Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

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

Jahrgang 124

Haus & Grund-Magazin Wuppertal

www.hausundgrundwpt.de

12/2020

Wohnraummietvertrag
jetzt auch online erhältlich.

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

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

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

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

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

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

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

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

Buscher Energie und Wärme
Wetten, dass unser Strom günstiger ist als Ihrer!
Schicken Sie uns jetzt eine Kopie Ihrer letzten Jahresabrechnung
per MAIL: info@buscher-energie.de
oder WHATSAPP: 0175 / 289 0 289

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

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

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

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser!

Ich hoffe Sie und Ihre Familien haben dieses außergewöhnliche Jahr gesundheitlich gut überstanden. Ihnen und Ihren Familien wünsche ich eine ruhige und besinnliche Weihnachtszeit – auch wenn diese anders als gewohnt sein wird. Sicherlich wird es dieses Jahr keine großen Weihnachtsfeiern geben, aber dafür wird die Weihnachtszeit hoffentlich weniger unruhig und hektisch sein – ohne von Termin zu Termin hetzen. Stattdessen werden wir die Zeit ausschließlich mit nahestehenden Personen verbringen können, für die wir Zeit haben. Und dies ist – aus meiner Sicht – der Grund für die Weihnachtszeit: die Möglichkeit zur Rückbesinnung auf die uns wichtigen Dinge im Leben, gemeinsame Zeit mit der Familie zu verbringen und die beginnende Vorfreude auf das kommende Jahr – das sicherlich wieder anders wird als dieses Jahr.

Zu Jahresbeginn konnten wir uns nicht vorstellen, welche Herausforderungen uns erwarten würden. Wir mussten unser komplettes Leben – privat und beruflich – unsere Ziele, Vorstellungen und Wünsche immer wieder an die aktuellen Gegebenheiten anpassen. Wir waren mit einer Situation konfrontiert, die es in der westlichen Nachkriegswelt noch nicht gegeben hat. Feste und Veranstaltungen – private, konfessionelle und öffentliche – die für viele von uns wichtig sind und uns normalerweise Geborgenheit und Sicherheit vermitteln, fielen aus. Stattdessen wurden wir angehalten uns zu distanzieren und soziale Kontakte auf ein Minimum zu beschränken. Der Großteil der Bevölkerung hat die Notwendigkeit der Einschränkungen akzeptiert und gelernt hiermit umzugehen. Denn die Menschen wissen, es handelt sich um vorübergehende Maßnahmen zur Abwendung einer nie dagewesenen Pandemie. Die Menschen in unserem Land haben – bis auf einen kleinen Rest uneinsichtiger und egoistischer Besserwisser – bewiesen, dass sie rücksichtsvoll und solidarisch sind. Anders als in Diktaturen sind einschränkende Maßnahmen in unserer Demokratie nur vorübergehender Natur und werden aufgehoben, wenn es möglich ist – wie im Frühsommer.

Und es gibt Hoffnung. Ärzte und Wissenschaftler haben immense Fortschritte in der Erforschung dieses Virus erzielt. Die Behandlungsmethoden der Erkrankten wurden stetig verbessert. Impfstoffe werden / wurden entwickelt, die, Stand Ende November, kurz vor ihrer Zulassung zur Anwendung stehen. Es werden Pläne für die Impfung der Bevölkerung aufgestellt und die Vorbereitung für deren Umsetzung haben begonnen. Am Campus Freudenberg wird es für die erste Phase der Immunisierung ein großes Impfzentrum geben. Darüber hinaus kommen viele dezentrale Impfungen in Krankenhäusern und Altenzentren hinzu. Insoweit haben wir alle die große Hoffnung, dass die uns auferlegten und erforderlichen Einschränkungen in den nächsten Wochen und Monaten stetig weniger werden.

Wir Deutschen haben großes Glück. Wir haben ein funktionierendes Gesundheitssystem – auch wenn es nicht perfekt ist. Aber in unserem Land wird jeder Bewohner qualifiziert medizinisch versorgt. Zumindest bis Ende November wurden in Deutschland erkrankte Personen in Krankenhäusern nicht abgewiesen und Verstorbene mussten nicht „zwischengelagert" werden. Dies trifft nicht auf alle westlichen Länder zu. Und hierzu haben wir alle beigetragen, indem wir uns beschränkt und so das Gesundheitssystem entlastet haben.

Ich bin fest davon überzeugt, dass wir ein Jahr 2021 erleben werden, in dem wir wieder mehr „Normalität" zurückerlangen werden, wobei „Normalität" etwas sehr individuelles und dann vielleicht auch etwas anderes als bisher ist. Vielleicht lernen wir jetzt, wieder etwas mehr Rücksicht aufeinander zu nehmen.

Ein völlig anderes aber wichtiges Thema: Am 22. Dezember 2020 tritt der neue qualifizierte Mietspiegel in Kraft. In ihm wird die durchschnittliche Mietentwicklung der Bestandsmieten der letzten sechs Jahre dargestellt. Er dient als Mittel der Begründung von Mieterhöhungen in bereits bestehenden Mietverhältnissen. In diesen Fällen ist er verbindlich anzuwenden. Ausdrücklich hinweisen möchte ich darauf, dass er im Rahmen von Neuvermietungen nicht verbindlich ist. Im Fall einer Neuvermietung können Sie die Miete verlangen, die aktuell üblicherweise bezahlt wird. Da der Mietspiegel aufgrund der gesetzlichen Vorgaben anhand der in den letzten sechs Jahren durchschnittlich gezahlten Mieten entwickelt wurde, bildet er nicht die aktuelle Mietentwicklung im Jahr 2020 ab. Im Fall der Neuvermietung bestimmen daher Angebot und Nachfrage den Mietpreis.

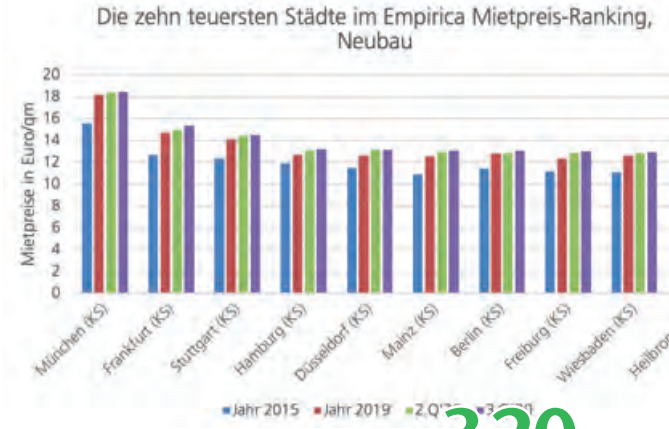
Den neuen Mietspiegel werden wir im Januar in unserer Zeitung abdrucken. Gedruckte Exemplare erhalten Sie ab dem 22.12.2020 in unseren Beratungsstellen oder bei der Stadt Wuppertal. Auf unserer Internetseite www.hausundgrundwpt.de sowie der Internetseite der Stadt Wuppertal können Sie ihn einsehen oder downloaden. Sollten Sie Fragen zum Mietspiegel oder zur Erhöhung der Miete haben, wenden Sie sich bitte an unsere Rechtsberater.

Ich wünsche Ihnen allen ein fröhliches und gesegnetes Weihnachtsfest und verbleibe mit den besten Wünschen für das Jahr 2021 und der Hoffnung, dass Sie alle gesund bleiben.

Ihr

336

338



320

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

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Verlag und Service GmbH
Deutschland

Bielefeld / Christ / Sommer

Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung

1. Auflage 2021

341

334

In dieser Ausgabe befindet sich eine Beilage der Firma:
Petra Ueberlacher Immobilien

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Inhaltsverzeichnis

Kommentar
Ein Ministerium 319

Politik & Wirtschaft
Mieten steigen langsamer als Kaufpreise 320

Öko-Strom erstmals über der 50-Prozent-Marke 321

Belastung sinkt leicht 321

Recht & Steuern
Homeoffice 322

Betreiber von Ferienwohnungen müssen zahlen, Wohnungseigentümer nicht 322

Neues vom Bodenzins 323

Das neue Wohnraumstärkungsgesetz soll das „Wohnungspolizeigesetz“ in NRW ersetzen 324

Kooperationspartner 326

Sepa-Lastschriftmandat 329

Vermieten & Verwalten
„Finanzierungen jetzt krisenfest machen“ 332

Finanzen & Versicherungen
Wer muss wann räumen? 333

Haustechnik
Mit Plissees die Fenster richtig in Szene setzen 334

Lichtblicke für die dunklen Tage 334

Beim Wärmekonzept den Überblick behalten 336

Keuchhusten kennt keine Altersgrenze 337

Verschiedenes
Umfrage 339

Mitmachen und Online Mietvertrag gewinnen! 340

Rezensionen
Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung 341

Verträge & sonstige Formulare | Literatur 342

Service bei Haus & Grund 343

Telefonauskünfte für Barmen und Elberfeld 343

Geschäftszeiten der Beratungsstellen 343

Impressum 344

Kommentar
Ein Ministerium

Die Politiker werden seit Jahren nicht müde, Bauen und Wohnen zu einem zentralen Handlungsfeld zu erklären. Wenn es jedoch darauf ankam, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, war dies nicht nur schnell vergessen, sondern endete im Gegenteil. Schon Bundesumweltministerin Barbara Hendricks nutzte ihre Zuständigkeit für das Bauen, um sich als Klimaschützerin zu profilieren – auf Kosten der Immobilieneigentümer, indem sie überproportional große CO_2-Einsparung nur von uns verlangte.

Auch der amtierende Bauminister Horst Seehofer zeigt, dass ihn Bauen und Wohnen nicht ernsthaft interessiert. Um von der SPD die Zustimmung zu seinem Gesetz zur Überwachung von Mobiltelefonen zu erhalten, bot er der SPD im Gegenzug ein neues Baugesetzbuch nach deren Wünschen: schön für die SPD, denn die Novelle dient der Aushöhlung des privaten Eigentums. Horst Seehofer ist dies gleichgültig.

So kann es nicht weitergehen. Die nächste Regierung braucht jemanden mit Sachkenntnis, der sich für Wohnen interessiert und für den Bauen nicht nur Verhandlungsmasse ist: Wir brauchen künftig ein eigenes Ministerium für Bauen und Wohnen.

