Die Fachzeitschrift für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer im Bergischen Land

Eigentümer journal.

- 4. März 2017!
  Nicht verpassen Besuchen Sie Haus + Grund auf dem Wuppertaler Immobilientag!
- Neuer Mietspiegel – Infoveranstaltungen am 08.03 und 15.03.2017
- Wandern mit Haus und Grund am 01.04.2017

Nähere Informationen finden Sie im Innenteil

Besuchen Sie uns im Internet
www.hausundgrundwtal.de
www.eigentuemerjournal.de

RECHTSTIPPS • IMMOBILIENSERVICE
BRANCHENNEWS • VEREINSARBEIT

März
2017

Wir vertreten Ihre Interessen:

– Immobilien-Vermittlung

Wir verkaufen oder vermieten Ihre Immobilien und begleiten Sie bis zur Vertragsunterzeichnung

Bei der Wohnungsabnahme werden alle Einzelheiten schriftlich und fotografisch dokumentiert

Wir erstellen ein Wohnungsübergabeprotokoll, dabei werden alle relevanten Daten erfasst

– Rechtsberatung:

Unsere Juristen beraten Sie bei allen Fragen rund um Ihre Immobilien
Wir vertreten Sie gegenüber Ihren Mietern, Nachbarn, Behörden und helfen bei Schlichtungsfragen

– Verwaltung nach dem Wohneigentumsgesetz (WEG)

Wir übernehmen - nach den Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes - für Ihre Eigentümer-Gemeinschaft die vollständige kaufmännische und technische Verwaltung der Immobilien. Eigentümern, die Ihr Eigentum nicht selbst nutzen, bieten wir auch eine individuelle Mietverwaltung an.

– Haus- und Mietverwaltung von Wohn- und Gewerbe-Immobilien

Wir übernehmen dabei für Sie die vollständige kaufmännische und technische Verwaltung Ihrer Immobilien. Sie können mit uns auch individuelle Vereinbarungen treffen und/oder uns auch nur für einzelne Aufgabenbereiche beauftragen.

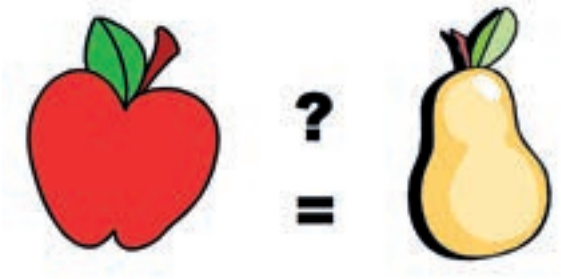
Sollten Sie Fragen, Tipps oder Anregungen haben, dann sprechen Sie uns an.
Wir stehen Ihnen gerne unter der Rufnummer 02 02 / 4 79 55-0 zur Verfügung oder benutzen Sie unsere E-Mailadresse: info@hausundgrundwtal.de.

Immobilien sind unsere Spezialität!

Deshalb sollten Sie uns

- Ihr Haus anvertrauen, wenn Sie verkaufen wollen
- Ihre Wohnung anvertrauen, wenn Sie vermieten wollen.

Haus und Grund Wuppertal und Umland e. V., Tel. 0202/47955-0, Fax 0202/47955-70



Äpfel und Birnen

Wird künstliche Intelligenz (KI) das Kopfrechnen und Denken ersetzen? Oder mangelt es den Rufern nach KI nur an HI (humaner Intelligenz)? Vielleicht wird WATSON (der KI-Computer von IBM) das neue Orakel. Dann wäre die wohlfeile Floskel „Wir sind an die Entscheidung aus Brüssel gebunden“ passé. (Dass „wir“ sie hätten verhindern können aber nicht wollten, vielleicht sogar anregten - beim Billard nennt man das „über die Bande spielen“ - kann man „uns“ doch nie nachweisen.) Statt dessen würde dem Volk mitgeteilt, der KI-Computer habe die optimale Lösung ermittelt. Wird sich dann noch jemand zu zweifeln anmaßen?

