagerechten Leitungen nicht abtransportiert wird, sondern verklumpt", erläutert der Experte. Jede Zapfstelle sollte deshalb spätestens alle drei Tage ausgiebig genutzt und der Leitungsinhalt damit ausgetauscht werden.

Klimaschonende Kraft- und Brennstoffe

Neuer Blog informiert zu regenerativen Energieträgern

IWO, 2019

Zum Energiemix der Zukunft werden auch erneuerbare Kraft- und Brennstoffe gehören. Doch welche Potenziale haben diese Energieträger? Wie ist der Stand der Forschung und Entwicklung? Wo gibt es schon erste Praxiserfahrungen und welche Möglichkeiten bietet ein globaler Markt – zum Beispiel für Power-to-X? Diese und viele weitere Fragen greift der jüngst gestartete futurefuels.blog auf.

Die Herausforderungen, die sich aus den Klimazielen ergeben, sind gewaltig – vor allem für die Energieversorgung. Auch nach einem verstärkten Ausbau von heimischen Windkraft- und Solaranlagen wird Deutschland einen Energiemix benötigen und auf den Import erneuerbarer Energie angewiesen sein. Hierfür bieten sich insbesondere erneuerbare Kraft- und Brennstoffe an. Für die Produktion dieser Future Fuels gibt es verschiedene „Pfade", denn bei der Herstellung alternativer flüssiger Kohlenwasserstoffe können diverse Quellen genutzt werden. Eine wichtige Rolle werden zum Beispiel alternative Brennstoffe aus regenerativen Abfall- und Reststoffen spielen, deren Herstellung ohne Nutzungskonkurrenz zu Agrarflächen oder Nahrungsmitteln auskommt. Aufgrund des absehbar großen Bedarfs gelten zudem E-Fuels als unverzichtbar, also synthetische Energieträger, die mittels Power-to-X-Verfahren aus regenerativ erzeugtem Wasserstoff und CO_2 als Kohlenstoffquelle hergestellt werden.

Im Themenblog www.futurefuels.blog dreht sich alles um diese treibhausgasreduzierten flüssigen Energieträger. „Wir haben bewusst eine Informations- und Diskussionsplattform geschaffen, die sich voll und ganz auf dieses wichtige Zukunftsthema konzentriert", erklärt Adrian Willig, Geschäftsführer des Instituts für Wärme und Oeltechnik (IWO), das den Blog betreibt. „Mit Hintergrundberichten, Nachrichten sowie Interviews und Meinungsbeiträgen bilden wir die Vielfalt ab, wie die Transformation in eine klimaneutrale Welt mit neuen Kraft- und Brennstoffen gelingen kann – im Hinblick auf die verschiedenen Energieträger und Herstellungspfade ebenso wie bezüglich der heutigen und künftigen Anwendungsmöglichkeiten." Zu finden ist das neue Angebot unter www.futurefuels.blog.

Der neue Blog informiert zu regenerativen Energieträgern Bild: IWO

SONDERTHEMA

Dank Aluminium-Rollläden Kuschel-Atmosphäre genießen und Geld sparen

Zum Wohl!

Aluminium-Rollläden, die auch per Sprachsteuerung regulierbar sind, sorgen im Winter dafür, dass Heizwärme nicht ungenutzt entweichen kann.
Foto: HLC/Schanz

Ob man nun einfach nur frischen Wind in die eigenen vier Wände bringen möchte oder einem beim Neubau des Traumhauses alle gestalterischen Möglichkeiten offenstehen: Hochwertige Fenster und Türen werten nicht nur das Ambiente, sondern auch die Immobilie selbst deutlich auf. Was wir jetzt brauchen, ist ein starker Partner, bei dem man sämtliche Leistungen aus einer Hand erhält.