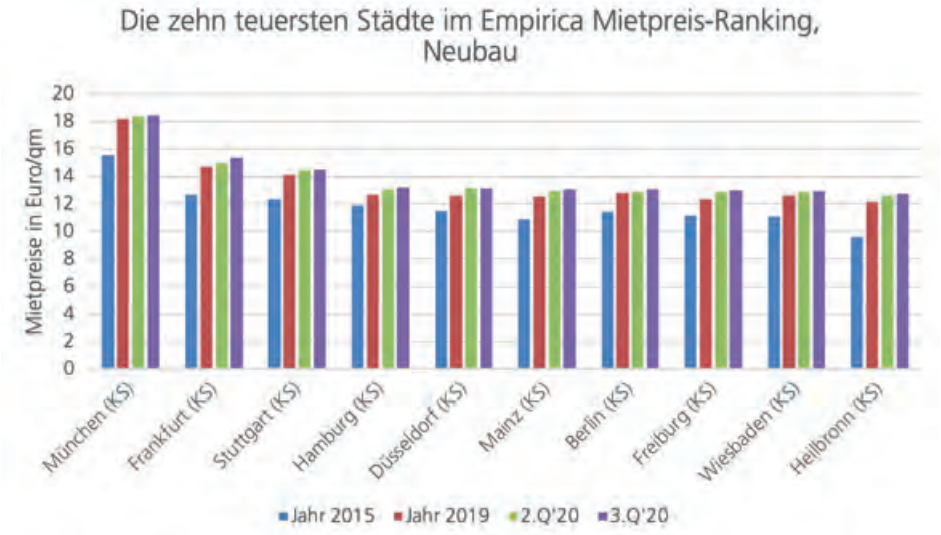
Ihr

POLITIK & WIRTSCHAFT

Mieten und Immobilienpreise

Mieten steigen langsamer als Kaufpreise

Von Matthias zu Eicken, Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik



Quelle: Empirica-Preisdatenbank (Empirica-Systeme Marktdatenbank)

Die Preise von Miet- und Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern legen im Durchschnitt aller Baujahre weiter zu, stellt das Analysehaus Empirica fest. Beide Immobilienpreisindizes sind gegenüber dem letzten Quartal um 3,5 Prozent gestiegen.

Auch die Mietpreise ziehen weiter an. Mit einem Prozent Wachstum gegenüber dem letzten Quartal fällt der Anstieg allerdings erheblich schwächer aus als bei Eigentumswohnungen und Ein- oder Zweifamilienhäusern.

Neubauten

Die Immobilienpreisindizes neu gebauter Wohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser erklimmen ebenfalls neue Höchstwerte. Im dritten Quartal 2020 liegen neu gebaute Eigentumswohnungen 2,7 Prozent über dem Niveau des letzten Quartals, auch neu gebaute Ein- oder Zweifamilienhäuser liegen 3,3 Prozent darüber. Mit einem Prozent fällt der Zuwachs bei neu gebauten Mietwohnungen erneut am geringsten aus.

Schwacher Zuwachs bei Mietpreisen

Der einprozentige Zuwachs der inserierten Mietpreise im Neubau ist sowohl in den kreisfreien Städten, als auch in den Landkreisen festzustellen. Im Jahresvergleich gegenüber dem dritten Quartal 2019 beträgt der deutschlandweite Anstieg 3,7 Prozent. Damit haben in den letzten zehn Jahren die Neubaumieten in Deutschland um 35 Prozent zugelegt. Im Vergleich der zehn teuersten Städte im Kaufpreis-Ranking ist Heilbronn wieder vertreten; Heidelberg rutscht dafür raus. Hamburg und Düsseldorf tauschen die Plätze. Wiesbaden verliert zwei Plätze, Berlin und Freiburg machen dafür jeweils einen Platz gut.

Verdoppelung der Kaufpreise von Eigentumswohnungen in zehn Jahren

Für neu gebaute Eigentumswohnungen nimmt die Kaufpreis-Rallye weiter ihren Lauf, wie die Daten von Empirica zeigen. In den kreisfreien Städten ziehen die Kaufpreise derzeit um 2,4 Prozent im Quartalsvergleich an. Auch in den Landkreisen liegt der Anstieg bei 3,0 Prozent. Bundesweit sind die Preise um 8,6 Prozent gestiegen: um 8,9 Prozent in den kreisfreien Städten und um 8,4 Prozent in den Landkreisen.

Blickt man auf die letzten zehn Jahre, sind die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen deutschlandweit um 90 Prozent gestiegen. In den kreisfreien Städten haben sie sich damit mittlerweile mit 110 Prozent mehr als verdoppelt. In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum nur um 77 Prozent zugelegt.

Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern steigen weiter

Die deutschlandweite Preissteigerung neuer Ein- und Zweifamilienhäuser um 3,3 Prozent gegenüber dem letzten Quartal teilt sich auf die Landkreise mit 3,6 Prozent und die kreisfreien Städte mit 3,1 Prozent auf. Gegenüber dem dritten Quartal 2019 haben die Preise somit bundesweit im Jahresvergleich um 9,9 Prozent zugelegt, dabei um 8,8 Prozent in den kreisfreien Städten und 10,8 Prozent in den Landkreisen.

In den letzten zehn Jahren sind die inserierten Kaufpreise für neue Ein- und Zweifamilienhäuser in Deutschland um 83 Prozent gestiegen, in den kreisfreien Städten um 92 Prozent und in Landkreisen um 76 Prozent.

Stromerzeugung

Öko-Strom erstmals über der 50-Prozent-Marke

Im ersten Halbjahr 2020 wurden in Deutschland 248,2 Milliarden Kilowattstunden Strom erzeugt und in das Stromnetz eingespeist. Mit 128,4 Milliarden Kilowattstunden kam der Strom zu 51,8 Prozent aus erneuerbaren Energien.

Im ersten Halbjahr 2019 hatte der Anteil noch 43,4 Prozent betragen. Nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes stieg die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 um 8,3 Prozent. Den höchsten Anstieg verzeichnete mit +12,9 Prozent der Strom aus Windkraft, was vor allem am sehr windreichen ersten Quartal 2020 lag. Mit 29 Prozent der eingespeisten Strommenge war die Windkraft zugleich der wichtigste Energieträger für die inländische Stromerzeugung im ersten Halbjahr 2020.

Wohnkosten

Belastung sinkt leicht

Im Durchschnitt wendete die Bevölkerung in Deutschland im Jahr 2019 rund 26 Prozent ihres verfügbaren Haushaltseinkommens für Miete und Nebenkosten beziehungsweise den Unterhalt ihres Wohneigentums auf. 2014 hatte der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen bei 27 Prozent gelegen, wie das Statistische Bundesamt mitteilte.

11,4 Millionen Menschen in Deutschland lebten im Jahr 2019 in durch ihre Wohnkosten überlasteten Haushalten. Das waren rund 14 Prozent der Bevölkerung. Eine Überbelastung durch Wohnkosten liegt dann vor, wenn ein Haushalt mehr als 40 Prozent seines verfügbaren Einkommens für das Wohnen ausgibt – unabhängig davon, ob die Betroffenen zur Miete oder in den eigenen vier Wänden leben. Seit dem Jahr 2014 ist die Belastungsquote somit gesunken: Damals waren noch rund 16 Prozent der Bevölkerung (12,7 Millionen) durch ihre Wohnkosten überlastet.

Inwieweit Wohnkosten eine (Über-)Belastung darstellen, ist nicht nur eine Frage objektiver Kriterien, sondern auch der subjektiven Wahrnehmung. Demnach fühlten sich zwölf Prozent der Menschen in Deutschland im Jahr 2019 nach eigener Einschätzung durch ihre monatlichen Wohnkosten wirtschaftlich stark belastet. 2014 hatten noch 17 Prozent der Bevölkerung ihre Wohnkosten als starke Belastung empfunden. Damit hat sich sowohl die subjektiv wahrgenommene als auch die objektive Wohnkostenüberbelastungsquote verringert.

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

Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing

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

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

TAMM GmbH
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!

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

Glas + Fenster · Reparatur-Schnelldienst · Schleiferei · Spiegel
glasfillinger
24 Stunden Notdienst
0800 - 3 45 54 64
www.glasalarm.de
Walter-Freitag-Str. 5 · 42899 Remscheid
Telefon: 0 21 91 / 57 37

RECHT & STEUERN

Häusliches Arbeitszimmer bei Pool-Arbeitsplatz im Büro nicht absetzbar

Homeoffice

Von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Ein Urteil des Finanzgerichts Hessen vom 30. Juli 2020, 3 K 1220/19, zeigt erneut die nach wie vor sehr eingeschränkte steuerliche Berücksichtigung von Homeoffice-Arbeitsplätzen auf.

Bietet ein Arbeitgeber keine feste Zuordnung einzelner Arbeitsplätze zu bestimmten Mitarbeitern, sondern einen sogenannten Pool von Arbeitsplätzen, liegt im steuerlichen Sinne ein „anderer Arbeitsplatz" beim Arbeitgeber vor. Das schließt aber eine steuerliche Geltendmachung des Homeoffice aus.

Keine Geltendmachung bei „anderem Arbeitsplatz"

Selbst wenn nicht für alle Mitarbeiter jederzeit ein Pool-Arbeitsplatz zur Verfügung steht, ändert das nichts an der Lage. Eine weitere Einschränkung: Nimmt ein Arbeitnehmer aus medizinischen Gründen den Arbeitsplatz nicht in Anspruch, sondern arbeitet zu Hause, dann ändert auch dies nichts an dem Vorliegen eines „anderen Arbeitsplatzes", der die steuerliche Geltendmachung des häuslichen Arbeitszimmers entfallen lässt.

Kommt eine Neuregelung?

Das derzeit im parlamentarischen Verfahren befindliche Jahressteuergesetz sieht in seiner aktuellen Entwurfsfassung keine neue Regelung des Homeoffice vor. Die Anhörung zum Gesetz Ende Oktober im Bundestag offenbarte hingegen einen durch die Corona-Situation verstärkt zutage getretenen Regelungsbedarf in diesem Bereich. Die Bundesländer Bayern und Hessen fordern eine Pauschale für jeden vollen Tag im Homeoffice in Höhe von fünf Euro, maximal 600 Euro im Jahr, als abzugsfähige Werbungskosten. Der Bundesrat hat eine generelle Prüfung der Möglichkeit einer steuerlichen Geltendmachung des häuslichen Arbeitszimmers empfohlen.

GEMA-Gebühren

Betreiber von Ferienwohnungen müssen zahlen, Wohnungseigentümer nicht

Von Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin

Sind Ferienwohnungen mit Radio- und Fernsehgeräten ausgestattet, an die Hör- und Fernsehrundfunksendungen über eine Verteilungsanlage weitergeleitet werden, müssen die Betreiber der Gesellschaft für musikalische Aufführungs- und mechanische Vervielfältigungsrechte (GEMA) eine Vergütung zahlen. Denn dies stellt eine öffentliche Wiedergabe dar. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 18. Juni 2020, I ZR 171/19, entschieden.