Äpfel und Birnen werden, zweckgebunden, entweder fein unterschieden oder zu Obst nivelliert, so wie die Engländer sprachlich nur „mushrooms“ kennen, wir aber mehr als zehn Pilzarten und die Franzosen 300 Käsesorten. Erfinder der Gleichmacherei war vor 100 Jahren Kaiser Wilhelm II, der keine Parteien mehr kennen wollte.

Oder nehmen wir die Umkehrung - subtile Differenzierungen, denen mit Logik nicht beizukommen ist. Wie der Röntgenstrahl den Unterschied zwischen Knochen und Weichteilgewebe sichtbar macht, so bedarf es der virtuellen fiskalische Brille, um den qualitativen Unterschied von *Negagtiv*-Zinsen und Zinseinkünften *(positiv)* bei gleichartigen Kapitaleinlagen zu erkennen. Die negativen Einkünfte sind aus Sicht des Finanzministeriums „Werbungskosten“, die positiven unterliegen der Kapitalertragsteuer. Addition/ Subtraktion verboten! Ob WATSON auch da noch mitkommt, wo I, egal ob mit vorangestelltem K oder H, versagt?

Zinsen und Kredite haben für Hauseigentümer den Stellenwert von Grundnahrungsmitteln. Nicht nur die Negativzinsen und ihre fiskalische Behandlung sind für sie ein Problem. Mit der neuen Kreditrichtlinie (aus Brüsseler „Küche“) wird es für manchen Eigentümer unmöglich, einen Kredit für substanzerhaltende Maßnahmen zu bekommen, weil nur aufgrund seiner Tilgungspotenz darüber zu entscheiden ist, unabhängig von der vielleicht tausend mal wertvolleren Immobilie. Da ist der Hauseigentümer nur „Apfel“. Im Gegensatz dazu handelt es sich bei der finanziell schlingernden GWG der Stadt Wuppertal offenbar um eine „Birne“, mit der Kreditoren keine Probleme haben, oder?

Ganz ohne KI, aber mit statistischer Erhebung und Auswertung, wurde in Wuppertal endlich ein aktueller Mietpreisspiegel entwickelt, auch wenn sich damit Versäumnisse der Vergangenheit nicht nachträglich ausbügeln lassen. An diesem Fortschritt haben wir von Haus + Grund eine „Aktie“ und freuen uns auf die bevorstehende Inkraftsetzung.

Der beste Einbruchschutz ist eine intakte Gemeinschaft, der zweitbeste eine personell und technisch angemessen ausgestattete Polizei zusammen mit einer effektiven Gerichtsbarkeit. Der drittbeste Schutz ist jener, den der Haus- und Wohneigentümer selbst veranlasst, und der soll jetzt von der KfW mit 10% der Investitionssumme bezuschusst werden, wenn

Inhalt
März 2017

UNTER UNS

„Fake News“ 5

VON FALL ZU FALL

Betriebskostennachforderung des Vermieters einer Eigentumswohnung 6

Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen 8

Mietrecht A – Z 9

TAL AKTUELL

Mietspiegel 2017 11

Mittwochs auf ein Stündchen bei Haus + Grund Wuppertal 13

Neuer Mietspiegel für Wuppertal in Kraft 14

Wuppertaler Termine 16

Nach wie vor Handlungsbedarf 18

Hinauf auf die Hardt 19

Ausstellerplan Immobiliemesse Sparkasse Wuppertal 22

LA AKTUELL

Erbe im Gepäck - Zukunft im Blick 20

NEUES UND WISSENSWERTES

Frühjahrsputz legt den Grundstein für die Gartensaison 24

Von Schmutz und Staub befreien 26

EU fordert Energiebedarf nahe Null 28

Funk macht unabhängig 30

Rätsel / Sudoku 31

VEREIN 32

Geburtstage / Neumitglieder / Geschäftszeiten 33

IMMOBILIEN-SERVICE 34-37

IMPRESSUM/BERATUNGSZEITEN/ INDEX 38

Titelbild: Sparkassenhochhaus Dirk-Ingmar Wimmershoff

der Eigentümer dafür mindestens 2.000 € in die Hand nimmt.

