Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

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

Jahrgang 125

Haus & Grund-Magazin Wuppertal

www.hausundgrundwpt.de

05/2021

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

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

Ihre Immobilienverwaltung für Wuppertal
city IMMOBILIEN VERWALTUNG
0202 97 97 44 2-0
city.immo
City-Immobilien GmbH & Co KG
Eichstr. 17-19, 42349 Wuppertal, post@city.immo

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

Buscher
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

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

Editorial

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser!

Seit der Verabschiedung des sogenannten Berliner Mietendeckels im letzten Frühjahr wurde viel darüber diskutiert, ob dieser in einer Großstadt mit Wohnraummangel überhaupt geeignet ist, den Mietern bezahlbaren Wohnraum zu verschaffen. Ein Jahr später hat sich gezeigt, dass dies nicht der Fall ist. Vielmehr hat der Anteil an Mietwohnungen abgenommen, weil diese durch Verkauf und dem Bezug durch selbstnutzende Eigentümer dauerhaft dem Mietwohnungsmarkt entzogen wurden. Gleichzeitig haben finanzstarke Mieter hiervon profitiert, denn diese durften dank des Mietendeckels eine deutlich geringere Miete entrichten, als zuvor üblich. Aber bezahlbarer Wohnraum für die breite Masse der Mieter ist nicht entstanden. Ihre Wohnsituation hat sich durch die Wohnraumverknappung hingegen weiter verschärft. Diese Entwicklung wurde im Rahmen mehrere Studien vorhergesagt. Auch nachdem sich dieser vorhergesagte Trend zunehmend abzeichnete, hielt der Berliner Senat an dem Mietendeckel fest und warb für eine Ausweitung auf ganz Deutschland.

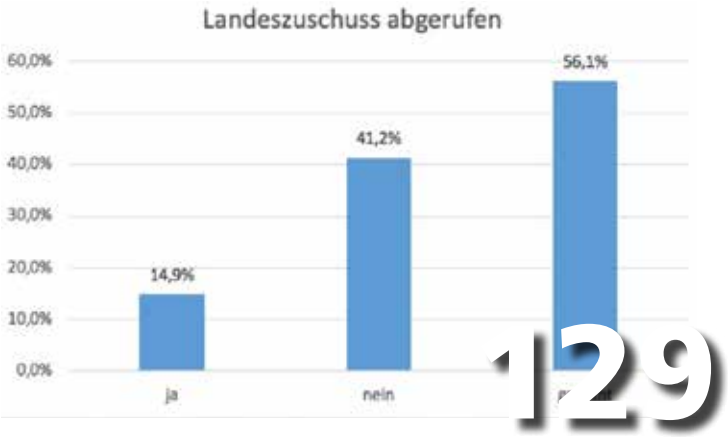
Diesem Vorhaben hat das Bundesverfassungsgericht Ende April vorerst Einhalt geboten. Es hat den Berliner Mietendeckel als verfassungswidrig verworfen. Unter anderem fehlte dem Berliner Senat die Gesetzgebungskompetenz. Der Bundesgesetzgeber habe im BGB abschließende Regelungen zur Miethöhe und Mietberechnung getroffen. Daher durfte der Berliner Senat diese Regelungen nicht verschärfen. Bereits kurz nach Veröffentlichung des Urteils wurden Forderungen laut, dass nunmehr der Bundesgesetzgeber tätig werden müsse, denn die Begrenzung der Miethöhe sei alternativlos, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dies zeigt, dass die Befürworter des Mietendeckels die Auswirkungen dieses Instruments auf den Wohnungsmarkt nicht verstanden haben. Und das obwohl das Gesetz bereits nach etwas über einem Jahr seit seines in Kraft Tretens bereits deutlich negative Auswirkungen für Mieter am Wohnungsmarkt gezeigt hat, wie auch mehrere Studien vorhergesagt haben. Stattdessen soll das unwirksame Instrument bundesweit Anwendung finden. Getreu dem Motto: Viel hilft viel. Aber gilt dies auch, wenn es im „kleinen“ Wohnungsmarkt Berlin versagt hat?

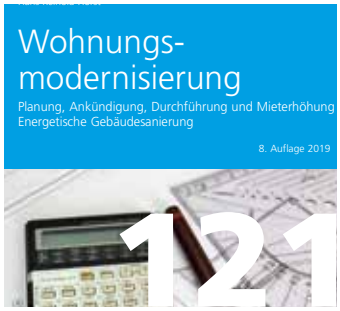
Hier lautet die klare Antwort: Nein, viel hilft nicht viel. Eine Wohnraumnot wird nur durch die Schaffung von Wohnraum beseitigt und nicht durch eine künstlich geschaffene Miethöhe. Daher müssen Bauflächen ausgewiesen werden. Das Bauen muss weniger bürokratisch und günstiger werden. Ansonsten werden keine Wohnungen gebaut und das Angebot am Wohnungsmarkt sinkt kontinuierlich durch Verkauf oder Abriss von Wohnungen. Da helfen dann auch die nunmehr beschlossenen Milliardenhilfen für die Berliner Mieter nicht weiter, wenn kein Wohnraum zur Verfügung steht. Daher müssen die Verantwortlichen im Berliner Senat nunmehr endlich im Sinne der Vermieter und Mieter handeln und ihren Irrweg Mietendeckel aufgeben, anstatt ihn bundesweit gesetzlich verankern zu wollen.

In diesen Tagen erreichen uns die ersten Umfrageergebnisse zu den bevorstehenden Bundestagswahlen. Es zeichnet sich derzeit ab, dass CDU und SPD massive Wählerverluste verzeichnen könnten, während Bündnis 90 / Die Grünen und die Linke Stimmenzuwächse verzeichnen. Vor dem Hintergrund der Handlungen des Berliner Senats und deren Auswirkungen auf den Wohn- und Immobilienmarkt werden wir Haus- und Grundeigentümer genau prüfen müssen, wie sich die Parteien im Wahlkampf zu diesen Themen positionieren werden. Wir werden hierüber berichten.

Ihr

Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender





Beilage:

In dieser Ausgabe befinden sich eine Beilage der Firma:

IBS Immobilien und Bauträger Service GmbH

Inhalt

EDITORIAL
125 Liebe Mitglieder,
125 liebe Leserinnen und Leser!

KOMMENTAR
127 Verein statt Gericht

POLITIK & WIRTSCHAFT
128 Spekulationsblase oder solides Kalkül?
129 Die Entlastung kommt leider nicht bei allen an
130 Rot-Rot-Grüner Mietendeckel ist verfassungswidrig

RECHT & STEUERN
132 Verwalter war nur in Ausnahmefällen zustellungsvertretungsbefugt
132 BGH stärkt einfachen Mietspiegel

VERMIETEN & VERWALTEN
134 Was dürfen Vermieter fragen?
134 Länder müssen keinen Schadensersatz leisten
135 Mietpreisbremse
136 Rechte auf der Waagschale

FINANZEN & VERSICHERUNGEN
137 Genaue Kostenkalkulation ist ein Muss

HAUS & GRUND – INFORMATION
138 Kooperationspartner

HAUS & LEBEN
142 Wenn das Dach in die Jahre kommt
143 Regelmäßige Reinigung schützt vor Defekten

BAUEN & RENOVIEREN
144 Fassaden Melzel bietet Langzeitlösungen und hoch zufriedene Kunden
145 Ein guter erster Eindruck zahlt sich aus

TECHNIK & ENERGIE
146 Mit Riesenschornsteinen gegen Feinstaub?
147 Schluss mit dicker Luft im Keller

GEWINNSPIEL
148 Online Mietvertrag gewinnen!

REZENSIONEN
149 Die Schadensersatzpflicht des Mieters

SERVICE BEI HAUS & GRUND
122 Verträge & sonstige Formulare, Literatur:
123 Serviceleistungen
123 Geschäftszeiten der Beratungsstellen

IMPRESSUM
124 Impressum

Kommentar

© Die Hoffotografen

Verein statt Gericht

Über ein Jahr sind Handel und Gewerbe inzwischen von Schließungen wegen der Corona-Pandemie betroffen. Und mancherorts sieht man bereits die Folgen: So manch ein Gewerbetreibender gibt auf. Zurück bleiben leere Gewerbeflächen. Und mit ihnen ein leerer werdendes Stadt- und Dorfzentrum.

Auch im Mietrecht werden diese Folgen der Pandemie jetzt sichtbar – in den Urteilen zu der Frage, ob Verfügungen zur Schließung von Handel und Gewerbe für den Publikumsverkehr ein Mietmangel sind, der zur Mietminderung berechtigt.

Von den Oberlandesgerichten in Bayern und Baden-Württemberg wurde dies kürzlich verneint. Zu Recht, denn an einer vom Gesetzgeber angeordneten Verfügung zur Schließung ist der Vermieter weder aktiv noch passiv beteiligt. Hier einen Mangel der Immobilie anzunehmen, erscheint abwegig.

Aber dies gilt insgesamt für den Versuch, die Folgen der Pandemie mit dem Mietrecht lösen zu wollen. Um Handel und Gewerbe in den Zentren zu erhalten, müssen wir alle tätig werden: Der Staat muss Alternativen zu Schließungen finden, wir alle sollten nach Möglichkeit vor Ort einkaufen. Und Vermieter sollten mit ihren Mietern gemeinsam Lösungen finden – ohne Gericht. Ihr Haus & Grund-Verein hilft dabei gerne.

Ihr

Kai H. Wernecke, Präsident

Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing

Was interessiert Sie?
- Insektenschutz
- Haustür
- Vordach
- Schließanlage
- Garagentor / -Motor
- Einbruchschutz
- Markise
- Geländer

GRENZDÖRFER
Edelstahlwerkstatt · Geländercenter
www.grenzdoerfer.de · 02 02 / 37 10 80

Seit 1885
HAPPE
TÜV gepr. Fachbetrieb
§ 19 I WHG

Tankreinigung · Tankschutz
Demontage
Sanitär- und Heizungsbau

42389 Wuppertal • Schwelmer Straße 46

Heizöl

Telefon: 02 02–60 28 43
Notdienst 01 71–2 61 20 16

Haben Sie Schimmel im Keller?

Politik & Wirtschaft

Preise für Wohnimmobilien

Spekulationsblase oder solides Kalkül?

Von Matthias zu Eicken, Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

Auch im Jahr 2020 sind die Preise für Wohnimmobilien stark gestiegen. Banken und Branchenanalysten beobachten daher den Markt für Wohnimmobilien ganz genau: Ist eine Preisblase in Sicht? Diese Frage immer wieder zu stellen, ist ratsam. Eine deutschlandweite Preisblase könnte mit gravierenden gesamtwirtschaftlichen Folgen platzen. Eine Analyse der KfW-Bank zeigt zwar zunehmende Risiken und damit auch Indizien für regionale Spekulationsblasen, aber in der Gesamtschau kann wieder einmal Entwarnung gegeben werden.

Wohnimmobilien haben sich auch im Jahr 2020 deutschlandweit stark verteuert. Ganz gleich, ob ländlicher Raum oder urbane Region, die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen im vergangenen Jahr zwischen fünf und zehn Prozent. Seit dem Jahr 2015 belief sich der Preisanstieg deutschlandweit auf rund 35 Prozent, so die Zahlen der KfW-Bank.

Zahlen Käufer spekulativ überhöhte Preise?

Die Analysten der KfW-Bank betonen, dass die steigenden Preise für Wohneigentum auf steigende Nachfrage zurückzuführen sind. Sie seien nicht spekulativ motiviert. Zwar konnten die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte nicht mit den Preissteigerungen für Wohneigentum mithalten. Die Preise für Wohneigentum sind von 2004 bis 2019 um fast 70 Prozent gestiegen, während die Einkommen um 41 Prozent anzogen. Jedoch sanken auch die Zinsen für Wohnungsbaukredite im gleichen Zeitraum im Jahresdurchschnitt von 4,7 auf 1,5 Prozent. Die Analysten der KfW-Bank folgern, dass die Einkommenserhöhung und die Zinssenkungen die Preissteigerung größtenteils finanziert haben.

Gibt es Entwicklungen, die zu Preiseinbrüchen führen?