Auf Schadensersatz geklagt hatte die GEMA gegen den Betreiber von acht Ferienwohnungen, die jeweils mit Radio- und Fernsehgeräten ausgestattet und im Internet entsprechend beworben wurden. Die Radio- und Fernsehsendungen wurden durch eine Verteilungsanlage in jede Ferienwohnung übertragen.

Wann liegt eine öffentliche Wiedergabe vor?

Die GEMA vertritt die Rechte der Urheber zur öffentlichen Wiedergabe ihrer Werke und Leistungen, was auch das Sende- und das Kabelweitersendungsrecht umfasst. Die GEMA darf also Geld verlangen, wenn Musik oder Filmwerke öffentlich wiedergegeben werden.

Das bloße Bereitstellen von Radio- und Fernsehgeräten ist noch nicht als Wiedergabehandlung anzusehen, so der BGH. Werden aber Rundfunksendungen über eine Verteilungsanlage an Endgeräte weitergeleitet, stellt dies eine Wiedergabe dar. Öffentlich ist diese Wiedergabe dann, wenn die Werke einer „unbestimmten Zahl potenzieller Adressaten" und „recht vielen Personen" zugänglich gemacht werden. Um eine „unbestimmte Zahl potenzieller Adressaten" handelt es sich, wenn die Wiedergabe allgemein erfolgt, also nicht auf „besondere Personen" beschränkt ist, die einer privaten Gruppe angehören.

Ferienwohnung

Bei den Gästen von Ferienwohnungen handelt es sich um eine „unbestimmte Zahl potenzieller Adressaten". Die Internetwerbung richtet sich schließlich an jedermann und jedermann kann die Wohnung anmieten. Zwischen den Feriengästen bestehen grundsätzlich keine Beziehungen, die über bloße Bekanntschaften hinausgehen. Sofern es sich bei den Gästen um Stammgäste handelt, ändert dies nichts an der Beurteilung. Als Stammgast werden Personen bezeichnet, die in der Vergangenheit wiederholt Gast waren und zu denen somit eine Geschäftsbeziehung verfestigt werden konnte. Als private Gruppe können Stammgäste jedenfalls nicht ohne weiter hinzutretende Umstände angesehen werden, auch wenn sich im Laufe der Jahre freundschaftliche Beziehungen zwischen den Stammgästen und dem Betreiber der Ferienwohnung entwickelt haben.

Wohnungseigentum

Um keine öffentliche Wiedergabe handelt es sich bei über Satelliten empfangenen und über Kabelnetz in die einzelnen Wohnungen einer aus 343 Wohneinheiten bestehenden Wohnungseigentumsanlage geleiteten Fernseh- und Hörfunksendungen. Das hat der BGH mit Urteil vom 17. September 2015, I ZR 228/14, entschieden. Die Bewohner der Wohnungseigentumsanlage sind als „besondere Personen" anzusehen,

denn nur sie haben Zugang zu den Wohnungen. Diese besonderen Personen gehören auch einer „privaten Gruppe" an, weil sie Sendesignale aus ihrer Gemeinschaftsantenne ausschließlich an sich selbst, also die Wohnungseigentümer, weiterleiten. Dass auch einzelne Wohnungen vermietet sein können, ändert an dieser Beurteilung nichts.

Zahnarztpraxis

Die Hintergrundmusik in einer Zahnarztpraxis ist keine öffentliche Wiedergabe, die Vergütungsansprüche auslöst. Das hat der Europäische Gerichtshof (EuGH) mit Urteil vom 15. März 2012, C-135/10, entschieden. Grundsätzlich handelt es sich bei dem Patientenstamm um eine weitgehend stabile Zusammensetzung von Personen. Nur sie hätten potenziell Zugang zu den Werken. Darüber hinaus hat der Zahnarzt die Hintergrundmusik nicht zu Erwerbszwecken verwendet. Er hat sich hierdurch weder eine Vergrößerung seines Patientenstamms erhofft noch die Behandlungspreise erhöht.

Grundsteuer

Neues vom Bodenzins

Von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Mehr und mehr Bundesländer entscheiden sich für eine zukünftige Berechnungsmethode der Grundsteuer. Diejenigen Methoden, die sich auf Bodenrichtwerte und pauschalierte Mietwerte stützen, sind jedoch verfassungsrechtlich bedenklich.

Ab 2025 darf die Grundsteuer nicht mehr auf Grundlage der derzeitigen Einheitswerte erhoben werden. Das Bundesverfassungsgericht hatte die Grundsteuer im April 2018 für verfassungswidrig erklärt, weil sie auf extrem veralteten Wertgrundlagen basiert. Die Bundesländer entscheiden sich nun nach und nach für neue Berechnungsmethoden.

Verfassungsrechtlich bedenklich

Entweder wählen sie das vom Bundesfinanzministerium entwickelte Bundesmodell oder eine eigene Methode. Vor allem die Berechnungsmethoden, die wie das Bundesmodell auf Bodenrichtwerte und pauschalierte Mietwerte zurückgreifen, sind aber ebenfalls nicht nur im Hinblick auf mögliche Mehrbelastungen für den Bürger, sondern auch in verfassungsrechtlicher Hinsicht bedenklich.

Klageeinreichung wird geprüft

Haus & Grund Deutschland schaut auch hier genau hin und wird deshalb prüfen, ob sich ein Gang zum Verfassungsgericht nach Karlsruhe lohnt. Ab 2021 wird damit zu rechnen sein, dass die Finanzämter in denjenigen Bundesländern, die sich bereits für ein Modell entschieden haben, auf die Steuerzahler mit Aufforderungen zur Abgabe von Erklärungen zugehen werden. Mit den je nach Berechnungsmodell abgefragten Angaben soll dann die Grundsteuer ermittelt werden. Wir werden dann prüfen, welche Fallkonstellationen in welchen Bundesländern sich für einen Gang nach Karlsruhe eignen könnten.

Grundsteuerrechner zeigt künftige Belastung

Weitgehend gesichert ist bereits die Einführung eines reinen Bodenwert-Modells in Baden-Württemberg. Dieses Grundsteuer-Modell sowie auch die bereits konkret bekannten Modelle, die derzeit in Hamburg, Niedersachsen und Sachsen ab 2025 zur Einführung vorgesehen sind, werden bis Jahresende in den Online-Rechner auf der Homepage von Haus & Grund Deutschland integriert sein und zum Testen auf Basis der geltenden Hebesätze bereitstehen.

Den Grundsteuerrechner von Haus & Grund finden Sie unter: www.hausundgrund.de/grundsteuerrechner

Bauunternehmen
für Hoch- und Tiefbau
Trockenausbau
in Gipskarton

Bauunternehmen
H. Puley GmbH
42327 Wuppertal
Erntegrund 20
Telefon 02 02 / 2 74 13 66
Telefax 02 02 / 2 74 13 68

Mein Platz am Kaminfeuer
für mich gemacht!
Kachelofen & Kaminstudio
RIESENBERG OHG
Wittensteinstraße 163-165 | Wuppertal
0202 81081 | www.kamine-riesenberg.de

Zu Ihrer eigenen Sicherheit!!! e-masters
DIN VdS 24h
Gefahrenmeldetechnik
WEGO GmbH
0212 / 88 07 30-0
www.wegogmbh.de
Einbruchmeldeanlagen
Brandmeldeanlagen
RWA- und Feststellanlagen
Videoüberwachungstechnik
Funkalarmanlagen
Batterierauchmelder
Notleuchten / -schilder
Notdienst 0212 / 88 07 30-48

Haben Sie Schimmel im Keller?

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

Thomas Sobireg
Dachdecker- und Klempnermeister
Uellendahler Str. 200A
42109 Wuppertal
Tel. 0202 - 66 23 30
Fax 0202 - 64 36 43
www.gutachter-sobireg.de

Das neue Wohnraumstärkungsgesetz soll das „Wohnungspolizeigesetz“ in NRW ersetzen

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

Das Wohnraumstärkungsgesetz sorgt für Verschärfungen, aber auch für Entlastungen. Problemimmobilien stehen im Fokus. Wirtschaftlich vertretbare Instandsetzungsmaßnahmen sind verpflichtend. Eine Mindestwohnfläche von 10 Quadratmeter pro Bewohner ist vorgesehen. Bei Kurzzeitvermietungen soll vorab eine Wohnraum-Identifikationsnummer beantragt werden.

Ab dem 1. Juli 2021 soll das Wohnraumstärkungsgesetz das Wohnungsaufsichtsgesetz ablösen, das 2014 von SPD und Grünen beschlossen worden ist. Im Koalitionsvertrag von CDU und FDP war vereinbart, dass das so genannte Wohnungspolizeigesetz überprüft werden sollte. Das entsprechende Gutachten ist im April 2019 veröffentlicht worden.

Ziel des neuen Gesetzes ist es, vor allem gegen Problemimmobilien vorgehen zu können. Allerdings sind „heruntergekommene“ Fassaden oder Außenanlangen hierbei nicht umfasst, die von Nachbarn in einem Quartier als störend empfunden werden. Vorgesehen ist, dass die Gemeinde gegenüber dem Verfügungsberechtigten, also dem Vermieter, Maßnahmen anordnen kann, wenn aus Sicht der Kommune am Wohnraum Arbeiten unterblieben oder unzureichend ausgeführt worden seien. Voraussetzung soll hierfür sein, dass der Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigt ist oder die Gefahr einer solchen Beeinträchtigung besteht. Die Gesetzesbegründung räumt die Schwierigkeit mit diesen unbestimmten Rechtsbegriffen selbst ein.

Die Wohnungen müssen einen ausreichenden Schutz gegen Witterungsverhältnisse oder gegen Feuchtigkeit bieten, was für jeden Haus- und Wohnungseigentümer ohnehin selbstverständlich ist. Das richtige Lüften der Bewohner ist vielmehr relevant. Die meisten Anwendungsfälle des Wohnungsaufsichtsgesetzes betreffen die Schimmelbildung in Wohnungen. Im Gegensatz zum zivilrechtlichen Mietrecht ist das Mitverschulden des Mieters beim Wohnungsaufsichtsgesetz nicht relevant. Das müsste aber gerade in solchen Fällen maßgeblich mit berücksichtigt werden, weil der Vermieter für falsches Lüften durch den Mieter keine Verantwortung übernehmen kann.

Ein weiterer Knackpunkt ist, dass die Wasserversorgung genau wie die Stromversorgung dann ungenügend sein soll, wenn ein Ausfall aufgrund von Liefersperren wegen Nichtzahlung der Gebühren an die Energie- und Wasserversorger vorliegt. Hier wird auf das allgemeine Unternehmensrisiko eines Vermieters abgestellt. Verwaltungsgerichte haben diese Auffassung bestätigt. Für private Kleinvermieter können diese Entscheidungen nicht als gerecht empfunden werden, entsprechende Ausfälle, die nicht Vermieter, sondern Mieter zu vertreten haben, finanziell auszugleichen.