Viel (falschen?) Lorbeer gab es für die BGH-Entscheidung zur Eigenbedarfskündigung - das Eigentümerjournal berichtete. Die einen jammerten „Mieterschutz geschwächt“, die anderen jubelten „Vermieter gestärkt“. Es konnten einem die Tränen kommen und man fragte sich: Warum Apfel + Birne statt 1 + 1? In dem Palaver taten sich Abgründe auf, wo der Blick auf den zeitlichen Ablauf genügte: **a.** Eigenbedarfskündigung durch den Vermieter Anfang 2013; **b.** Entscheidung des BGH zur vorausgegangenen Klage des Mieters beim Landgericht Ende 2016 mit **c.** Rückverweis an das Landgericht; **d.** das Landgericht soll prüfen, ob der Auszug für den Mieter eine **unzumutbare** Härte wäre (2018, ... ?); **e.** und danach erneut zum BGH?

Unzumutbar ist an dieser Realsatire vor allem eins, die Verfahrensdauer. Es darf nicht sein, dass ein Vermieter seinen Eigenbedarf fünf und mehr Jahre voraus planen muss. Kann er das überhaupt? Hat sich echter Eigenbedarf nicht zumeist nach so langer Zeit schon aus der Not (Dringlichkeit verlangt nach Alternativen) erledigt? Welcher Vermieter kann das Risiko tragen, letztinstanzlich zu unterliegen, nur weil sich der Mieter im Laufe dieser verlorenen Jahre erst zu einem „Härtefall“ entwickelt? Gibt es dagegen eine Versicherung? Auf Seiten des Mieters wohl schon (gegen Arbeitsunfähigkeit usw.). Mit anderen Worten, die mieterseitige Ausschöpfung aller Möglichkeiten vorausgesetzt, müsste die Eigenbedarfskündigung wegen der Einrichtung einer Studentenwohnung für das Kind spätestens mit Einschulung desselben ausgesprochen werden. Heiliges Blechle!

Jetzt soll der Mietwohnungsbau wieder einmal subventioniert werden. Wer rechnen kann und will, sollte die wahren Kostentreiber beim Eigenheimerwerb anpacken, als da wären: kostentreibende Bauvorschriften, Grunderwerbsteuer, Notar- und Maklergebühr. Das Bestellerprinzip muss her. In Holland ist die Notargebühr verhandelbar und **nicht** an den Kaufpreis gekoppelt, aber auf 1.000 € gedeckelt. Das Bestellerprinzip senkt erfahrungsgemäß die Maklergebühr unter 2% des Kaufpreises. Nichts ist alternativlos, auch wenn es so scheint und an höchster Stelle postuliert wird.

Abschließend zwei Fragen für Kopfrechner. Wer ist der bestbezahlte Zeitarbeiter* der Bundesrepublik und wieviel verdient er/sie? (Kleine Hilfe: Die Stelle wurde nicht vom Jobcenter, früher Arbeitsamt, vermittelt.) Die Antwort: 1 Million Euro pro Monat, aber nach einem Jahr soll es nur noch 8.000 Euro monatliche Pension geben - die Internationale singende Mitglieder einer Partei spielen als Aufsichtsräte mit. Alle Maßstäbe verloren? Nein. Der Kanzlerkandidat dieser Partei spricht sich gegen Gehaltsexzesse aus. Ja mei**.

P. Scharfenberg

Fußnoten:
*Der vorzeitig ausgeschiedene Vorstand für „Integrität und Recht“ bei VW.

**Man hat es nicht leicht.

Gern unterstützen wir Sie

bei dem Verkauf Ihrer Immobilie oder helfen Ihnen bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Sprechen Sie uns an!

