







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

#### Haushaltsauflösungen

aller Art (auch Messiewohnungen)

Keller · Dachboden · Garten Ladenrückbau · Müllentsorgung Betriebs- und Geschäftsauflösungen

AWA GmbH · Geschäftsführer J. Schott Tel. 0202 - 73 62 27



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

# BAUMEISTER-VERWALTUNGEN GMBH

über 65 Jahre

Mietverwaltung Saarbrücker Str. 40

Saarbrücker Str. 40 42289 Wuppertal Tel.: 02 02 / 62 56 60 Fax: 02 02 / 6 36 65 Allegand on Verband onstratif was weekfalled harteryool dispressment of V WEG Verwaltung Saarbrücker Str. 40 42289 Wuppertal Tel.: 02 02 / 254 23 15

Fax: 02 02 / 254 23 16 ww.baumeister-verwaltungen.de

## **Peter Leitmann**

**ÖL-+ GASFEUERUNGSTECHNIK** 

Neuenhofer Str. 20 · 42349 Wuppertal

Tel.: 4 08 79 95 mail@leitmann.net

- Brennerwartung 
   Reparatur
- Kesselreinigung Modernisierung





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



ndesfachverband der Remobilienverwalter e.V.











- Dekorative Raumgestaltung
- Fassadengestaltung
- Maler- und Lackierarbeiten aller Art
- Wärmedämmung

Telefon 0202 - 42 51 12 Fax 02191 - 38 88 33

info@malerbetrieb-motte.de www.malerbetrieb-motte.de



#### **Ralf Zinzius**

Böhler Weg 22c · 42285 Wuppertal Versicherungsmakler Bergisch Land

#### 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





#### Karsten Hartnack Dachdeckermeister

Fachbetrieb für Dach-, Wand-, Abdichtungsund Solartechnik Rathenaustraße 53
42277 Wuppertal
Tel. 0202 - 50 32 58
Fax 0202 - 50 38 83
info@hartnack-bedachungen.de
www.hartnack-bedachungen.de



## Liebe Mitglieder, liebe Haus- und Wohnungseigentümer, liebe Leserinnen und Leser!

Als Mitglieder unseres Vereins erhalten Sie wie gewohnt unsere monatlich erscheinende Zeitung. Darüber hinaus verteilen wir diese Ausgabe der Zeitung an 4.000 Wuppertaler Haushalte. Ich möchte daher die Gelegenheit nutzen, um uns und unsere Tätigkeit, etwas detaillierter vorzustellen.

Seit nunmehr 141 Jahren stehen wir unseren Mitgliedern mit Rat und Tat rund um die Immobilie beiseite. Der Verein wurde von Hauseigentümern gegründet, um sich gemeinsam den Herausforderungen zu stellen, welche die Bewirtschaftung einer Immobilie mit sich bringt. Diese waren und sind vielfältig und so ist es bis heute sinnvoll sich diesen gemeinsam zu stellen. Mittlerweile sind wir mit fast 4.000 Mitgliedern zu einem starken Verein und einer starken Interessengemeinschaft gewachsen.

Als Mitglied im Landesverband Rheinland Westfalen, mit landesweit über 100.000 Mitgliedern, und Mitglied im Zentralverband Haus & Grund Deutschland, mit fast 900.000 Mitgliedern, engagieren wir uns für Sie. Durch diese Vernetzung waren wir in den letzten Monaten in der Lage, Sie als Mitglieder unseres Vereins, jeweils über die aktuellen Auswirkungen der Corona Pandemie auf Sie als Haus- und Wohnungseigentümer und insbesondere als Vermieter zu informieren. Durch die starke Interessenvertretung auf Bundesebene waren wir in der Lage, den ursprünglich von der SPD geplanten Kündigungsausschluss für 12 Monate bei Nichtzahlung von Mieten zu verhindern. Dies hätte bedeutet, dass Mieter folgenlos die Zahlung der Miete für 12 Monate hätten einstellen können. Unter anderem durch die starke Intervention von Haus & Grund mussten Mieter, welche die Miete nicht bezahlen konnten, nachweisen, dass sie coronabedingt die Miete nicht zahlen konnten und der Kündigungsausschluss wurde auf 3 Monate begrenzt. Sobald diese Regelung verabschiedet wurde, haben große Einzelhandelsunternehmen diese Regelung großzügig genutzt und sämtliche Mietzahlungen eingestellt. Auf dieses Verhalten haben alle Haus & Grund Vereine deutschlandweit reagiert, es gerügt und die Medien hierauf hingewiesen. Aufgrund dessen haben die Medien übergreifend und intensiv hierzu berichtet. Manch ein Einzelhandel hat hierauf reagiert und die Mieten doch noch oder zumindest teilweise gezahlt.

Auch landesrechtliche Regelungen wurden durch die Intervention von Haus & Grund aufgehoben, überarbeitet oder die Auswirkungen für die Haus- und Wohnungseigentümer abgemildert. So wurde die verpflichtende Dichtheitsprüfung der Abwasserkanäle endgültig abgeschafft und die Gebiete, in denen die Mietpreisbremse gilt (gilt nicht in Wuppertal), deutlich reduziert. An den Beratungen über die Landesbauordnung hat der Landesverband Rheinland Westfalen mitgewirkt und wesentliche Änderungsvorschläge eingebracht.

Das Wuppertal seit nunmehr fast 4 Jahren einen qualifizierten Mietspiegel hat, ist unter anderem auf unsere intensiven Verhandlungen mit der Stadt Wuppertal und den beteiligten Verbänden zurückzuführen. Seitdem steigen die Mieten in Wuppertal in moderatem Umfang, nachdem diese zuvor teilweise gesunken sind. Die hohen Mietnebenkosten mahnen wir immer wieder an und fordern die Stadt auf, die Höhe der Frischwasser- und Abwassergebühren zu überprüfen. Wir hinterfragen



diese kritisch und werden hierdurch durch den Landes- und Zentralverband tatkräftig unterstützt. So hat sich aufgrund einer Studie von Haus & Grund Deutschland leider herausgestellt, dass Wuppertal deutschlandweit die dritthöchsten Abwassergebühren hat. Dies muss sich ändern, wenn Wuppertal als Wohnstandort zukünftig attraktiv sein soll. Wir stehen hier mit den Nachbarstädten in unmittelbarer Konkurrenz und können es uns auf Dauer nicht erlauben, die höchsten Gebühren zu haben.

Durch Ihre Mitgliedschaft in unserem Verein stärken Sie die Gemeinschaft der Haus- und Wohnungseigentümer in Wuppertal. Damit wir uns zukünftig mit unseren Forderungen bei Stadt, Land und Bund noch mehr Gehör verschaffen können, benötigen wir eine starke Gemeinschaft. Daher bitte ich Sie, sofern Sie noch nicht Mitglied bei uns sind, Mitglied in unserem Verein zu werden und so die Gemeinschaft der Haus- und Wohnungseigentümer zu stärken. Darüber hinaus ist eine Mitgliedschaft in unserem Verein mit vielen praktischen Vorteilen verbunden. So erledigen wir gegen Gebühr für unsere Mitglieder anfallenden Schriftverkehr mit Mietern und Mieterverbänden und erstellen rechtssichere Nebenkostenabrechnungen. Nähere Informationen hierzu finden Sie auf S. 235 und S. 241 dieser Zeitung oder unter www. hausundgrundwpt.de

Ihr

Hermann ] MX











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



Hans Reinold Horst

## Nachbars Garten

Paradies verbotener Früchte oder Zankapfel der Nation?

5. Auflage





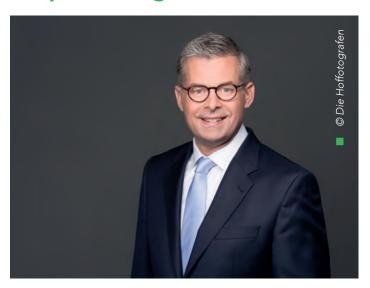
In dieser Ausgabe befindet sich Beilagen der Firmen: Aktiva Wohnimmobilien GmbH & Co. KG KBT-Meis GmbH & Co. KG Kasprzik & Heyen GmbH



#### **Inhaltsverzeichnis**

W	
Kommentar Selbsterfüllende Prophezeiungen	231
Jahreshauptversammlung	232
Wir sind für Sie da!	235
Politik & Wirtschaft Das Märchen vom #Mietenwahnsinn	236
Dank für umsichtiges Verhalten in der Corona-Krise	237
Austauschrunde	237
Recht & Steuern Grundsteuer-Reform	237
Gewerblicher Grundstückshandel	238
Vermieten & Verwalten Anforderungen weniger hoch	239
Kooperationspartner	240
Wuppertal und Umgebung Schmersal Dienstleistungen	243
<b>Haustechnik</b> Elektromobilität	244
Solarenergie	245
50 Jahre Kompetenz in Fassadensanierungen	246
Regenwassernutzung	247
Studie zu Baufehlern an Wohnhäusern	248
Sonderthema Nie wieder "Schlüssel weg"	250
Garagentor & Haustür so günstig wie nie modernisieren	251
Die eigenen vier Wände immer im Blick	252
Unsichtbarer Wächter	254
Sicherheitstechnik bietet wirkungsvollen Schutz gegen Einbrüche	255
Diebe mögen keine Gegenwehr	255
Mitmachen und Online Mietvertrag gewinnen!	256
Rezensionen Nachbars Garten	257
Verträge & sonstige Formulare   Literatur	258
Service bei Haus & Grund	259
Telefonauskünfte für Barmen und Elberfeld	259
Geschäftszeiten der Beratungsstellen	259
Impressum	260

# Selbsterfüllende Prophezeiungen



Wohnen sei die soziale Frage unserer Zeit. Das sagen der Deutsche Mieterbund und der Deutsche Gewerkschaftsbund sowie inzwischen auch viele Parteien. Denn Wohnraum sei auch für normale Menschen nicht mehr bezahlbar.

Die Folge dieser Behauptung ist, dass auch bürgerliche Parteien auf Lösungen wie Mietpreisbremse, Baugebote und Umwandlungsverbote setzen, die Wohnen angeblich bezahlbar machen und damit die soziale Frage lösen. Unter Volkswirten fast unstreitig ist, dass genau solche Gesetze den Mietwohnungsmarkt erst kaputtmachen. Besonders eindrucksvoll wird das in diesen Tagen in Berlin deutlich, wo mit dem Mietendeckel die schärfste aller Maßnahmen ergriffen wurde.

Damit sind die vermeintlichen Lösungen die wahre Ursache des Problems, das dadurch erst geschaffen wird. Das beweist die neue Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft. Nur bei wenigen Haushalten ist in den vergangenen Jahren tatsächlich ein Anstieg der Mietwohnkostenbelastung zu verzeichnen, während gleichzeitig die Zufriedenheit mit der Wohnsituation gestiegen ist. Das Institut kommt zu dem Schluss: Wohnen ist nicht die soziale Frage unserer Zeit.

Als selbsterfüllende Prophezeiungen gelten anfänglich falsche Beschreibungen einer Situation, die ein neues Verhalten verursachen. Die Folge: Die ursprünglich falsche Auffassung wird wahr. Genau das geschieht jetzt in der Wohnungspolitik. Es ist Zeit für eine Rückkehr zu Fakten und zur Realität!

The and



## **Jahreshauptversammlung**



v.l. Nina Cleff (neu in den Vorstand gewählt), Hermann Josef Richter (Vorstandsvorsitzender) Silke Kessel, Hans-Hermann Lücke (stellvertretender Vorsitzender)

In diesem Jahr ist alles etwas anders und so haben wir unsere für Mai geplante Jahreshauptversammlung erst am 02.09.2020 durchführen können. Diese fand wie gewohnt in den Räumlichkeiten der Concordia statt. Aufgrund der Corona Pandemie mussten die teilnehmenden Mitglieder und Gäste während der Versammlung eine Maske tragen.

Um 18 Uhr begrüßte Herr Richter den anwesenden Oberbürgermeister Andreas Mucke, die Mitglieder, seine Vorstandskollegen, das Team von Haus & Grund sowie Michael Bosse von der WZ. Unmittelbar hiernach sprach Herr Richter Oberbürgermeister Mucke direkt an, der uns in seiner 5-jährigen Amtszeit als Oberbürgermeister bereits zum 4. Mal besuchte und sprach die positiven und negativen Entwicklungen der letzten 5 Jahre in Wuppertal an. Besonders positiv hob er hervor, dass die Verhandlungen über den neuen, nunmehr dritten, qualifizierten Mietspiegel unmittelbar vor dem Abschluss stehen. Bereits der erste qualifizierte Mietspiegel vor 4 Jahren hat einer langen Negativentwicklung der Mieten entgegengewirkt und Rechtsfrieden gebracht, auch wenn wir in Wuppertal noch weit entfernt von einer gesunden, Investitionen fördernde und an der Veränderung der Lebenshaltungskosten orientierten Mietentwicklung in Wuppertal sind. Im Gegensatz hierzu sind die Mietnebenkosten deutlich angestiegen und verteuern das Wohnen zunehmend. Er appellierte daher an Rat und Verwaltung entsprechende Beschlüsse zu fassen, um die Gebühren in Wuppertal zu senken. Herr Richter verwies mit Nachdruck darauf,

dass Wohnungen nur gebaut und Häuser renoviert werden, wenn sich der Wohnwert erhöht und das Stadtbild verschönert wird.

Im Anschluss begrüßte Oberbürgermeister Mucke die Anwesenden und verwies darauf, dass Wuppertal aus seiner Sicht eine sehr lebenswerte Stadt ist, deren Einwohnerzahl in den letzten Jahren stetig zunimmt. Dies bedeutet, dass zusätzlicher adäquater Wohnraum geschaffen werden muss. Hierfür gibt es verschiedene Möglichkeiten. Hier nannte Herr Mucke den Neubau, die Sanierung von bereits bestehendem Wohnraum, die Umnutzung von Brachflächen, die Beseitigung von Schrottimmobilien und die Nachverdichtung. Wuppertal nutzt diese unterschiedlichen Möglichkeiten bereits an einigen Stellen und wird diese Möglichkeiten auch weiterhin nutzen. Im Rahmen des nunmehr vorliegenden Stadtmarketingkonzepts, welches erstmal das gesamte Stadtgebiet Wuppertals umfasst, nimmt das Thema Wohnen einen zentralen Punkt ein. Daher wurde vor kurzem auch ein Bündnis für Wohnen geschaffen, um das Thema zügig voranzutreiben. Das Bauamt hat die Baugenehmigungsverfahren deutlich beschleunigt, auch wenn die neue Landesbauverordnung aufgrund ihres Umfangs immer noch ein Hemmschuh im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sei.