Ganz gleich, ob Immobilienpreise oder Mieten, die Preisentwicklung hängt im Wesentlichen von der Nachfrage ab. Die Nachfrage wiederum wird von der Bevölkerungsentwicklung beeinflusst, von Zu- und Abwanderung sowie Binnenwanderung. Hier wird von den KfW-Analysten zwar eine stabile Wohnungsnachfrage prognostiziert, aber es ist mit einer regional differenzierten Entwicklung zu rechnen. Ballungsräume werden auch in den kommenden Jahren Arbeitskräfte, Studenten und Auszubildende anziehen. In Groß- und Mittelstädten sehen die Analysten regionale Preissteigerungen, die nicht durch Zinssenkung und Mieterhöhung gerechtfertigt sind. Dazu zählen Berlin, Frankfurt am Main, München und Stuttgart. Dort könnte es zu Preisrückgängen kommen. Aber auch in strukturschwachen Regionen könnten die Immobilienpreise erheblich sinken.

Sind Finanzierungen mit Risiko behaftet?

Es sei nicht festzustellen, dass Investoren und Kreditinstitute zu risikoreicheren Finanzierungen neigen, so die KfW-Analysten. Einen Boom bei Wohnungsbaukrediten für private Haushalte hat es nur bei Krediten mit einer Zinsbindung von über zehn Jahren gegeben. Hier versuchen sich die Kreditnehmer offenbar die niedrigen Bauzinsen langfristig zu sichern. Auch für Anschlussfinanzierungen sind größere Zinssteigerungen bislang nicht in Sicht. Zinserhöhungen sind nur bei stark steigender Inflation zu erwarten. Bei einer Inflation würden aber auch die Einkommen stärker steigen und der Realwert der Schulden sinken, was wiederum die Tilgungsfähigkeit bei Immobilienschulden verbessert.

Keine Spekulationsblase, aber Risiken sind gestiegen

Deutschlandweit liegt bisher keine Wohnimmobilienblase vor, resümieren die KfW-Analysten. Für einige Wohnungsmärkte sind jedoch Belege zu überhöhten Preisen für Wohnimmobilien zu finden. Aktuell ist das Kreditausfallrisiko auch durch mögliche Einnahmeausfälle durch die Corona-Krise erhöht. Es bleibt, die Entwicklungen weiter genau zu beobachten.

Reform der Straßenausbaubeiträge in NRW:

Die Entlastung kommt leider nicht bei allen an

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

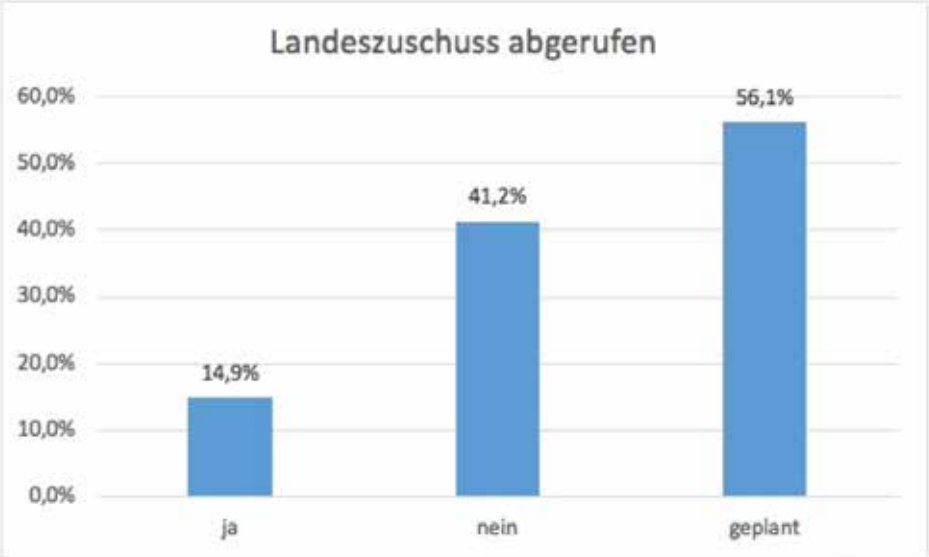
ZWISCHENBILANZ. Seit Januar 2020 können Kommunen in NRW die Grundstückseigentümer bei den umstrittenen Straßenausbaubeiträgen entlasten. Dafür hatte das Land das Kommunalabgabengesetz reformiert. Haus & Grund Rheinland Westfalen hat alle Kommunen in NRW zur Umsetzung befragt. Das Ergebnis ist zwiespältig.

„Die Reform der Straßenausbaubeiträge hat vielen Grundeigentümern in NRW deutliche Entlastungen gebracht“, lobt Konrad Adenauer. Der Präsident von Haus & Grund Rheinland Westfalen schränkt aber zugleich ein: „Die Entlastungen kommen leider längst nicht überall an. Die Kommunen müssen die Reform vor Ort umsetzen. Das scheitert mancherorts zumindest teilweise am politischen Willen oder an knappen personellen Ressourcen. Die Reform hat viel neue Bürokratie geschaffen.“ Zu diesem Schluss kommt Adenauer, nachdem sein Landesverband alle Kommunen in NRW dazu befragt hat, wie sie die Reform der Straßenausbaubeiträge umsetzen.

Im ersten Jahr nur rund 4,5 Millionen Euro abgerufen

Seit der Reform stellt das Land NRW einen Fördertopf mit 65 Millionen Euro zur Verfügung, aus dem die Städte sich ihre Straßenausbaumaßnahmen mit bis zu 50 Prozent bezuschussen lassen können. So reduziert sich die Beitragslast für die Anlieger. Im ersten Jahr wurden nur rund 4,5 Millionen Euro abgerufen. „Das ist aber kein Grund zur Annahme, die Förderung werde nicht angenommen“, stellt Erik Uwe Amaya fest. Der Verbandsdirektor von Haus & Grund Rheinland Westfalen erklärt: „Die Kommunen können die Fördermittel für Maßnahmen beantragen, die ab 2018 beschlossen wurden. Der Antrag kann aber erst gestellt werden, wenn die Bauarbeiten abgeschlossen sind und die Baufirmen ihre Rechnungen geschickt haben.“

Insgesamt haben 51,8 Prozent der Kommunen angegeben, dass sie bisher noch keine abrechnungsreife, förderungsfähige Maßnahme hatten. Mehr als die Hälfte der Kommunen (56,1 Prozent) hat aber angekündigt, die Fördermittel zu beantragen, sobald entsprechende Maßnahmen in der Abrechnung sind. „Bislang nicht abgerufene Fördermittel bleiben dafür verfügbar. Der Mittelabfluss dürfte in den nächsten Jahren erheblich zunehmen“, sagt Amaya. Ob die jährlich bereitgestellten 65 Millionen Euro ausreichen, sei derzeit allerdings nicht abzuschätzen. Auch ist nicht gesagt, dass wirklich alle Kommunen zugunsten ihrer Bürger die Zuschüsse beantragen.



[Quelle: Haus & Grund Rheinland Westfalen / Kommunalbefragung zur Reform der Straßenausbaubeiträge]

Abfedern von Härtefällen war ein wichtiges Ziel

Ein wichtiges Ziel der Reform war es außerdem, Härtefälle abzufedern. Gerade Eigentümer von großen Grundstücken oder Eckgrundstücken standen vor der Reform teils vor so hohen Kosten, dass sie ihr Grundstück verkaufen mussten, um die Beiträge aufbringen zu können. Die Politik darauf mit verschiedenen Neuerungen reagiert.

Seit der Reform müssen die Städte und Gemeinden allen Bürgern Ratenzahlung und im Härtefall auch eine Stundung anbieten. Rund 40 Prozent der Kommunen haben bereits Ratenzahlung angeboten, selbst Stundungen sind schon von 21 Prozent der Städte und Gemeinden angeboten worden. Das ist eine hohe Zahl, bedenkt man, dass es hier wirklich um eine Ausnahmeregelung für besondere Härtefälle geht. „Diese Entlastungen werden also gut angenommen und waren offenbar dringend nötig“, bilanziert Konrad Adenauer.

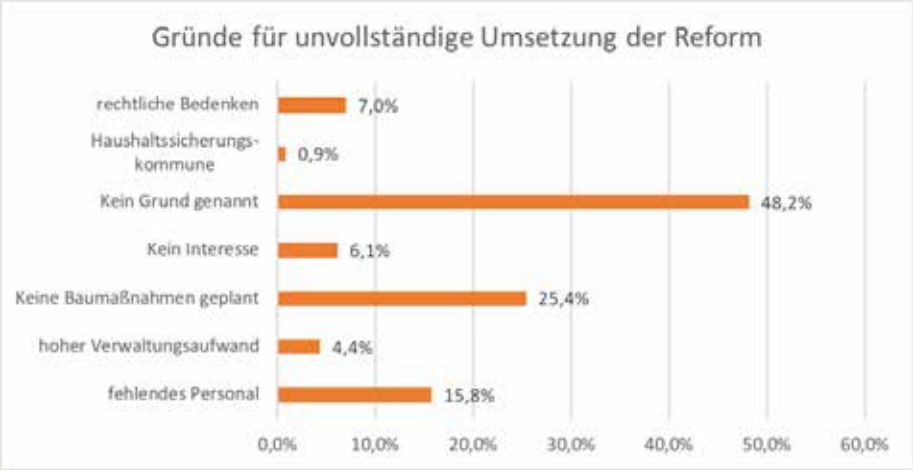
Nachbesserungsbedarf bei großen Grundstücken

Nicht verpflichtend hat die Reform den Städten die Möglichkeit eingeräumt, Ermäßigungen für Eckgrundstücke sowie Tiefenbegrenzungen einzuführen. Grundsätzlich waren solche Regelungen auch vorher schon möglich, im Zuge der Reform wurden diese Möglichkeiten explizit in den Gesetzestext aufgenommen. Nur jede fünfte Kommune (20 Prozent) hat auf diese gesetzliche Klarstellung hin eine Ermäßigung für Eckgrundstücke eingeführt. In 21 Prozent der Kommunen gab es so etwas bereits vor der Reform. Zudem haben 31,6 Prozent der Kommunen eine Tiefenbegrenzung eingeführt. Bei 53,5 Prozent der Kommunen gab es das schon.

In der Mehrzahl der Kommunen (51,8 Prozent) besteht dagegen offenbar nicht der politische Wille, Ermäßigungen für Eckgrundstücke einzuführen, 8,8 Prozent der Kommunen möchten keine Tiefenbegrenzung. Teilweise heißt es, die Kommunen wollten durch solche Ermäßigungen keine Einnahmeverluste hinnehmen. Andererseits wird das Argument vorgebracht, es sei ungerecht, einzelne Eigentümer auf Kosten der anderen Betroffenen zu entlasten. Einige Kommunen geben rechtliche Bedenken an und berufen sich dabei auf Urteile des Oberverwaltungsgerichts, die allerdings lange vor der Reform gefällt wurden.

Damit kommen wichtige Maßnahmen zur Entlastung besonders hart betroffener Eigentümer den Bürgern längst nicht überall im Land zugute. Konrad Adenauer meint: „Hier besteht Nachbesserungsbedarf. Entsprechende Ermäßigungen müssen für die Kommunen zur Pflicht werden.“ Hinzu kommt: Damit die Anlieger sich auch finanziell langfristig auf Straßenausbaubeiträge vorbereiten können, müssen die Kommunen seit der Reform Anliegerversammlungen abhalten sowie Straßen- und

Der Abschlussbericht zur Kommunalbefragung von Haus & Grund Rheinland Westfalen kann heruntergeladen werden unter: www.hausundgrund-verband.de/strassenausbaubeitrag



Quelle: Haus & Grund Rheinland Westfalen / Kommunalbefragung zur Reform der Straßenausbaubeiträge]

Wegekonzepte erstellen. Auf den Anliegerversammlungen sollen die Bürger durch ihre Mitsprache unnötig teure „Luxusgestaltungen“ verhindern können.