Qualitätshersteller bieten ein Rund-um-sorglos-Paket: Von der individuellen Herstellergarantie für Montagezufriedenheit wird freiwillig untermauert, dass alle Produkte sicher und professionell montiert werden. Da insbesondere der Einbau neuer Fenster gewisse Hürden in Form von bauphysikalischen Besonderheiten oder kniffliger Technik bergen kann, sollte die Installation der Produkte am besten nur von Montagepartnern vorgenommen werden. Diese werden speziell auf diese Produkte geschult und sind somit bestens für ihren Einsatz bei uns zu Hause gerüstet. Die Herstellergarantie greift, wenn es dennoch einmal irgendwo haken sollte. Der Vertriebspartner vereinbart dann einen Abnahmetermin und dokumentiert eventuell festgestellte Mängel im Protokoll. Bei Fragen steht der Kundenservice mit Rat und Tat zur Seite. Mit Hilfe von Abnahmeprotokoll, Produkt- und Montageauftrag kümmert sich ein Serviceteam um alle weiteren Schritte. Von der kostenlosen Garantie profitieren können alle, die den Auftrag für den Erwerb und die Montage der Produkte über einen Vertriebs- beziehungsweise Montagepartner laufen lassen. Die clevere Smart Mix-Philosophie der Fenster, Haus- und Innentüren, Ganzglas-Systeme und Naturholzböden verspricht zudem, dass nicht nur bei Montage und Service, sondern auch in Sachen Optik alles harmonisch zusammenpasst. Worauf also warten? Die Herstellergarantie gilt sowohl für Neubauten als auch für Renovierungen – einfach einen Vertriebs- und Montagepartner in der Nähe suchen und los geht's.

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

Energiesparen fängt ganz oben an

Für eine Dachsanierung gibt es Zuschüsse aus dem Klimapaket

djd-Text 63313n

Eine Dachsanierung zahlt sich aus – für den Klimaschutz ebenso wie für die eigenen Energiekosten. Der Gesetzgeber plant daher steuerliche Vorteile.

Wenn ohnehin das Dach neu gedeckt werden soll, ist das eine gute Gelegenheit, für einen besseren Wärmeschutz zu sorgen. Fotos: djd/Paul Bauder/Getty Images/Brand X

Von der individuellen Mobilität bis zur Art und Weise, wie wir wohnen: Zu einem besseren Klimaschutz kann jeder etwas beitragen. Gerade das Wohnen und das Heizen der eigenen vier Wände ist für einen Großteil des Energieverbrauchs in Deutschland verantwortlich. Allerdings wird dabei auch viel vergeudet, insbesondere in schlecht oder gar nicht gedämmten Eigenheimen. Bei Neubauten sind heutzutage ohnehin strenge energetische Standards einzuhalten, in vielen Altbauten hingegen heizen die Bewohner häufig weiter zum Fenster oder zum Dach hinaus. Allein das ungedämmte Dach ist für bis zu 30 Prozent der Energieverluste in Gebäuden verantwortlich.

Den richtigen Zeitpunkt für die Sanierung finden

Von einer energetischen Sanierung des Obergeschosses profitieren die Bewohner gleich mehrfach. Sie leisten damit einen Beitrag zum Erreichen der Klimaziele, können dauerhaft ihre Heizkosten senken, das Raumklima unterm Dach verbessern und sie investieren obendrein in die Wertsteigerung ihrer Immobilie. "Bei einer effizienten Sanierung kommt es auf eine gute Planung an. Wenn ohnehin eine neue Dacheindeckung oder sogar ein Dachausbau angedacht sind, ist dies eine gute Gelegenheit, um gleichzeitig eine langlebige und wirksame Dämmung vornehmen zu lassen", schildert Wolfgang Holfelder von Bauder. Noch attraktiver werde dies, sobald das Klimapaket der Bundesregierung in Kraft trete. Laut der vorliegenden Pläne sollen Hausbesitzer, die energetisch sanieren, von Steuervorteilen profitieren. 20 Prozent der Investitionssumme sollen demnach, auf drei Jahre verteilt, von der Steuerschuld erlassen werden. Zusätzlich machen Fördermittel und niedrige Zinsen die Entscheidung für eine Dachsanierung einfach.

Beratung im örtlichen Handwerk nutzen

Eine wesentliche Voraussetzung für dauerhafte Einsparungen beim Energieverbrauch ist, dass die Sanierung professionell geplant und umgesetzt wird. Neben zertifizierten Energieberatern finden Hausbesitzer dazu im örtlichen Dachhandwerk erfahrene Ansprechpartner. Wichtig für die Effizienz ist unter anderem die Wahl der richtigen Dämmmethode. Fachleute empfehlen insbesondere die sogenannte Aufsparrendämmung, die für einen lückenlosen Wärmeschutz sorgt. Hochleistungsdämmungen wie etwa BauderPIR ermöglichen dabei einen besonders schlanken Aufbau - ein Vorteil sowohl bei der Modernisierung als auch im Neubau. Unter www.ratgeberdach.de finden Hausbesitzer viele weitere Informationen zur nachhaltigen Dämmung sowie zu den Fördermöglichkeiten.