Herr Richter verwies darauf, dass vor allem leerstehende Ladenlokale ein enormes Entwicklungspotential böten um barrierefreien Wohnraum zu schaffen. Eine moderne Stadt müsse darüber hinaus mutig sein und Entwicklungen vorantreiben an-

statt diese zu zerreden. Wenn eine Stadt Projekte wie die Seilbahn oder die BuGa haben möchte, muss sie den Mut haben, diese umzusetzen. Auch das Debakel um die Schwebebahn oder die Diskussion über eine einspurige B 7, eine der Hauptverkehrsstraßen durch Wuppertal, schade dem Ansehen der Stadt immens. Darüber hinaus hat die Stadt Wuppertal im ersten Halbjahr 2020 lediglich 128 Baugenehmigungen erteilt, während es im ersten Halbjahr 2019 nahezu doppelt so viele waren. Dies ist eine Entwicklung entgegen dem landesweiten Trend in NRW, dort gab es durchschnittlich ein Plus von sieben Prozent. Daher sein eindringlicher Appell an die Verwaltung dieser negativen Entwicklung zügig entgegenzuwirken, denn Wuppertal braucht steuerkräftige Neubürger, damit der Haushalt über Steuereinnahmen entlastet wird. Daher müssen die verbleibenden Gewerbeflächen dringend entwickelt und lukrativ vermarktet werden, nachdem in den letzten Wochen wertvolle Gewerbeflächen an Autoschrotthändler verkauft wurden und eine wichtige Fläche ohne Gegenwert der Forensik geopfert wurde. Über 12.000 qm Gewerbeflächen gehen allein durch diese zwei Maßnahmen verloren, ohne einen einzigen zusätzlichen Arbeitsplatz zu schaffen. Hinzu kommt, dass in Teilen Ronsdorfs der Wohnwert erheblich sinken könnte.

Haus & Grundeigentümer möchten eine moderne, zukunftsorientierte Stadt Wuppertal. Daher unterstützt Haus & Grund auch das das "Aktionsbündnis für die Würde unserer Städte", in dem ein Zukunftspaket für Wuppertal, mit einer Altschuldenhilfe und Geld für Investitionen von Bund und Land gefordert wird.

In Anbetracht dessen, dass uns seit dem 10. April 2018 die Diskussion um die Neuregelung der Grundsteuer begleitet und dies immerhin Einnahmen in Höhe von 75,5 Mio für den städtischen Haushalt ausmachen, forderte Herr Richter dringend eine Modernisierung der Verwaltung an, denn den Kommunen in NRW droht eine extrem komplizierte und bürokratische Ermittlung der Bemessungsgrundlagen der Grundsteuer, welche auch eine regelmä-Bige Neubewertung erforderlich machen. Dabei existieren in unserer Stadt bereits genug Probleme bei der Erstellung von Abrechnungen - siehe Wassergeld - und daher ist die Sorge von Herrn Richter groß, dass die Verwaltung in der derzeitigen Form die erforderlichen Erfassungen, Zurordnungen und Berechnungen bis Ende 2024 nicht schaffen wird.

Herr Richter stellte fest, dass wir mit derzeit 3.850 Mitgliedern – im Vorjahr waren es



3.706: ein Plus von 144 neuen Mitgliedern – trotz Corona, ein starker Verband sind. Er verwies darauf, dass viele Mitglieder neben der allgemeinen Rechtsberatung, der Hilfestellung in allen Fragen rund um die Vermietung, insbesondere die durch uns erstellten Nebenkostenabrechnungen zu schätzen wissen. Sie sind übersichtlich, werden von den Mietern und deren Verbänden akzeptiert und stellen somit sicher, dass alle Mietnebenkosten richtig ermittelt und weitergereicht werden.

Herr Richter dankte seinen engagierten ehrenamtlich tätigen Vorstandskollegen, seinem Stellvertreter Hans-Hermann Lücke, dem Schatzmeister Mario Temmink, Frau Uta Hövelmann-Rosenthal und Herrn Daniel Laubach, für die vertrauensvolle und gute Zusammenarbeit. Einen besonderen Dank sprach er dem Ehrenvorsitzenden Ernst E. Pütz aus, der den Vorstand nach wie vor tatkräftig unterstützt. Für ihren täglichen Einsatz für Haus & Grund und seine Mitglieder bedankte sich Herr Richter bei dem gesamten Team von Haus & Grund bestehend aus Silke Kessel (Geschäftsführung), Corinna Heindl, Heike Hillmann, Thomas Schleemann, Isabel Völker und Carmen Weber. Sie stehen den Mitgliedern seit vielen Jahren gemeinsam täglich mit Rat und Tat beiseite.

Hiernach hatten die Mitglieder Gelegenheit Fragen zu stellen. Es wurde die Frage gestellt, wie der Schutz von Grünflächen und der Wohnungsbau, insbesondere sich der Neubau von Wohnungen, miteinander vereinbaren lassen. Herr Mucke verwies darauf, dass man versuche den Bedarf an neuen Wohnungen insbesondere über die Nachverdichtung in der Stadt und die Nutzung von Brachflächen, d.h. zuvor bereits anderweitig genutzte Flächen, zu decken, um Grünflächen zu bewahren. Ein weiteres Mitglied verwies darauf, dass viele Altbauten, auch Baudenkmäler, nicht genutzt werden. Anstatt diese zu sanieren und die Sanierung durch Fördermittel zu unterstützen, würde der Neubau von Wohnungen, welcher in vielen Fällen nicht schön anzusehen ist, finanziell gefördert. Herr Mucke verwies zunächst darauf, dass dies die aktuelle Wohnungsbauförderpolitik von Bund und Land ist. Dennoch gibt es auch für den Wohnungsbestand Fördermittel, die über die städtische Verwaltung abgerufen werden können. Eine entsprechende Beratung hierzu bietet die Stadt Wuppertal über die Bürgerberatung Bauen an. Herr Richter verwies noch einmal darauf, wie wichtig es sei, dass es bei der Stadt einen kompetenten Ansprechpartner gibt, der sanierungswillige Eigentümer umfassend zu den baurechtlichen und finanziellen Möglichkeiten einer Altbausanierung

berät. Auf die Frage, wie sehr die Regelungen zum Denkmalschutz Sanierungen verhindern würden, erwiderte Herr Mucke, dass im zuständigen Amt zwei Stellen neu besetzt wurden und sich das Denkmalamt bemühe, für alle Fragen kreative Lösungen für die Sanierung von denkmalgeschützten Objekten zu finden. Er rief jedoch eindringlich dazu auf, die zuständigen Mitarbeiter vor der Schaffung von Fakten anzusprechen, damit Lösungen gefunden werden können. Im Nachhinein haben die Mitarbeiter aufgrund der landesgesetzlichen Vorgaben in der Regel wenig Beurteilungs- und Handlungsspielräume. Ein weiteres Mitglied wollte wissen, wie weit die Pläne, Elberfeld attraktiver zu gestalten, fortgeschritten seien. Herr Mucke erläuterte hierzu, dass man bei der Umgestaltung sukzessive vorgehe und nunmehr mit dem Von der Heydt Platz gestartet habe. In der Folge kommen Wall und Neumarkt an die Reihe. Auch die Sanierungspläne zum alten Bahnhofsgebäude kämen voran. Noch in diesem Monat solle der Investor bekannt gegeben werden, der die Sanierung vornehmen wird. Zum Abschluss hob Herr Richter die Handhabung

der Stadt zum weiteren Umgang mit der Außengastronomie über den 30.09.2020 positiv hervor. Die Stadt habe hier für die Gewerbetreibenden mit einer formlosen Verlängerungsmöglichkeit der Außengastronomie bis zum 31.10.2020 eine für alle Beteiligten verträgliche Möglichkeit geschaffen, um die Folgen der Pandemie aufzufangen.

Frau Kessel trug vor, dass der Verein sein 140-jähriges Bestehen im Rahmen eines festlichen Empfangs auf der Jahreshauptversammlung und mit einer "Heimatparty" im Barmer Bahnhof gewürdigt habe. Sie dankte Atti Reinartz für die Gestaltung des Abends. An dieser Stelle bedankte sich Herr Richter auch bei Herrn Lücke für die Organisation des Abends. Für ihren täglichen Einsatz dankte Frau Kessel ihrem Team ohne das fast 1200 persönliche Beratungen, ca. 4000 telefonische Auskünfte, Bearbeitung von Email Anfragen, Führung von Schriftverkehr und die Erstellung von mittlerweile 696 Betriebskostenabrechnungen - Tendenz steigend - nicht möglich wäre. Die Beratungsschwerpunkte lagen im Mietrecht, aufgrund des neuen





Mietspiegels im Bereich Mieterhöhungen, WEG Recht und "Betriebskostenrecht". Die Jahreshauptversammlung fand am 07.05.2019 in den Räumlichkeiten der Concordia statt. Innenminister Herbert Reul hielt ein Referat zum Thema: "Europawahlen und innere Sicherheit in NRW, Deutschland und Europa". Herr Richter ist Mitglied im Landesvorstand Rheinland Westfalen, Mitglied im Ausschuss Steuern und Finanzen von Haus und Grund Deutschland und Rechnungsprüfer von Haus und Grund Deutschland. Am Landesverbandstag in Ratingen haben Herr Richter und Frau Kessel teilgenommen. Darüber hinaus hat Herr Richter am Zentralverbandstag in Berlin teilgenommen.

Der Verein konnte im Jahr 2019 erneut einen Mitaliederzuwachs verzeichnen. Die Presse veröffentlicht regelmäßig Pressemitteilungen des Vereins und fragt Stellungnahmen zu aktuellen Themen an. Kurz vor Fristablauf am 31.12.2019 haben sich die Länder auf eine Neuregelung zur Berechnung der Grundsteuer geeinigt. Hiernach sieht der Bundesgesetzgeber eine grundsätzlich wertabhängige Berechnung der Grundsteuer vor. Jedoch können die Bundesländer aufgrund einer Öffnungsklausel hiervon abweichen. Einzelne Bundesländer haben hierzu bereits Regelungen getroffen. In NRW wurde noch keine Einigung auf ein Berechnungsmodell erzielt.

Der Bund der Steuerzahler, unterstützt von Haus und Grund, hat im Rahmen einer Petition, 500.000 Teilnehmer, die Abschaffung der Straßenbaubeiträge in NRW gefordert. Die Landesregierung hat diese trotz erheblicher Proteste hiergegen nicht abgeschafft. Dennoch gibt es einige Erleichterungen. Die Bürger werden früher und mehr in die jeweiligen Pläne der Kommunen einbezogen. Die Möglichkeit der Beitragsstundung wurde gesetzlich verankert. Wenn die Kommunen Subventionen für den Straßenbau in Anspruch nehmen, sinken die Beiträge für die Bürger. 10 Jahre nach ihrer Abschaffung hat Wuppertal im Herbst wieder eine Baumschutzsatzung erlassen. Das Thema wurde insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Anteil an Grünflächen in Wuppertal stetig zugenommen und nicht abgenommen hat, lang und kontrovers diskutiert. Sie ist am 29.10.2020 in Kraft getreten. Nachdem die Mieten durch den Mietspiegel vom 22.12.2018 moderat gestiegen sind, haben zum Jahresende die Vorbereitungen für die Erstellung eines neuen Mietspiegels begonnen. Dieser soll am 22.12.2020 in Kraft treten.

Der Schatzmeister, Mario Temmink, trug die Gewinn- und Verlustrechnung des Vereins vor, welche mit einem positiven Jahresergebnis von 21.822,93 € endete. Frau Presia berichtete über die in der Geschäftsstelle mit Herrn Bracht durchgeführte Kassenprüfung, die ohne jegliche Beanstandungen verlaufen war und beantragte Entlastung für den Vorstand.

Die Mitglieder wünschten keine weiteren Erläuterungen und entlasteten den Vorstand einstimmig bei Enthaltung des Vorstands Herr Stöppel schied turnusgemäß aus dem Beirat aus. Herr Richter dankte ihm für seine Tätigkeit als Mitglied des Beirats. Herr Richter schlug vor, Frau Renate Reinartz neu in den Beirat zu wählen. Weitere Vorschläge erfolgten nicht. Eine geheime Wahl wurde nicht gewünscht. Frau Reinartz wurde bei eigener Enthaltung einstimmig in den den Beirat des Vereins gewählt.



Turnusgemäß musste ein neuer Schatzmeister gewählt werden. Der Vorstand schlug vor, Herrn Temmink wiederzuwählen. Weitere Vorschläge erfolgten auf Nachfragen nicht, eine geheime Wahl wurde auf Nachfrage nicht gewünscht. Die Mitglieder wählten Herrn Temmink bei eigener Enthaltung einstimmig zum Schatzmeister. Herr Temmink nahm die Wahl an.

Ebenfalls turnusgemäß musste ein neuer Beisitzer gewählt werden. Der Vorstand schlug vor, Herrn Laubach wiederzuwählen. Weitere Vorschläge erfolgten auf Nachfragen nicht, eine geheime Wahl wurde auf Nachfrage nicht gewünscht. Die Mitglieder wählten Herrn Laubach bei eigener Enthaltung einstimmig erneut zum Beisitzer. Herr Laubach nahm die Wahl an.

Darüber hinaus schlug der Vorstand vor, Frau Nina Cleff und Herrn Michael Pintarelli neu in den Vorstand zu wählen. Beide stellten sich den Mitgliedern kurz vor. Im Anschluss wählten die Mitglieder zunächst Frau Cleff und anschließend Herrn Pintarelli jeweils einstimmig bei eigener Enthaltung in den Vorstand. Geheime Wahlen wurden nicht gewünscht. Beide Kandidaten nahmen die Wahl an. Weitere Vorschläge zum TOP 11 Wahlen zum Vorstand erfolgten nicht.

Turnusgemäß mussten die Kassenprüfer neu gewählt werden. Herr Richter dankte den bisherigen Kassenprüfern für ihre Arbeit und schlug Frau Presia zur Wiederwahl vor. Darüber hinaus schlug er Frau Renate Kickuth zur Wahl vor. Weitere Vorschläge erfolgten nicht. Eine geheime Wahl wurde ebenfalls nicht gewünscht und die Mitglieder waren mit einer Blockwahl einverstanden. Bei eigener Enthaltung wurden Frau Presia und Frau Kickuth zu Kassenprüferinnen des Vereins gewählt und nahmen die Wahl an.