Positiv hervorzuheben ist, dass Eigentümern keine Anordnung der Gemeinde hinsichtlich der Instandsetzung oder der Erfüllung der Mindestanforderungen droht, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Instandsetzung wirtschaftlich nicht vertretbar oder unzumutbar ist. Das damalige Gutachten ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Wohnungen oft in der Hand von Einzeleigentümern sind. Tritt bei ihnen Verwahrlosung ein, so sei dies nach Auffassung der Gutachter überwiegend auf unbewusste Vernachlässigung, geringe wirtschaftliche Kraft oder persönliche Überforderung – vor allem bei Eigentümern im Seniorenalter – zurückzuführen.

Auch bei der Beschaffung von Ersatzwohnraum ist eine Verbesserung in Sicht. Wird die Wohnung von der Gemeinde für unbewohnbar erklärt, weil die Mindestanforderungen an den Wohnraum nicht erfüllt worden sind, hat der Vermieter die Kosten für einen entsprechenden Ersatzwohnraum zu tragen. Das soll aber nicht bei Vandalismus durch die Bewohner in ihrer Mietwohnung gelten, weil diese Schäden dem Vermieter nicht zugerechnet werden können.

Jede Person soll künftig mindestens 10 qm Wohnfläche erhalten. Eine positive Neuerung ist, dass die Gemeinde vor allem die Bewohner selbst dazu auffordern kann, die Wohnung zu verlassen, damit die Mindestwohnfläche eingehalten wird. Deutliche Verschärfungen sind bei der Zweckentfremdungsregelung geplant. CDU und FDP hatten im Koalitionsvertrag eigentlich die Aufhebung vereinbart. Die klassische Umnutzung von Wohnraum zu Gewerbezwecken hat sich deutlich vermindert. Mittlerweile (verstärkt durch Homeoffice) ist der Fall nicht selten, dass aus ehemaligen Gewerberäumlichkeiten Wohnraum geschaffen wird. Aus Sicht betroffener Gemeinden seien vielmehr die Kurzzeitvermietungen über Portale wie AirBnB das Problem. Kurzzeitvermietungen sind für Städteurlauber und für sog. Medizintouristen interessant. Der Wohnungsbestand, der über diese Portale angeboten wird, beträgt laut Angaben von AirBnB z.B. für Düsseldorf weniger als 0,5 Prozent am gesamten Wohnungsbestand. Allerdings werden oftmals nicht ganze Wohnungen vermietet, sondern einzelne Zimmer. Hinzu kommt, dass es vor allem Mieter sind, die einen Teil der Wohnung oder sogar ganze Wohnungen über diese Portale anbieten.

Zukünftig soll die Kurzzeitvermietung nur noch für maximal zwölf Wochen im Kalenderjahr zulässig sein. Genehmigungsfrei ist ferner eine Fläche von weniger als 50 Prozent der Wohnung. Der Mieter darf einen Antrag auf Genehmigung der zweckfremden Nutzung nur dann stellen, wenn er sich vorher mit dem Vermieter verständigt hat. Wichtigste Neuerung ist, dass eine Wohnraum-Identifikationsnummer bei der Gemeinde beantragt werden muss. Die entsprechenden Daten sollen außerdem dem zuständigen Finanzamt übermittelt werden, weil viele Mieter im Gegensatz zu den klassischen Vermietern nicht wissen, dass entsprechende Mieteinnahmen auch versteuert werden müssen.

Ihr Auto und Ihr Zuhause sind bestens abgesichert.

Und Sie und Ihre Familie?

Wenn es um Absicherung geht, sollten Sie nicht nur an Ihre vier Räder und Ihre vier Wände denken. Denken Sie auch mal an sich und Ihre Lieben. Ob für das Wohl Ihrer Gesundheit, Alters- oder Pflegevorsorge, Arbeitskraft- oder Hinterbliebenenabsicherung – wir sind jederzeit für Sie da und beraten Sie gerne.

Kundendienstbüro
Michael Mies
Telefon 0202 47847811
Telefax 0202 47847812
michael.mies@HUKvm.de
Friedrich-Engels-Allee 60
42285 Wuppertal
Barmen

Kundendienstbüro
Torsten Student
Telefon 0202 7460460
Telefax 0202 7460461
torsten.student@HUKvm.de
Rubensstr. 6
42329 Wuppertal
Vohwinkel

Kundendienstbüro
Martina Saleik
Telefon 0202 2750915
Telefax 0800 2875322992
martina.saleik@HUKvm.de
Kohlstr. 191
42109 Wuppertal
Elberfeld

Kundendienstbüro
Ayse Arslan
Telefon 0202 49617918
Telefax 0800 2875324712
ayse.arslan@HUKvm.de
Marktstr. 47
42369 Wuppertal
Ronsdorf

Kundendienstbüro
Marzena Filipowicz
Telefon 0202 94608113
Telefax 0202 94608115
marzena.filipowicz@HUKvm.de
Solinger Str. 5
42349 Wuppertal
Cronenberg

Kundendienstbüro
Georgios Panagopoulos
Telefon 0202 70516631
Telefax 0800 2875323246
georgios.panagopoulos@HUKvm.de
Beckmannshof 1
42275 Wuppertal
Barmen

HUK-COBURG
Aus Tradition günstig

Haus & Grund - Information

Kooperationspartner

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

Behrens GmbH Haustechnik
Alle Handwerkerleistungen aus einer Hand
10 %

STRÄTER
kostenlose Lieferung

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

B&E BAUELEMENTE GmbH
10 %

Kachelofen & Kaminstudio
Riesenberg oHG
5 %

WUPPERTALER BÜHNEN
10 %

ROLAND
DER RECHTSSCHUTZ-VERSICHERER.
Sonder-konditionen

OBI WUPPERTAL
10 %

financial PARTNER
Versicherungsmakler GmbH
Sonder-konditionen

VBL
Ralf Zinzius
Versicherungsmakler Bergisch Land
Sonder-konditionen

ibs IMMOBILIENGRUPPE
Sonder-konditionen

Lifta
500-1000 € Nachlass

Das Lagerhaus Scholz
Haushaltsauflösungen & Entsorgungen
10 %

Haus & Grund:
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 Wohnungseigentumsrechts.

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

Haus & Grund bietet
exklusive Mitglieder-Informationen und Einkaufs- sowie 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.

141 Jahre Haus & Grund WUPPERTAL

mit Service-Partner ibs

www.hausundgrundwpt.de
Info 0202 25 59 50

Barmen, An der Clefbrücke 2a
Elberfeld, Laurentiusstraße 9

Mitglieder werben Mitglieder

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund empfehlen und Prämie sichern

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

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

Ihr Prämienantrag

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

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

Ihre Prämie

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

01 Haus & Grund-Ratgeber

- ☐ Betriebskosten
- ☐ Die Mietfibel
- ☐ Nachbars Grenzbewuchs
- ☐ Beauftragung eines Handwerkers
- ☐ Die Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs

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

☐ **03 Grillset**

☐ **04 Küchenwaage**

PRÄMIENCOUPON

Angaben werbendes Mitglied

Vorname/Name

Straße/Hausnummer

Unterschrift

PLZ

Ort

Mitgliedsnummer (sofern bekannt)

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

Ich habe folgendes Mitglied geworben

Vorname/Name

Straße/PLZ/Ort

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Liebe Mitglieder,

wir werden den Jahresbeitrag 2021 in Höhe von 89,00 € für Mitglieder und 100,00 € für Verwalter Mitgliedschaften aufgrund der von Ihnen erteilten Einzugsermächtigung zum 01.01.2021 von Ihrem Konto einziehen.

Bei dem Lastschrifteinzug verwenden wir folgende Parameter:

Unsere Gläubigeridentifikationsnummer:	DE48ZZZ00000374301
Ihre Mandatsreferenznummer:	Hierzu verwenden wir Ihre Mitgliedsnummer und den Zusatz 0000001

Mit freundlichen Grüßen
Hermann-Josef Richter
Vorstandsvorsitzender

Diese Mitteilung wird nicht unterschrieben und ist auch ohne Unterschrift gültig.

Für Mitglieder, die uns den jährlichen Mitgliedsbeitrag überweisen:

Um die Zahlung des Mitgliedsbeitrags zukünftig für Sie und für uns zu erleichtern, können Sie uns mit der Einziehung des Betrages im Lastschriftverfahren bevollmächtigen. Eine Verpflichtung hierzu besteht selbstverständlich nicht.

Sepa-Lastschriftmandat

Mitglieds-Nr.: .....

Name: .....

Straße: .....

Ort: .....

Ich ermächtige den Haus-, Wohnungs- u. Grundeigentümerverein, An der Clefbrücke 2a, 42275 Wuppertal, den jährlich zu entrichtenden Jahresbeitrag mittels Lastschrift von meinem Konto einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von dem Haus-, u. Grundeigentümerverein auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.
(Bitte ankreuzen)

☐ nur Jahresbeitrag ☐ alle Gebühren

Änderungen der Bankverbindung werde(n) ich/wir unaufgefordert schriftlich bekannt geben.
(Hinweis: Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen.
Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen)

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE48ZZZ00000374301

Mandatsreferenz-Nr.: (Mitglieds-Nr.) .....

Kreditinstitut: ..... Ort: .....

IBAN.: ..... BIC: .....

Wuppertal, den .....

....
Unterschrift Unterschrift

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Das Eigentümerdilemma

„Verkaufen oder nicht?“

Es gibt viele Möglichkeiten den wohlverdienten Lebensabend zu genießen, wenn das „nötige Kleingeld“ stimmt und wenn da nicht die Sorgen wären, die der Immobilienbesitz so mit sich bringt. „Wer kümmert sich um die Verwaltung, Instandhaltung und Vermietung, wenn wir es nicht mehr schaffen?“ – „Reicht die Rente später noch, wenn Lebensmittel, Pflege- und Gesundheitsleistungen immer teurer werden?“ – „Können wir auch im hohen Alter zu Hause wohnen bleiben?“ „Wie können wir uns finanziell absichern, wenn es keine Zinsen mehr gibt?“ – all diese Fragen hören wir immer wieder. Die gute Nachricht ist, es gibt Lösungen wie Sie Ihren wohlverdienten Lebensabend genießen können. Und weil jeden Menschen unterschiedliche Sorgen belasten, gibt es auch nicht den einen Weg aus dem Eigentümmerdilemma. Haus & Grund hat gemeinsam mit uns, der NIC Neue Immobilien Chancen, an Konzepten gearbeitet, die häufig eine bessere Alternative darstellen als der klassische Verkauf Ihres Mehrfamilienhauses. Gemeinsam zeigen wir Ihnen alle Möglichkeiten auf, die Sie mit Immobilien haben. Aus einem Leistungsportfolio aus Immobilienleibrente, Immobilienzinsverkauf und klassischem Immobilienverkauf sind wir in der Lage, für jeden Eigentümer eine Lösungsvariante zu entwickeln. Perfekt passend zur jeweiligen Lebenssituation, abgestimmt auf Ihre Bedürfnisse, Pläne und Ziele. Denn nur wer alle Möglichkeiten kennt, kann optimal entscheiden.