Bürokratischer Aufwand sorgt für Verzögerungen

Beides zusammen sind wertvolle Instrumente für die Bürger, die es in einigen Kommunen bereits gab, jetzt sind sie überall Pflicht. Das ist aus Eigentümersicht positiv. Doch erst 56 Prozent der Kommunen haben ein Straßen- und Wegekonzept erstellt, weil der bürokratische Aufwand so groß ist, dass die Verwaltungen lange daran arbeiten. Rund 4,5 Prozent der Kommunen beklagten einen zu großen Verwaltungsaufwand. Knapp 16 Prozent der Verwaltungen gaben an, wegen Personalmangels Teile der Reform noch nicht umgesetzt zu haben.

Die Stadt Wuppertal rechnet vor, das Problem der unzureichenden Personaldecke für den hohen bürokratischen Aufwand sei auch nicht kurzfristig zu beheben: Die Einarbeitung neu eingestellter Sachbearbeiter in die komplexe Materie dauere zwei Jahre, erst nach fünf Jahren könnten sie selbstständig ein Beitragsverfahren rechtssicher durchführen. Außerdem besteht die Sorge, durch das zusätzliche Personal würde die Beitragserhebung unwirtschaftlich.

Komplette Abschaffung bleibt erstrebenswert

„Es ist sehr bedauerlich, wenn Bürokratie dazu führt, dass Eigentümer in einigen Kommunen nicht entlastet werden können“, stellt Erik Uwe Amaya fest. Wäre das Land dem Votum der Volksinitiative gefolgt und hätte die Straßenausbaubeiträge abgeschafft und durch Landeszuschüsse ersetzt, wären diese Probleme nicht entstanden. Eine komplette Abschaffung der Straßenausbaubeiträge bleibt daher erstrebenswert. Gleichwohl zeigt sich, dass die Reform bereits für viele Grundeigentümer erhebliche Verbesserungen gebracht hat.

Das Bundesverfassungsgericht hat entschieden:

Rot-Rot-Grüner Mietendeckel ist verfassungswidrig

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

Das Berliner Abgeordnetenhaus hatte mit den Stimmen von SPD, Linken und Grünen das „Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung“ beschlossen. Dagegen haben CDU- und FDP-Bundestagsabgeordnete erfolgreich vor dem Bundesverfassungsgericht geklagt. Der so genannte Berliner Mietendeckel ist verfassungswidrig.

Das Bundesverfassungsgericht hat am 15. April das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen für nichtig erklärt. Der Berliner Senat, der von SPD, Linken und Bündnis 90 / Die Grünen gebildet wird, hatte dieses Gesetz für das Land Berlin beschlossen. Der im Februar 2020 in Kraft getretene Berliner Mietdeckel wurde wegen fehlender Gesetzgebungszuständigkeit von Haus & Grund scharf kritisiert. Das sah das Bundesverfassungsgericht genauso, weil die beschlossenen Regelungen dem zivilrechtlichen Mietrecht zuzuordnen sind. Damit handelt es sich um Bundesrecht, so dass die Gesetzgebungskompetenz für Bundesländer ausgeschlossen ist. So hatte die so genannte abstrakte Normenkontrolle von 284 Bundestagsabgeordneten der Union und der FDP in Karlsruhe Erfolg.

Die Aufhebung des Mietendeckels hat weitreichende Konsequenzen. In der deutschen Hauptstadt war vorgesehen, dass die Mieten für 1,5 Millionen vor 2014 fertiggestellte Wohnungen für fünf Jahre nicht nur gesetzlich eingefroren, sondern nach neun Monaten sogar gesenkt werden sollten, wenn sie mehr als 20 Prozent über der

Mietobergrenze von 9,80 Euro lagen. Bei Verstößen drohte ein Bußgeld von bis zu 500.000 Euro.

Dabei hat Rot-Rot-Grün sehenden Auges dieses verfassungswidrige Gesetz beschlossen. Die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat schon vor In-Kraft-Treten mit einer Aufhebung des Mietendeckels gerechnet und eine Rückwirkung nicht ausgeschlossen. Deshalb wurde den Mietern gegenüber sogar die Empfehlung ausgesprochen, die ersparte Miete zunächst zurückzulegen, weil bei einer Aufhebung die ursprünglich höhere Miete zu zahlen ist.

Als erste Reaktion forderte der Deutsche Mieterbund nun einen bundesweiten Mietendeckel, der von der SPD mit unterstützt wird. Im Wahlprogramm der Grünen steht, dass sie konkret Mietobergrenzen im Bestand mit einem Bundesgesetz ermöglichen und die Mietpreisbremse entfristen und nachschärfen wollen.

Dabei ist der Mietendeckel unvernünftig: In Berlin waren die Angebotsmieten seit Einführung des Mietendeckels zwar um 7,8 Prozent gesunken. Allerdings ist das Angebot an Mietwohnungen im gleichen Zeitraum um 30 Prozent eingebrochen. Für Mieter, die neu nach Berlin ziehen oder die innerhalb der Stadt umziehen wollen, wurde die Wohnungssuche dadurch noch schwieriger.

In anderen EU-Staaten hat der Mietendeckel schon nicht zum gewünschten Erfolg geführt. Von 1947 bis 2006 gab es bereits in Portugal einen Mietendeckel mit fatalen Folgen. Vermieter führten keine Modernisierungen durch, so dass Gebäude verfielen. Auch eine zeitliche Befristung schiebt das „Problem“ nur auf. Als 2006 der Mietendeckel aufgehoben wurde, führte das zu hohen Mieterhöhungen vor allen in angespannten Wohnungsmärkten wie Lissabon.

Noch strenger ist die Mietpreisregulierung in Schweden. Dort handeln die Mietervereine mit den kommunalen Wohnungsunternehmen die Mieten aus und berücksichtigen Gebäudealter und die Einrichtung. Immerhin 40 Prozent der Wohnungen sind in kommunaler Hand und sorgen so für niedrige Mieten. Aber auch hier gibt es einen großen Haken: In Stockholm beträgt die durchschnittliche Wartezeit für eine Wohnung elf Jahre. Nicht selten bekommt man die Wohnungen dann nur mit persönlichen Beziehungen zum Vormieter.

Es ist besorgniserregend, dass Rot-Rot-Grün den Berliner Mietendeckel trotz der offensichtlichen Verfassungswidrigkeit beschlossen hat. Damit wurde ein großer Schaden hinterlassen. Der Mietwohnungsmarkt in Berlin wurde noch angespannter. Die Mieter müssen mit hohen Nachzahlungen rechnen. Das Vertrauen der privaten Kleinvermieter wurde verspielt. Diese Wohnungspolitik ist krachend gescheitert.

TAMM 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

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

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

Recht & Steuern

BGH-Urteil

Verwalter war nur in Ausnahmefällen zustellungsvertretungsbefugt

Von Julia Wagner, Referentin Recht

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat zur Zustellungsbevollmächtigung des Verwalters ein Grundsatzurteil gefasst. Zu spät, denn der infrage stehende § 45 Absatz 1 WEG a.F. wurde im Rahmen der WEG-Reform gestrichen.

Nach § 45 Absatz 1 WEG a.F. konnte der Verwalter als Zustellungsvertreter für Wohnungseigentümer eingesetzt werden, wenn diese Beklagte oder Beigeladene sind und er nicht selbst am Verfahren beteiligt ist oder die Gefahr besteht, dass eine sachgerechte Unterrichtung unterbleibt. Mit dem Urteil vom 27. November 2020 (V ZR 67/20) hat der Bundesgerichtshof jetzt entschieden, dass diese Norm dann nicht anzuwenden ist, wenn die Gemeinschaft einen oder mehrere Wohnungseigentümer verklagt.

Verwalter als Zustellungsvertreter

Im entschiedenen Fall wurde eine Wohnungseigentümerin, die ihr Hausgeld nicht pünktlich entrichtet hatte, durch die Wohnungseigentümergemeinschaft auf Zahlung verklagt. Das Gericht stellte die Klage dem Verwalter zu, welcher in der Klage als Zustellungsvertreter benannt war. In Abwesenheit der Beklagten entschied es per Versäumnisurteil und stellte dieses ebenfalls dem Verwalter zu. Nach drei Monaten legte die beklagte Eigentümerin Einspruch ein und verlangte, dass das Verfahren wieder eingesetzt – also in diesem Fall wiederholt – werde. Ihr seien weder die Klage noch das Urteil zugeschickt worden. Sie habe erst durch die bereits eingeleiteten Vollstreckungsmaßnahmen von dem Verfahren erfahren.

§ 45 WEG a.F. nur bei Streitigkeiten unter den Wohnungseigentümern

Die Bundesrichter gaben der Beklagten Recht. Mangels wirksamer Zustellung sei das erlassene Versäumnisurteil außerhalb eines Verfahrens ergangen und damit wirkungslos. In der Konstellation, dass die Gemeinschaft einzelne Eigentümer verklage, könne der Verwalter nicht als Zustellungsvertreter nach § 45 Absatz 1 WEG a.F. eingesetzt werden. Dies ergebe sich aus der Entstehungsgeschichte der Norm.

Die Regelung sollte nach der Gesetzesbegründung nämlich lediglich klarstellen, dass auch bei gerichtlichen Auseinandersetzungen der Eigentümer untereinander – und nicht nur in Fällen in denen alle Wohnungseigentümer durch einen außenstehenden Dritten verklagt werden – der Verwalter grundsätzlich Zustellungsvertreter der Beklagten sei. Dabei habe der Gesetzgeber den Fall vor Augen gehabt, dass einer oder mehrere Wohnungseigentümer gegen die restlichen Eigentümer vorgehen, was vor allem auf die Beschlussersetzungsklage zutreffe. Insbesondere sollte der mit den Zustellungen verbundene Aufwand für die Gerichte sowie die daraus resultierenden Kosten für die Gemeinschaft gering gehalten werden. Ein solcher entstehe jedoch nicht, wenn die Gemeinschaft sich gegen einen einzelnen Wohnungseigentümer wende.

Mit der WEG-Reform ist diese Klarstellung des § 45 Abs. 1 WEG a.F. entfallen. Beschlussklagen sind nach neuem Recht nämlich gegen die Gemeinschaft zu richten (vergleiche § 44 Abs 2 S. 1 WEG).

Mietspiegel

BGH stärkt einfachen Mietspiegel

Werden in einem Mieterhöhungsprozess Einwendungen gegen einen qualifizierten Mietspiegel vorgetragen, dass dieser nicht den anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspreche, kann das Gericht die zulässige Miethöhe dennoch auf der Grundlage des (einfachen) Mietspiegels bestimmen. Denn – auch wenn nicht qualifiziert – kommt dem (einfachen) Mietspiegel eine Indizienwirkung zu. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 18. November 2020 (VIII ZR 123/20) erneut bekräftigt.

Will ein Vermieter die Miete erhöhen oder muss er sich an die Vorgaben der Mietpreisbremse halten, ist für die Bestimmung der zulässigen Miethöhe regelmäßig die ortsübliche Vergleichsmiete maßgeblich. Gemeinden und Städte haben die Möglichkeit, die ortsübliche Vergleichsmiete vor Ort zu ermitteln und in einem Mietspiegel auszuweisen.

Einfach oder qualifiziert

Das Gesetz unterscheidet zwischen einfachen und qualifizierten Mietspiegeln. Qualifizierte Mietspiegel müssen grundsätzlich alle zwei Jahre nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden und von der Gemeinde oder den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt worden sein. Der Beweiswert qualifizierter Mietspiegel ist im Streitfall vor Gericht höher, denn es gilt die gesetzliche Vermutung, dass die angegebenen Werte richtig sind.

Einfache Mietspiegel haben Indizienwirkung

Einfache Mietspiegel haben hingegen eine Indizienwirkung, das bedeutet, dass sie ein Indiz dafür sind, dass die angegebenen Werte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Wie weit diese Indizienwirkung reicht, hängt unter anderem von der Qualität des einfachen Mietspiegels ab, beispielsweise vom Umfang der dem Mietspiegel zugrundeliegenden Datenlage und ob dieser von den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt wurde. Das Gericht kann auf der Grundlage dieses Indizes sein Urteil bilden und muss keine anderen Beweismittel – wie ein teures und aufwendiges Sachverständigengutachten – einholen, wenn die Parteien über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete streiten.