Abschließend dankte Herr Richter den Mitgliedern für ihre Teilnahme und wünschte ihnen noch einen angenehmen Abend.



#### Wir sind für Sie da!

#### Lassen Sie uns jetzt gemeinsam die Betriebskostenabrechnung 2019 erstellen

Auch wenn bis zum Jahresende noch viel Zeit ist, können wir bereits jetzt mit der Erstellung Ihrer Betriebskostenabrechnung starten. Unabhängig davon, ob Sie bereits alle notwendigen Unterlagen vorliegen haben oder Sie uns lediglich die Bewohnerliste (Mietparteien, Wohnzeitraum, Personenzahl, Betriebskostenvorauszahlungen) für das Abrechnungsjahr 2019 zur Verfügung stellen können, wir können mit der Bewohnerliste die aktuell zu erstellende Betriebskostenabrechnung beginnen und diese nach und nach ergänzen. Dies hat den Vorteil, dass wir die Betriebskostenabrechnungen zügiger fertig stellen können- insbesondere zum Jahresende kann die Erstellung aufgrund des Arbeitsaufkommens länger dauern - und Sie können die Betriebskostenabrechnung früher an die Mieter weiterleiten.

Um mit der Erstellung der Betriebskostenabrechnung beginnen zu können, benötigen wir folgende Angaben und

- Auflistung der Wohnungs-/Garagen-/Gewerbeflächen
- Auflistung der Mietparteien mit genauen Wohnzeiträumen
- Personenzahlen und Vorauszahlungen der Mietparteien

Sollten wir die Betriebskostenabrechnung zum ersten Mal erstellen, benötigen wir weiterhin:

- Mietverträge zur Ermittlung der umlegbaren Kosten sowie der relevanten Verteilerschlüssel
- Idealerweise eine Kopie der Vorjahresabrechnung

Nachfolgende Unterlagen können Sie uns einreichen oder nachreichen, sobald diese vorliegen:

Die einzelnen Rechnungen z.B. Grundabgabenbescheid(e) inkl. aller Änderungsbescheide, Schornsteinfeger, Versicherungen, Strom, Wasser, Gas/Heizkostenabrechnung, Gartenpflege, Hausreinigung.....

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

Solange wir für den Publikumsverkehr geschlossen haben, können Sie uns die Unterlagen per Email, Fax oder Post übersenden oder direkt in die Briefkästen einwerfen. Nach telefonischer Rücksprache kann auch eine Niederlegung vor der Tür vereinbart / organisiert werden.

#### 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

#### Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing



#### Was interessiert Sie?

- Insektenschutz Garagentor / Motor
- Haustür
- Einbruchschutz Markise
- Vordach Schließanlage
- Geländer



www.grenzdoerfer.de · 02 02 / 37 10 80



TÜV gepr. Fachbetrieb

§ 19 I WHG

Tankreinigung · Tankschutz **Demontage** Sanitär- und Heizungsbau

42389 Wuppertal • Schwelmer Straße 46

Heizöl

Telefon: 0202-602843 Notdienst 0171-2612016

#### Schrott Metalle Containerdienst

Telefon: 0202.469 83 72 Telefax: 0202.466 03 93 E-Mail: Info@tamm-gmbh.com Internet: www.tamm-gmbh.com Gasstr. 11 · 42369 Wuppertal

- **■** Containerdienst
- Schrott
- **■** Metalle
- **■** Gewerbeabfälle
- Sonderabfälle
- **■** Bauschutt
- Baustellenabfälle usw.

Anlieferung möglich!





#### 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

Elektrotechnik

- Aufzugnotrufsystem
- Schwelmer Str. 141 42389 Wuppertal Tel.:(0202)625071 Fax:(0202)620805

Email: aufzug@glaesergmbh.de URL: www.glaesergmbh.de

24/7 Notdienst

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





## **POLITIK & WIRTSCHAFT**

#### Mietkostenbelastung nahezu konstant

#### Das Märchen vom #Mietenwahnsinn

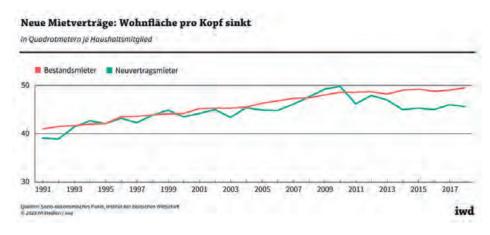
Von Matthias zu Eicken, Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

Deutschland diskutiert ungebrochen über die angeblich immer und überall steigenden Mieten. In der politischen Arena werden die Kosten des Wohnens als "soziale Frage" unserer Zeit diskutiert, in den sozialen Medien gleich unter dem Stichwort "#Mietenwahnsinn". Eine Analyse des Wohnungsmarktes durch das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) gibt für viele Mieter jedoch Entwarnung.

Die Mietkostenbelastung der Haushalte in Deutschland ist seit Jahren nahezu konstant. Die Studie "Wohnen - die neue soziale Frage?" findet heraus, dass die starke Arbeitsmarktentwicklung in Kombination mit einer Reduktion der Wohnflächen die Wohnkostenbelastung bei vielen Haushalten konstant gehalten hat. Nur bei wenigen Haushalten gibt es tatsächlich einen merklichen Anstieg der Belastung, jedoch bei gleichzeitig gestiegener Zufriedenheit mit der Wohnsituation. Die Studienergebnisse legen nahe, dass Wohnen längst nicht die soziale Frage unserer Zeit ist, jedoch Geringverdiener-Haushalte gezielte Unterstützung brauchen.

#### Neuvermietungen werden teurer

Bei Neuvermietungen gerade in den Großstädten ist der Quadratmeterpreis deutlich gestiegen: In den sieben größten Städten legte er seit 2010 jährlich real um 4,3 Prozent zu, stellt das IW fest. Doch auf der anderen Seite sind auch die Einkommen der Mieterhaushalte seit 2010 im bundesweiten Durchschnitt real um knapp sieben Prozent gestiegen. Die Wohnkostenbelastung, also die Wohnkosten im Verhältnis zum Einkommen, betrug 2018 im Mittel 24,9 Prozent – gegenüber 25,7



Prozent im Jahr 2008. Und auch hier gilt es zu differenzieren: Die Wohnkostenbelastung für Neuvertragsmieter lag in den vergangenen drei Jahrzehnten stets über der von Bestandsmietern. Am größten war die Differenz mit vier Prozentpunkten in den Neunziger-Jahren, am niedrigsten zwischen 2005 und 2009 mit zwei Prozentpunkten. Im aktuellen Zeitraum von 2016 bis 2018 liegt der Unterschied bei knapp drei Prozentpunkten.

## Höhere Neuvertragsmieten treffen weniger Haushalte

Dass steigende Mieten nicht alle Haushalte gleichermaßen treffen, wird gerne übersehen. Das IW verweist darauf, dass bei Preissteigerungen von Bestandsmieten vom Gesetzgeber enge Grenzen gesetzt sind. Viele Vermieter erhöhen die Miete bei langjährigen Mietern nicht oder nur moderat, was auch die Mitgliederbefragungen von Haus & Grund immer wieder bestätigten. Also treffen höhere Wohnkosten vornehmlich Neumieter – und deren

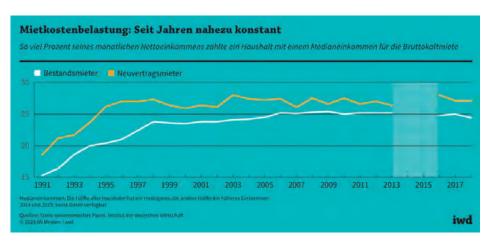
Zahl hält sich in Grenzen: Nur rund 14 Prozent der Mieterhaushalte sind 2017 oder 2018 in eine neue Wohnung gewechselt, so das IW Köln.

#### Haushalte reduzieren Wohnfläche

Ein eher neuer Trend ist, dass die Wohnfläche pro Kopf bei neuen Mietverträgen sinkt. Bis etwa 2010 hatten laut IW sowohl Neuvertrags- als auch Bestandsmieter im Schnitt eine immer größere Pro-Kopf-Wohnfläche in Anspruch genommen. 2018 lebten Bestandsmieter auf durchschnittlich 49,5 Quadratmetern pro Kopf. Neuvertragsmieter zeigen sich derweil mit 45,6 Quadratmetern zufrieden.

## Wohngeld kann treffsicher Bedürftige unterstützen

Die neue IW-Studie zeigt aber auch, wie die Politik mit zielgerichteten Maßnahmen problematische Entwicklungen vor allem bei Geringverdienern verbessern könnte. Denn in den niedrigen Einkommensgruppen mussten Haushalte 2018 bis zu 40 Prozent ihrer Einkünfte für die Miete aufwenden. Laut IW Köln ist das Wohngeld ein sehr gutes sozialpolitisches Instrument, weil es treffsicher jene unterstützt, die sich eine Wohnung sonst nicht leisten könnten.





#### Dank für umsichtiges Verhalten in der Corona-Krise

#### Austauschrunde

Im Rahmen der Austauschrunde des Wohnwirtschaftlichen Rats mit Bundesminister Horst Seehofer am 8. Juli 2020 diskutierten die Mitglieder aktuelle wohnungspolitische Themen, wie die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf Mieter, Vermieter und den Bausektor sowie die anstehende Baurechtsnovelle.

Auch Haus & Grund Deutschland war vertreten und sprach sich dafür aus, dass auch bei einem Anhalten der Covid-19-Pandemie kein erneutes Kündigungsmoratorium erlassen werde. Dies sei aufgrund der funktionierenden Sozialsysteme und des guten Miteinanders zwischen Vermietern und Mietern in der Krise nicht erforderlich und lade lediglich große Handelsbetriebe zum Missbrauch ein. In diesem Zusammenhang dankte Anne Katrin Bohle, Staatssekretärin im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Haus & Grund und seinen Vertretern in ganz Deutschland für das umsichtige Verhalten während der Pandemie.

Haus & Grund Deutschland setzte sich zudem für Nachbesserungen bei der Novelle des Baugesetzbuches ein. Insbesondere beim Umwandlungsverbot und dem Vorkaufsrecht müssten die Belange der privaten Eigentümer stärker berücksichtigt werden.

## **RECHT & STEUERN**

# Grundsteuer künftig selbst berechnen Grundsteuer-Reform

Von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Spätestens ab 2025 wird die Grundsteuer in ganz Deutschland neu berechnet. Mit Hilfe des Grundsteuerrechners auf der Homepage von Haus & Grund Deutschland, können Eigentümer einen ersten Eindruck davon erhalten, was künftig an Grundsteuerbelastung auf sie zukommt.

Bis 2025 muss sich jedes Bundesland für eine neue Berechnungsmethode entschieden haben. So hat es das Bundesverfassungsgericht im Frühjahr 2018 festgelegt. Ab 2021 werden die ersten Bundesländer je nach gewählter Methode mit der Erhebung von Daten beginnen. Entsprechende Aufforderungen zur Abgabe von Steuererklärungen werden ab diesem Zeitpunkt nach und nach an die Eigentümer verschickt.

#### Länder können Berechnungsmethoden wählen

Viele Ideen und Entwürfe kursieren um die Frage, ob und inwieweit aktuelle Marktwerte bei der Neuberechnung der Grundsteuer eine Rolle spielen sollen. Als bereits verabschiedetes Gesetz liegt derzeit nur das an aktuellen Mieten und Bodenrichtwerten orientierte sogenannte Bundesmodell aus dem Bundesfinanzministerium vor. Hierfür können sich die Bundesländer entscheiden, sie können aber auch eigene Methoden wählen.

#### Was ist das Bundesmodell?

Das Bundesmodell, auch Scholz-Modell genannt, bietet für Wohnimmobilien im Grunde eine leicht vereinfachte und stark pauschalisierte Variante des bisherigen Berechnungsverfahrens an. Es bevorzugt aber durch einen Rabatt bei der Steuermesszahl vor allem genossenschaftliche und gemeindliche Wohnungsanbie-

#### **HOVO** - Polster

#### Susanne Vollberg

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

#### Bayunternehmen für Hoch- und Tiefbay Trotkenausbay in Gipskarton

# Bauunternehmen H. Puley GmbH

42327 Wuppertal Erntegrund 20 Telefon 02 02 / 2 74 13 66 Telefax 02 02 / 2 74 13 68







Von der Handwerkskammer Düsseldorf öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Dachdecker - Handwerk und für das Klempner - Handwerk.

Thomas Sobireg
Dachdeckerund Klempnermeister

Uellendahler Str. 200A 42109 Wuppertal

Tel. 0202 - 66 23 30 Fax 0202 - 64 36 43

www.gutachter-sobireg.de



Poschen & Giebel GmbH · Postfach 110427 · 42304 Wuppertal

#### www.poschen-giebel.de

Telefon \*: 02 02 / 25 00 25 · E-Mail: info@poschen-giebel.de \* Anrufweiterschaltung zum Firmensitz in Haan



ter. Haus & Grund Deutschland setzt sich für ein einfaches, nachvollziehbares und wertunabhängiges Grundsteuermodell ein, das sich nur an der Wohn- und Grundstücksfläche orientiert. Nur dies begrenzt die Unterschiede in der künftigen Steuerlastverteilung innerhalb einer Gemeinde auf ein erträgliches Maß.

## Grundsteuerrechner gibt ersten Einblick

Mithilfe unseres Grundsteuerrechners können Eigentümer auf unserer Homepage einen ersten Eindruck davon erhalten, was künftig an Grundsteuerbelastung auf sie

zukommt, wenn sich ihr Bundesland für das Bundesmodell aus dem Hause Scholz entscheidet.

#### Planungsstand der Bundesländer

Nach derzeitigem Stand wollen die Bundesländer Berlin, Bremen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen das Bundesmodell übernehmen. Sachsen will es mit einer geänderten Steuermesszahl umsetzen. Bayern will ein rein flächenbezogenes und wertunabhängiges Modell einführen. Hamburg, Hessen und Niedersachsen prüfen Modelle auf wertunabhängiger, flächenbezogener Grundlage

mit einem "Lagezuschlag", der sich am Bodenrichtwert orientiert. In Baden-Württemberg wurde zuletzt sehr kontrovers über die Einführung einer "Bodenwertsteuer" diskutiert, die das Grundstück nach aktuellem Bodenrichtwert besteuert.