NIC Neue Immobilien Chancen GmbH

Daniel Laubach
Geschäftsführer

Mario Temmink
Geschäftsführer

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Raus aus dem Eigentümerdilemma

Ein Dienstleister - alle Möglichkeiten.

Leibrente & Zinsverkauf

Leibrente

Finanzielle Absicherung für Sie und den Lebenspartner, für immer

Durch die Immobilienleibrente wird der Wert einer Immobilie in eine zusätzliche, lebenslange Rente umgewandelt. Häuser werden also nach und nach zu Geld, gebunden an Leib und Leben, daher heißt es „Leibrente“.

+ Die Leibrente garantiert ein Leben lang gesicherte Auszahlungen, jeden Monat
+ Die Auszahlung endet mit dem Tod der Begünstigten

Zinsverkauf

Gesicherte monatliche Auszahlungen für Sie, Ihren Lebenspartner und die Erben

Beim Zinsverkauf wird der Wert einer Immobilie über einen fest vereinbarten Zeitraum ausbezahlt, in Raten zuzüglich Zinsen. D.h., dass die Zinsen, die sonst an die Bank gehen würden, nun an den Eigentümer und bei seinem Tod an seine Erben gezahlt werden – zusätzlich zum Wert der Immobilie.

+ Höhe und Laufzeit der Auszahlungen sind individuell wählbar und vertraglich festgelegt. Durch Zinseinnahmen höhere Erlöse, deutlich über dem Verkehrswert
+ Im Sterbefall werden die Zahlungen an die Erben geleistet

Gemeinsame Vorteile von Leibrente und Zinsverkauf

+ Auf Wunsch mit hoher Einmalzahlung, für aufgeschobene Träume
+ Keine Belastung mehr durch Verwaltung, Vermietung und Instandhaltung
+ Auf Wunsch mit lebenslangem Wohnrecht, mietfrei in den vertrauten vier Wänden
+ Keine Zwangsverwertung durch Sozialhilfeträger im Pflegefall möglich
+ Notarielle Begleitung & Beurkundung, erstrangige Absicherung im Grundbuch

Immobilienverkauf

+ Auszahlung des aktuellen Immobilien-Verkehrswertes in einem Betrag.
+ Sinnvolle Option, falls größere Anschaffungen geplant sind. Zum Beispiel, wenn Sie eine altersgerechte barrierefreie Wohnung kaufen möchten.

Sie wollen wissen, welche Variante für Sie die beste ist?

Dann sichern Sie sich den nächstmöglichen Beratungstermin und lassen Sie sich umfassend informieren, frei und kostenlos!

Wir freuen uns auf Sie.

NIC Neue Immobilien Chancen

Zamenhofstraße 12
42109 Wuppertal

Tel. 0202 / 255 89 21
Tel. 0202 / 255 89 15

info@neue-immobilien-chancen.de
www.neue-immobilien-chancen.de

Kooperationspartner von

Haus & Grund

VERMIETEN & VERWALTEN

Gewerbevermieter

„Finanzierungen jetzt krisenfest machen“

Das Interview führte Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Viele Mieter von Gewerbeeinheiten hat die Pandemie hart getroffen. Ausbleibende Mietzahlungen können aber auch die Vermieter von Gewerbeimmobilien schnell in die Klemme bringen – vor allem bei laufenden Immobilienfinanzierungen. Rechtsanwalt Achim Tiffe kennt die Problematik aus seiner täglichen Arbeit bei der Hamburger Kanzlei Juest+Oprecht, die im Banken und Immobilienrecht tätig ist. Im Interview erläutert er daher, wie sich Gewerbevermieter in Finanznot gegenüber ihren Banken verhalten sollten.

Welche Erfahrungen machen Sie derzeit in Ihrer Kanzleiarbeit?

Bei vermieteten Immobilien beruht die Erwartung der Banken, dass die Kredite bedient werden können, im Wesentlichen auf den Mieteinnahmen. Selbst wenn die Mieten bisher immer pünktlich vom Gewerbe gezahlt wurden, werden die zukünftigen Einnahmen durch die Banken nun vermehrt infrage gestellt. Dafür reicht es schon, dass das Gewerbe in Corona-Zeiten besondere Ausfallrisiken hat. Die Mieteinnahmen der Gewerbeeinheit werden dann von der Bank plötzlich mit null Euro angesetzt, statt mit den tatsächlichen Mieteinnahmen. Das stößt bei Eigentümern auf Unverständnis und kann sie in Bedrängnis bringen, wenn zum Beispiel Anschlussfinanzierungen anstehen oder zusätzlicher Kapitalbedarf besteht.

Welche Optionen haben Vermieter, wenn sie Kredite nicht mehr bedienen können?

Können Raten nicht mehr gezahlt werden, ist ein offenes Gespräch mit der Bank wichtig, doch das reicht nicht aus. Kreditinstitute haben klare Strukturen und Vorgaben bei Zahlungsausfällen. Wann eine Bank oder Sparkasse kündigen darf, ist für Verbraucher gesetzlich klar geregelt. Bei Unternehmen kann eine Kündigung viel schneller ausgesprochen werden. Es bleibt daher im Krisenfall nur der Weg einer frühzeitigen Umschuldung mit geringerer Belastung, soweit das noch möglich ist. Eine gewünschte Tilgungsaussetzung oder Ratenreduzierung wäre oft der richtige Weg. Banken lehnen das jedoch oft ab. Auch ein Wechsel des Kreditinstituts ist bei Baufinanzierungen oft nicht kurzfristig möglich.

Wie geht es dann weiter?

Wenn die eigenen finanziellen Reserven nicht ausreichen, die Krise zu überstehen, und auch keine Einigung mit der Bank erzielt werden kann, muss im schlimmsten Fall auch ein frühzeitiger freihändiger Verkauf in Erwägung gezogen werden. Denn wenn erst einmal ein Darlehen gekündigt wurde, kann das dazu führen, dass sämtliche Darlehensverträge, Girokonten und Kreditlinien ebenfalls fristlos beendet werden. Dies kann Auswirkungen auf andere Immobilien des Eigentümers haben, insbesondere auch auf seine selbst bewohnte Immobilie, wenn diese bei demselben Kreditinstitut finanziert ist. Zudem führt ein entsprechender Schufa-Eintrag über eine erfolgte Kündigung für den Eigentümer zu einem Domino-Effekt bei anderen Kreditinstituten. Eine Finanzierung bei einer anderen Bank ist dann für den Eigentümer in der Regel nicht mehr möglich. Es besteht die Gefahr, sämtliche Immobilien zu verlieren, keinen Zugriff mehr auf seine Konten zu haben und am Ende überschuldet zu sein.

Wie lautet Ihr Rat, um so ein Szenario im Vorfeld abzuwenden?

Alle Finanzierungen sollten sehr schnell krisenfest gemacht und Ausfallpläne für ein sogenanntes Worst-Case-Szenario erstellt werden. Jederzeit kündbare Kreditlinien sollten in langfristige Darlehensverträge umgewandelt oder die Kreditlinien komplett zurückgefahren werden. Laufen Finanzierungen in den nächsten Jahren aus, sollte über eine verbindliche Anschlussfinanzierung nachgedacht werden, auch wenn dadurch zusätzliche Kosten entstehen. Denn im Zweifel muss die Restschuld am Ende der Laufzeit oft auf einen Schlag zurückgezahlt werden. Langfristig sollten sich die Eigentümer nicht von einer einzigen Bank oder Sparkasse abhängig machen. Die Finanzierung der selbst bewohnten Immobilie und vermieteter Immobilien sollte grundsätzlich nicht beim selben Kreditinstitut erfolgen. Das gilt auch für private Girokonten und Konten für die Mieteinnahmen.

Warum sollten sich Kreditnehmer nicht von einer Bank abhängig machen?

Oft dienen bestellte Grundschulden auch als Sicherheiten für alle Darlehen bei unterschiedlichen Immobilien. Ein Wechsel des Kreditinstituts ist so kaum möglich, schon gar nicht in einer Krisensituation. Konditionen und Zinssätze müssen so bei Anschlussfinanzierungen oft akzeptiert werden. Eigentümer sollten daher die Sicherheiten frühzeitig entflechten, um mehr Freiheit bei künftigen Finanzierungen zu erhalten und sich nicht von einem Kreditinstitut vollkommen abhängig zu machen.

Ist auch eine Umnutzung der Gewerbeimmobilie eine Option?

Die Corona-Krise stellt bisherige Nutzungskonzepte grundsätzlich infrage. Eine Umnutzung von Gewerbeeinheiten zum Beispiel als Wohnungen ist daher denkbar, aber immer mit Kosten für den Umbau verbunden. Dafür bedarf es oft eines zusätzlichen Darlehens, ohne dass Mieten während des Umbaus realisiert werden können. Auch eignen sich nicht alle Gewerbeeinheiten für eine derartige Umnutzung. Die eigene Bank kann einen hier begleiten. Eine Bank

Schüco – Lösungen rund um´s Haus

STRÖTER
MEISTERBETRIEB

In der Graslake 20a · 58332 Schwelm
Telefon 0 23 36 - 93 92-0 · Telefax 0 23 36 - 93 92-5
info@stroeter-gmbh.de · www.stroeter-gmbh.de

EIGENE HERRSTELLUNG UND MONTAGE · FENSTER · TÜREN · MARKISEN · ROLLLÄDEN · WINTERGÄRTEN · VORDÄCHER

Für die Gestaltung Ihres Hauses bieten wir viele Ideen und Möglichkeiten.
Fenster, Türen, Fassaden, Wintergärten oder Solarprodukte aus Schüco Systemen
stehen für allererste Qualität.

SCHÜCO

von einem weiteren Kredit für einen Umbau zu überzeugen, wenn schon die bestehenden Darlehen nicht mehr bedient werden können, ist aber wohl der schwierigste Weg. Dies sollte nur angegangen werden, wenn die Finanzierung dafür gesichert ist, ein zeitlicher und finanzieller Puffer für die Umbaumaßnahmen besteht und sämtliche Darlehen bis zur Neuvermietung bedient werden können.