Aktuelles Gesetzgebungsverfahren

In Städten und Gemeinden mit qualifiziertem Mietspiegel kam es in der Vergangenheit zu Diskussionen, ob die im Mietspiegel enthaltenen Mietwerte die ortsübliche Vergleichsmiete korrekt wiedergeben. Beispiel Berlin: Um den Beweiswert des qualifizierten Berliner Mietspiegels von 2017 zu erschüttern, wurde vor Gericht vorgetragen, dass bei seiner Erstellung die wissenschaftlichen Grundsätze nicht eingehalten wurden. Diese Diskussion hat der Gesetzgeber aufgegriffen, um das Mietspiegelrecht zu reformieren. Der Bundestag hat den Gesetzesentwurf und einen Entwurf einer Mietspiegelverordnung aber noch nicht beschlossen.

Der Mietspiegelverordnungsentwurf regelt die – weitgehend auch bisher geltenden – wissenschaftlichen Erstellungsgrundsätze für qualifizierte Mietspiegel. Der Gesetzesentwurf flankiert die Stärkung der qualifizierten Mietspiegel, indem er unter anderem eine Verpflichtung der Mieter und Vermieter vorsieht, Auskunft über Mietpreis und Gebäude- und Wohnungsausstattung zu geben. Ansonsten drohen Bußgelder.

Fazit von Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin

„Der BGH setzt mit dieser Entscheidung seine Rechtsprechung fort und stärkt damit einfache Mietspiegel. Diese werden gemeinhin akzeptiert und im Prozess regelmäßig nicht infrage gestellt. Die Erstellung qualifizierter Mietspiegel hingegen ist meist aufwändig, teuer und aufgrund ihrer gesetzlichen Beweiswirkung in letzter Zeit auch immer wieder Angriffspunkt im Prozess. Ob der qualifizierte Mietspiegel nach der Rechtsprechung des BGH dennoch weitere gesetzliche Stärkung erfahren muss, ist höchst fraglich. Denn eines ist klar: Jeder Mietspiegel ist immer nur so gut, wie die ihm zugrundeliegenden Daten. Die Marktkenntnisse der Interessenvertreter bei der Einordnung der Daten im Erstellungsprozess ist ein wichtiges Korrektiv. Eine absolute Preisgerechtigkeit im Einzelfall kann es mangels Vergleichbarkeit der einzelnen Wohnungen nicht geben.“

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

Astläufer
Baumpflege & Baumkontrolle
FLL - zertifizierter Fachbetrieb in Wuppertal
- Seilunterstützte Baumpflege - - zertifizierte Baumkontolle -
- Baumfällungen aller Art - - Verkehrssicherung -
- Neupflanzung - - Obstbaumschnitt -
Mobil 0151 55 65 85 35 · info@astlaeufer.de · www.astlaeufer.de
Wir beraten Sie gerne!

Nasse Wände?
Feuchter Keller?
Nutzen Sie unsere langjährige Erfahrung und die hohe Fachkompetenz unserer festangestellten Mitarbeiter.
Balkonsanierung
Schimmelschaden-beseitigung
Innenabdichtung
Außenabdichtung
Handwerk auf höchstem Niveau – Rufen Sie uns einfach an.
Nicholas Rood
Bausachverständiger
info@isotec-bobach.de
0202 308034
Abdichtungssysteme Bobach
Büro Wuppertal
isotec-wuppertal.de
ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

Vermieten & Verwalten

Mieterselbstauskunft

Was dürfen Vermieter fragen?

Von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Dass Vermieter eine Selbstauskunft von Mietinteressenten verlangen, ist legitim. Welche Fragen der Vermieter allerdings stellen darf, hängt auch vom Zeitpunkt der Mietvertragsanbahnung ab.

Mieter sind zwar nicht verpflichtet, eine Selbstauskunft auszufüllen. Doch Vermieter entscheiden sich natürlich lieber für Kandidaten, deren Bonität sie besser einschätzen können. Vor allem, wenn es mehrere Interessenten für eine Wohnung gibt, entscheiden sich Mieter meist für die freiwilligen Angaben, um sich die bestmöglichen Chancen auf die Wohnung zu sichern.

Wahrheitsgemäß müssen Mieter diejenigen Fragen beantworten, die im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis relevant sind. Die abgefragten Informationen müssen laut der EU-Datenschutz-Grundverordnung für festgelegte, eindeutige und legitime Zwecke erhoben werden und auf das für die Zwecke der Verarbeitung notwendige Maß beschränkt sein (Artikel 5 Absatz 1 DSGVO). Und auch auf den Zeitpunkt kommt es an, wann welche Angaben erfragt werden dürfen.

Grundlegende Daten bei der Wohnungsbesichtigung

Vermieter dürfen vor oder während des Besichtigungstermins nur die allgemeinen Daten zur Identifikation des Interessenten abfragen. Hierzu zählen: Name, Vorname und Anschrift sowie eine Telefonnummer oder E-Mail-Adresse, um in Kontakt mit dem Interessenten treten zu können. Bei durch den sozialen Wohnungsbau geförderten Wohnungen dürfen Vermieter die Angaben aus dem Wohnungsberechtigungsschein abfragen.

Auskünfte bei der Vertragsanbahnung

Äußert ein Mietinteressent den Wunsch, die Wohnung anzumieten, dürfen Vermieter weitere Auskünfte verlangen. Dazu gehört die Anzahl der Personen, die in die Wohnung einziehen sollen, und ob es sich bei diesen um Kinder oder Erwachsene handelt. Auch die Frage nach der Berufssituation des Interessenten ist natürlich an dieser Stelle bereits relevant, um eine Entscheidung zu fällen. Vermieter dürfen nach dem Beruf und dem derzeitigen Arbeitgeber fragen. Über die Dauer des Beschäftigungsverhältnisses muss der Mietinteressant allerdings keine Angaben machen. Auch nach dem verfügbaren Nettoeinkommen darf zu diesem Zeitpunkt gefragt werden. Aber: Wird die Miete von der Bundesagentur für Arbeit oder einer anderen öffentlichen Stelle übernommen und der Vermieter bekommt die Miete direkt von dieser, so darf er nicht nach Einkommensverhältnissen fragen. Angaben darüber, ob ein Räumungstitel wegen Mietrückständen vorliegt, muss der Mietinteressent nur machen, wenn eine frühere Räumungsklage nicht mehr als fünf Jahre zurückliegt (Landgericht Wuppertal, 16 S 149/98).

Nachweise bei Vertragsabschluss

Hat sich der Vermieter für einen Kandidaten entschieden, darf dieser dann auch die Nachweise zu den Einkommensverhältnissen, zum Beispiel Gehaltsabrechnungen, einen Kontoauszug oder einen Einkommenssteuerbescheid, in Kopie erfragen. Natürlich darf der Mieter die nicht erforderlichen Angaben schwärzen. Auch Bank- oder Kontodaten darf der Vermieter erst zu diesem Zeitpunkt erfragen.

Mietenbegrenzungsverordnung

Länder müssen keinen Schadensersatz leisten

Von Julia Wagner, Referentin Recht

Bereits in einigen Bundesländern wurden Mietenbegrenzungsverordnungen gekippt – also für unwirksam erklärt –, die nach den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) zur Mietpreisbremse erlassen werden müssen, um Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt zu bestimmen.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat nun entschieden, dass das jeweilige Land keinen Schadensersatz im Rahmen von Amtshaftungsansprüchen leisten muss, wenn einem Mieter im Vertrauen auf die Wirksamkeit der Verordnung ein Schaden entstanden ist (Urteil vom 28. Januar 2021, III ZR 25/20).

Mieter fordert Rückzahlung zu viel gezahlter Miete

In dem in Hessen sich zugetragenen Fall befand sich eine Wohnung in einem Gebiet, in dem – nach der derzeit geltenden Mietenbegrenzungsverordnung – die Mietpreisbremse anwendbar war. Ein Mieter nahm daraufhin seinen Vermieter klageweise auf Rückzahlung angeblich zu viel gezahlter Miete in Anspruch. Die Klage wurde jedoch abgewiesen, weil die Mietenbegrenzungsverordnung mittlerweile für unwirksam erklärt wurde. Daraufhin wendete sich der Mieter an das Land Hessen und machte den entstandenen Schaden geltend.

Kein Anspruch gegen das Land Hessen

Der BGH entschied in letzter Instanz, dass der Mieter keinen Anspruch gegen das Land Hessen hat. Die Begründung: Ein Anspruch gegen das Land setze voraus, dass ein Amtsträger eine Pflicht gegenüber einem Dritten verletzt. Der Mieter ist aber in diesem Fall kein Dritter im Sinne der Norm. Dafür müsse nämlich eine besondere Beziehung zwischen dem Dritten und der verletzten Amtspflicht bestehen; das konkrete Rechtsverhältnis müsse betroffen sein. Gesetze und Verordnungen richten sich aber in der Regel an die Allgemeinheit und nicht an einen bestimmten Personenkreis. So sei es nach Ansicht der Richter auch bei der Mietenbegrenzungsverordnung, die sich an einen unüberschaubar großen und nicht individuell begrenzten Personenkreis richte.

Ein Amtshaftungsanspruch bestehe auch nicht deshalb, weil das Vertrauen des Mie-

ters in die Mietenbegrenzungsverordnung enttäuscht wurde. Die Rechtsprechung des BGH erkenne nämlich Entschädigungen für Aufwendungen aufgrund enttäuschten Vertrauens auf die Wirksamkeit einer Rechtsnorm nicht an. Auch an dieser Stelle bedürfe es dafür einer Drittbezogenheit der Amtspflicht.

Urteil ist auch auf Vermieter übertragbar

Auch wenn das Urteil des BGH den Anspruch eines Mieters betrifft, so ist es auch auf Fälle übertragbar, in denen Vermieter Ansprüche gegen das Land geltend machen wollen. Auch hier dürfte es an der Drittbezogenheit fehlen, da die Verordnung nicht den einzelnen Vermieter, sondern einen großen, unüberschaubaren Personenkreis trifft.

Wann greift die Ausnahme der „umfassenden Modernisierung“?

Mietpreisbremse

Von Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

In fast allen Bundesländern gilt die Mietpreisbremse. Sie stellt einen erheblichen Eingriff in die Vertragsfreiheit der Vermieter dar. Ob gesetzliche Ausnahmen vorliegen, ist leider nicht immer auf Anhieb ersichtlich.

Mit der Ausnahme der „umfassenden Modernisierung“ (§ 556f Satz 2 BGB) hat sich der Bundesgerichtshof (BGH) nun in seinem Urteil vom 11. November 2020 (VIII ZR 369/18) auseinandergesetzt.

Die Modernisierung

Im konkreten Fall hatte ein Vermieter in Berlin bei einem Mieterwechsel vor dem Einzug des Neumieters umfangreiche Arbeiten an der Wohnung durchführen lassen. So wurde die Elektrik erneuert, die vormals sichtbaren Heizungsrohre in den Fußboden verlegt, Küche und Bad neu gefliest, in den übrigen Räumen Parkett verlegt, die sanitären Anlagen im Bad erneuert und erstmalig eine Einbauküche eingebaut. Nach Bezug der Wohnung rügten die Mieter aber die Miethöhe, da diese zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als zehn Prozent überschritt. Sie erhoben Klage auf Rückzahlung der ihrer Auffassung nach zu viel gezahlten Miete und wollten festgestellt wissen, dass sie auch zukünftig weniger Miete entrichten müssen.

Das Landgericht sieht es so …

Das Landgericht Berlin lehnte die Ansprüche der Mieter ab. Die Richter begründeten das mit den Investitionen von über 58.000 Euro (680 Euro pro Quadratmeter). Selbst bei angenommenen Neubaukosten zwischen 1.500 und 2.000 Euro pro Quadratmeter sei hier ein Drittel der Neubaukosten erreicht. Zwar seien keine energetischen Maßnahmen durchgeführt worden, dennoch sei ein erheblicher Bauaufwand in den unterschiedlichen Gewerken betrieben worden. Dies reiche aus.