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Dachfenster sind leicht einzubauen und sorgen für Wohlfühlatmosphäre

Bei der Badrenovierung ganzheitlich denken

Jalousien sind feuchtigkeitsresistent und besonders leicht zu reinigen und damit der optimale Sichtschutz für das Badezimmer. Foto: HLC/Velux

Eine moderne Gestaltung des Badezimmers liegt im Trend. Vorbei sind die Zeiten, in denen das Bad nur reiner Funktionsraum war. Heute zählt vor allem der Wohlfühlfaktor. Auch der rechtzeitige Umbau zu einem altersgerechten Bad ist ein wichtiger Aspekt, weswegen sich viele Eigentümer für eine Renovierung entscheiden.

Wenn ein so aufwendiges Projekt schon in Angriff genommen wird, bietet es sich an, nicht nur über die Erneuerung von Fliesen, Dusche und Armaturen, sondern auch über neue größere Fenster nachzudenken. Denn mehr Tageslicht im Raum verändert die Atmosphäre zum Positiven und hilft durch den selteneren Einsatz von Lampen beim Energiesparen. Zudem belegen Studien, dass viel Tageslicht für eine höhere Produktivität und mehr Energie sorgt, sodass der Start in den Tag nach der morgendlichen Dusche viel leichter fällt. Befindet sich das Bad im Dachgeschoss, ist eine Vergrößerung der Fensterfläche mit viel weniger Aufwand verbunden als die meisten glauben. Mit speziellen Lichtlösungen lässt sich sogar mehr Raum mit voller Stehhöhe gewinnen. Dabei wird mittels eines Aufkeilrahmens das Fenster steiler in die Dachfläche eingebaut, sodass die Dachschräge an dieser Stelle quasi weiter nach außen rückt. Falls unerwünschte Einblicke möglich sind, bieten Jalousien einen guten Schutz. Sie sind stufenlos positionierbar und durch die Aluminium-Lamellen besonders feuchtigkeitsresistent sowie leicht zu reinigen. Fenster-Experten raten Eigentümern in Feuchträumen zum Einsatz von Kunststoff-Fenstern.

Diese sind eine ideale Lösung für Räume mit hoher Luftfeuchtigkeit, denn sie bestehen aus einem Holzkern, der nahtlos mit Kunststoff ummantelt ist. Dadurch sind sie sehr pflegeleicht und resistent gegen Feuchtigkeit. Insbesondere im Badezimmer ist es wichtig, die hier stärker entstehende feuchte Luft abzuleiten und frische, kühle Luft hereinzulassen. Lüften Bewohner nicht regelmäßig, steigt das Risiko der Schimmelbildung. Die Renovierung des Bades bietet eine gute Möglichkeit, moderne Fenster einzubauen, die automatisch für einen regelmäßigen Luftaustausch sorgen.

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

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

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

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

michael schweda
GEBÄUDESANIERUNG
Lilienstraße 10a | 42369 Wuppertal
Telefon: 0202 270 92 19
www.schweda-sanierung.de
Umbau/ Innenausbau
Wasserschadensanierung
Schimmelpilzsanierung
Bäder
Lehmbau
Abdichtungen

Vor Wasserschäden im Haus mit Smart-Home-Systemen schützen

Kleines Leck, teure Folgen

djd-Text 64695n

An neuralgischen Punkten, etwa unter der Badewanne, können Fachhandwerker kabel- und batterielos arbeitende Wassersensoren platzieren. Foto: djd/AFRISO-EURO-INDEX

Gerade mal eine knappe Stunde hat der Einkauf im Supermarkt gedauert. Man kommt heim – und stellt fest, dass die Spülmaschine in der Zwischenzeit die gesamte Küche und den angrenzenden Flur unter Wasser gesetzt hat. Auf solche Schreckmomente können die meisten gut und gerne verzichten. Dabei kommt es viel häufiger zu Feuchtigkeitsschäden im Haushalt, als man vielleicht im ersten Moment meinen würde. Eine poröse Dichtung an der Spülmaschine oder an Armaturanschlüssen, ein nicht richtig festgedrehter Schlauch an der Waschmaschine, eine altersschwache Wasserleitung irgendwo im Haus. All das kann klammheimlich zu kleinen Leckagen führen. Die Folgen können umso gravierender sein, vor allem wenn es einige Zeit dauert, bis sich das auslaufende Wasser bemerkbar macht. Wenn Möbel durch die Nässe aufquellen oder gar Wasser in eine darunterliegende Wohnung tropft, können die Renovierungskosten schnell einige Tausend Euro betragen.