Fünf Tipps vom Experten

1. Eigentümer von Immobilien sollten ihre Finanzierungen prüfen, ein Worst-Case-Szenario für sich erstellen und alle Darlehen krisenfest machen.
2. Bei drohenden Zahlungsschwierigkeiten sollten Eigentümer von Immobilien das Gespräch mit der Bank suchen. Alle Zusagen der Kreditinstitute zur Ratenreduzierung oder Tilgungsaussetzung sollten schriftlich vereinbart werden. Mündliche Aussagen einzelner Bankmitarbeiter helfen hier nicht weiter und können sogar irreführend sein.
3. Eine professionelle Begleitung ist oft sinnvoll. Denn die Sprache der Bankmitarbeiter wird von den Darlehensnehmern oft nicht verstanden. Ebenso wenig ist Eigentümern bewusst, welche Risiken sich aus den Darlehensverträgen ergeben und was das Scheitern einer Finanzierung für Folgen haben kann.
4. Je früher professionelle Hilfe gesucht wird, desto einfacher lassen sich Krisen abwenden.
5. Die Abhängigkeit zu einem Kreditinstitut ist auch bei Eigentümern mit mehreren Immobilien weit verbreitet, sollte aber grundsätzlich vermieden werden. Auch Immobilienbesitzer ohne aktuelle Risiken sollten diese reduzieren und Sicherheiten entflechten.

FINANZEN & VERSICHERUNGEN

Winterdienst

Wer muss wann räumen?

Quelle www.gev-versicherung.de

Schnee und Glatteis können im Winter Hauseigentümer auf Trab halten. Schließlich gibt es eine Räum- und Streupflicht. Verletzt sich beispielsweise auf einem glatten Gehweg ein Passant, haftet der Haus- oder Grundstückseigentümer für den Schaden und muss unter Umständen Schadensersatz oder Schmerzensgeld zahlen. Hauseigentümer trifft generell eine Verkehrssicherungspflicht, damit Dritte nicht zu Schaden kommen. Passiert ein Unfall, können Ansprüche auf den Hauseigentümer zukommen.

Glatteis und Räum- und Streupflicht

Bei sinkenden Temperaturen ist immer mit Glatteis zu rechnen. Dann muss der Hauseigentümer dafür sorgen, dass die Gehwege vor seinem Grundstück gestreut sind. Sie müssen nämlich für Passanten trittsicher sein. Als Streumittel empfehlen sich aus Umweltschutzsicht Rollsplitt, Sand oder Granulat. Gleiches gilt, wenn es geschneit hat. In diesem Fall muss der Hauseigentümer den Schnee räumen. Kann er seiner Räum- und Streupflicht nicht nachkommen, muss er rechtzeitig für eine Vertretung sorgen, beispielsweise wenn er im Urlaub oder anderweitig verhindert ist. Dies kann auch ein Winterdienst-Service erledigen. Vermieter können übrigens die Räum- und Streupflicht auf ihre Mieter übertragen. Dies muss aber schriftlich im Mietvertrag festgelegt werden. Hier sind ebenfalls eindeutige Konsequenzen zu formulieren, die eintreten, wenn es der Mieter trotz Vereinbarung unterlässt, der Verpflichtung nachzukommen. Außerdem ist es wichtig, schriftlich festzulegen, wer die Kosten für Streumaterial und Arbeitsgeräte trägt. Ohne abweichende Vereinbarung muss der Vermieter das Material rechtzeitig bereitstellen.

Von wann bis wann besteht die Räum- und Streupflicht?

Je nach Ortssatzung kann die Kernzeit für eine Räum- und Streupflicht variieren. Meistens besteht die Verpflichtung werktags zwischen 7 und 21 Uhr, am Wochenende zwischen 9 und 21 Uhr. Bei Blitzeis oder Dauerschneefall wird der Eigentümer in der Regel vom Winterdienst vorübergehend entbunden. Die Räumung muss dann aber erfolgen, wenn der Schneefall nachlässt.

Welcher Versicherungsschutz ist ratsam?

Trotz aller Vorsicht kann immer etwas passieren. Entsteht ein Personen- oder Sachschaden, kommt die private Haftpflichtversicherung zum Tragen. Ist das Wohneigentum vermietet, ist die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung der richtige Versicherungsschutz.

Sie haben Fragen zum richtigen Versicherungsschutz? Wir beraten Sie gern. Ihre GEV erreichen Sie unter 040 3766 3367.

BRINKMANN
Garten- und Landschaftsbau

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

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

HAUSTECHNIK

Mit Plissees die Fenster richtig in Szene setzen

Lichtblicke für die dunklen Tage

djd-Text 64668n

Mit Fensterplissees lassen sich ganz unterschiedliche Licht- und Raumstimmungen schaffen. Foto: djd/gardella-home.com

In der dunklen Jahreszeit trägt das Tageslicht nur wenig zur Erhellung der Innenräume bei. Dennoch wünschen sich die meisten Menschen einen Sichtschutz am Fenster. Dafür gibt es gute Gründe: Zum einen möchte man unerwünschte Einblicke von außen vermeiden und seine Privatsphäre schützen. Zum anderen lassen sich Fenster, Balkon- und Terrassentüren mit Systemen zum Innensonnenschutz besonders schön in Szene setzen.

Individuelle Raum- und Lichtsituationen schaffen

Es müssen nicht immer Gardinen oder Vorhänge sein. Moderner wirken Fensterbehänge wie Waben- oder Diamantplissees. Wabenplissees schaffen eine ruhige und großzügige Atmosphäre im Raum. Die durchbrochene Struktur von Diamantplissees wirkt exklusiv und belebt die Fensterfläche mit interessanten Lichteffekten. Die Behänge sind optisch attraktiv und haben praktische Vorteile. Sie lassen sich nicht nur von oben nach unten schließen, sondern sind dank der Führungsseile beliebig verschiebbar. So können – angepasst an die aktuelle Lichtsituation, Tageszeit oder Stimmung – höchst individuelle Licht- und Raumsituationen geschaffen werden. Unter www.gardella-home.com gibt es dazu mehr Informationen und Ideen. Von Vorteil ist auch die wärmedämmende Wirkung, die Wabenplissees durch das Luftpolster in ihrer Wabenkonstruktion haben. Sie trägt zur Verbesserung des Raumklimas an kalten Tagen bei, da die Kälteabstrahlung der Fenster verringert und Wärmeverluste reduziert werden.

Befestigung ohne Bohren: Ideal auch für Mietwohnungen

Dank einfach zu handhabender Systeme lassen sich die Plissees von jedermann selbst montieren. Die Befestigung ist ohne Bohren oder andere Beschädigungen an den Fensterrahmen möglich. Da sie wieder spurlos zu entfernen sind, eignen sich die Behänge auch sehr gut für den Einsatz in Mietwohnungen. Mit mehreren Standardgrößen lassen sich die meisten Fensterflächen abdecken, da die seitliche Größenanpassung kinderleicht mit einem Messer, einer Kneifzange oder einer einfachen Metallsäge möglich ist. Und falls die Standardmaße für ein Fenster nicht passen sollten, bieten viele Hersteller auch die Möglichkeit zur Anfertigung von Sondergrößen auf Maß.

VERSICHERUNGEN - BAUSPAREN - FINANZIERUNG
P HM

Versicherungsfachbüro **Paul Heinz Münch**

- Versicherungsmakler, Schwerpunkt Versicherungen rund um Ihr Gebäude
- Mitglieder des Haus und Grundbesitzerverein erhalten bis zu 30% Rabatt

kompetent • fachkundig • zuverlässig

Hauptstraße 161
42349 Wuppertal

Telefon 0202 - 4 05 77
Telefax 0202 - 47 67 47

info@muench-versicherungen.de
www.muench-versicherungen.de

Foto: Süleyman Kayaalp/wppt.de

Tal.Markt – mein Ökostrom aus der Heimat

Waschen, wenn der Wind weht

Rot, gelb oder grün? Das WSW Energiewetter hilft Wuppertaler Haushalten beim klimabewussten Stromverbrauch.

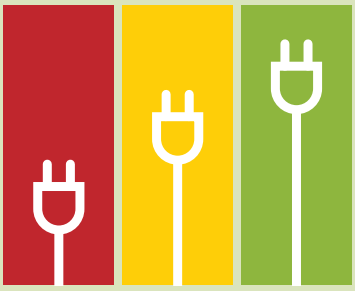
Erneuerbare Energien sind eine launische Angelegenheit. Anders als fossile Ressourcen liefern regenerative Stromquellen wie Solar- oder Windenergie nicht immer gleich viel Strom. Manchmal steht mehr grüner Strom zur Verfügung, manchmal weniger. Das Problem: Woher weiß ich, wann wie viel Ökostrom im Netz ist? Für klimabewusste Wuppertalerinnen und Wuppertaler ist das ganz leicht. Ein Blick in die Wuppertaler Rundschau oder auf die WSW-Website reicht aus. Hier findet man das Energiewetter für Wuppertal.

Die Grafik wird regelmäßig aktualisiert und funktioniert nach dem Prinzip einer Ampel. Das Energiewetter teilt den Tag in Zwei-Stunden-Blöcke auf, die in den Farben Rot, Gelb oder Grün dargestellt werden. So kann man auf einen Blick sehen, wann viel regenerativer Strom im Netz verfügbar sein wird. Mithilfe dieser Information kann man dann entscheiden, wann zum Beispiel die beste Zeit zum Wäschewaschen oder Trocknen ist. So hilft das Energiewetter, den CO_2-Ausstoß durch den planvollen Stromverbrauch zu senken.

Ökostrom vom Nachbarn

Noch effizienter ist es, wenn der grüne Strom nicht über weite Strecken transportiert werden muss, sondern direkt vor Ort produziert und verbraucht wird. Auf dieses Prinzip baut der Tal.Markt der Wuppertaler Stadtwerke. Mit der Online-Plattform haben die WSW einen bundesweit einmaligen Service entwickelt, der es erlaubt, seinen Ökostrom direkt von Produzenten aus der Region zu beziehen. Direkt im Internetbrowser kann man sich seinen individuellen Strom-Mix aus verschiedenen lokalen Ressourcen zusammenstellen. Dabei ist es möglich, diesen Mix alle 15 Minuten neu zu definieren – oder man überlässt die Auswahl einfach dem System. In jedem Fall ist der Tal.Markt eine unkomplizierte und zu 100 Prozent ökologische Art des Strombezugs. Für den innovativen Ansatz wurde der Tal.Markt mit dem Stadtwerke Award 2018 in Silber ausgezeichnet.