Unseren Grundsteuerrechner können Sie ab dem 3. September 2020 unter www. hausundgrund.de/grundsteuerrechner abrufen.

## Umfangreiche Baumaßnahmen können in die Steuerfalle führen Gewerblicher Grundstückshandel

Von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Für die Abgrenzung zwischen steuerfreier privater Vermögensverwaltung und steuerpflichtigen Einkünften aus Gewerbebetrieb gilt nach langjähriger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs im Immobilienbereich die sogenannte Drei-Objekte-Grenze. Demnach liegt ein gewerblicher Grundstückshandel vor, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen Anschaffung oder Bebauung und Verkauf – in der Regel fünf Jahre – mehr als drei Objekte veräußert werden.

Aber auch umfassende Baumaßnahmen können zu einer Einordnung in den Bereich der Gewerblichkeit führen: Nimmt ein Eigentümer umfangreiche Bau- und Erweiterungsmaßnahmen an einer langjährig privat vermieteten Immobilie vor, kann das bei einer bevorstehenden Veräußerung dazu führen, dass die Immobilie dem gewerblichen Betriebsvermögen zuzuordnen ist. Dies hat der Bundesfinanzhof mit Urteil vom 15. Januar 2020 (veröffentlicht am 16. Juli 2020, X R 18, 19/18) entschieden. Das Finanzamt besteuert dann unter Umständen den entstandenen Gewinn wegen gewerblichen Grundstückshandels.

#### Erweiterungsbau in Kommanditgesellschaft eingebracht

Der Fall: Eine Immobilie wurde seit den Achtziger-Jahren an eine Betreiber-GmbH vermietet, die dort ein Senioren- und Pflegeheim unterhielt. Der Eigentümer erzielte aus der Vermietung an die GmbH Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Ein 1999 beantragter Erweiterungsbau wurde 2004 fertiggestellt. In eine bereits vorher gegründete Kommanditgesellschaft (KG) brachte der Eigentümer 2005 die Immobilie gegen Übertragung von Gesellschaftsrechten und Übernahme der mit dem Grundstück zusammenhängenden Verbindlichkeiten ein. Vermieter war von

nun an die Kommanditgesellschaft, Mieter weiterhin die GmbH.

## Finanzamt sieht gewerblichen Hintergrund

Das Finanzamt war der Ansicht, der Eigentümer habe die Immobilie nicht aus seinem Privat-, sondern aus einem Betriebsvermögen eingebracht. Deshalb besteuerte es den hieraus entstandenen Gewinn. Der Eigentümer habe, so das Finanzamt, einen gewerblichen Grundstückshandel betrieben, zu dem auch das in die KG eingebrachte Grundstück gehört habe. Das Finanzgericht sah dies ebenfalls so.

## BFH verweist auf langjährige private Vermietung

Der Bundesfinanzhof (BFH) hob die Entscheidung zwar auf und verwies die Sache an die Vorinstanz zurück. Er bemängelte, dass noch nicht ausreichend festgestellt sei, ob das eingebrachte Grundstück in Anbetracht dessen langjähriger Nutzung im Rahmen privater Vermögensverwaltung überhaupt taugliches Objekt eines gewerblichen Grundstückshandels gewesen sein konnte. Aber: Für privat vermietete Immobilien kann der gewerbliche Grundstückshandel durchaus gegeben sein, wenn der Steuerpflichtige im Hinblick auf die Veräußerung so umfassende Baumaßnahmen durchführt, dass dadurch das bestehende Gebäude nicht nur erweitert oder über seinen bisherigen Zustand hinausgehend wesentlich verbessert wird, sondern ein neues Wirtschaftsgut "Gebäude" entsteht.

#### Entscheidung steht noch aus

Das Finanzgericht muss nun ermitteln, ob die Baumaßnahmen zu einem neuen selbstständigen Gebäude (Erweiterungsbau) oder sogar zur Entstehung eines einheitlichen neuen Gebäudes geführt haben. Ist dies nicht der Fall, bleibt es bei einer Einbringung der Immobilie aus dem Privatvermögen.



## **VERMIETEN & VERWALTEN**

# Ankündigung von energetischen Modernisierungen Anforderungen weniger hoch

Von Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

Die Anforderungen an die Ankündigung von energetischen Modernisierungen dürfen nicht so hochgeschraubt werden, dass Modernisierungen hieran scheitern. Mieter müssen lediglich in der Lage sein, die Energieeinsparungen beurteilen zu können. Dieser Auffassung ist der Bundesgerichtshof (BGH) mit seinem Urteil vom 20. Mai 2020 (VIII ZR 55/19).

Mieterhöhungen im Zuge von energetischen Modernisierungen sind komplex. Schon bei der Ankündigung gegenüber dem Mieter muss eine Berechnung der Energieeinsparung dargelegt werden. Nun hat der BGH den von vielen Gerichten gestellten hohen Anforderungen an dessen Darlegung einen Riegel vorgeschoben. Die BGH-Richter legten fest, dass auch den Mietern zugemutet werden könne, einfache Berechnungen selber durchzuführen und eigenständig einen Vergleich mit den bisherigen Kosten zu ziehen.

#### Vermieter gibt pauschale Berechnung an

Im konkreten Fall kündigte der Vermieter seinem Mieter an, dass die bisher mit einer Gasetagenheizung ausgestattete Wohnung an eine neue Gaszentralheizung angeschlossen werden soll. Die bisherigen Betriebskosten für den Betrieb und die

Wartung der Gasetagenheizung sollten entfallen und durch eine monatliche Nebenkostenvorauszahlung für die Wärmeversorgung in Höhe von 1,50 Euro ersetzt werden. Zudem war dem Schreiben eine "Berechnung der Energieeinsparung" als Anlage beigefügt, in der anhand der Werte des bisherigen und des zukünftigen Endenergieverbrauchs für das Gebäude und der Gesamtwohnfläche eine Reduktion der Verbrauchskosten um 0,08 Euro pro Quadratmeter berechnet wurde. Der Mieter verweigerte die erbetene Zustimmung zur Modernisierung, worauf der Vermieter ihn gerichtlich zur Duldung in Anspruch nahm.

Die unteren Gerichte waren der Auffassung, dass der Mieter anhand dieser Informationen die Energieeinsparung für seine Wohnung nicht ausreichend nachvollziehen könne. Denn aus der beigefügten Berechnung der Energieeinsparungen ließe sich zwar eine pauschale Einsparung entnehmen. Ein konkreter Bezug zur Wohnung des Mieters fehle aber. Durch eigene Berechnungen kamen die Richter aber auf eine monatliche Einsparung des Mieters von 6,10 Euro.

#### Mieter muss beurteilen können

Den BGH-Richtern reichte die Ankündigung hingegen aus. Mit der Mietrechtsre-

form 2001 habe sich der Gesetzgeber ausdrücklich gegen zu strenge Anforderungen an den Inhalt von Modernisierungsankündigungen ausgesprochen. Zwar müsse der Mieter die beabsichtigte Modernisierung sachgerecht beurteilen können. Allerdings dürfen die Anforderungen an die Ankündigung nicht so hochgeschraubt werden, dass Modernisierungen hieran scheitern.

## Energieeinsparung lässt sich nachvollziehen

Zudem ließe sich die Energieeinsparung anhand der beigefügten Berechnungen hinreichend nachvollziehen. Denn der Bezug zur Wohnung könne mit den angegebenen Werten leicht rechnerisch hergestellt werden. Den unteren Gerichten sei dies schließlich auch möglich gewesen. Außerdem könne der Mieter seine voraussichtlichen Einsparungen auch anhand der mitgeteilten zukünftigen Heizungskosten ganz leicht selber ermitteln. Hierfür müsse er diese lediglich mit seinen bisherigen Kosten, die ihm ja bekannt seien, vergleichen



## Wir machen Ihre Immobilie fit für die Zukunft.

Ladestationen & Ladenetze
 Projektplanung & Beratung
 Installation
 Wartung & Service





#### 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.



#### Haus & Grund:

tumsrechts.

Ansprechpartner und Berater in Immobilienfragen.

## Gut, dass Sie Mitglied bei Haus & Grund sind.



#### Haus & Grund:

Durchsetzungsstarke Gemeinschaft zum Schutz privaten Immobilien-Eigentums. Haus & Grund bietet fachliche Rechtsberatung durch hauseigene Juristen z.B. in Sachen Heiz- und Betriebskosten, Abschluß von Mietverträgen, Mietstreitigkeiten, Fragen des Wohnungseigen-

Haus & Grund bietet rechtssichere Dienstleistungen durch Erstellung Ihrer Betriebskostenabrechnungen und Ihrer Schriftsätze.

Haus & Grund bietet exklusive Mitalieder-Informationen und Einkaufssowie Konditionen-Vorteile bei zahlreichen Kooperationspartnern im Handel, beim Handwerk und am Immobilienmarkt.

#### Haus & Grund:

Starke Interessenvertreter der Vermieter in Verhandlungen mit der Stadt und Behörden.



mit Service-Partner ibs

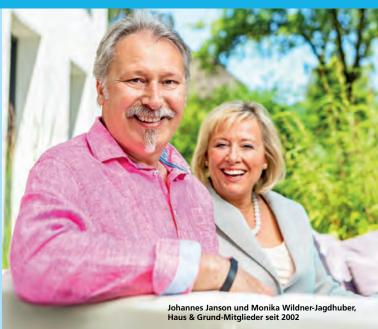
www.hausundgrundwpt.de Barmen, An der Clefbrücke 2a Info 0202 25 59 50 Elberfeld, Laurentiusstraße 9



## Mitglieder werben Mitglieder

## Haus & Grund empfehlen und Prämie sichern





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.

#### 1 Haus & Grund-Ratgeber

- Betriebskosten
  - Einbruchschutz für Hausund Grundeigentümer
- Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers
- Immobilienübergabe zu Lebzeiten
- Die Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs
- Der Verwaltungsbeirat
- O2 Wohnklima-Messgerät
  Typ TH 55
- 03 Grillset
  - 04 Küchenwaage

D	R	Δ	N/	П	F	N	O	П	P	O	N	

# 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										



## WUPPERTAL UND UMGEBUNG

## Schmersal Dienstleistungen

Von Melanie Böse



Was für ein Unternehmen ist "Schmersal Dienstleistungen", wer steckt dahinter und für welche Tätigkeiten sind Sie die richtigen Ansprechpartner? Diese und weitere Fragen stellten wir Valentin Schmersal (Gründer und Inhaber) im Interview.

## Born Verlag: "Was genau ist "Schmersal Dienstleistungen?"

Herr Schmersal: "Unser Unternehmen ist ein Dienstleister rund um das Thema "Tod". Wir werden von Bestattungsunternehmen für eine hygienische Totenversorgung, Überführungen oder Urlaubsvertretung gebucht, darüber hinaus bieten wir verschiedenste Dienstleistungen an, wie beispielsweise Unfall- und Leichenfundortreinigung, Entrümpelungen und Reinigung nach Tod oder Tierbefall in der Wohnung. Im Grunde alles, was mit Hygiene und Tod zu tun hat. Seit diesem Jahr haben wir auch ein eigenes Bestattungsunternehmen in Hückeswagen."

#### Born Verlag: "Warum diese Sparte?"

Herr Schmersal: "Das Thema Tod begegnete mir schon früh in meinem Leben, als ich etwa 6 Jahre alt war, nahm sich mein

Onkel das Leben. Dies war für mich schwer zu verstehen und ich begann, Hintergründe verstehen zu wollen. Mit etwa 14 Jahren fand ich unvorbereitet im Urlaub eine Wasserleiche. Diese beiden plötzlichen Begegnungen mit dem Tod waren wohl die Auslöser. Ich beschloss, eine Ausbildung als Sozialhelfer zu machen. Innerhalb dieser Ausbildung machte ich zwei entscheidende Praktika: eines im Hospiz und eins bei einem Bestatter. Im Hospiz erlebte ich den Prozess des Sterbens tagtäglich, ich sah, wie die Menschen von Tag zu Tag schwächer wurden und schließlich starben. Im Hospiz ging man so natürlich und offen mit dem Tod um. Er ist ein Teil des Lebens. Mein zweites Praktikum machte ich bei einem Bestatter. Dort wurde mir klar, dass ich diesen Beruf erlernen möchte, was ich im Anschluss der Sozialhelfer Ausbildung schließlich auch tat."

## Born-Verlag: "Seit wann besteht das Unternehmen?"

Herr Schmersal: "Seit 2013. Es war immer mein Wunsch, selbstständig zu sein und meine eigenen Entscheidungen treffen zu können."

#### Born-Verlag: "Wie hat sich das Unternehmen entwickelt / verändert?"

Herr Schmersal: "Anfangs war es sehr schwer, nicht jeder hat geglaubt, dass ich mir mit meinem Unternehmen einen Namen machen kann. Das sieht heute anders aus. Wir haben uns einen Namen gemacht und freuen uns, dass wir mittlerweile ein großes Netzwerk an Kooperationspartnern, Bestattern, Hausverwaltern etc. haben. Uns war es wichtig, als wir unsere Angebotspalette um das Bestattungsunternehmen erweitert haben, dass wir nicht in Konkurrenz zu unseren Geschäftspartnern stehen wollen. Daher war Hückeswagen die perfekte Lösung."

## Born-Verlag: "Wie viele Mitarbeiter sind im Unternehmen tätig?"

Herr Schmersal: "Anfangs habe ich alleine gearbeitet und wurde, wenn nötig, von Freunden unterstützt. Später waren wir zu zweit. Derzeit gibt es im Unternehmen vier Festangestellte und vier Aushilfen, die stundenweise für uns arbeiten."

## Born-Verlag: "Was unterscheidet Ihr Unternehmen von anderen?"

Herr Schmersal: "Wir haben eine breite Angebotspalette und sind in allem, was wir tun, sehr transparent. Der Kunde kann beispielsweise auf seiner Rechnung unsere Arbeitsschritte und Stunden nachvollziehen."

#### Born-Verlag: "Gibt es konkrete Pläne oder Wünsche für die Zukunft?"

Herr Schmersal: "Wir sind sehr gut aufgestellt und haben, wie schon erwähnt, ein tolles Netzwerk an Firmen, mit denen wir seit Jahren zusammenarbeiten. Dafür sind wir sehr dankbar. Wir wünschen uns für die Zukunft weiterhin ein gesundes Wachstum"



## Versicherungsfachbüro Paul Heinz Münch

- Versicherungsmakler, Schwerpunkt Versicherungen rund um Ihr Gebäude

kompetent • fachkundig • zuverlässig

Hauptstraße 161 42349 Wuppertal Telefon 0202 - 4 05 77 Telefax 0202 - 47 67 47 info@muench-versicherungen.de www.muench-versicherungen.de



## **HAUSTECHNIK**

## Wenn das Auto an der Steckdose hängt **Elektromobilität**

Von Karin Birk, Freie Journalistin

Noch fahren in Deutschland vor allem Verbrenner. Doch das soll anders werden. Die Bundesregierung hat im Konjunkturpaket die Förderung der Elektro-Mobilität noch einmal deutlich ausgeweitet.