Sie erreichen uns unter der Rufnummer 02 02 / 4 79 55-0
E-Mail:
immo@hausundgrundwtal.de

Reichen Sie das
Eigentümer Journal
weiter, Ihr Nachbar freut sich.

Zeiner Elektro
Emil Zeiner GmbH
Spichernstraße 20A
42103 Wuppertal
Telefon (0202) 306274
info@elektro-zeiner.de
www.elektro-zeiner.de
Bessere Leistung ... Persönlicher Service

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

„Fake News“ oder mit der Wahrheit lügen - eine närrische Nachlese

Sprache ist oft mehrdeutig. Nicht nur „Richtig oder falsch?“ ist die Frage, sondern auch „Stimmt die Aussage?“ im Sinne von „wurde so getätigt“. Zwei Beispiele: **1.** *Die US-Kunden werden von VW bei der Entschädigung für Manipulationen bevorzugt.* Die Tatsache halten die Käufer für falsch, aber die Nachricht als solche stimmt. **2.** *Nichts ist alternativlos.* (Da mögen Sie selbst entscheiden.)

„Fake News“, falsche Neuigkeiten, sind das, altdeutsch gefragt, Lügen? Gilt auch die Umkehrung: Alle Lügen-News sind „fake news“? Es gibt jetzt Bestrebungen, eine Behörde gegen „falsche“ Nachrichten einzurichten - ein Orwellsches Wahrheitsministerium? Nachrichten, genau wie Wahrheit und Unwahrheit, können viele Gesichter haben.

Das Gegenstück zu No-Go-Areas in der realen Welt sind No-Report-Areas in der „Welt als Wille und Vorstellung“ (Schopenhauer). Über dort verborgene Wahrheiten detailliert zu berichten sei falsch, weil damit den Rezipienten ein unterstelltes Weltbild bestätigt würde. (Wenn *Das* bekannt wird, hilft es nur den ...) Mit diesem hehren Motiv wird das Weglassen von Fakten zur unzulässigen Verallgemeinerung und damit zur Verdächtigung von 99,9% der Bürger dieses Landes. In Zeiten der Meinungsfreiheit und des Fremddenkens ein Déjà-vu-Erlebnis für jene, die sich des Spruchs, *Das* hülfe dem Klassenfeind, erinnern.

Einerseits werden falsche Nachrichten nicht per se als schlecht wahrgenommen. Gegner lassen sich mit „fake news“ diskreditieren (von Agent provocateur Pfeiffer inszenierte Barschel-Affäre). Andererseits werden wahre Inhalte, je nach Sympathie für oder Antipathie gegen die Betroffenen, entweder „aufgeblasen“, sprachlich marginalisiert oder sie bleiben sogar nichtöffentlich, statt unparteiisch in den Medien geächtet zu werden. Im Unterschied zur Brustvergrößerung von Model X oder den Schuhen von Frau Politiker Y schaffen es die Vernichtung privaten Eigentums in Gestalt „falscher“ Bäume und Kulturpflanzen durch „Aktivisten“ (der Begriff ist eine linguistische Tatsachenverdrehung), Beschädigung von Hausfassaden und Fenstern durch Farbschmierereien oder Steinwürfe oft nicht einmal auf die letzte Seite. Eine große Tageszeitung fragte kürzlich „Seit wann brauchen Jäger Kalaschnikows?“, also eine Maschinenwaffe. Hätten Sie der Postille den waidmännischen Bedarf und Gebrauch von Kriegswaffen bei der Jagd auf Wildschweine geglaubt? (Was scheinbar nicht alle Redakteure wissen: Die Wälder sind kein Truppenübungsplatz und ein „durchsiebtes“ Schwein ist für den Verzehr ungeeignet.)