Zusammenfassung

Eine poröse Dichtung im Schlauch zur Waschmaschine, eine altersschwache Wasserleitung: Oft sind es vermeintliche Kleinigkeiten, die zu Feuchtigkeitsschäden in den eigenen vier Wänden führen. Die Folgen können indes umso kostspieliger sein - vor allem, wenn es einige Zeit dauert, bis die Leckage überhaupt bemerkt wird. Dabei lässt sich heute vorbeugen. Mechanische Wassersensoren wie der WaterSensor eco des deutschen Herstellers Afriso lassen sich an neuralgischen Punkten platzieren. Das Gerät benötigt weder Kabel noch eine Batterie. Stellt der Sensor austretendes Wasser fest, funkt er eine Meldung an die Smart-Home-Zentrale. Diese stoppt umgehend die weitere Wasserzufuhr und warnt außerdem die Bewohner. Mehr Infos gibt es unter www.afrisohome.de sowie im Fachhandwerk vor Ort.

Vorbeugen ist besser als sanieren

Bei Wasserschäden in der Wohnung ist die Hausratversicherung oder die Wohngebäudeversicherung am Zug. Allerdings kann der Verursacher selbst mit in die Haftung genommen werden, wenn ein Gutachter zum Beispiel feststellt, dass die Spülmaschine nicht fachmännisch an die Wasserversorgung angeschlossen wurde. Besser ist es, Ärger und Kosten durch Feuchtigkeitsschäden von vornherein zu verhindern. Smart-Home-Systeme ermöglichen einen vorbeugenden Schutz vor Überschwemmungen. Dazu lassen sich mechanische Wassersensoren wie der WaterSensor eco des deutschen Herstellers Afriso an neuralgischen Punkten im Haus platzieren - neben der Spül- oder Waschmaschine, unter der Badewanne oder im Heizungskeller. Selbst die Platzierung in Holzständerwänden ist möglich, da der Sensor weder Kabel noch Batterie benötigt.

Wassersensor warnt bei einer Leckage

Austretendes Wasser sorgt dafür, dass sich die Quellscheiben des Sensors ausdehnen und so selbst die nötige Energie erzeugen, um eine Warnmeldung an die Smart-Home-Zentrale zu funken. Von dort werden die vorher festgelegten weiteren Schritte gestartet: So wird etwa die Wasserzufuhr zur Spülmaschine unterbrochen und gleichzeitig werden die Bewohner vor der Leckage gewarnt. Der Schaden wird auf diese Weise minimiert, da kein Wasser mehr nachströmen kann. Es bleibt bei wenigen Tropfen, die sich leicht aufwischen lassen. Mehr Informationen zu dieser intelligenten Technik gibt es im Sanitärhandwerk vor Ort sowie unter www.afrisohome.de. Voraussetzung für die Leckageüberwachung ist ein sogenanntes Gateway als Zentrale des smarten Zuhauses. Praktisch: Damit lassen sich gleichzeitig viele weitere Komfortfunktionen realisieren, von der energiesparenden Heizungssteuerung bis zum Einbruchschutz.

HÖRMANN EuropaPromotion 2020 bei INOVATOR in Langenfeld

Große Rabatte beim Kauf von Garagentoren & Haustüren

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

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

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

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

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

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

Dieses Exklusivangebot gilt vom 01.03. bis 31.12.2020. Lassen Sie sich in der modernen INOVATOR Garagen- und Haustür-Ausstellung auf der Hans-Böckler-Str. 42 kostenlos beraten oder vereinbaren Sie einfach Termin direkt bei Ihnen vor Ort. Es lohnt sich!