Der BGH sieht es anders …

Die im Anschluss angerufenen BGH-Richter wollten die Entscheidung so nicht stehen lassen. Denn zum einen hätten die Berufungsrichter bei der Ermittlung des finanziellen Aufwands die Instandhaltungskosten abziehen müssen. Dies gelte anteilig auch für die Kosten von modernisierenden Instandsetzungen für ältere Bauteile, selbst wenn die Bauteile noch nicht mangelhaft seien. Da das Landgericht den Anteil der Instandhaltungskosten aber nicht ermittelt habe, könne noch gar nicht entschieden werden, ob die ansetzungsfähigen Kosten ein Drittel der Neubaukosten erreichen.

Schließlich wollten die BGH-Richter auch die fehlenden energetischen Maßnahmen nicht unbeachtet lassen. Zwar müssen für eine „umfassende Modernisierung“ nicht in allen Gewerken Baumaßnahmen durchgeführt werden. Wenn energetische Maßnahmen entfallen, könne der notwendige neubaugleiche Zustand aber nur erreicht werden, wenn in mehreren anderen Bereichen besonders umfangreiche Modernisierungen durchgeführt werden. Auch das habe das Landgericht aber noch nicht geprüft. Die BGH-Richter verwiesen daher an das Landgericht zurück. Dieses bekam den Auftrag, die offenen Fragen zu klären und dann erneut zu entscheiden.

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

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

Eigenbedarfskündigung

Rechte auf der Waagschale

Von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Bei Eigenbedarfskündigungen muss immer zwischen den Rechten von Vermietern und Mietern abgewogen werden. Deshalb sollte eine entsprechende Kündigung auch vorab genau durchdacht – und zwingend gut begründet werden.

Mieter sind in Deutschland gesetzlich gut geschützt. Ein Vermieter darf seinen Mietern nicht einfach so kündigen, denn sie haben nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ein – ebenfalls unter den Schutzbereich der Eigentumsgarantie fallendes – Besitzrecht an ihrer Wohnung. Ein Vermieter kann seinem Mieter nur dann kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat (§ 573 Absatz 1 Satz 1 BGB). Die Kündigung wegen Eigenbedarfs ist ein solches Beispiel. Der Vermieter muss die Wohnung in diesem Fall tatsächlich benötigen. Der einfache Wunsch, die Immobilie zu bewohnen, reicht nicht aus.

Die Gründe für den Eigenbedarf müssen dargelegt werden

Ein berechtigtes Interesse besteht zum Beispiel dann, wenn „der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt“ (§ 573 Absatz 2 Satz 2 BGB). Die Gründe dafür müssen ausreichend dargelegt sein. Ein Beispiel für eine ausreichende Begründung ist, dass der Eigentümer selbst oder dessen Angehörige in der Familienplanung sind und zukünftig mehr Wohnraum benötigen. Genauso können gesundheitliche Gründe oder ein fortgeschrittenes Alter einen Grund darstellen, so zum Beispiel, wenn eine Wohnung im Erdgeschoss benötigt wird, da das Treppensteigen zum Problem wird.

Eingegrenzter Personenbereich

Wer zum berechtigten Personenkreis gehört, der eine Eigenbedarfskündigung geltend machen kann, ist zum Teil umstritten. So ist bei Cousins und Cousinen, Großneffen und Großnichten sowie Stiefenkeln meist ein Nachweis über die besondere Bindung zum Vermieter nötig. Ein anderes Beispiel: Das Amtsgericht München entschied mit Urteil vom 12. Januar 2021 (473 C 11647/20), dass ein Eigentümer auch für ein Au-pair Eigenbedarf geltend machen kann, da es zum Haushalt des Vermieters gehöre. In diesem Fall lag die vermietete Eigentumswohnung in der Nachbarschaft der Wohnung des Klägers. In der eigenen Wohnung war kein ausreichender Platz, um das Au-pair unterzubringen.

Härtefälle auf Seiten des Mieters

Ein Mieter hat das Recht auf Widerspruch, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde. Folgende Umstände können einen derartigen Härtefall darstellen:

- hohes Alter
- Krankheit/Pflegebedürftigkeit
- Schwangerschaft
- Suizidgefahr
- tiefe Verwurzelung mit dem Umfeld
- im Falle eines Umzugs gefährdete Abschlüsse (Schule, Studium, Ausbildung)
- Kinder im Schulalter, für die ein Schulwechsel unzumutbar ist
- unzureichendes Einkommen

Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann (§ 574 Absatz 2 BGB). Was unter „angemessenem Ersatzwohnraum“ zu verstehen ist, muss für jeden Mieter, je nach seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen, individuell geprüft werden. Dabei muss der Wohnwert nicht identisch zur bisherigen Wohnung sein. Lage, Größe und Ausstattung der Wohnung sowie bisherige Lebensgewohnheiten des Mieters sind in einem gewissen Umfang zu berücksichtigen.

Letztendlich Einzelfallentscheidungen

Doch was ist, wenn auf beiden Seiten Härten bestehen? Wie schwierig die Abwägung bei beidseitiger Härte ist, zeigt ein Urteil des Amtsgerichts Dortmund vom 2. Juni 2020 (425 C 3346/19, DWW 2021, 62 ff.). Hier kündigte die Vermieterin der Mieterin wegen Eigenbedarfs, da sie ihre Wohnung mit der vermieteten Erdgeschosswohnung wieder zusammenlegen wollte. Der 73-jährige Ehemann leide an einer Herzerkrankung, sodass ein Treppensteigen ohne Weiteres nicht mehr möglich sei. Auch die Klägerin sei durch eine Arthrose beeinträchtigt und da der Sohn des Vermieterehepaars zu 100 Prozent schwerbehindert sei und im Heim lebe, benötige er ein eigenes Zimmer, wenn er zu Besuch komme.

Die Beklagte legte gegen die Kündigung Widerspruch ein und berief sich darauf, dass sie sich wegen Depressionen in psychotherapeutischer Behandlung befinde. Nach einer intensiven, auf Gutachten gestützten Abwägung kam das Gericht zu dem Schluss, dass die Klägerin zwar ihr berechtigtes Interesse vernünftig und nachvollziehbar begründet hat und die Kündigung wirksam sei. Der Richter sah ein für noch kurze Zeit vorliegendes Übergewicht der Härtegründe auf Mieterseite, dass sich aber mit dem fortschreitenden Alter der Vermieter bald aufwiegen würde. Im Endeffekt räumte das Gericht der Mieterin die Möglichkeit ein, das Mietsverhältnis längstens drei Jahre fortzusetzen.

Tipp

Lebt der Vermieter mit seinem Mieter im Zweifamilienhaus unter einem Dach, liegt ein erleichtertes Kündigungsrecht vor. Der Vermieter kann in diesem Fall jederzeit kündigen, ohne dass er ein berechtigtes Interesse nachweisen muss. Bei diesem Sonderfall verlängert sich die Kündigungsfrist um drei Monate, liegt also je nach Dauer des Mietverhältnisses zwischen sechs und zwölf Monaten. Gleiches gilt, wenn Vermieter mit ihren Mietern in einer Wohnung wohnen, wie zum Beispiel bei einem vermieteten möblierten Zimmer.

Kündigungsfristen bei Eigenbedarf

Bei einer Eigenbedarfskündigung ist die Kündigungsfrist davon abhängig, wie lange das aktuelle Mietverhältnis besteht.

Dauer des Mietverhältnisses/Kündigungsfrist

null bis fünf Jahre	drei Monate
fünf bis acht Jahre	sechs Monate
ab acht Jahren	neun Monate

Finanzen & Versicherungen

Immobilienfinanzierung: Kosten kalkulieren

Genaue Kostenkalkulation ist ein Muss

Von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Beim Immobilienkauf gibt es neben dem eigentlichen Kaufpreis noch eine Reihe weiterer Kosten, die mitfinanziert werden müssen. Wer plant, dafür einen Kredit aufzunehmen, sollte diese Kosten nicht außer Acht lassen.

Notarkosten, Grunderwerbsteuer, anteilige Maklerkosten sowie Zusatzkosten eines Kredits: Um den tatsächlichen Preis eines Hauses oder einer Wohnung zu berechnen, sollten Kaufinteressenten alle anfallenden Kosten in die Kaufentscheidung mit einbeziehen. Die Nebenkosten beim Immobilienkauf sind unter anderem von der Höhe des ursprünglichen Kaufpreises abhängig. Insgesamt sollten Käufer mit einem Aufschlag von fünf bis zwölf Prozent rechnen.

Kreditnebenkosten im Blick haben

Zwar liegen die Zinsen heutzutage historisch niedrig, doch Kaufinteressenten sollten beachten, dass auch bei der Aufnahme eines Kredits noch mehr Kosten anfallen können als Zins und Tilgung. So können Bankgebühren, Provisionen oder eventuell eine Bereitstellungsgebühr für Kredite hinzu kommen. Hier sollte genau nachgefragt werden, welche zusätzlichen Kosten anfallen, bevor die Unterschrift unter den Darlehensvertrag gesetzt wird.

Laufende Nebenkosten bedenken

Auch sollten Immobilienkäufer die laufenden Nebenkosten bedenken, die nicht oder nur indirekt im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Objekt stehen. Dazu zählen einerseits die Abgaben an die Kommunen wie die Grundsteuer und Abfallbeseitigungs-, Schmutzwasserkanal- und Regenwasserkanalgebühren. Diese werden ergänzt durch die monatlich anfallenden Nebenkosten: Strom- und Gaskosten, Frischwasserkosten, Rundfunkbeitrag, Hausrat- und Wohngebäudeversicherung sowie Wartungs- und Reparaturkosten. Behält man alle diese Kosten im Blick, ist es leichter einzuschätzen, wie hoch der monatliche Kredit ausfallen darf.

Kalkulation mit verfügbarem Kapital

Als Faustregel raten viele Banken, die monatliche Kreditrate nicht höher als 40 Prozent des Nettoeinkommens zu setzen. Dabei handelt es sich allerdings um einen Durchschnittswert, welcher je nach individueller Situation höher oder niedriger ausfallen kann. Tendenziell ist es ratsam, etwas Spielraum zu lassen, um auf finanzielle Zusatzbelastungen reagieren zu können.

Eigenheimfinanzierung mit und ohne Eigenkapital

Ein weiterer entscheidender Faktor ist das Eigenkapital, das vor dem Immobilienkauf zur Verfügung steht. Es ist ratsam, mindestens 20 bis 30 Prozent der Kaufkosten mit dem eigenen Startkapital zu decken. Natürlich ist auch eine Vollfinanzierung einer Immobilie ohne Eigenkapital nicht ausgeschlossen, auch wenn nur manche Kreditinstitute diese anbieten. Selbst die Kaufnebenkosten könnten unter Umständen mit abgedeckt werden. Da diese allerdings keinen Gegenwert haben, bevorzugen Banken bei einer Vollfinanzierung meist Kunden, die diese Kosten selbst tragen. Überhaupt ist eine Vollfinanzierung nur bei einem hohen gesicherten Einkommen und einem sehr guten Schufa-Wert möglich. Doch selbst dann fallen die Zinsen in der Regel deutlich höher aus, als wenn man einen hohen Eigenanteil mit einbringt.

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

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.

OBI WUPPERTAL – 10 %

WUPPERTALER BÜHNEN – 10 %

ROLAND – DER RECHTSSCHUTZ-VERSICHERER. – Sonderkonditionen

Lifta – 500-1000 € Nachlass

Kachelofen & Kaminstudio Riesenberg oHG – 5 %

STRÄTER – kostenlose Lieferung

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

financial PARTNER Versicherungsmakler GmbH – Sonderkonditionen

B&E BAUELEMENTE GmbH – 10 %

VBL – Ralf Zinzius – Versicherungsmakler Bergisch Land – Sonderkonditionen

ibs IMMOBILIENGRUPPE – Sonderkonditionen

Behrens GmbH Haustechnik – Alle Handwerkerleistungen aus einer Hand – 10 %

Das Lagerhaus Scholz – Haushaltsauflösungen & Entsorgungen – 10 %

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

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

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

Haus & Leben

Dacheindeckung

Wenn das Dach in die Jahre kommt

Von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Die Dacheindeckung ist der Schutzschirm für das Haus und seine Bewohner: Auch wenn die meisten Dacheindeckungen viele Jahrzehnte lang Bestand haben – irgendwann ist der Zeitpunkt für eine Neueindeckung gekommen.