ENERGIEWETTER



- *kaum Strom aus erneuerbaren Energien verfügbar*
- *durchschnittlich viel Strom aus erneuerbaren Energien verfügbar*
- *viel Strom aus erneuerbaren Energien verfügbar*

www.wsw-online.de/energiewetter

Hausbau: Onlinerechner vergleicht zentrale und dezentrale Wärmesysteme

Beim Wärmekonzept den Überblick behalten

djd-Text 66290n

Ob eine zentrale oder dezentrale Wärmelösung zu bevorzugen ist, können Hausbesitzer kaum überblicken. Foto: djd/Allianz Freie Wärme

Wer heute ein Haus plant, muss energetische und klimapolitische Vorgaben im Blick haben. Schließlich können die ambitionierten Klimaschutzziele auch nur unter Mitwirkung der Energieverbraucher erreicht werden. Aber welches Wärmekonzept kommt diesem Ziel am nächsten? Grundsätzlich werden Wohnimmobilien zentral von einem Wärmeversorger per Nah- und Fernwärme oder dezentral mit individueller Heizungstechnik im Haus beheizt. Zentrale Nah- und Fernwärmenetze sind dabei keineswegs automatisch wirtschaftlicher und ökologischer. Sie stellen in Wohngebieten mit hoher Anschlussdichte zwar eine effiziente Möglichkeit des Heizens dar – sind im Gegenzug aber oft mit Anschluss- und Benutzungszwängen sowie Verbrennungsverboten belegt. Die meist hohen Investitions-, sowie Betriebs- und Wartungskosten werden auf die Kunden umverteilt. Außerdem sind die Kunden mit monatlichen Grundkosten auf viele Jahre gebunden. In frei wählbare dezentrale Heizungstechniken investiert der Hausbesitzer dagegen individuell nach Bedarf und entsprechend seinen Möglichkeiten vor Ort. Er trägt die Wartungskosten alleine und kann erneuerbare Energien in sein Heizkonzept energieeffizient einbinden. Die Energiebeschaffung und -lagerung erfolgt flexibel und unabhängig.

Zusammenfassung

Wer heute ein Haus plant, muss energetische und klimapolitische Vorgaben im Blick haben. Schließlich können die ambitionierten Klimaschutzziele auch nur unter Mitwirkung der Energieverbraucher erreicht werden. Aber welches Wärmekonzept kommt diesem Ziel am nächsten? Grundsätzlich werden Wohnimmobilien zentral von einem Wärmeversorger per Nah- und Fernwärme oder dezentral mit individueller Heizungstechnik im Haus beheizt. Ob eine zentrale oder dezentrale Wärmelösung zu bevorzugen ist, können Laien kaum überblicken. Ein neuer Online-Wärmevergleich-Rechner stellt deshalb die Wärmekosten, den Primärenergiebedarf und die CO2-Emissionen von zentralen und dezentralen Lösungen gegenüber, unabhängig vom Gebäudetyp. Empfohlen wird das von der VdZ entwickelte Tool unter www.freie-waerme.de.

Onlinerechner vergleicht Kosten und Energieverbrauch

Ob eine zentrale oder dezentrale Wärmelösung zu bevorzugen ist, können Laien kaum überblicken. Ein neuer Online-Wärmevergleich-Rechner stellt deshalb die Wärmekosten, den Primärenergiebedarf und die CO_2-Emissionen von zentralen und dezentralen Lösungen gegenüber. Die Werte lassen sich für Ein- und Mehrfamilienhäuser und auch für ganze Siedlungen ermitteln, die Ergebnisse werden tabellarisch und als Diagramme verständlich und anschaulich dargestellt. Die Allianz Freie Wärme empfiehlt das von der VdZ entwickelte Tool unter www.freie-waerme.de. Basis der Berechnungen ist die wissenschaftliche Studie „Dezentrale vs. zentrale Wärmeversorgung im deutschen Wärmemarkt“ mit Werten aus dem Jahr 2019.

Unterschiedliche Systeme eingehend vergleichen

"Wenn es um wirtschaftliche, bezahlbare und klimapolitisch hilfreiche Wärmelösungen für die Zukunft geht, sind pauschale Aussagen oder Trends nicht zielführend", betont auch Andreas Müller, Geschäftsführer Technik beim Zentralverband Sanitär Heizung Klima (ZVSHK), den Nutzen des Rechners. Er helfe Verbrauchern und Fachleuten im konkreten Fall einfach und unkompliziert. Bevor sich Immobilienbesitzer und Bauherren hinsichtlich der Wärmeerzeugung für viele Jahre binden, sollten sie die Systeme eingehend vergleichen und dafür ausgewiesene Fachleute wie etwa Heizungsbauer, Schornsteinfeger oder Energieberater heranziehen.

Vermeintliche Kinderkrankheiten nicht unterschätzen, sondern vorbeugen

Keuchhusten kennt keine Altersgrenze

djd-Text 66805n

Kultur genießen, sportlich aktiv und für die Kinder und Enkel da sein – Best Ager im Alter von 60+ sind heutzutage vitaler denn je. Sie wollen aktiv sein und mit Familie, Partner und Freunden unbeschwert das Leben genießen. Die wichtigste Voraussetzung für Lebensfreude im Alter ist Gesundheit. Entsprechend achten die meisten Älteren darauf, fit zu bleiben. Viele leben bewusst, ernähren sich ausgewogen und beugen Erkrankungen, so gut es geht, vor.

Viele Betroffene sind über 60

Bei aller Vorsorge werden jedoch manche Risiken übersehen, vor denen sich viele fälschlicherweise geschützt fühlen, beispielsweise Keuchhusten. Entgegen der verbreiteten Annahme ist dies keine Kinderkrankheit. Sie macht nicht vor denen Halt, die ein gewisses Alter überschritten oder die Krankheit als Kind durchgestanden haben. Neben Säuglingen trifft die Erkrankung in Deutschland zumeist ältere Erwachsene – davon ist jeder Fünfte 60 Jahre oder älter. Keuchhusten überträgt sich per Tröpfcheninfektion und ist in jedem Alter hochansteckend. Er äußert sich durch Fieber, Schnupfen und die typischen krampfartigen Hustenattacken, die bis zu sechs Wochen andauern können.

Für ältere Patienten kann Keuchhusten besonders gefährlich sein: 40 Prozent müssen mit Komplikationen wie etwa Rippenbrüchen oder Lungenentzündungen rechnen. Da bei Erwachsenen der Verlauf meist atypisch ist, wird die Infektion häufig nicht erkannt. Die Betroffenen leiden dann vielfach über einen sehr langen Zeitraum an hartnäckigem trockenen Husten. Die Gefahr ist umso größer, da das Immunsystem mit den Jahren schwächer wird. Tatsächlich sind zwei Drittel der älteren Erwachsenen unzureichend gegen Keuchhusten geschützt. Einen Schutz kann eine Auffrischimpfung bieten, die von der Ständigen Impfkommission (STIKO) empfohlen wird. Daher ist es ratsam, seinen Impfstatus zu prüfen und beim nächsten Arztbesuch nachzufragen, wie man sich am besten schützen kann. Unter www.impfen.de gibt es weitere Tipps und Informationen.

Für sich und andere auf Hygiene achten

Auch bekannte Hygienemaßnahmen wie Abstand halten oder Husten- und Niesetikette tragen dazu bei, sich und andere vor Ansteckung zu bewahren. Außerdem sollten Räume regelmäßig gelüftet und Oberflächen mit üblichen Haushaltsreinigern gründlich gesäubert werden. Besonders wichtig ist das für jene, die selbst nicht geimpft werden können – etwa Immungeschwächte oder Neugeborene bis zum zweiten Lebensmonat. Für letztere kann Keuchhusten schwere Folgen haben bis hin zu Atemstillstand. Für enge Kontaktpersonen wie Eltern, Geschwister und auch Großeltern empfiehlt die STIKO deshalb auch eine Auffrischimpfung gegen Keuchhusten bis vier Wochen vor der Geburt.

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

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

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

TÜV-zertifiziertes Ingenieurbüro für Schimmelbeseitigung und Schimmelhygiene
Dipl. Ing. Markus Wunsch & Horst Kunzelmann GbR
Talstrasse 25
42115 Wuppertal
Fon: 0202 - 269 232 32
Fax: 0202 - 248 630 9
info@schimmelpilzagentur.de
www.schimmelpilzagentur.de

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

Allen Mitgliedern, Lesern und Freunden
wünschen wir ein
gesegnetes Weihnachtsfest
und ein erfolgreiches Jahr 2021!
© Dominic Spranger

VERSCHIEDENES

Helfen Sie, das Bestellerprinzip zu evaluieren

Umfrage

Seit dem 1. Juni 2015 gilt das sogenannte Bestellerprinzip im Bereich der Mietwohnungsvermittlung. Wird bei der Vermietung von Wohnimmobilien ein Makler eingeschaltet, so muss derjenige die Courtage begleichen, der den Makler beauftragt hat. Dies ist in der Regel der Vermieter.

Diese Regelungen werden nun im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz evaluiert. Das Beratungsunternehmen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung Berlin, DIW Econ, führt dafür eine Befragung von Mietern und Vermietern, aber auch Rechtsanwendern zur Frage der Wirksamkeit und eines eventuellen Anpassungsbedarfs der gesetzlichen Regelungen durch. Für die Beantwortung, ob und wie das Bestellerprinzip wirkt, benötigt die DIW Econ Ihre Unterstützung. Wir bitten Sie deshalb, einen Online-Fragebogen auszufüllen, den Sie unter dem folgenden Link abrufen können:

bestellerprinzip.questionpro.eu

Der Link kann auch über den folgenden QR-Code aufgerufen werden:

Die Teilnahme an der Umfrage dauert rund 15 Minuten. Bei Rückfragen steht Ihnen Johanna Neuhoff von der DIW Econ GmbH (030/20 60 972 21, bestellerprinzip@diw-econ.de) zur Verfügung.

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

Irmgard Presia
Sanitär · Heizung
Reparaturen · Wartungen
Irmgard Presia
Sanitär- und Heizungsbaumeisterin
Auf dem Brahm 5 · 42281 Wuppertal
Telefon 02 02/62 88 07
Telefax 02 02/62 88 08
Mobil 01 71/7 72 04 53
E-Mail irmgard-presia@t-online.de
Internet www.irmgard-presia-sanitaer.de

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

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

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

LANDTECHNIK PRINTZ
Wolfgang Printz GmbH & Co. KG
Wülfrather Str. 195
42553 Velbert
Tel. 02053- 6261 · www.landtechnikprintz.de
Husqvarna
AKTION
BLASGERÄT 525BX

- solange der Vorrat reicht! -
• Automat. Start- und Stoppschalter
• Tempomat
• max. Luftgeschwindigkeit 86 m/s
• inkl. Rund- und Flachdüse
25,4 cm³, 0,85 kW, 4,3 kg,
106 dB(A)*, 91 dB(A)**,
1,2 m/s²***
€ 369,45
STATT € 466,92
* Schallleistungspegel garantiert
** Schalldruckpegel am Ohr
*** Äquivalenter Vibrationswert ($a_{hv, eq}$) Handgriff

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. Januar 2021**. 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.