Woran erkennen Sie, wenn Politiker/~innen lügen? Die Kommunikationstrainer A. & B. Pease antworten darauf mit Augenzwinkern „Wenn sie die Lippen bewegen“. Irren ist menschlich, aber Unwahrheiten wider besseren Wissens sind Lügen. („Die Renten sind sicher“. „Im Irak gibt es Massenvernichtungswaffen“.) Die Antworten unseres Innenministers wegen der mehr als 15 (!) Identitäten eines Mörders könnten dem Buch C. Tavris und E. Aronson *„Fehler wurden gemacht (aber nicht von mir)“* entnommen sein. Die beiden Sozialpsychologen erklären, warum Menschen Fakten entgegen jeder Logik in ihr Glaubenschema pressen. Mit der personalisierten Information, also auf den Empfänger zugeschnittenen Nachrichten, wird es noch einfacher - auch für das Wahlvolk. Von Machthabern ist aus der Geschichte bekannt, dass Überbringer schlechter Nachrichten bestraft und die Fakten ignoriert wurden. Auch diese Gefahr ist dann gebannt.

Weichspülsprache (siehe oben: „Aktivist“) macht die Wahrheit zur Halblüge. Womit assoziieren Sie die „News“ von der *chirurgischen Operation* mittels Kampfdrohne? Was bedeutet die *Neutralisierung* des Gegners? Ob sich die Historiker späterer Jahrhunderte darunter das Richtige vorstellen werden? Nur die 1900 gehaltene „Hunnenrede“ ist noch in tausend Jahren unmissverständlich. Die Stadt Köln hat über ein Jahr mit einem „Blitzer“ auf der A3 die Autofahrer geprellt. Blitzer-*Panne* und *Posse* textete daraufhin eine Tageszeitung. War das bei VW vielleicht eine Abgaspanne oder Softwareposse und die Verantwortlichen Diesel*sünder*? Beide, VW und die Stadt Köln, haben betrogen, die einen Autokäufer und die anderen Autofahrer. Häufig ist von Verkehrssündern zu lesen, aber nie von Nachrichtensündern oder Zahlungsmittelsündern (Geldfälscher), geschweige denn von Sexualsündern. Überarbeitungen werden auch dann als *Nachbesserung* verkauft, wenn sie in den Reißwolf kommen, nachbessern also noch schlechter machen bedeutet. Ob sich die Nachbesserer ihres unfreiwilligen Mark Twainschen Humors bewusst sind?

In den „disruptiv“ agierenden Kreisen der US-Westküsten-Hochtechnologie heißt es „fake it till we make it“, will sagen „Wir lügen, bis aus der Lüge Wahrheit wird, wir das Wunschprodukt tatsächlich machen können“.

Keine „fake news“: Im Januar-Heft wurde an dieser Stelle gefordert, die Grunderwerbsteuer für Eigenheimbauer bei Objekten bis 500.000 € abzuschaffen. Eine derzeit nicht im Bundestag vertretene Partei „verkauft“ diese Forderung jetzt als ihr Eigengewächs. Sollte sie sich damit durchsetzen, würde es den Autor und sicher auch alle Häuslebauer uneingeschränkt freuen.

Grex

Betriebskostennachforderung des Vermieters einer Eigentumswohnung bei verspäteter WEG-Abrechnung

Der Bundesgerichtshof (Az.: VIII ZR 249/15) hat entschieden, dass der Vermieter einer Eigentumswohnung grundsätzlich auch dann innerhalb der Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB* über die Betriebskosten abzurechnen hat, wenn der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung noch nicht vorliegt. Nur wenn der Vermieter die Verspätung nach § 556 Abs. 3 Satz 2 Halbs. 2 BGB nicht zu vertreten hat, wofür er darlegungs- und beweisbelastet ist, kann er nach Ablauf der Frist noch eine Nachforderung geltend machen. Eine hiervon abweichende Vereinbarung ist gemäß § 556 Abs. 4 BGB unwirksam.