Die Große Koalition will der E-Mobilität einen Schub verleihen. Sie hat in ihrem Konjunkturpaket deshalb nicht nur eine Verdoppelung der staatlichen Kaufprämie für Elektrofahrzeuge beschlossen. Sie will auch den Ausbau der Ladeinfrastruktur fördern. Und dies nicht nur auf öffentlichen Parkplätzen. Auch private Hausbesitzer und Arbeitgeber sollen davon profitieren. "All das wird einen deutlichen Push für Elektrofahrzeuge geben", betont Kurt Sigl, Präsident des Bundesverbandes E-Mobilität.

## BAFA: Bis zu 9.000 Euro für ein neues E-Auto

So gibt es für reine Elektrofahrzeuge einschließlich Herstellerprämie befristet bis Ende 2021 eine Förderung von bis zu 9.000 Euro und für Plug-in-Hybride eine Förderung von bis zu 6.750 Euro, wie das zuständige Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) mitteilt.

Die Prämie gilt für neue Fahrzeuge, die nach dem 3. Juni 2020 und bis einschließlich zum 31. Dezember 2021 erstmalig zugelassen werden. Mehr Geld gibt es auch für junge gebrauchte Elektrofahrzeuge: Ihre Erstzulassung muss nach dem 4. November 2019 und die Zweitzulassung nach dem 3. Juni 2020 und vor dem 31. Dezember 2021 erfolgt sein. Außerdem werden reine Elektro-Autos, die bis Jahresende 2025 erstmals zugelassen werden, bis Ende 2030 von der Kraftfahrzeugsteuer befreit.

#### Staat will auch private Ladestationen fördern

Darüber hinaus will der Staat noch mit 2,5 Milliarden Euro die Ladeinfrastruktur fördern. Denn selbst wenn die Zahl öffentlicher Ladepunkte im vergangenen Jahr nach Angaben des Bundesverbandes Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) um fast 60 Prozent auf insgesamt knapp 28.000 zugelegt hat, geht der Ausbau immer noch zu langsam. Am einfachsten haben es deshalb immer noch diejenigen, die das Elektroauto in der eigenen Garage oder dem eigenen Carport aufladen können. Für die meisten Fahrten reicht das auch.

## An die Ladestation von Anfang an denken

Wer heute ein Haus neu baut oder saniert, sollte deshalb immer gleich an die Ladeinfrastruktur mitdenken. "Selbst wer mit der Anschaffung eines E-Fahrzeugs noch ein bisschen warten möchte, sollte die Voraussetzungen wie Leerrohre und einen entsprechenden Schaltkreis mitplanen", sagt Andreas Habermehl, Geschäftsführer Technik und Berufsbildung beim Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH). Das sei unabhängig von möglichen gesetzlichen Vorschriften deutlich billiger als die Wände später nochmals aufreißen zu müssen.

Eines ist aber auch klar: Wer sein E-Auto zu Hause laden möchte, braucht dafür mehr als eine normale Steckdose. "Nötig ist eine spezielle Ladestation, die sogenannte Wall-Box", sagt Habermehl. Haushaltssteckdosen seien nur für E-Bikes, nicht aber für das Laden von E-Autos geeignet. Bevor ein entsprechender Fachbetrieb die Anlage einbaue, müsse über einen soge-

nannten E-Check geklärt werden, ob die bestehende elektrische Anlage im Haus den Anforderungen genüge. Dies gelte auch für die Leitungen zum Haus, was mit dem Energieversorger vor Ort abzuklären sei.

## Besonders reizvoll: den Strom vom eigenen Dach nutzen

Wirtschaftlich und ökologisch besonders reizvoll wird das Fahren eines Elektroautos dann, wenn es mit selbst produziertem Strom betankt wird. Nötig dafür sind in jedem Fall eine Fotovoltaikanlage und ein Energiemanagementsystem. Soll der Eigenverbrauch noch erhöht werden, muss auch ein Speicher dazukommen. Überschüssiger Strom vom Dach kann so auch später für das Laden des E-Autos genutzt werden. "Das ist nicht nur ökologisch, sondern auch wirtschaftlich sinnvoll", sagt Habermahl

#### Förderung der Ladeinfrastruktur

Mit dem Corona-Konjunkturpaket will die Bundesregierung die Ladeinfrastruktur in Deutschland mit insgesamt 2,5 Milliarden Euro fördern. Davon sollen 500 Millionen Euro in die private Ladeinfrastruktur fließen. Dazu zählt die Ladestation im eigenen Haus genauso wie die beim Arbeitgeber oder etwa auf einem Supermarktparkplatz. Wann und wo die Gelder beantragt werden können, gibt das zuständige Bundesverkehrsministerium bekannt, sobald die entsprechende Förderrichtlinie steht.

#### **Zahl des Monats**

9.000 Euro

Für reine Elektrofahrzeuge gibt es bis Ende 2021 eine Förderung von bis zu 9.000

Quelle: BAFA



#### 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



# Auf dass die Sonne scheint Solarenergie

Von Karin Birk, Freie Journalistin

Wer künftig eine Fotovoltaik-Anlage installieren lässt, kann weiter mit einer EEG-Förderung rechnen. Ein Grund mehr, selbst Strom zu produzieren.

Heute geht es bei der Erzeugung von Strom auf dem eigenen Dach vor allem darum, den eigenen Bedarf zu decken und die Stromkosten zu senken. Die Produktion von erneuerbarem Strom für das öffentliche Stromnetz spielt aufgrund der seit Jahren sinkenden EEG-Förderung dagegen eine immer geringere Rolle. "Wer heute eine Anlage installiert, macht es in erster Linie, um die eigenen Stromkosten zu senken", sagt Jürgen Leppig, Vorsitzender des Bundesverbandes der Energieberater (GIH). "Angesichts der Entwicklung der Gestehungskosten für Solarstrom und der Kosten für Netzstrom habe sich eine Anlage für ein Ein- oder Zweifamilienhaus heute im Durchschnitt in acht Jahren amortisiert", fügt er hinzu.

#### Kein Förderstopp

Gleichwohl wäre eine vollständige Abschaffung der EEG-Förderung für kleine und mittelgroße Anlagen, wie sie noch bis vor ein paar Wochen im Raum stand, bei Investoren und in der Branche nicht gut angekommen. "Die Verhinderung des drohenden Förderstopps ist ein wichtiges Signal", sagt Carsten Körnig, Hauptgeschäftsführer des Bundesverbandes Solarwirtschaft mit Blick auf die Abschaffung des 52-Gigawatt-Solardeckels. Wer jetzt eine neue Kleinanlage bis zu 10-Kilowatt-Peak installiert, bekommt seit 1. Juli 2020 9,03 Cent je eingespeister Kilowattstunde. Ursprünglich wollte die Regierung die EEG-Förderung für Anlagen bis 750-Kilowatt-Peak bei einer förderfähigen Gesamtleistung von 52 Gigawatt beenden. Das wäre diesen Sommer der Fall gewesen. Um den Ausbau der erneuerbaren Energien nicht zum Erliegen zu bringen, hat sie sich jetzt anders entschieden.

#### Anrechenbarkeit erhöht

Als Erfolg wertet die Branche, dass im neuen Gebäudeenergiegesetz die Anrechenbarkeit der Fotovoltaik erhöht wurde. "Jetzt können in Gebäuden mit einer PV-Anlage ohne Batteriespeicher 30 Prozent statt der ursprünglich vorgesehenen 20 Prozent und in Gebäuden mit Batteriespeicher sogar 45 Prozent statt 25 Prozent der selbst erzeugten Solarenergie auf den Jahresenergiebedarf eines Gebäudes angerechnet werden", sagt Alexander Neuhäuser, stellvertretender Hauptgeschäftsführer des Zentralverbandes der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH). Der Bauherr habe nun mehr Gestaltungsmöglichkeiten, die Energieeffizienz seiner Immobilie zu verbessern, und könne wählen, inwieweit er die Vorgaben durch bauliche Maßnahmen, wie eine Dämmung oder etwa durch den Einbau einer PV-Anlage oder einer PV-Anlage mit Batteriespeicher, erfüllen wolle.

#### Richtige Größe wählen

Damit sich eine PV-Anlage tatsächlich rechnet, sollte man bei der Konzeption einen versierten Solarexperten oder Fachhandwerker hinzuziehen. Je nach Stromverbrauch kann dieser dann die Größe der Anlage bemessen und deren Kosten kalkulieren. Dabei empfehlen Experten für Privathäuser zwischen drei und zehn Kilowatt maximaler Leistung oder eine Anlagenfläche von 25 bis 80 Quadratmetern. Hinzu kommt noch ein Wechselrichter, der den in der Solarzelle erzeugten Gleichstrom in Wechselstrom umwandelt. Erforderlich ist außerdem ein Zweirichtungsstromzähler, der misst, wie viel Strom selbst verbraucht und wie viel in das öffentliche Netz eingespeist oder von dort bezogen wird.

#### **Amortisation und Nutzungsdauer**

"Die Investitionskosten für eine solche Anlage liegen heute bei rund 1.250 Euro pro Kilowatt peak", sagt Leppig. Hinzu kommt

die Mehrwertsteuer. Im Durchschnitt finanziere sich so eine Anlage in rund acht Jahren selbst. Bei einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von 25 Jahren kann damit noch einiges an Geld gespart oder sogar verdient werden. Denn Wartungs- und Betriebskosten oder auch Steuern und Abgaben fallen nicht sehr ins Gewicht. Ein zweiter Wechselrichter kann allerdings bei dieser Laufzeit noch einmal fällig werden.

## Stromspeicher ermöglicht mehr Eigenverbrauch

Wie hoch die Ersparnis ausfällt, hängt von der Höhe des Eigenverbrauchs ab. Mit einem passenden Stromspeicher lässt sich der Eigenverbrauch auf mehr als 50 Prozent steigern. Die Investition lohnt sich aber nur, wenn der Stromverbrauch effektiv durch ein Energiemanagementsystem gesteuert wird.

Als Richtschnur für die Größe eines Stromspeichers gilt: ein Kilowatt Speicherkapazität pro ein Kilowatt peak Leistung der Module. "Mit Einbau und Energiemanagement kalkuliert man für einen Stromspeicher derzeit Kosten zwischen 1.250 Euro und 1.500 Euro pro Kilowattstunde Speicherkapazität. Eine komplette PV-Anlage mit Stromspeicher kostet somit für ein Einfamilienhaus um die 16.000 Euro. Dabei sind nicht nur Fotovoltaik-Anlagen, sondern auch Stromspeicher und Energiemanagementsysteme in den vergangenen Jahren immer günstiger und effizienter geworden.

#### Schüco – Lösungen rund um's Haus



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 Oualität.





## 50 Jahre Kompetenz in Fassadensanierungen





Wuppertaler Unternehmen bietet eigens entwickelte Langzeit-Lösungen an: Leichtverkleidungen, putzähnliche Beschichtungen und spezielle Longlife-Fassadenfarben. Seit 1968 hat sich "Fassaden Melzel" in der Branche einen Namen gemacht.

Eine Alternative zur "dicken Verpackung" von Wohnhäusern bietet die Wuppertaler Firma Fassaden Melzel an. Es werden Fassadenverkleidungen in Form von Matten verwendet, welche auf mehreren Unterschichten, direkt auf die Gebäudewände aufgebracht werden. Durch die geringen Auftragsstärken fallen alle sonst nötigen Erneuerungen oder Umbauten von Fensterbänken, Dachüberständen, Dachrinnen, etc. weg. Ein gravierender Vorteil – Hierdurch werden enorme Kosten eingespart!

Isolierende Beigabestoffe im Material erzeugen wärmedämmende Eigenschaften. Bei dünnen bzw. kalten Wänden kann eine weitere Dämmplatte in beliebiger Stärke eingebaut werden. Auf Wohngesundheit und Nachhaltigkeit wird besonderer Wert gelegt. Die umweltfreundlichen, atmungsaktiven Kunstharze werden mit Naturmineralien kombiniert.

#### Für die Dauerhaftigkeit aller Wohn-, Privat oder Geschäftshäuser

Besonders im Einsatz auf Fassaden mit Untergrundschäden, Rissen oder auf undichten Fliesen-, Klinker- oder Ziegelmauerwerk hat sich das Verfahren bestens bewährt. Der Charakter der Fassaden ist von einer Klinker- oder Natursteinfassade kaum zu unterscheiden. Die Kristalloberfläche und ein zusätzlicher Algenschutz sorgen für dauerhafte Sauberkeit (Lotus-Effekt, selbstreinigend).

Das besondere und einzigartige am Melzel-Verfahren sind die geringe Auftragsstärke, die niedrigen Kosten und die Langlebigkeit. Objekte sind selbst nach 20 Jahren oder länger kaum verändert. Interessierten Eigentümern stehen zahlreiche Referenzhäuser zur Verfügung.

#### **Dialon-System**

#### Putzähnliche Langzeitbeschichtungen

Eine völlig neutrale, putzähnliche Oberfläche bietet das FM-Dialon-System. Dieses mehrschichtige Verfahren bietet durch mehr Substanz und Armierungsmassen deutliche Vorteile bei Untergrundschäden und erzielt im Vergleich zum Fassadenanstrich eine wesentlich längere Haltbarkeit.

#### Melzel Premium Fassadenfarben

Durch die eigens von Melzel entwickelten Longlife Fassadenfarben wird eine bis zur doppelten Lebensdauer von Fassadenanstrichen erzielt.

#### Qualitätssicherung im Handwerk-qih

Seit über 13 Jahren mit "sehr gut" aus gezeichnet. Das Unternehmen lässt sich freiwillig durch ein neutrales Institut überwachen. Über 340 abgegebene Kundenbewertungen mit einem Notendurchschnitt von 1.3 zeugen von sehr zufriedenen Kunden, der hohen Leistungsfähigkeit und Kompetenz des Unternehmens. Fassaden Melzel wurde hiervon auch bundesweit zu den Besten der Branche gewählt.