Generationsangehöriger	Frauenname	Hochtal in Tirol		Vorname von Fröbe †	griech. Schicksalsgöttin			nicht stereo	sofort, gleich wenn		Fragewort	Bergvölker in Laos	heranbilden		Figur in Brechts ‚Baal'	Männername	Bewahrung der Umwelt
											ein roter Farbstoff			10			
oberdeutsch: Lawine				9	ein Mainzelmännchen						von hier		griechischer Buchstabe			8	
feierliche Amtstracht		Höhenzug im Weserbergland						Komponist der ‚Zauberflöte'		Greifvogel							
					Hochherzigkeit		‚Mutter' in der Kindersprache					Füllwort im Redefluss				Ureinwohner Japans	
Aktenmappe		ital. Landschaft		Krach, Radau									Grundstücke		Flächenmaß		
						ungar. Tagebaubergbaustadt				Männername		Schild des Zeus					
synthetische Faser			7				Ofenrohrklappe		unrund laufen				2		eine Dichtung		
				südfranz. Departementhptst.		Gattin des Wodan				1		französisch: du, dich		Ausdruck d. Erleichterung			
unbeschädigt	heilige Stadt im Iran (Ghom)		chemisches Element		4				en vogue		tropische Knollenfrucht					Abk.: Nebenausgabe	
dichter Rauch						Luftwiderstandsbeiwert		zahlungsunfähig			5			6			
	3		Reise reservieren							erster Generalsekretär der UNO				Fernsehbegriff			
TV-Moderatorin, Linda de		hinterbliebene Ehefrau						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

REZENSIONEN

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

Haus & Grund
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Verlag und Service GmbH
Deutschland

Die Autoren:

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

Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung

Autoren: Bielefeld/Christ/Sommer

15,95 €

inklusive MwSt., zzgl. 2,50 Euro Versandkosten

ISBN: 978-3-96434-014-6, Neuerscheinung: 1. Auflage 2021

Der Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung birgt für alle Beteiligten zahlreiche Fallstricke, die es zu kennen gilt. Um vermeidbare wirtschaftliche und rechtliche Risiken zu erkennen, informiert dieser Ratgeber über alle wesentlichen Punkte, die sowohl Käufer als auch Veräußerer vor Abschluss eines Kaufvertrags prüfen sollten. Für den schnellen Einstieg werden zunächst wichtige Begriffe des Wohnungseigentumsrechts erklärt. Dabei wird bereits das aktuelle Wohnungseigentumsgesetz berücksichtigt. Der Ratgeber begleitet den Leser von der Erstbesichtigung einer Eigentumswohnung über die Einschaltung eines Maklers bis hin zum Notartermin und erläutert anschaulich und gut verständlich anhand zahlreicher Beispiele die rechtlichen Aspekte. Muster und Checklisten vervollständigen den Ratgeber und machen ihn daher zu einem unverzichtbaren Werk für den Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung.

Zu beziehen über Ihre Haus und Grund-Geschäftsstellen Wuppertal.

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

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

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

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

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

Verträge & sonstige Formulare:

	Preis €
· Wohnungsmietvertrag (Auflage 07/19)	2,94
· Garagen/Stellplatz-Mietvertrag (Auflage 10/17)	1,17
· Gewerblicher Mietvertrag (02/19)	2,94
· Mieterhöhungserklärung	1,46
· Hausbuch (Buchführungsheft)	5,36
· Miet- und Pachtvertrag für Gartenland	0,97
· Winterdienstkarte	0,49
· Wohnungsübergabeprotokoll	0,97
· Selbstauskunft	0,49
· Mietaufhebungsvereinbarung (In der Geschäftsstelle erhältlich)	0,97

Literatur (Nur auf Bestellung)

· Mietpreisbremse 1. Auflage 2015	14,95
· Mietverträge professionell ausfüllen 3. Auflage 2019	14,95
· Untervermietung 1. Auflage 2019	14,95
· Die Schadenersatzpflicht d. Mieters wg. verursachter Vermögensschäden 1. Auflage 2012	7,95
· Die Schadenersatzpflicht d. Mieters wg. Beschädigung der Mietsache 1. Auflage 2012	9,95
· Schadenersatzansprüche d. Mieters un deren abwehr durch den Vermieter 1. Auflage 2012	12,95
· Sicherung u. Beitreibung v. Mietforderungen 5. Auflage 2018	14,95
· Mietminderung 3. Auflage 2009	12,95
· Betriebskosten 9. Auflage 2019	12,95
· Mieterhöhung freifinanziert 5. Auflage 2020	14,95
· Die Mietfibel 5. Auflage 2020	14,95
· Kaution 2. Auflage 2018	11,95
· Streit im Mehrfamilienhaus 1. Auflage 2009	14,95
· Nachbars Garten 5. Auflage 2016	15,95
· Kündigung d. Vermieters wg. Eigenbedarfs 2. Auflage 2017	12,95
· Kündigung d. Vermieters wg. Zahlungsverzug 1. Auflage 2017	12,95

Literatur:

	Preis €
· Geld u. Mietende 5. Auflage 2019	14,95
· Schönheitsreparaturen 4. Auflage 2016	14,95
· Beauftragung eines Handwerkers 4. Auflage 2018	12,95
· Wohnungsmodernisierung 8. Auflage 2019	21,95
· Instandhaltung u. Instandsetzung im Mietverhältnis 1. Auflage 2015	14,95
· Sanierung u. Modernisierung im Wohnungseigentum 1. Auflage 2014	11,95
· Einbruchschutz für Haus & Grund Eigentümer 1. Auflage 2016	10,95
· Gesundes Wohnen – Energisches Sanieren 1. Auflage 2018	16,95
· Streit mit dem WEG-Verwalter 1 Auflage 2016	12,95
· Der Kauf einer Eigentumswohnung 3. Auflage 2007	9,95
· Der Wohnungseigentümer 10. Auflage 2017	43,50
· Wohnflächenberechnung 4. Auflage 2016	9,95
· Nachbarstreit im Wohnungseigentum 1. Auflage 2014	14,95
· Nachbars Grenzbewuchs 1. Auflage 2018	12,95
· Die neue Trinkwasserverordnung 3. Auflage 2018	10,95
· Die neue Heizkostenverordnung 4. Auflage 2010	19,95
· Die EnEV 2014	9,95
· Die Zweitwohnungsteuer 3. Auflage 2015	9,95
· Übertragung u. Vererbung v. Grundbesitz 3. Auflage 2017	24,95
· Immobilienübergabe zu Lebzeiten 2. Auflage 2013	9,95
· Patientenverfügung u. Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers 3. Auflage 2016	10,95
· Das Testament d. Immobilieneigentümers 2. Auflage 2011	9,95
· Der Ehevertrag d. Immobilieneigentümers 2. Auflage 2011	9,95
· Abwehr nachbarlicher Störungen 1. Auflage 2020	14,95
· Der Verwaltungsbeirat 5. Auflage 2019	14,95
· Schimmelpilz und Mietrech 2. Auflage 2020	24,95

(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 €	501 bis 1.000 g	2,70 €	2.001 bis 10.000 g	7,49 €

Versandkosten für Literatur:

bis 0,90 kg	2,50 €	0,91 bis 1,90 kg	5,71 €	1,91 bis 2,90 kg	5,96 €
2,91 bis 3,90 kg	6,33 €	3,91 bis 4,90 kg	6,60 €	4,91 bis 6,90 kg	7,47 €
6,91 bis 9,90 kg	8,63 €	9,91 bis 11,90 kg	9,37 €	11,91 bis 15,90 kg	10,01 €
15,91 bis 19,90 kg	10,79 €	19,91 bis 31,50 kg	12,54 €	über 31,50 kg	Kein Versand

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

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

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Service bei Haus & Grund

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

Energieberatung

· Erstellung eines Verbrauchsausweises bei Vorlage der Verbrauchsdaten durch den Auftraggeber	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
Freitag	8.15 - 13.00

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

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

e-mail: info@hausundgrundwpt.de

Mittags von 13.00 - 14.00 Uhr geschlossen

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Suchen Sie einen Tagungsort?

Seminarraum in unseren Räumlichkeiten

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

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

Sie möchten bei der nächsten Ausgabe dabei sein?

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

BORN Verlag

Impressum

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

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

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

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

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

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

Titelbild:
Weihnachtsbaum in Cronenberg — **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

STOP CLIMATE CHANGE klimafreundlich
printed by OFFSET COMPANY SCC-13

Erscheinungsweise:
monatlich

Auflage:
4.600 Exemplare

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

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

SEIT ÜBER 35 JAHREN
KOMPETENZ IN IMMOBILIEN...

HAUT & JORDAN
IMMOBILIEN GMBH

HAUSVERWALTUNG
- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Gewerbeverwaltung

HAUSMEISTERSERVICE
- Gartenservice
- Reinigungsservice
- Winterdienst

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

BVI · TÜV SÜD ISO 9001 · ivd

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

Für ein schönes und sicheres Zuhause.

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

www.matthey-wohnwelten.de

MATTHEY WOHNWELTEN

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

Seit 1964
Wolfgang Todzy
Immobilien ivd
Grumberg 31
42389 Wuppertal

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

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

Wießner Garten-Landschaftsbau GMBH

Beratung • Gestaltung • Pflege
Bouterwekstraße 9 • 42327 Wuppertal

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

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

Schmersal Dienstleistungen
Wir an Ihrer Seite.

Hygiene & Desinfektion
- Entrümpelung
- Reinigung von Messi-Wohnungen
- Geruchsneutralisation
- Unfall- und Leichenfundortreinigung

Service für Bestatter
- Hygienische Vorsorgung
- Überführung
- Urlaubsvertretung

Schmersal Dienstleistungen

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

FRIEDRICHS BAUELEMENTE

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

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

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

Glas- u. Fensterbau Willi Krüger
MEISTERBETRIEB

Fenster · Türen
Tore · Glas ·
Rolläden

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

Dirk Münter
Schreinermeister

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

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

Mitglied der
Tischler-Innung Wuppertal

Ulf Schuchhardt BAUGESCHÄFT

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

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

Hier könnte Ihre Anzeige stehen.

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Elflein Isolierbau GmbH

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

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

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

TÜREN Heldmann Ihr Partner seit **1865**

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

UNSER TEAM WENN ES UM IHRE IMMOBILIE GEHT!

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

ENGEL&VÖLKERS

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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