Die Dacheindeckung hält Wind und Wetter sowie Hitze und Kälte ab. So ist sichergestellt, dass das Innere des Hauses nicht durch die Witterung in Mitleidenschaft gezogen werden kann. Dies alles gilt jedoch nur so lange, wie die Außenhaut des Daches intakt ist.

Wann wird es Zeit zu handeln?

Im Mittel halten Dächer um die 50 Jahre den verschiedenen Witterungseinflüssen stand. Schieferdächer dagegen können bis zu 100 Jahre alt werden, bevor eine Neueindeckung ansteht. Die Dachkonstruktion selbst und das Material der Eindeckung beeinflussen dabei die Lebensdauer eines Daches maßgeblich. Wenn vermehrt größere Schäden am Dach auftreten, sollte eine Neueindeckung in Erwägung gezogen werden. Auch wenn ein Dachausbau geplant ist oder das Haus an sich modernisiert werden soll, lohnt es sich zu prüfen, ob eine Dachsanierung im gleichen Zuge sinnvoll wäre.

Dachneueindeckung oder Dachsanierung

Bei der Dachsanierung geht es in der Regel darum, die gesamte Dachkonstruktion zu erneuern. Ist von einer Dachneueindeckung die Rede, so wird lediglich die Außenhaut – also die Dachpfannen – mit oder ohne neue Dachlatten erneuert. Bevor Sie die Neueindeckung Ihres Daches in Auftrag geben, sollten Sie das alte Dach prüfen lassen. Ist auch der Dachstuhl schadhaft, muss umfassender saniert werden.

Vorschriften beachten

In vielen Fällen, in denen das komplette Dach neu eingedeckt wird, ist nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), vormals Energieeinsparverordnung (EnEV), auch eine Dämmung erforderlich. Wenn die Räume unter dem Dach beheizt oder gekühlt werden, muss die Dachkonstruktion einen bestimmten Wärmedurchgangskoeffizienten einhalten. Informieren Sie sich rechtzeitig darüber, welche Dämmung das Haus zwingend haben muss.

Auch ist wichtig vorab zu klären, ob eine Baugenehmigung nötig ist. Falls die Dacharbeiten mit einem Dachausbau verbunden sind und eine neue Wohnung entsteht, ist das sehr wahrscheinlich. Das gilt auch, wenn Dachgauben dazu kommen oder die Fensterflächen erweitert werden sollen. Selbst wenn keine Baugenehmigung erforderlich ist, sind eventuell Vorschriften des Bebauungsplans einzuhalten.

Eine Frage von Geschmack und Budget

Natürlich ist auch die Frage nach den verwendeten Materialien für Bauherren von großer Bedeutung – schließlich soll das neue Dach schick aussehen. Die gängigsten Materialien sind Dachsteine, Tonziegel und Schieferplatten. Diese sind in den verschiedensten Farben erhältlich, sodass der Kreativität kaum Grenzen gesetzt sind. Für welche man sich entscheidet, hängt von vielen Faktoren ab – nicht zuletzt vom persönlichen Geschmack, dem Budget und den Erwartungen an Lebensdauer und Wartungsaufwand. Achten Sie bei der Auswahl des Materials auch auf den Neigungswinkel des Daches. Bis zu einer Neigung von etwa 20 Grad sehen zum Beispiel Schieferplatten sehr schön aus, bei großen Winkeln machen sich Betondachsteine gut. Zuletzt spielt schließlich auch noch die Größe des Daches eine Rolle. Zu kleinen Dachflächen passen auch eher kleine Ziegel. Für große Dachflächen können entsprechend größere Ziegel verwendet werden.

Zusatzarbeiten kalkulieren

Um keine unliebsamen Überraschungen zu erleben, sollten Bauherren auch notwendige Zusatzarbeiten kalkulieren lassen. Hierzu zählen:

- Einfassung des Schornsteins
- neue Regenrinne und Fallrohr
- Schneefang (je nach Region notwendig)
- neue Dachfenster
- wasserdichtes Unterdach
- Dachausstiege, Tritte für Schornsteinfeger, Rettungswege etc.
- Gestaltung der Traufe

Tipp

Steht das Haus in einer schneereichen Umgebung, sollten Sie in jedem Fall über Schneefanggitter nachdenken. In einer Region mit viel Wind sind dagegen oft Sturmklappen für Dachziegel Pflicht. Wird diese Regelung nicht beachtet, können Sie bei einem Schaden Probleme mit der Versicherung bekommen.

Dachrinne

Regelmäßige Reinigung schützt vor Defekten

Von Katharina Lehmann, Freie Journalistin

Dachrinnen leiten Regenwasser vom Dach ab und schützen so die Bausubstanz. Damit das reibungslos funktioniert, sollten Dachrinnen professionell vom Dachdecker montiert werden. Der hilft auch bei Reinigung und Instandhaltung der Rinne.

Die Zeiten, in denen sie in einheitlich schnödem Grau die Dächer zierten, sind vorbei – Dachrinnen gibt es heute in diversen Formen und Farben. Ob aus Kupfer oder Zink, Kunststoff oder Aluminium, ob mattrot, dunkelgrün oder dunkelgrau, ob halbrund oder kastenförmig – in puncto Farbe, Material und Form sind moderne Dachrinnen weitaus vielseitiger, als sie es noch vor einigen Jahren waren. Nicht geändert hat sich derweil ihr Zweck. Über die Rinne wird von Dach ablaufendes Regenwasser zuverlässig abtransportiert. So werden Schäden am Dach und Gebäude vermieden.

Anbringung ist komplex

Anbringen sollte die neue Dachrinne allerdings ein Profi. Denn: „Eine Dachrinne zu montieren, ist komplexer, als man es sich vorstellt“, erklärt Jan Redecker, Technischer Referent des Zentralverbands des Deutschen Dachdeckerhandwerks. Gefälle und Ausrichtung müssen stimmen, die Haken genau und korrekt platziert sein. „Dachdecker wissen, wie sie Befestigungshaken und Rinne so anbringen, dass das Gebäude nicht beeinträchtigt wird – weder durch die Montage selbst noch durch einen Wasserüberlauf aufgrund eines falsch ausgerichteten Gefälles.“ Stimmt das nicht, drohen Wasserschäden an Dach und Fassade.

Dachrinnenreinigung

Einmal ordentlich angebracht, sollte eine Dachrinne je nach Material und Qualität rund 30 Jahre halten, erklärt Dipl.-Ing. Corinna Kodim vom Zentralverband Haus & Grund. Vorausgesetzt, sie wird regelmäßig gepflegt und vor allem gereinigt. „Am besten zweimal im Jahr“, erklärt Kodim. „Im Frühjahr nach Baumblüte und Pollensaison und im Herbst, nachdem das letzte Laub gefallen ist, müssen Dachrinnen von Schmutz und Unrat befreit werden“, empfiehlt auch Redecker. Denn nur so kann das Wasser störungsfrei abfließen. Zudem kann sich in verschmutzten Rinnen und an Stellen, an denen sich viel Laub angesammelt hat, Wasser stauen. Im Winter gefriert es, das Material wird über Gebühr beansprucht und kann reißen.

Darüber hinaus entdecken Dachdecker beim halbjährlichen Dachcheck gerade bei älteren Dachrinnen auch kleine Defekte. „Kleine Schäden können Dachdecker direkt reparieren, zum Beispiel indem sie Nähte flicken oder Risse löten“, erklärt Redecker. Doch nicht immer ist die Reparatur von Erfolg gekrönt – vor allem ältere Dachrinnen sind meist sehr dünn, da sich das Material über die Jahre abgetragen hat. Dann müssen die Dachrinne und meist auch die Befestigungshaken ausgetauscht werden.

Bauen & Renovieren

Leichtverkleidungen, Longlife-Fassadenfarben und Elastikputzsysteme vom Fassadenspezialisten

Fassaden Melzel bietet Langzeitlösungen und hoch zufriedene Kunden

Über fünf Jahrzehnte hochwertigste, äußerst langlebige und wartungsfreie Fassadenverkleidungen verschiedenster Oberflächenoptik und geringer Aufbaustärke.

Fassaden Melzel ist seit 1968 Meisterbetrieb der Innung und vor kurzem als eine der bundesweit bestbewerteten Firmen dieser Branche ausgezeichnet worden. Über 350 „Sehr gut“ Bewertungen unserer Kunden sprechen für sich. Unsere Firmenphilosophie ist es, jeden Kunden voll zufriedenzustellen und langlebigste Arbeiten auszuführen. Alles beruht auf unserer eigens immer weiterentwickelten, einzigartigen Fassadenverkeidungen und unseren neutralen Elastikputz-Systemen.

Atmungsaktiv, selbstreinigend, äußerst langlebig. Der mehrschichtige Aufbau bietet auf Grund seiner geringen Aufbaustärke den Vorteil, dass der Umbau oder die Erneuerung der Dachüberstände, Dachrinnen, Fallrohre, Fensterbänke, Balkonabschlüsse, Geländer, etc. entfällt und enorme Mehrkosten einspart!

FM-Dialon-System – Elastik- Armier-System mit FM-Longlife Oberfläche

Verwendung bei problematischen Untergründen und Putzrissen oder Langzeit Alternativen zum Fassadenanstrich. Verstärkungen und der mehrschichtige Aufbau gewähren hier eine deutlich haltbarere Alternative zur Fassadenanstrichrenovierung. Der mehrschichtige Aufbau ist, bis auf die Oberplatte, identisch mit der langlebigen Melzel-Verkleidung. Lediglich die Oberfläche wird als elastische, putzähnliche Struktur hergestellt. Als Endbeschichtung verwendet man die FM-Longlife-Fassadenfarben. Höchste Witterungsbe ständigkeit,mitschmutzabweisenderOberfl äche. Bis zur doppelten Lebensdauer einer Fas-sadenanstrichsanierung.

FM-Verkleidungen

KristallitFassadenplatten,Spezialverklinker- ung, Sandstein ähnlich , Granitoptik oder als neutrale Oberfläche. Alternativ bie- ten wir unser elastisches Zähputzsystem, genannt Dialon-System mit verstärktem Aufbau und hochwertigsten Kunstharz-Mineralgemisch, welches atmungsaktiv und wärmedämmende Eigenschaften bietet. Alle Materialien wie Fassadenplatten, Kleber, Panzer-Isoliermassen, Farben, Beschichtungen werden in unserer Firma für Sie hergestellt, selbst die dafür benötigten Maschinen wurden größtenteils von uns gebaut.

Wir bieten neben unseren langlebigen Verkleidungen auch zahlreiche Alternati- ven in neutraler, putzähnlicher Oberfläche. Das gesamte System besteht aus einem Kunstharz-Mineralgemisch hochwertigster Güte mit wärmedämmender Eigenschaften,umweltfreundlich und durch die Naturkristalloberfläche hoch farbecht. Durch den mehrschichtigen Aufbau und isolierenden Beigabestoffen wird eine gesunde Wärmedämmung erzielt, die auf Wunsch noch mit zusätzlicher Dämmplatte verstärkt werden kann.

FM Longlife-Fassadenfarbe

Auch unsere eigens hergestellte Longlife Fassadenfarbe hat eine überdurchschnittliche, bis doppelte Haltbarkeit gegenüber handelsüblicher Fassadenfarben. Elastizität und hoher Oberflächenschutz, lange Saubererhaltung der Fassaden.

Unsere guten Kundenbewertungen spiegeln dieses wider. Ausführliche Informati- onen finden Sie unter **www.melzel.de** oder in einem persönlichen Gespräch.