#### Weitere Informationen:

Fassaden Melzel GmbH Feldstr.15, 42275 Wuppertal Tel: 0202-55 66 35/ Fax 55 21 45 Homepage: www.melzel.de E-Mail: info@melzel.de





#### Wasser frei Haus

## Regenwassernutzung

Von Katharina Lehmann, Freie Journalistin

Beim Putzen und Wäschewaschen, für Toilette und Garten verbrauchen wir viel Wasser. Das kostet. Besser wäre es da, statt zu Trinkzu Regenwasser zu greifen, denkt so mancher Hausherr. Doch man muss einiges beachten. Durchschnittlich 123 Liter Trinkwasser verbraucht jeder Deutsche pro Tag. Doch nur rund zwei Liter laufen unsere Kehlen hinunter, weitere zwei Liter bringen Nudeln und Eier zum Kochen. Größter Wasserverbraucher im Haushalt ist dagegen die Toilette: Rund 33 Liter spült der Durchschnittsdeutsche jeden Tag zum Klo hinunter, hat das Umweltbundesamt (UBA) ermittelt. Weitere 30 Liter werden für das Putzen, Wäschewaschen und Geschirrspülen aufgewandt, 44 für die persönliche Körperpflege mit Duschen, Baden und Händewaschen. Etwa fünf Liter fließen in den Garten. Das kostet – und ist obendrein eine Verschwendung sauberen Trinkwassers, wirft da so mancher Hausherr ein. Besser, so die Kalkulation, Regenwasser aufzufangen und später in Haushalt und Garten zu nutzen. Eine Regenwassernutzungsanlage macht das kostenlose Nass von oben als Brauchwasser nutzbar – und das nicht nur für die Toilettenspülung und die Gartenbewässerung.

## Sauber aufgefangen kann Regenwasser im Haushalt genutzt werden

Denn Regenwasser ist sehr sauber, die Keimbelastung ist in der Regel gering. Zumindest wenn es entsprechend sauber aufgefangen und in einen Tank geleitet wird, der lichtundurchlässig und sicher verschlossen ist. So ist die Nutzung von Regenwasser für die Toilette, aber auch zum Wäschewaschen problemlos möglich. Ganz einfach ist das Nutzbarmachen von Regenwasser allerdings nicht. "Die Voraussetzung, Regenwasser im Haus zu verwenden, ist eine fachgerecht installierte Regenwassernutzungsanlage", heißt es bei der Fachvereinigung Betriebs- und Regenwassernutzung (fbr) in Darmstadt. Eine solche Anlage besteht aus einer Zisterne aus Beton oder Kunststoff, in der das Wasser gespeichert wird, einem Leitungsnetz, einem Hauswasserwerk mit möglichst effizienter Pumpe und einem Filtersystem. Damit auch alles sicher und reibungslos funktioniert, muss die Regenwassernutzungsanlage fachgerecht installiert werden gemäß den gesetzlichen Bestimmungen der Norm DIN 1989-1. Zudem muss die Anlage vor Inbetriebnahme beim Wasserversorger angemeldet und dem Gesundheitsamt angezeigt werden. Wichtig ist, dass es keine Verbindung zwischen Regenwassernutzungsanlage und Trinkwasserkreislauf gibt.

#### Nachträglicher Einbau ist teuer

Zwischen 2.000 und 5.000 Euro kostet eine Regenwassernutzungsanlage, hat die Verbraucherzentrale Hamburg ermittelt. Hinzu kommen die Kosten für eine fachgerechte Installation. "Die Kosten für so eine Anlage lohnen sich nur dann, wenn man entweder viel Wasser verbraucht oder die Installation einer eigenen Regenwassernutzungsanlage gleich beim Bau eines Hauses mit einplant", mahnt die Verbraucherzentrale Hamburg. Der Grund: Das nachträgliche Verlegen von Rohrleitung im Bestandsbau sei aufwendig und teuer. Der Umwelt, so die Verbraucherzentrale Hamburg, nutzen Regenwassernutzungsanlagen allerdings immer.

#### Tipp

Achten Sie darauf, den Regenwasserspeicher mit einem Anschluss zum Kanal oder zu einer Versickerungsmulde auszustatten. Falls mehr Regen vom Himmel kommt als der Tank fassen kann, läuft der Speicher nicht einfach über, sondern das überschüssige Wasser wird korrekt abtransportiert. Für lange Trockenzeiten sollte die Anlage dagegen auch mit Trinkwasser befüllt werden können. Achten Sie darauf, dass das Regenwasser nicht mit der Trinkwasserinstallation in Berührung kommt.



# Immobilienfachbüro SCHÖNIAN &

# SCHONIAN & HEYMANN OHG

#### Ihre Partner bei:

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



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

www.schoenian-heymann.de

Dein Leben. Deine Energie.



Wir beraten Sie gern:

## Bornewasser e.K.

Licht-, Kraft-, Industrie-Anlagen www.elektro-bornewasser.de

Ihr Meisterbetrieb in Remscheid

Opler Höhe 4 42889 Remscheid Tel. (0 21 91) 5 92 48 81





#### Studie zu Baufehlern an Wohnhäusern

#### Häufig treten Einbaufehler in Verbindung mit Feuchtigkeit auf

Von Dipl.-Ing. Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

Die häufigsten Baufehler treten in Verbindung mit Feuchtigkeit auf und sind auf die unsachgemäße Verwendung und Verarbeitung von Materialien zur Abdichtung der Gebäudehülle zurückzuführen. Baufehler stören das weitere Baugeschehen und führen zu hohen Kosten. Das ergab eine Analyse der über 1.200 bundesweit durchgeführten Begehungen von Baustellen schlüsselfertiger Bauprojekte durch Sachverständige. Die Studie wurde von der ARGE – Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. im Auftrag des Verbandes privater Bauherren e. V. durchgeführt.

Die Baufehlerstudie stellt auch fest, dass durch die zunehmenden Anforderungen an hocheffiziente Gebäude die Fehlertoleranz sinkt und die Herausforderungen für alle am Bau Beteiligten steigen. Zudem verlangt die rasante Entwicklung neuer Materialien und Techniken eine regelmäßige Qualifizierung der Fachkräfte. Baufehler können daher sowohl ein Indiz für Mängel an der Baukonstruktion als auch für fehlerhafte Ausführungen sein. Die Mehrheit der von den Sachverständigen festgestellten Fehler tritt jedoch bei der Ausführung auf.

Ein Drittel entfällt auf die fehlende oder falsche Planung. Lediglich fünf Prozent der Fehler sind auf Materialfehler zurückzuführen. Die Kosten zur Beseitigung der festgestellten Fehler werden von knapp 60 Prozent der Sachverständigen mit maximal 5.000 Euro beziffert. Etwa 30 Prozent schätzen die Kosten auf 10.000 bis 15.000 Euro. Mehr als zehn Prozent der Sachverständigen bewerten die verursachten Kosten mit 50.000 Euro und mehr. Um Fehler bei eigenen Bauvorhaben zu vermeiden, sollten Eigentümer und Bauherren die größten Schwachstellen kennen.

#### Häufige Fehler bei der Bauwerksabdichtung

Fast bei allen Bauteilen überwiegen die Fehler bei der Abdichtung nach außen. Feuchtigkeit ist nicht nur bei Kellern, Sohlen und Decken der größte Fehlerpunkt, sondern auch bei Wänden. Dabei überwiegen hier die Fehler in der Ausführung der Wärmedämmung im Sockelbereich und der Anschlüsse zu angrenzenden Bauteilen, wie der äußeren Fensterbank.

Weniger häufig treten Risse und Wärmebrücken auf. Im Keller sind es Risse im WU-Beton. In den Geschossen treten sie zumeist beim Leichtbau zwischen Wand und Decke auf.

## Je flacher ein Dach, desto fehleranfälliger

Baufehler am Dach finden sich überwiegend an Anschlüssen zu anderen Bauteilen und Durchdringungen wie Dachabläufen. Probleme gibt es aber auch bei der Luftdichtigkeit und beim energetischen Standard. Bei der Abdichtung gegen Feuchte von außen wies jedes fünfte Dach mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad Fehler auf. Bei Dächern mit einer Neigung von über 20 Grad waren nur noch fünf Prozent fehlerhaft. Zudem ließen sich deutlich mehr Fehler an Metalldächern ausmachen als an Dächern mit Beton- und Ziegeleindeckung.

## Schall- und Auslegungsprobleme bei Lüftungsanlagen

Fehler an Lüftungsanlagen treten erfahrungsgemäß erst nach der Inbetriebnahme und während der Nutzung auf. Dabei überwiegen Schallschutzprobleme insbesondere bei Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung. Oftmals werden zur Auslegung keine Berechnungen erstellt oder der Lüftungsbedarf falsch ermittelt. Als Fehler werden auch mangelnde Hygiene und die falsche Anordnung der Luftauslässe angegeben.

## Einbaufehler bei Heizungs- und Sanitärinstallationen

Wie bei der Lüftung treten Fehler an der Heizungsanlage zumeist erst nach der Inbetriebnahme zutage. Wenn Räume nur ungleichmäßig beheizt oder der Energieverbrauch zu hoch ist, wurde die Regelung falsch eingestellt oder kein hydraulischer Abgleich vorgenommen. Während der Bauphase wird am häufigsten die fehlende Rohrdämmung bemängelt. Bei der Sanitärinstallation wurden überwiegend Fehler bei der Ausführung und Schallprobleme angegeben.

#### Fenstereinbau erfolgt nicht nach Vorschrift

Die meisten Fehler treten unabhängig von der Art der Fenster beim Einbau auf. Überwiegend werden dabei die Einbauvorschriften nicht beachtet. Der untere Fensterabschluss wird oftmals nur mit Bauschaum ausgeführt. Vielfach werden auch Dichtbänder oder Fensterdichtfolie unter den Fenstern und Fenstertüren weggelassen.

Tipp

Beim schlüsselfertigen Bauen werden vom Bauträger nicht nur sämtliche Planungs- und Bauleistungen, sondern auch Bauleitung und Bauüberwachung übernommen. Etwa 90 Prozent aller privat erworbenen

Wohnungen und Einfamilienhäuser werden so errichtet. Die Studie zeigt, dass Bauherren dennoch gut beraten sind, wenn sie einen eigenen Bauleiter oder Sachverständigen mit der Bauüberwachung betrauen. Eine unabhängige Baukontrolle ist zwar mit zusätzlichen Kosten verbunden. Sie stellt aber sicher, dass Baufehler rechtzeitig erkannt und nicht unnötige Kosten und spätere Schäden zulasten der Bauherren entstehen.





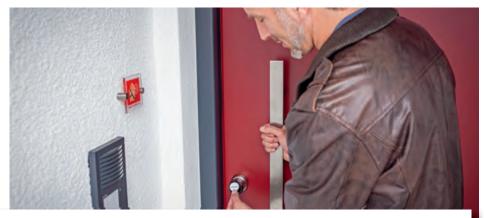




## **SONDERTHEMA**

### Berührungslose Türsysteme schützen Gebäude nachhaltig Nie wieder "Schlüssel weg"

djd-Text 66867n



Sichere Alternative zum Schlüssel: Transponder-Chips können einfach gesperrt werden, falls sie einmal verloren gehen sollten. Foto: djd/telenot

Diese Schrecksekunde kennen viele Menschen: Beim Heimkommen greift die Hand in der Hosen- oder Handtasche ins Leere, der Schlüssel für die Haustür ist weg. Schlüsselverluste sind nicht nur ärgerlich, sie können auch richtig teuer werden. Bei Schließanlagen müssen zumeist mehrere Schlösser ausgetauscht werden, um Missbrauch durch entwendete oder von Unbefugten gefundene Schlüssel sicher auszuschließen. Doch es stehen heute technische Alternativen zur Verfügung, die eine verlorene Zugangsberechtigung beinahe zur Bagatelle machen. Dazu gehören etwa Schließzylinder, die mit einem RFID-Transponderchip entriegelt und verriegelt werden.

#### Mechanische Schließzylinder einfach durch elektronische Modelle erset-

Der Einbau einer solchen Lösung mit RFID-Leseeinheit (Radio-Frequency-Identification) ist denkbar einfach. Die Abmessungen von digitalen Systemen wie dem hilock 2200 von Telenot entsprechen denen eines klassischen Schließzylinders und können diesen daher ohne Weiteres ersetzen. Aufwendige Veränderungen oder Bohrarbeiten an den Türen sind dafür nicht erforderlich. Unter www.telenot.com/ privatkunden gibt es viele weitere Informationen zur Haussicherung. Statt des Schlüssels kommt ein Transponder-Chip zum Einsatz, der kaum größer als ein üblicher Einkaufswagen-Chip ist und am Schlüsselbund befestigt werden kann. Der Vorteil: Sollte der Chip verloren gehen, muss nicht das Schloss oder ein ganzes Schließsystem ersetzt werden. Der verloren gegangene Transponder lässt sich einfach sperren, sodass der Missbrauch durch einen Dieb ausgeschlossen ist. Die Zugangsberechtigung wird dann einem neuen Chip zugeteilt. Die Bedienung im Alltag ist einfach. Der RFID-Chip wird direkt vor das elektronische Knaufmodul des Schließzylinders gehalten. Das System erkennt die Berechtigung und koppelt den Knauf mit dem Zylinder - die Tür lässt sich nun durch Drehen des Knaufs öffnen und wieder zuschließen.

#### Mehr Sicherheit und Komfort durch **Einbindung in Alarmsysteme**

Werden die RFID-gesteuerten Schließanlagen per Funk mit einer im Gebäude installierten Alarm- oder Einbruchmeldeanlage verbunden, lassen sich Komfort und Sicherheit weiter verbessern. So kann beispielsweise das Scharf- oder Unscharfschalten der Alarmanlage komfortabel über den Chip gesteuert werden. Das Zusammenspiel mit Einbruchmeldeanlagen macht auch die Verwaltung von Transponderdaten, also zum Beispiel die Löschung oder das Hinzufügen von Transponder-Chips, besonders einfach.