Im vom BGH entschiedenen Fall ging es um eine vermietete Eigentumswohnung. Zwischen den Mietparteien war die Abrechnungsfähigkeit der Betriebskosten vereinbart. Der Mietvertrag enthielt eine handschriftliche Ergänzung, wonach die Betriebskosten jährlich nach Genehmigung der Abrechnung in der Eigentümerversammlung mit dem Mieter abgerechnet werden.
Die ursprünglich bis Ende 2012 tätige Hausverwaltung hatte die Wohngeldabrechnungen für die Jahre 2010 und 2011 nicht ordnungsgemäß erstellt und war abberufen worden. Die neue - ab 1. Januar 2013 - tätige Hausverwaltung hat auf Beschluss der Wohnungseigentümer hin die Abrechnungen im November 2013 fertig gestellt. Die Betriebskosten für die Jahre 2010 und 2011 rechnete der Kläger gegenüber der Beklagten dann mit Schreiben vom 7. Dezember 2013 ab, nachdem die Wohnungseigentümergemeinschaft kurz zuvor den Beschluss über die Jahresabrechnungen gefasst hatte. Die Mieterin weigerte sich die Nachforderungen auszugleichen.

Nach § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB ist über die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abzurechnen. Auch wenn die Jahresabrechnung der Wohnungseigentumsgemeinschaft regelmäßig als Grundlage für die Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter genutzt wird, ist nach der Auffassung des BGH's die Abrechnungspflicht nicht davon abhängig, dass dem Vermieter einer Eigentumswohnung bereits der Beschluss über die Jahresabrechnung der Wohnungseigentumsgemeinschaft vorliegt und damit die hiervon abweichende Vertragsregelung unwirksam.

Die Abrechnungspflicht von einem Beschluss abhängig zu machen, wäre u.a. mit dem Zweck der Vorschrift, Abrechnungssicherheit für den Mieter und - durch eine zeitnahe Abrechnung der Betriebskosten - rasche Klarheit und Rechtssicherheit über die gegenseitigen Forderungen der Mietvertragsparteien zu schaffen, nicht vereinbar. Zudem würde hierdurch der Mieter einer Eigentumswohnung gegenüber dem Mieter einer sonstigen Wohnung benachteiligt, da er durch das zusätzliche Erfordernis eines Beschlusses der Wohnungseigentümer nach § 28 Abs. 5 WEG dem erhöhten Risiko ausgesetzt wäre, die Betriebskostenabrechnung nicht innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Jahresfrist zu erhalten.

Der BGH betont zwar, dass die Pflicht der Lasten- und Kostentragung dem vermietenden Wohnungseigentümer zwar in dem Innenverhältnis zu den anderen Eigentümern erst mit dem Beschluss der Wohnungseigentümer entsteht. Jedoch entfaltet dieser Beschluss gegenüber dem Mieter als „unbeteiligten" Dritten keine Bindung. Damit ist die Frage des laufenden Entstehens und des Anfallens der Betriebskosten für die vermietete Eigentumswohnung unabhängig hiervon nach den Grundsätzen des Wohnraummietrechts und dem weiteren - nicht von der Teilunwirksamkeit - betroffenen Inhalts des jeweils maßgeblichen Mietvertrages zu beurteilen.

Wenn die Hausverwaltung die WEG-Abrechnung verspätet erstellt hat, kann der Vermieter einer Eigen-

TESCHE
Malerbetrieb
über 50 Jahre Fachbetrieb für:
• Vollwärmeschutz
• Gerüstbau
• Betonsanierung
• Sandstrahlen
• Bau- und Raumaustrocknung
• Brand- u. Wasserschadensanierung
• Tapezierarbeiten
• Fassadenanstrich
• Bodenbeschichtung
Malerbetrieb Tesche GmbH & Co. KG
42349 Wuppertal-Cronenberg · Kampstraße 14
Tel. (02 02) 47 39 79 · Fax (02 02) 47 53 67
www.maler-tesche.de · E-Mail: info@maler-tesche.de