Fassaden Melzel GmbH
Feldstr.15 | 42275 Wuppertal
Tel 0202 556635 | info@melzel.de

Aufmöbeln für den Hausverkauf

Ein guter erster Eindruck zahlt sich aus

Von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Wer seine Immobilie verkauft, will den bestmöglichen Preis erzielen. Bleibt die Frage: Wie viel sollten Eigentümer für einen besseren Verkaufspreis noch investieren? An Lage und Alter lässt sich nichts ändern, am äußeren Erscheinungsbild und der Ausstattung dagegen schon. Fünf Tipps, welche Maßnahmen kurz vor dem Hausverkauf lohnen:

1. Wertermittlungsgutachten

Vor dem Verkauf hilft ein Wertermittlungsgutachten einzuschätzen, in welcher Relation zur Marktsituation und möglichen Wertsteigerung eine bestimmte Renovierungsmaßnahme steht. Während sich größere Maßnahmen, wie zum Beispiel energetische Sanierungen, eher langfristig auszahlen, können Kleinreparaturen sich lohnen, um damit einen höheren Verkaufspreis zu erzielen.

2. Aufräumen und entpersonalisieren

Bei (noch) möblierten Immobilien steht vor dem Besichtigungstag das Aufräumen auf dem Programm. Auch Gerümpel, zum Beispiel in der Abstellkammer, sollte möglichst entfernt werden, sodass der Platz zur Geltung kommen kann. Professionelle Home-Stager empfehlen zudem, die Immobilie zu entpersonalisieren. Denn der potenzielle Käufer soll in der Lage sein, sich selbst in dem Haus zu sehen. Persönliche Dinge des Noch-Eigentümers sollten am besten weggeräumt werden, damit der Interessent nicht das Gefühl bekommt, in die Privatsphäre des anderen einzudringen.

3. Die Immobilie optisch aufwerten

Aus Verkäufersicht besonders effizient sind optische Maßnahmen wie frisch gestrichene Wände oder auch ein gepflegter Garten. Auf den ersten Blick sichtbare Schönheitsfehler – beispielsweise Tapeten, die sich von den Wänden lösen – können bei Käufern in spe einen Eindruck von Vernachlässigung erwecken. Dann geht der Interessent tendenziell davon aus, dass das Objekt noch mehr Makel aufweist. So können auch Kleinigkeiten über eine Zu- oder Absage entscheiden.

4. Nicht auf den eigenen Geschmack setzen

Auch wenn sich durch neue oder gehobene Ausstattung womöglich ein besserer Preis erzielen lässt: Die Investition in Luxuseinrichtung, wie eine teure Designerküche, zahlt sich beim kurzfristigen Verkauf nicht in entsprechender Höhe aus. Solche Details hängen außerdem zu stark vom individuellen Geschmack ab.

5. Dekoration

Bei geerbten, altmodisch eingerichteten Häusern sind oftmals dunkle Einbauküchen, ein abgewetzter Boden oder gemusterte Fliesen ein Problem. Natürlich will es sich nicht jeder Eigentümer leisten, die Küche herauszureißen oder die Fliesen zu erneuern. Doch oft hilft es schon, mit Dekoration und frischen Farben den Raum ein wenig freundlicher zu machen. So können zum Beispiel auch im Bad die aus der Mode gekommenen Fliesenmuster durch viel Weiß in Form von Handtüchern, Spiegeln und Vorlegern entschärft werden.

Mängel nicht kaschieren

Beim Verkauf einer Immobilie besteht die grundsätzliche Pflicht, diese ohne Mängel an den Käufer zu übergeben. So darf beispielsweise ein Feuchtigkeitsschaden nicht einfach übergestrichen und so zeitweise kaschiert werden. Bekannte Mängel werden bei der Übergabe im Protokoll festgehalten und entweder über einen reduzierten Preis abgegolten oder durch den Verkäufer behoben.

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.

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

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

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

Technik & Energie

Bundesimmissionsschutzverordnung

Mit Riesenschornsteinen gegen Feinstaub?

Zukünftig soll die Mündung der Schornsteine von neuen Öfen und Kaminen für feste Brennstoffe wie Holz oder Pellets firstnah angeordnet werden und den Dachfirst um mindestens 40 Zentimeter überragen. Hierdurch soll die Nachbarschaft besser vor den Belästigungen und gesundheitsgefährdenden Immissionen durch Abgase aus Feststofffeuerungen geschützt werden.

Mit der geplanten Änderung des § 19 der Ersten Bundesimmissionsschutzverordnung (1. BImSchV) hat das Bundesumweltministerium (BMU) erneut das Thema der „Riesenschornsteine“ auf die Tagesordnung gesetzt. Ende 2018 gab es schon einmal den Versuch, die Ableitbedingungen für Abgase aus Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe zu verschärfen. Seinerzeit ist die Umsetzung vor allem wegen der Auswirkungen auf bestehende Anlagen am Widerstand der Verbände gescheitert. Die nun vorgeschlagenen Regelungen zur Ableitung der Abgase haben ausschließlich Neuanlagen im Fokus.

Schornsteinmündung muss zukünftig den First überragen

Die Austrittsöffnung der Schornsteine von neu zu errichtenden Kaminöfen oder Biomassekesseln soll generell firstnah angeordnet werden und den First um mindestens 40 Zentimeter überragen. Das schränkt zukünftig die Möglichkeiten zur Platzierung eines Kaminofens innerhalb des Gebäudes ein. Bisher war es auch möglich, die Austrittsöffnung irgendwo auf dem Dach – also firstfern – anzuordnen, wenn je nach Dachneigung ein bestimmter Abstand von der Dachoberfläche eingehalten wurde. Bei Flachdächern oder einer Dachneigung von weniger als 20 Grad ist jetzt die Höhe der Austrittsöffnung auf einen fiktiven Dachfirst zu beziehen. Dafür ist eine Dachneigung von 20 Grad zugrunde zu legen.

Ausnahmen bleiben möglich, führen aber zu riesigen Schornsteinen

Eine firstferne Anordnung bleibt weiterhin möglich. Sie wird aber dazu führen, dass mit dem Abstand zum Dachfirst die Schornsteinhöhe zunimmt. Die Höhe der Austrittsöffnung muss dabei nach dem Stand der Technik – derzeit ist dies die VDI 3781 Blatt 4 – für das betreffende Gebäude im Einzelfall ermittelt werden. Auch wenn ein ungestörter Abtransport der Abgase trotz firstnaher Anordnung der Austrittsöffnung nicht möglich ist und hierdurch Nachteile oder Belästigungen für die Nachbarn zu erwarten sind, kann dies durch die vorgeschriebene Anwendung der Richtlinie VDI 3781 Blatt 4 zu einem größeren Schornstein führen. Denkbar ist ein solcher Fall bei Hanglage oder bei höheren Gebäuden in der Nachbarschaft.

Leider hat es der Gesetzgeber versäumt, Ausnahmen – beispielsweise bei Einzellage des Gebäudes oder wenig verdichteter Wohnbebauung, bei besonders emissionsarmen Kaminen mit Umweltzeichen oder Öfen mit Zusatzeinrichtung zur Abscheidung von Staub sowie bei nur gelegentlich betriebenen Feuerstätten – zuzulassen.

Entfernung zu Gebäudeöffnungen beachten

Als weitere Bedingung muss die Austrittsöffnung der Schornsteine von Feuerungsanlagen mit bis zu 50 Kilowatt (kW) Leistung im Umkreis von 15 Metern die Oberkante von Fenstern, Türen oder Lüftungsöffnungen um mindestens einen Meter überragen. Bei größeren Feststoffeuerungen erweitert sich nicht nur wie bisher der Umkreis, sondern es steigt auch hier die Höhe des Schornsteins gemäß VDI 3781 Blatt 4 an.

Modernisierung von bestehenden Feuerstätten wird nicht erschwert

Wenn eine alte Feuerstätte modernisiert oder gegen eine emissionsarme Anlage ersetzt wird, stellt dies eine Verbesserung des vorherigen Zustands dar. Daher ist es erfreulich, dass der Verordnungsgeber diesmal von einer Verschärfung der Anforderungen im Bestand abgesehen hat. Dabei gelten die bisherigen Regelungen zur Ableitung der Abgase nicht nur bei einer wesentlichen Änderung eines bestehenden Kaminofens. Das Gleiche gilt auch, wenn ein zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Neuregelung existierender Kaminofen durch ein neues Gerät ausgetauscht wird. Auch der von der Bundesregierung geförderte Ersatz einer alten Gas- oder Ölheizung gegen einen Biomassekessel wird nicht von den strengeren Anforderungen einer Neuerrichtung erfasst.

Bestehende Regelungen gelten fort

In all diesen Fällen muss die Mündung des Schornsteins wie bisher entweder den First um mindestens 40 Zentimeter überragen oder bei einer Dachneigung

- bis einschließlich 20 Grad mindestens einen Meter von der Dachfläche entfernt sein,
- von mehr als 20 Grad einen horizontalen Abstand von mindestens 2,30 Meter von der Dachfläche haben.

Zudem gilt weiterhin, dass Feuerungsanlagen mit einer Leistung bis 50 kW in einem Umkreis von 15 Metern Fenster, Türen oder Lüftungsöffnungen um mindestens einen Meter überragen müssen. Bei größeren Anlagen vergrößert sich der Abstand nach wie vor um weitere zwei Meter je angefangene 50 kW Leistung.

Wie geht es weiter?

Bisher ist nicht sicher, ob noch Ausnahmen Eingang in die Verordnung finden. Nach Abschluss der Ressortabstimmung erfolgt die Notifizierung bei der Europäischen Kommission, wie es bei technischen Regeln üblich ist. Die Kabinettsbefassung ist für den Sommer geplant. Im Herbst soll dann der Bundesrat entscheiden.

Expertenmeinung von Dipl.-Ing. Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik:

„Die bestandsschützenden Regelungen stellen sicher, dass die Modernisierung und der Ersatz alter Feuerstätten gegen effizientere und emissionsärmere Anlagen nicht verhindert wird. Insbesondere können diejenigen Feuerstätten, die unter die Regelungen zur stufenweisen Reduzierung der Emissionsgrenzwerte für Staub und Kohlenmonoxid fallen (§§ 25 und 26 der 1. BImSchV) und die zur Einhaltung der Grenzwerte nicht nachgerüstet werden können, problemlos bis Ende 2024 ausgetauscht werden“.

Eine Lüftung mit solarem Energiegewinn kann die Feuchtigkeit effektiv regulieren

Schluss mit dicker Luft im Keller

djd-Text 65640n

Eine Solarluftanlage auf dem Dach sorgt für ein besseres Klima in den Kellerräumen, verbunden mit einem zusätzlichen Energiegewinn. Foto: djd/Grammer Solar

Abgestandene Luft, dazu ein leicht muffeliger Geruch: Das sind in Räumen sichere Zeichen dafür, dass der Luftaustausch nicht ausreicht. Besonders Kellerräume sind von diesem Problem betroffen. Da ein regelmäßiges Lüften über die Fenster hier meist nicht möglich ist, sammelt sich Feuchtigkeit in der Raumluft, das Ambiente bleibt stickig. Hinzu kommen mögliche Langzeitfolgen wie Feuchtigkeitsschäden an den Außenwänden oder Schimmelbildung. Vorbeugen kann man mit frischer, möglichst wohltemperierter Luft. Mit einer solaren Lüftung, die gleichzeitig mit Energiegewinn punktet, lässt sich dies kostensparend und umweltfreundlich realisieren.

Die Luftfeuchtigkeit im grünen Bereich

Bereits vor sieben Jahren entschloss sich Josef Hofbauer aus Nürnberg, die Feuchtigkeitsprobleme im Untergeschoss seines Eigenheims anzupacken. Er entschied sich für eine Solarluftanlage. Das Prinzip: Mit solarer Unterstützung wird Frischluft von außen nach Bedarf vorgewärmt ins Haus und bis in die Kellerräume geführt. Der Hausherr entschied sich für einen vier Quadratmeter großen Luftkollektor. Die Wirkung der Anlage von Grammer Solar ließ nicht lange auf sich warten. Während die Luftfeuchtigkeit im Keller früher bei bedenklich hohen 80 Prozent oder höher lag, bewegt sie sich nun stets im empfohlenen Bereich von 40 bis 60 Prozent. Doch die Verbesserung des Wohnklimas lässt sich nicht nur messen, sondern auch direkt spüren. "Es riecht im Treppenhaus und im Keller nach frischer Luft", so Hauseigentümer Hofbauer. Das verbesserte Raumklima ermöglicht ein konzentrierteres Arbeiten im Büroraum, der sich ebenfalls im Keller des 1954 gebauten und inzwischen umfassend sanierten Eigenheims befindet. Die Lüftung mit der Kraft der Sonne hilft zudem beim Sparen von Heizenergie. Während der Heizungsthermostat früher im Untergeschoss stets auf der fünften Stufe gestanden habe, genüge nunmehr Stufe drei für die gewünschte Wohlfühltemperatur, so Hofbauer. Mehr Infos zu dem System und eine Kontaktmöglichkeit gibt es unter https://kellerlueftung.twinsolar.info.