#### Zusammenfassung

Schlüsselverluste sind nicht nur ärgerlich, sie können auch richtig teuer werden. Bei Schließanlagen müssen zumeist mehrere Schlösser ausgetauscht werden. Eine Alternative bieten etwa Schließzylinder, die Türen mit einem RFID-Transponderchip (Radio-Frequency-Identification) ver- und entriegeln - etwa der hilock 2200 von Telenot. Sie ersetzen herkömmliche Schließzylinder und sind in wenigen Minuten einzubauen. Zudem lassen sie sich mit Gefahrenmeldesystemen koppeln und in ein Smart-Home-Konzept einbinden. Unter www.telenot.com/privatkunden gibt es dazu weitere Informationen.



men ist möglich. Foto: djd/Telenot Electronic GmbH

# Haus & Grund Wuppertal & Umgebung

#### Jetzt mehrfach sparen bei INOVATOR in Langenfeld

# Garagentor & Haustür so günstig wie nie modernisieren



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

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 bis zum 31.12.2020 bis zu 30 % sparen. Profitieren Sie zusätzlich, jedoch nur noch bis zum 30.09.2020, von zwei weiteren Aktionen. Wer sich für die neue Haustür dann noch eine KfW-Förderung sichert, spart sogar vierfach und erhält einen einmaligen Preisvorteil.

#### Europapromotion

INOVATOR bietet im Rahmen der Hörmann Europapromotion in diesem Jahr Garagentore, Haustüren sowie smarte Lösungen zu Aktionspreisen an. So ist unter anderem das Hörmann RenoMatic-Garagentor inklusive Antrieb mit M-Sicke und der besonders unempfindlichen Oberfläche Woodgrain in sechs Aktionsfarben und drei Aktionsdekoren bereits ab 949,- € erhältlich. Haustüren gehören ebenfalls zur diesjährigen Aktion. Für besonders viel Sicherheit bietet INOVATOR die Hörmann Haustür ThermoSafe an. Diese Aluminium-Haustür ist mit einer serienmäßig einbruchhemmenden RC3 Sicherheitsausstattung mit fünffach Sicherheitsschloss und einer sehr guten Wärmedämmung mit einem U-Wert von bis zu 0,87 W/(m²-K) bereits ab 2.798,- € erhältlich. Dieses Exklusivangebot gilt noch bis zum 31.12.2020.

#### 100 € Preisvorteil

In Kooperation mit Hörmann können Kunden von INOVATOR jedoch noch weiter sparen, denn sie bieten ihren Kunden noch bis zum 30.09.2020 einen 100 € Wertscheck für Aluminium Haustüren sowie eine 100 € Gratis-Zugabe für Automatik-Sektionaltore.

#### MwSt.-Vorteil

Mit der vorübergehenden Senkung der Mehrwertsteuer von 19% auf 16% will die Bundesregierung aktuell die Wirtschaft ankurbeln. Dadurch lohnen sich größere Investitionen jetzt ganz besonders. Die Leistung muss jedoch bis zum 31.12.2020 fertiggestellt sein, um von der Senkung zu profitieren.

#### 10 % KfW Zuschuss

Wer die eigenen vier Wände gegen Einbrüche schützen und den Komfort erhöhen möchte, kann mit den Förderprogrammen Nr. 445-E "Altersgerecht Umbauen – Investitionszuschuss – Einbruchschutz" sowie Nr. 430 "Energieeffizient Sanieren" der KfW-Bank für viele Hörmann Haustüranlagen einen Zuschuss von teilweise mehr als 10% beantragen – dieser Antrag muss jedoch vor Auftragserteilung erfolgen.

#### Jetzt modernisieren

Nutzen Sie Ihre Chance und profitieren Sie von den besonderen Preisvorteilen. Lassen Sie sich kostenlos von erfahrenen Mitarbeitern direkt bei Ihnen Zuhause beraten oder besuchen Sie die große und moderne Garagentor- und Haustürausstellung auf der Hans-Böckler-Str. 42 in Langenfeld. Das INOVATOR-Team freut sich auf Sie!

#### **GROBA Bauaustrocknung GmbH**

- Trocknung nach Wasserschaden
- Estrichtrocknung / Luftentfeuchtung
- Bau- / Winter- / Not- / Eventbeheizung

- Vermietung / Beratung / Verkauf / Service

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











#### Unterwegs und doch zu Hause

## Die eigenen vier Wände immer im Blick

djd-Text 66413n



## Kamerasysteme rechtssicher installieren

Kamerasysteme bieten mehr Sicherheit am Haus. Bei ihrer Installation sind lediglich ein paar rechtliche Vorgaben zu beachten. So dürfen Außenkameras nicht auf öffentliche Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücke gerichtet sein. Bei der Installation im Haus ist zu berücksichtigen, dass beispielsweise Babysitter oder Putzdienste der Aufzeichnung zustimmen müssen. Personen, die das Grundstück betreten, sollten durch ein Hinweisschild auf die Kameraüberwachung hingewiesen werden. Unter www. somfy.de gibt es weitere Tipps und Ideen zum Schutz des Hauses.

Moderne Elektronik erleichtert unser Leben - auf das Smartphone und weitere smarte Geräte möchten die meisten Nutzer hierzulande nicht mehr verzichten. Aber das ist nicht alles: Innerhalb der eigenen vier Wände werden auch Smart-Home-Systeme immer mehr zur Normalität. Sie erleichtern viele Alltagsroutinen und steuern das eigene Heim ohne Aufwand ganz automatisch - von den Rollläden und anderen Sonnenschutzsystemen über die Beleuchtung bis hin zur Verriegelung von Fenstern und Türen beim Verlassen des Hauses. Neben der Übernahme von Komfortfunktionen kann das Smart Home auch einen wichtigen Beitrag zur Sicherung des Hauses leisten und mit unterschiedlichen Alarmsystemen kombiniert werden.

## Jederzeit kontrollieren, was zu Hause los ist

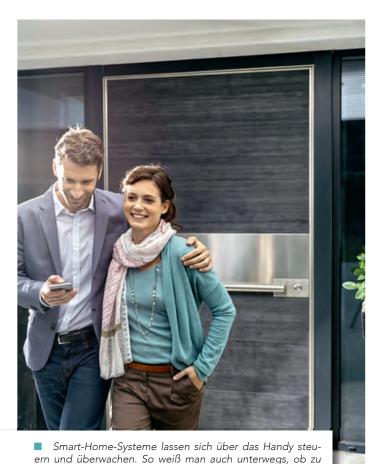
Mit Fenstersicherungen, Öffnungs-, Bewegungs- und Rauchmeldern lässt sich das Haus rundum absichern. Zusätzlich kann der Nutzer innerhalb und außerhalb

des Hauses Kameras installieren, die aufzeichnen, was in den Wohnräumen oder rund ums Haus los ist. In Verbindung mit Smart-Home-Systemen wie TaHoma von Somfy streamen sie Bilder auch jederzeit live aufs Handy. So kann sich jeder überall auf der Welt davon überzeugen, ob zu Hause alles in Ordnung ist. So zum Beispiel, wenn die Melder an Türen oder Fenstern einen Alarm auslösen oder wenn sie einfach einmal nach dem geliebten Vierbeiner daheim schauen möchten. Unter www.somfy.de gibt es viele weitere Infos und Tipps zur Hausautomation und rund um smarte Sicherheitslösungen.

## Eindringlinge abschrecken, bevor etwas passiert

Smart-Home-Systeme können weit mehr als nur warnen oder bei einem Einbruchsversuch sofort abschrecken, wenn bereits ein Problem entstanden ist. Mit Anwesenheitssimulationen leisten sie einen wichtigen Beitrag, um potentielle Einbrecher im Vorhinein von ihrem Vorhaben abzu-





bringen. So können Rollläden, Raffstores oder Beleuchtungen automatisch nach dem Zufallsprinzip oder nach programmierten Anwesenheitsszenarien gesteuert werden. Das Haus oder die Wohnung macht somit einen bewohnten Eindruck und wird unattraktiv für ungebetene Gäste. Gut platzierte Bewegungsmelder können zusätzlich die Außenbeleuchtung anschalten und Eindringlingen den Schutz der Dunkelheit rauben. Kriminalstatistiken in Deutschland zeigen, dass smarte Technologie schon heute hilft.

Hause alles in Ordnung ist.



Moderne Hausautomation bietet ideale Möglichkeiten zur Verbesserung des Einbruchschutzes am eigenen Heim einfach und komfortabel zugleich. Fotos: djd/Somfy



Elektroinstallationen · Video-Sicherheitstechnik Antennentechnik · EDV- und Fernmeldenetze

#### DIRK ABENDROTH

Geschäftsführer - Flektromeister Rhönstr. 8 · 42349 Wuppertal Tel. 02 02 / 295 06 40 02 02 / 295 06 41 Mobil 0177 8 14 82 86 info@pony-gmbh.de

Gartengeräte + Motorentechnik

#### KLAUS BOCKMUHL

Vertragshändler

Honda · Brill · Husqvarna · Wolf · Sabo · Flymo Beratung · Verkauf · Verleih · Reparatur Rauental 85 (Einfahrt Autohaus Schnorr) W-Oberbarmen Tel. 60 54 29 · Fax 6 08 41 84 Öffnungszeiten: Mo - Fr 9-18 Uhr · Sa 10 - 13 Uhr

Heizung · Sanitär · Solar

Große Flurstraße 69 · 42275 Wuppertal **Telefon** 02 02 - 25 55 40 · **Telefax** 02 02 - 57 13 80 Mobil 0151-12009176 · e-Mail info@hans-runkel.de



#### Meisterbetrieb seit über 140 Jahren

zu fairen Prei

• Sicherheits-Fachgeschäft • Sicherheitstechnik • Briefkastenanlagen • Schließanlagen • Panikschlösser • Tresorstudio





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





## Sicherheitsdienste

Tel.: 02 02 / 27 45 70

Internet: www.wachundschließgesellschaft.de



#### Unsichtbarer Wächter

## Sensoren im Fensterprofil schlagen bei Einbruchsversuch Alarm und informieren über Öffnungszustand der Fenster

djd-Text 66934n





■ Per App kann sich der Hausbesitzer auch von unterwegs einen Überblick über den Öffnungszustand zeigen lassen.

Sobald der Vibrationssensor einen Manipulationsversuch erkennt beziehungsweise eine Erschütterung bemerkt, reagiert er mit einem Warnton direkt am Fenster. Zeitgleich löst er ein abschreckendes lautes Alarmsignal im Haus aus. Fotos: djd/SIEGENIA-AUBI KG

Trotz eines leichten Rückgangs in den letzten Jahren sind die Einbruchszahlen in Deutschland weiterhin besorgniserregend hoch. Der materielle Schaden ist schnell vergessen, psychische Folgen tragen viele Einbruchsopfer jedoch länger mit sich herum. In Einfamilienhäuser dringen die Täter über Balkon- und Terrassentüren, vor allem aber über die Fenster ein. Funksensoren in Fensterprofilen können bei einem Einbruchsversuch Alarm auslösen und zudem über den Öffnungszustand der Fenster informieren.

#### Alarmierung schreckt ungebetene Gäste ab

Als unsichtbarer Wächter sorgt beispielsweise der Funk-Fenstersensor senso secure von Siegenia für die wirkungsvolle Abschreckung ungebetener Gäste. Er ist verdeckt liegend in das Fensterprofil integriert. Sobald der Vibrationssensor einen Manipulationsversuch erkennt beziehungsweise eine Erschütterung bemerkt, reagiert er mit einem Warnton direkt am Fenster. Zeitgleich löst er ein abschreckendes lautes Alarmsignal im Haus aus. Optional lassen sich darüber hinaus bei Erkennen eines Einbruchsversuchs Alarmmeldungen per sogenannter Push Notification ans Smartphone senden. So haben Hausbesitzer auch ohne Smart-Home-System von unterwegs aus ihr Haus sicher im Blick.

## Informationen zum Öffnungszustand der Fenster

Die Funk-Fenstersensoren können zudem zuverlässig über den Öffnungszustand der Fenster informieren und lassen sich dabei nicht von eventuellen Fehlstellungen der Griffe täuschen. Denn was nutzt es, ein Fenster als verschlossen zu melden, wenn es lediglich angelehnt ist. Den Überblick über sämtliche mit dem Funksensor ausgestatteten Elemente auch von unterwegs gibt eine zugehörige App. Stehen die Anzeigen auf Grün, sind alle Elemente sicher verriegelt.

#### **Einfache Installation**

Durch seine einfache kabellose Installation eignet sich der Funk-Fenstersensor sowohl für Neubauten als auch für die Nachrüstung. Mit nur wenigen Handgriffen lässt er sich im Fensterprofil anbringen – unabhängig vom jeweiligen Beschlagtyp. Alle Informationen zu den Funk-Fenstersensoren gibt es unter www.siegenia.com.



## Sicherheitstechnik bietet wirkungsvollen Schutz gegen Einbrüche

## Diebe mögen keine Gegenwehr

djd-Text 65605

Rund 60 Prozent aller Wohnungseinbrüche finden bei Dunkelheit statt, in manchen Regionen stellt die Polizei in der dunklen Jahreszeit eine Verdopplung der Einbruchsdelikte fest. Verantwortlich dafür ist vor allem das geringere Risiko für die Täter: Eine früh einsetzende Dämmerung bietet ihnen Schutz vor Entdeckung. Ziel der Langfinger kann letztlich jeder Haushalt werden, denn die Täter sind nicht wählerisch. In jedem Haus und in jeder Wohnung gibt es Wertsachen, die sich schnell zu Geld machen lassen. Für viele Menschen bedeutet der Einbruch in die Privatsphäre einen Schock. Schlimmer als der materielle Schaden sind die psychischen Folgen: Viele haben danach Angst vor einem weiteren Einbruch und halten sich nur noch ungern zu Hause auf. Aber jeder Haushalt kann sich schützen: Durch moderne Sicherheitstechnik wird das Risiko, Opfer eines Einbruchs zu werden, drastisch reduziert.

## Alarmanlagen und Co.: Einsatz von Sicherheitstechnik wirkt

Denn inzwischen werden mehr als 45 Prozent aller versuchten Einbrüche verhindert - nach Angaben der Polizei ist dies auf den verstärkten Einsatz von Sicherheitstechnik zurückzuführen. "Diese Investition Johnt sich also nachweislich. Kommen Einbrecher nicht innerhalb von zwei bis fünf Minuten ins Gebäude, brechen sie die Tat in der Regel ab", betont Dr. Urban Brauer, Geschäftsführer des BHE Bundesverband Sicherheitstechnik e. V. Neben einbruchhemmenden Sicherungen an Türen und Fenstern sorgen vor allem Alarmanlagen für ein hohes Maß an Sicherheit. Sie reagieren bei unerwünschten Eindringlingen sofort. Über einen lautlosen, sogenannten stillen Alarm wird die Tat direkt einem Sicherheitsunternehmen gemeldet. Dies bietet der rund um die Uhr besetzten Notruf- und Serviceleitstelle die Chance, den Einbrecher noch in flagranti zu erwischen. Auch ein interner Alarm mit optischen und akustischen Signalen hilft: Der Krach schreckt den Einbrecher auf und lässt ihn die Tat meist abbrechen. "Die Beratung, Planung und Einrichtung einer Alarmanlage sollte stets durch eine qualifizierte Fachfirma erfolgen, denn eine fehlerhafte Installation macht jede Vorrichtung wirkungslos", betont Brauer.