INOVATOR Schnellauftore GmbH
Industriestraße 67 ·40764 Langenfeld
Telefon: 02173 / 9763 - 0 · Telefax: 02173 / 9763 -24
www.inovator.de · info@inovator.de

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

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

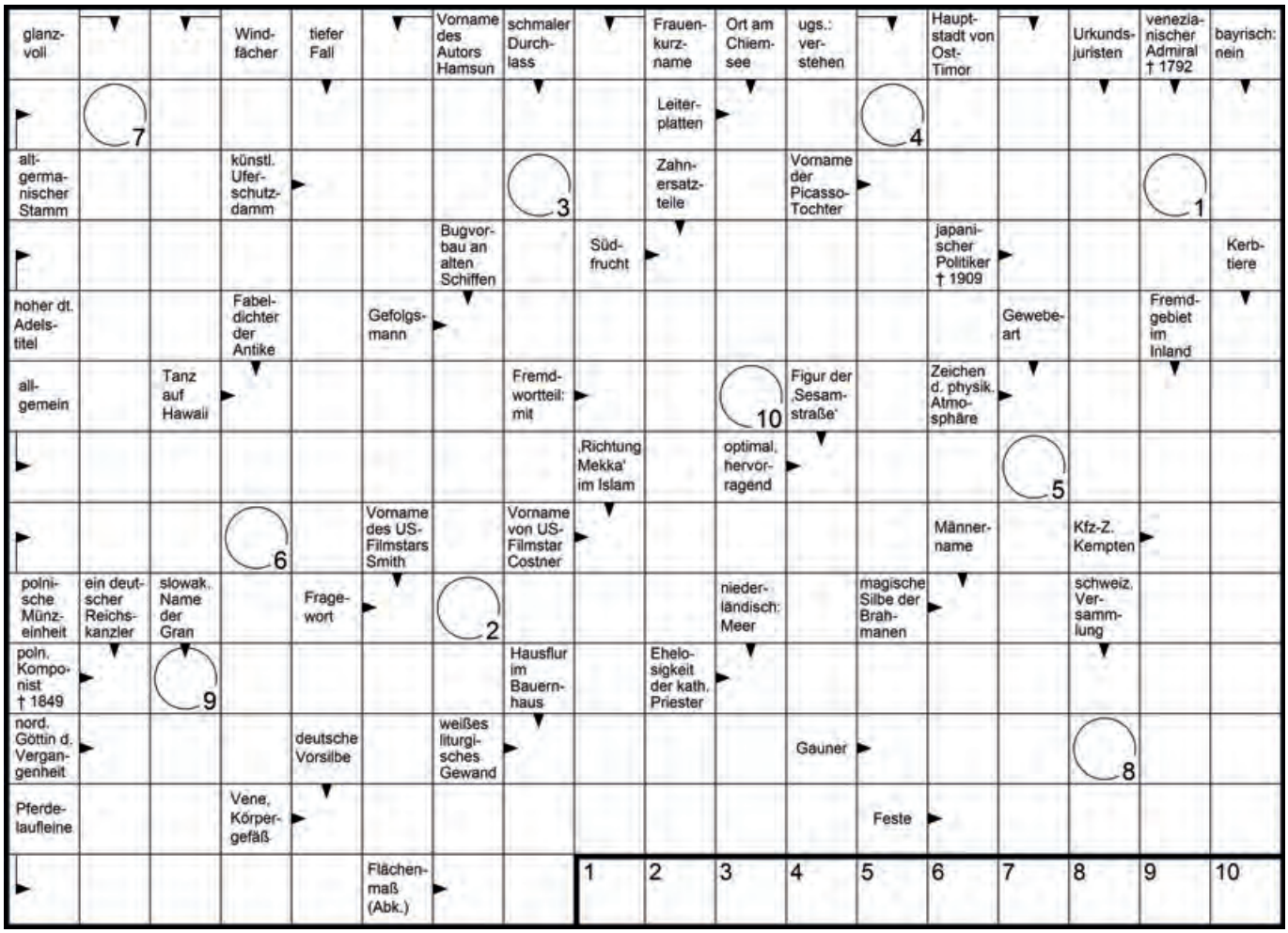
HÜNNINGHAUS
Bauwerksschutz GmbH
Kellerabdichtung · Betoninstandsetzung
Schwammbekämpfung
Schimmelbekämpfung
remmers
Alarichstraße 34
Tel. (02 02) 50 87 40 · Fax 50 89 40
www.bauwerksschutz.de · huenninghaus-bws-gmbh@t-online.de

Von der Handwerkskammer Düsseldorf öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Dachdecker - Handwerk und für das Klempner - Handwerk.
Thomas Sobireg
Dachdecker- und Klempnermeister
Uellendahler Str. 200A
42109 Wuppertal
Tel. 0202 - 66 23 30
Fax 0202 - 64 36 43
www.gutachter-sobireg.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. März 2020**. 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.



Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

REZENSIONEN

Die Autoren:

Dipl.-Volksw. Volker Bielefeld, Experte für WEG-Recht
Thomas Christ, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Michael Sommer, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Ratgeber zum Wohnungseigentum

Der Wohnungseigentümer

43,50 €

inklusive MwSt., zzgl. 2,50 Euro Versandkosten

ISBN: 978-3-939787-86-0, 10. nei bearbeitete Auflage 2017

Zehn Jahre sind seit dem Inkrafttreten der zweiten umfassenden Reform des Wohnungseigentumsgesetzes vergangen. Der Gesetzgeber beabsichtigte mit dieser Reform, das rechtliche Instrumentarium des Wohnungseigentumsgesetzes „praktikabler als bisher handhaben zu können." Allerdings haben sich die mit diesen Gesetzesänderungen verbundenen Erwartungen der Wohnungseigentümer, der Verwalter, der Rechtsanwälte, aber auch der Richterschaft nicht erfüllt. Die Einführung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft, die Erweiterung der Beschlusskompetenzen der Eigentümer, insbesondere zur erleichterten Änderung der Kostenverteilung, die neu geschaffenen Regelungen zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen und zur Einführung der zwingend anzulegenden Beschluss-Sammlung wie auch die Regelungen zu den richterlichen Gestaltungsmöglichkeiten zur Beschlussersetzung haben eher mehr offene Fragen geschaffen als zur praktikableren Handhabung der bestehenden bzw. neu geschaffenen rechtlichen Grundlagen beigetragen. Wie schon in der Vergangenheit soll die hier in überarbeiteter und aktualisierter Fassung vorliegende 10. Auflage des „Ratgeber zum Wohnungseigentum" als bewährter Wegweiser und Helfer bei der Klärung der neuen, aber auch der immer noch bestehenden alten Fragen beitragen.

Zu beziehen über Ihre Haus und Grund-Geschäftsstellen Wuppertal.

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

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

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.

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

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:
Blick durch die Dickmannstr über den Alter Markt auf den Sedansberg. **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.

SEIT ÜBER 35 JAHREN
KOMPETENZ IN IMMOBILIEN...

HAUT & JORDAN
IMMOBILIEN GMBH

HAUSVERWALTUNG
- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Gewerbeverwaltung

HAUSMEISTERSERVICE
- Gartenservice
- Reinigungsservice
- Winterdienst

IMMOBILIEN-MANAGEMENT
- Immobilienmakler
- An- und Verkauf
- Vermietung

Oberdörnen 7
42283 Wuppertal
Tel. 0202/25550-0
info@haut-jordan.de
www.haut-jordan.de

Für ein schönes und sicheres Zuhause.

Haustüren, Wohnraumtüren, Parkett und Bodenbeläge, Sicherheitstechnik u.v.m.

www.matthey-wohnwelten.de

MATTHEY WOHNWELTEN

Mo bis Fr 11.00 –18.00 Uhr
Samstag 10.00 –14.00 Uhr
Heckinghauser Str. 21
42289 Wuppertal-Barmen
Telefon 0202.255 14 12

Seit 1964
Wolfgang Todzy
Immobilien ivd
Grumberg 31
42389 Wuppertal

Mit uns finden Sie nicht nur das Beste - sondern das für Sie Richtige!

Tel. 02 02 / 60 30 93
www.todzy-immobilien.de

Wießner Garten-Landschaftsbau GMBH

Beratung • Gestaltung • Pflege
Bouterwekstraße 9 • 42327 Wuppertal

E-Mail: info@wiessner-galabau.de
Internet: www.wiessner-galabau.de
Telefon: 02 02 / 730 740

B&E BAUELEMENTE GmbH

Markisen · Fenster · Haustüren · Rollladen · Garagentore · Vordächer

Sanderstraße 188
42283 Wuppertal
www.bebauelemente.de

☎ 0202/979090

Schmersal Dienstleistungen
Wir an Ihrer Seite.

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

Schmersal Dienstleistungen

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

FRIEDRICHS BAUELEMENTE

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

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

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

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

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

· FM-Elastikputz · Fassadenverkleidung · Wärmedämmung
· Malerarbeiten · Eigens entwickelte Fassadensysteme
· Langzeitreferenzen

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

Elflein Isolierbau GmbH

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

Beschichtungen für
Treppen
vielfältig • schnell nutzbar • innovativ

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

TÜREN Heldmann 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