Staatliche Förderung nutzen

Warme Luft trocknet besser als kalte. Deshalb sollte Frischluft für den Keller, gerade in der nasskalten Jahreszeit, stets vorgewärmt sein. Die trockene Luft nimmt die Feuchtigkeit von den Kellerwänden und aus dem Innenraum und transportiert sie nach außen. Der Kollektor läuft ohne Betriebskosten immer dann, wenn die Sonne scheint. Die Technik ist einfach nachzurüsten und langlebig im Betrieb. Noch attraktiver wird die Solarlüftung mit der staatlichen Förderung in Höhe von 30 Prozent der Investitionskosten.

Seit 80 Jahren Ihr Partner für Neubau und Reparaturen
STÖRTE GmbH & Co. KG
Bauunternehmung
Am Heynenberg 26 · Tel. 02 02 / 46 47 06
www.stoerte-bau.de

INGENIEURBÜROVOSS
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

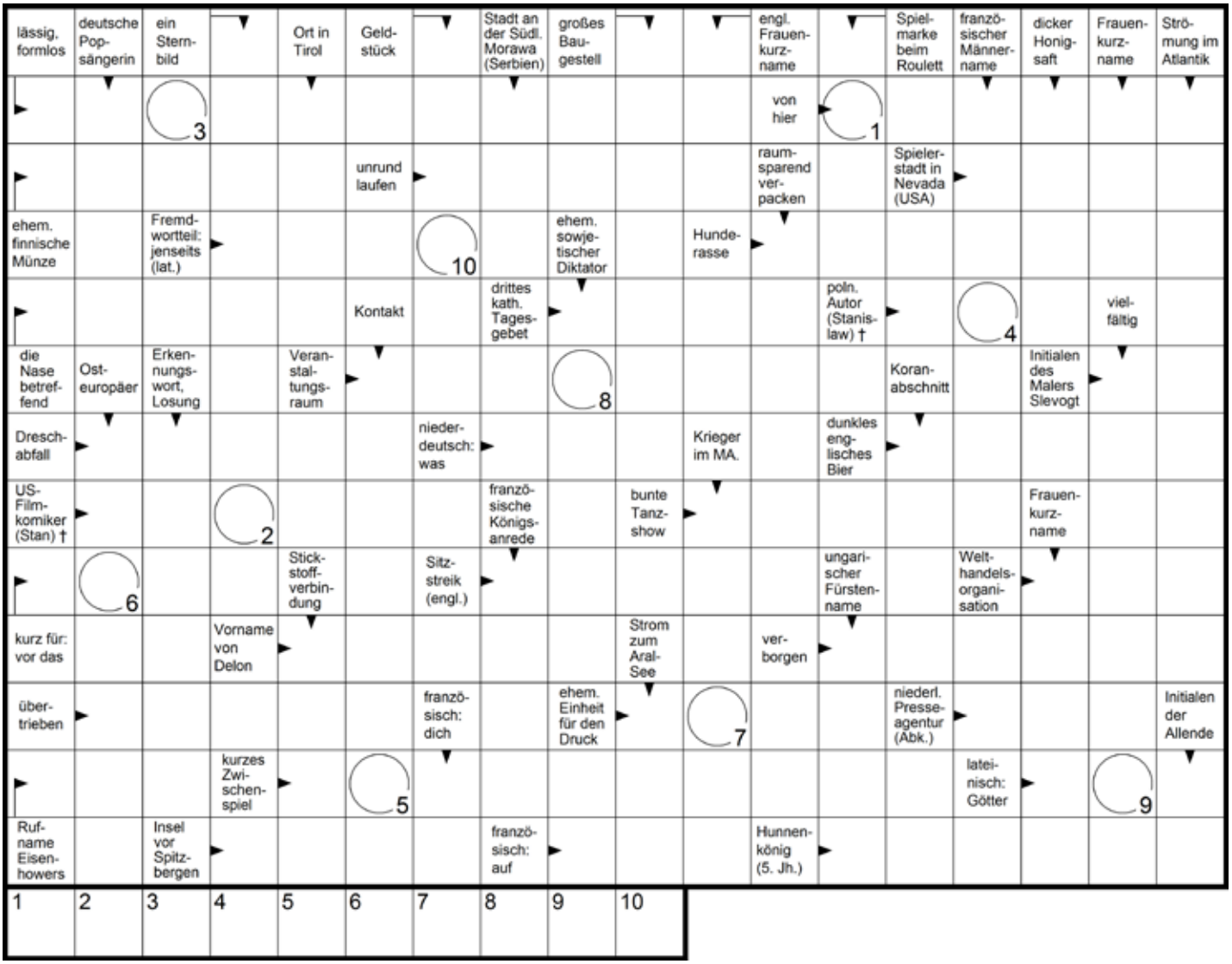
BERATUNG PLANUNG BAU
Gärtig
BAUUNTERNEHMUNG
Um-, Aus- und Anbauten
Beton-, Mauer- und Putzarbeiten, Trockenbau
Erdarbeiten, Wegebau, Abdichtung
Sanierungs- und Reparaturarbeiten
Juliusstr. 2a (Güterbf. Mirke) · 42105 Wuppertal
Tel. 02 02 - 75 06 77 · Fax 02 02 - 75 14 98
mail: info@gaertig-bau.de

Gewinnspiel

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. Juni 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.



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

Rezensionen

Die Schadensersatzpflicht des Mieters

wegen Beschädigung der Mieträume

Hans Reinold Horst

12,95 Euro

inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten

ISBN: 978-3-96434-019-1
2. Auflage 2021

Der Autor

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

„Wenn's um Geld geht, hört die Freundschaft auf." Deshalb wird um die Verantwortung für eingetretene Schäden sowie um die Liquidationsmöglichkeit gemachter Aufwendungen innerhalb des Mietverhältnisses erbittert gestritten. Diese Broschüre behandelt diese Fragen sowohl aus der Sicht des Vermieters wie des Mieters und stellt denkbare Verteidigungsstrategien im Zusammenhang dar. Bewusst gestützt auf die Rechtsprechung versteht sich die Broschüre als Praktikerleitfaden und vermittelt das unerlässliche Rüstzeug zur erfolgreichen Bearbeitung der angesprochenen Fälle. Ein besonderer Blick wird ebenso auf die AGB-rechtlich eingeräumten Möglichkeiten vertraglicher Gestaltung zur Vorbeugung und Streitverhütung gerichtet. Die Broschüre ist für private Vermieter, Wohnungsunternehmen und Wohnungsverwaltungsgesellschaften, für Mieter und für alle rechtsberatenden Berufe konzipiert.

CVJM
CVJM-Bildungsstätte Bundeshöhe
Wir sind für Sie da!
Wir sind in Wuppertal für Sie da!
SIE SUCHEN EINEN PASSENDEN RAUM?
Die nächste **Eigentümerversammlung** steht vor der Tür – aber Sie finden keinen geeigneten Raum? In der CVJM-Bildungsstätte Bundeshöhe finden Sie, was Sie brauchen: **große Räume**, in denen unter Corona-Bedingungen bis zu **52 Personen Platz** haben, eine **angenehme Atmosphäre**, ein freundliches und **hilfsbereites Team** – und natürlich ein **sicheres Hygienekonzept**!
... HABEN WIR!

T (0202) 57 42 27 ► Bundeshöhe 7 ► 42285 Wuppertal ► www.bildungsstaette-bundeshoehe.de

Service bei Haus & Grund

Verträge & sonstige Formulare: Preis €

- Wohnungsmietvertrag (Auflage 04/21) 3,70
- Garagen/Stellplatz-Mietvertrag (Auflage 07/20) 1,80
- Gewerblicher Mietvertrag (07/19) 4,50
- Mieterhöhungserklärung 2,50
- Hausbuch (Buchführungsheft) 6,50
- Miet- und Pachtvertrag für Gartenland 2,00
- Winterdienstkarte 1,00
- Wohnungsübergabeprotokoll 2,00
- Selbstauskunft 2,00
- Mietaufhebungsvereinbarung 2,00
  (In der Geschäftsstelle erhältlich)

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

Alle Preise verstehen sich einschließlich 19 % Mehrwertsteuer, Bücher und Merkblätter 7 % Mehrwertsteuer zzgl. Versandkosten.

Serviceleistungen

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 10.00 - 12.30 Donnerstag 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 35,00 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:
m.boese@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:
Frühlingserwachen in der Dickmannstraße Foto: Frank Heßler

Druck:
OFFSET COMPANY Druckereigesellschaft mbH
Kleiner Werth 27 · 42275 Wuppertal
Tel. (02 02) 3 71 04-0 · Fax (02 02) 3 71 04-44
info@offset-company.de

STOP CLIMATE CHANGE klimafreundlich
printed by
OFFSET COMPANY
SCC-13

Erscheinungsweise:
monatlich

Auflage:
4.600 Exemplare

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

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

SEIT ÜBER 40 JAHREN
KOMPETENZ IN IMMOBILIEN...

HAUT & JORDAN
IMMOBILIEN GMBH

HAUSVERWALTUNG
- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Gewerbeverwaltung

HAUSMEISTERSERVICE
- Gartenservice
- Reinigungsservice
- Winterdienst

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

Oberdörnen 7
42283 Wuppertal
Tel. 02 02 / 25 55 0 - 0
info@haut-jordan.de
www.haut-jordan.de

Doppelstabmattenzäune · Schutznetze
Stabgitterzäune · Drahtgeflechte
Toranlagen · Schranken · Barrieren
Lärmschutzwände · Sichtschutz

A-Z TOR & ZAUN GmbH

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

FEUCHTE KELLER?
UNDICHTER BALKON?
FLACHDACH?
WIR HABEN DIE LÖSUNG!

Jung
BAUFLÄCHENTECHNIK

Freiwillig überwacht durch
Qualitätssicherung im Bauwesen
TÜV Rheinland
TÜV am BAU

Abdichtungen

Dipl.-Ing. M. Jung GmbH + Co. KG
42719 Solingen • Raffaelstraße 10
Fernruf 02 12/31 73 39 • Telefax 02 12/31 58 22 • www.jung-bauflaechentechnik.de

Wolfgang Todzy
Immobilien ivd
Seit 1964
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

B & E BAUELEMENTE GmbH
Markisen · Fenster · Haustüren · Rollladen · Garagentore · Vordächer
Sanderstraße 188
42283 Wuppertal
www.bebauelemente.de
☎ 02 02 / 97 90 90

SEIT 1887

Deutscher Ring 69 · 42327 Wuppertal · Telefon 74 40 35

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.

B | I | K
Bergisches Immobilien Kontor GmbH

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

42327 Wuppertal
Christiane Awater
www.bik-immo.de

FRIEDRICHS BAUELEMENTE

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

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

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

Dirk Münter
Schreinermeister

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

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

Mitglied der
Tischler-Innung Wuppertal

Ulf Schuchhardt
BAUGESCHÄFT

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

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

FASSADEN MELZEL
MEISTERBETRIEB DER INNUNG GMBH

50 Jahre

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

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

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

Elflein
Isolierbau GmbH

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

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

Sanitär- und Wärmetechnik
BRAUN
Wasser · Gas · Heizung
Exclusive Bäder · Regenwassernutzung
Altbausanierung · Abdichtung · von Gasleitungen

Ihr zuverlässiger Partner auch in den Bereichen:

Seit über 50 Jahren!

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

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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