#### **Neutrale Infoplattform gibt Tipps zum Einbruchschutz**

Umfassende Hinweise auf Gefahrenquellen und Tipps rund um den Einbruchschutz gibt es etwa unter www.sicheres-zuhause. info. Die neutrale Infoplattform zeigt, wie man die Schwachstellen von Häusern und Wohnungen effektiv sichern kann. Neben Fakten zur KfW-Förderung von Einbruchschutzmaßnahmen finden Bürger hier auch Adressen qualifizierter und seriöser Sicherheitsexperten. Praktische Ratschläge und Verhaltensregeln runden das Angebot ab.





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





Individueller Home-Security-Schutz Urlaubsüberwachung

Tel.: 02 02 / 27 45 70

Internet: www.wachundschließgesellschaft.de





## Mitmachen und Online Mietvertrag gewinnen!

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

Hohl- nudel- art	*	altes deut- sches Gewicht	Ţ.	Haupt- stadt von Oman		franzö- sisch: Gesetz	seem.: Tau- ende	- 3Q.	117-	englisch: Ende		gen- mani- pullertes Wesen	antikes Balkan- volk	Schrank- abteil	englisch: Asche	altrömi- scher Staats- mann	englisch: Schaf
•										Erfinder der Plakat- säule	•						
Natur- erzeug- nisse		Zeichen über dem dritten Vokal		ge- diegen	•	1.1	<b>Q</b>		Ti	portugie- sische Insel- gruppe		eine Droge (ugs.)		()		G	
deut- scher Filmstar (Klaus) †		14					Jungen		Gesetz- losig- keit							0	
Stadt bei Avignon				Pariser Univer- sität		Teil des Stadt- teils	-				Esels- laut	-			uner- bittlich, hart		
kleine Trommel			Zinn- folie		G							Hub- schrau- ber (Kw.)		Grabin- schrift (Abk.)	8		
					ungenau	27			Stadt im Süden Arme- niens		Fremd- wortteil: Sonne	(10					Mainzer Erz- bischof (9. Jh.)
						hinwei- sendes Wort		Gutsver- walter im MA.		<b>5</b>				Mutter des Apollo	* 1	spani- scher Männer- name	
Haupt- stadt der Türkei			Ort an der Saar		Staat in Süd- arabien						Stadt im Indus- Tal (indien)		Papa- geien- name	5			
bläu- liches Auto- licht	bibli- scher König	Schrift- steller						Flächen- maß		Kurort in Südtirol							
	V				franz., span. Fürwort: du		Kiefern- art					eng- lische Biersorte		C			
Heil- gehilfin		Ver- mittlung von Wissen			1						$\bigcirc$ 3		skandi- navische Haupt- stadt	-			
			1					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10





## **REZENSIONEN**



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

#### Nachbars Garten

Paradies verbotener Früchte oder Zankapfel der Nation? **Hans Reinold Horst** 

15,95 €

inklusive MwSt., zzgl. 2,50 Euro Versandkosten

ISBN: 978-3-969787-85-3, 5. Auflage 2016

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

Zu beziehen über Ihre Haus und Grund-Geschäftsstellen Wuppertal.





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



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



Fax: 02 02 / 4 67 08 58 E-Mail: kursp101040@aol.com www.baustoffeurspruch.wg.am



Beton-, Mauer- und Putzarbeiten, Trockenbau Erdarbeiten, Wegebau, AbdichtungSanierungs- 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:		Literatur:	Preis
	€		€
· Wohnungsmietvertrag (Auflage 07/19)	2,94	· Geld u. Mietende 5. Auflage 2019	14,95
· Garagen/Stellplatz-Mietvertrag (Auflage 10/17)	1,17	· Schönheitsreparaturen 4. Auflage 2016	14,95
· Gewerblicher Mietvertrag (02/19)	2,94	· Beauftragung eines Handwerkers 4. Auflage 2018	12,95
· Mieterhöhungserklärung	1,46	· Wohnungsmodernisierung 8. Auflage 2019	21,95
· Hausbuch (Buchführungsheft)	5,36	· Instandhaltung u. Instandsetzung im	
· Miet- und Pachtvertrag für Gartenland	0,97	Mietverhältnis 1. Auflage 2015	14,95
· Winterdienstkarte	0,49	Sanierung u. Modernisierung im Wohnungseigentum 1. Auflage 2014	11,95
· Wohnungsübergabeprotokoll	0,97		11,73
· Selbstauskunft	0,49	<ul> <li>Einbruchschutz für Haus &amp; Grund Eigentümer</li> <li>1. Auflage 2016</li> </ul>	10,95
· Mietaufhebungsvereinbarung (In der Geschäftsstelle erhältlich)	0,97	Gesundes Wohnen – Energisches Sanieren  1. Auflage 2018	16,95
		Streit mit dem WEG-Verwalter 1 Auflage 2016	12,95
Literatur (Nur auf Bestellung)		Der Kauf einer Eigentumswohnung 3. Auflage 2007	9,95
· Mietpreisbremse 1. Auflage 2015	14,95	Der Wohnungseigentümer 10. Auflage 2017	43,50
· Mietverträge professionell ausfüllen 3. Auflage 2	2019 14,95	Wohnflächenberechnung 4. Auflage 2016	9,95
· Untervermietung 1. Auflage 2019	14,95	Nachbarstreit im Wohnungseigentum 1. Auflage 2014	14,95
· Die Schadenersatzpflicht d. Mieters wg. verursac	chter		
Vermögensschäden 1. Auflage 2012	7,95	Nachbars Grenzbewuchs 1. Auflage 2018	12,95
Die Schadenersatzpflicht d. Mieters wg. Beschäd		Die neue Trinkwasserverordnung 3. Auflage 2018	10,95
der Mietsache 1. Auflage 2012	9,95	Die neue Heizkostenverordnung 4. Auflage 2010	19,95
<ul> <li>Schadenersatzansprüche d. Mieters un deren ab durch den Vermieter 1. Auflage 2012</li> </ul>	wehr 12,95	Die EnEV 2014	9,95
Sicherung u. Beitreibung v. Mietforderungen	12,73	Die Zweitwohnungsteuer 3. Auflage 2015	9,95
5. Auflage 2018	14,95	· Übertragung u. Vererbung v. Grundbesitz 3. Auflage 2017	24,95
· Mietminderung 3. Auflage 2009	12,95	· Immobilienübergabe zu Lebzeiten 2. Auflage 2013	9,95
· Betriebskosten 9. Auflage 2019	12,95	· Patientenverfügung u. Vorsorgevollmacht des	
· Mieterhöhung freifinanziert 5. Auflage 2020	14,95	Immobilieneigentümers 3. Auflage 2016	10,95
· Die Mietfibel 5. Auflage 2020	14,95	Das Testament d. Immobilieneigentümers	0.05
· Kaution 2. Auflage 2018	11,95	2. Auflage 2011	9,95
· Streit im Mehrfamilienhaus 1. Auflage 2009	14,95	Der Ehevertrag d. Immobilieneigentümers 2. Auflage 2011	9,95
· Nachbars Garten 5. Auflage 2016	15,95	Abwehr nachbarlicher Störungen 1. Auflage 2020	14,95
<ul><li>Kündigung d. Vermieters wg. Eigenbedarfs</li><li>2. Auflage 2017</li></ul>	12,95	Der Verwaltungsbeirat 5. Auflage 2019	14,95
Kündigung d. Vermieters wg. Zahlungsverzug		· Schimmelpilz und Mietrech 2. Auflage 2020	24,95
1. Auflage 2017	12,95	(Die Broschüren können über die Geschäftsstelle bestellt werden)	)
Versandkosten für Literatur:			
bis 20 g 0,80 € 51	bis 500 g	1,55 € 1.001 bis 2.000 g	4,90€
21 bis 50 g 0,95 € 50	1 bis 1.000 g	2,70 € 2.001 bis 10.000 g	7,49€
Versandkosten für Literatur:			
	91 bis 1,90 kg	5,71 € 1,91 bis 2,90 kg	5,96€
	91 bis 4,90 kg	6,60 € 4,91 bis 6,90 kg	7,47 €
_	91 bis 11,90 kg		, 10,01 €
_	,91 bis 31,50 kg	_	/ Versand
Versandkosten sind Gesamtkosten inklusive Mohny	ertsteller Vers	and nur innerhalb von Deutschland Versand ins Ausland	nur auf

Versandkosten sind Gesamtkosten inklusive Mehrwertsteuer. Versand nur innerhalb von Deutschland. Versand ins Ausland nur auf gesonderte Nachfrage.

Alle Preise verstehen sich einschließlich 16 % Mehrwertsteuer, Bücher und Merkblätter 5 % Mehrwertsteuer zzgl. Versandkosten.



#### Service bei Haus & Grund

Unsere Kooperationspartner Behrens GmbH und ibs Immobiliengruppe bieten die nachstehenden Dienstleistungen für Haus und Grund Mitglieder zu Sonderkonditionen an:

#### Energieberatung

· Erstellung eines Verbrauchsausweises bei Vorlage der Verbrauchsdaten durch den Auftraggeber 45,24 € · Erstellung eines Bedarfsausweises bei Vorlage der Verbrauchsdaten durch den Auftraggeber bis 4 Fam. –Haus 299,28 €

Für jede weitere Etage

87,00€

· Beantragung von KfW Förderprogrammen

3.0 %

von der Beantragungssumme

· Energieberatung bei Haus und Grund

kostenfrei

· Energieberatung vor Ort

pauschal 98,60 €

#### Serviceleistungen Handwerk

· Handwerkerberatung bei Haus und Grund

kostenfrei

· Handwerkerberatung vor Ort

63.80 €

#### Serviceleistungen Immobilien

· Vermietung von Wohnungen

2 Monatsmieten zzgl. gesetzl. Umsatzsteuer

· Verkauf

kostenfrei

· Wertermittlung Immobilie

· Nach Ertragswertverfahren

98,60€

· Nach Sachwertverfahren inkl. Kurzgutachten

284,20 €

· Wohnungsab- und -übergaben inkl. Protokoll und Fotodokumentation

214,60 €

Alle Preise verstehen sich inkl. Umsatzsteuer von derzeit 16%. 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

8.15 - 13.00 Freitag

Barmen: Tel. 02 02 / 25 59 50 Elberfeld: Tel. 02 02 / 2 55 95 22 Fax 02 02 / 25 59 54 Fax 02 02 / 94 67 98 98

e-mail: info@hausundgrundwpt.de

Mittags von 13.00 - 14.00 Uhr geschlossen





# Haus & Grund Wuppertal & Umgebung

# Suchen Sie einen Tagungsort?

Seminarraum in unseren Räumlichkeiten

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

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

# Sie möchten bei der nächsten Ausgabe dabei sein?

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



## **Impressum**

#### Herausgeber:

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

#### Beratungsstelle Barmen:

An der Clefbrücke 2a  $\cdot$  42275 Wuppertal Tel. (02 02) 25 59 50  $\cdot$  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:

Wagen 14 der neuen Schwebebahn am South-Tynside Ufer in Barmen

Fotos: Frank Heßler

Korrektur Juli: Straße Am Kriegermal mit Evangelische Kirche

Beyenburg

Fotos: 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



#### 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

#### **HAUSVERWALTUNG**

- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Gewerbeverwaltung

#### **HAUSMEISTERSERVICE**

- Gartenservice
- Reinigungsservice
- Winterdienst









- Immobilienmakler
- An- und Verkauf
- Vermietung



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



Peter Nolte | eMail@noltedach.de | Telefon 0202 300041 Wiesenstraße 115 - 121 | 42105 Wuppertal Doppelstabmattenzäune · Schutznetze Stabgitterzäune · Drahtgeflechte Toranlagen · Schranken · Barrieren Lärmschutzwände · Sichtschutz





A-Z TOR & ZAUN GmbH

Am Beul 33 • 45525 Hattingen • Fon: 023 24/68 57 20 - 0 • Fax: 023 24/68 57 20 - 10 http: www.tor-und-zaun.de • E-Mail: info@tor-und-zaun.de



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





Markisen · Fenster · Haustüren · Rollladen · Garagentore · Vordächer

Sanderstraße 188 42283 Wuppertal www.bebauelemente.de **2** 0202/979090



#### Schmersal Dienstleistungen Wir an Ihrer Seite. Hygienische Vorsorgung **Entrümpelung** Reinigung von Messi-Wohnungen Überführung Urlaubsvertretung Geruchsneutralisation

Schmersal Dienstleistungen

· Unfall- und Leichenfundortreinigung

Hugo-Jacobs-Straße 4 58332 Schwelm kontakt@schmersal-dienstleistungen.de www.schmersal-dienstleistungen.de Tel.: 0151/533 633 44



Tel.: 02 02 - 47 00 17 office@friedrichsbauelemente.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

Tischler-Innung Wuppertal



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



#### Sanitär- und Wärmetechnik



Wasser · Gas · Heizung

Seit über 50 Jahren!

Exclusive Bäder · Regenwassernutzung Altbausanierung · Abdichtung · von Gasleitungen

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

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

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

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



Bergisches Immobilien Kontor GmbH

Untenbeck 1 Tel. 0202 / 695 23 24 awater@bik-Immo.de

42327 Wupperta Christiane Awater www.blk-immo.de

#### **FASSADEN**

#### **MELZEL**



MEISTERBETRIEB DER INNUNG



 $\cdot \, FM\text{-}Elastik putz \cdot Fassaden verkleidung \cdot W\"{a}rmed \"{a}mmung$ · Malerarbeiten · Eigens entwickelte Fassadensysteme ·Langzeitreferenzen

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

## ÜREN Ihr Partner seit 1865



Stormstr. 11-17 · 42327 Wuppertal · www.tueren-heldmann.de · info@tueren-heldmann.de



Rollladen Markisen Tore Terrassendächer

Klappläden Innenverschattung Reparaturen/Service

Tel. 02 02-75 17 52

info@adolfenge.de • www.adolfenge.de