Frank Hüttemann Bedachungen
Ihr Meisterbetrieb für Dach, Wand und Solartechnik
• Dach-, Fassaden-, und Klempnerarbeiten
• Balkon- und Terrassensanierung
• Wärmedämmtechnik
• Dachbegrünung
• Schieferarbeiten
• Solartechnik
• Photovoltaik
• Thermografie
• Energieberatung/Energieausweis
• Reparaturnotdienst
Die leistungsstärksten Solaranlagen der Welt
SOLARTEUR
Mitglied der Dachdeckerinnung
Dach und Wand aus Meisterhand
Telefon 0202 - 976 55 40 • Küllenhahner Str. 242
42349 Wuppertal • www.huettemann-bedachungen.de

tumswohnung nach Ablauf der Jahresfrist nur dann noch eine Nachforderung geltend machen, wenn er die verspätete Abrechnung über die Vorauszahlungen nicht zu vertreten hat, was er konkret darzulegen hat.

Im entschiedenen Fall konnte der klagende Vermieter nicht ausreichend nachweisen, dass er die Verspätung nicht zu vertreten hatte. Zwar muss sich der Kläger ein Verschulden des (früheren) Verwalters der Wohnungseigentümergemeinschaft nicht zurechnen lassen, weil dieser grundsätzlich nicht Erfüllungsgehilfe des Vermieters der Eigentumswohnung hinsichtlich der Erstellung der mietrechtlichen Betriebskostenabrechnung ist. Jedoch trug der klagende Vermieter in Verfahren nichts dazu vor, was er selbst veranlasst hat, nachdem für ihn erkennbar wurde, dass die bisherige Hausverwaltung die Wohngeldabrechnung, die er als Grundlage für die von ihm selbst erstellte Betriebskostenabrechnung benötigte, nicht rechtzeitig vorlegen würde oder die schließlich erstellte Abrechnung so fehlerhaft war, dass sie sich nicht als Grundlage für die Betriebskostenabrechnung eignete.

Fazit

Die im Ergebnis für den vermietenden Wohnungseigentümer nicht erfreuliche Entscheidung mag zwar auf einer konsequenten mietrechtlichen Gesetzesauslegung beruhen, zeigt aber auch, dass der vermietende Wohnungseigentümer bei den Überschneidungen der Rechtskreise Mietrecht einerseits und Wohnungseigentumsrecht andererseits in der Schnittmenge immer wieder auf einem rechtlichen Pulverfass sitzt. Der Gesetzgeber sollte hier die notwendigen Begradigungen und Harmonisierungen zwischen den Rechtskreisen angehen und Rechtssicherheit für die Mietparteien schaffen.

Bis dahin wird der Vermieter einer Eigentumswohnung aber nicht umhinkommen, wenn die Verspätung der Abrechnung durch den Verwalter droht oder die Gemeinschaft die Beschlussfassung hierüber blockiert, alles Mögliche zu unternehmen, um auf Verwalter und die übrigen Eigentümer einzuwirken (! und seine Anstrengungen hierzu auch beweisgesichert zu dokumentieren!). Dazu kann in letzter Konsequenz im Zweifelsfall die Erhebung einer Klage gegen die Verwaltung bzw. Gemeinschaft vor Ablauf der Abrechnungsfrist gehören. Bei fehlerhaften (jedoch deswegen nicht beschlossenen) Wohngeldabrechnungen wird neben der Klageerhebung der Vermieter parallel prüfen müssen, ob die fehlerhafte (wohnungseigentumsrechtliche) Abrechnung von ihm gleichwohl als Grundlage zur Umsetzung auf die (mietrechtliche) Betriebskostenabrechnung herhalten kann.

Mitglieder die von einer solchen Problematik betroffen sind, sollten auf jeden Fall frühzeitig die erfahrenen Rechtsanwälte unserer Rechtsberatung kontaktieren und gemeinsam mit diesen die richtige Strategie und Handlungsschritte abstimmen.

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

***§ 556 BGB Vereinbarungen über Betriebskosten**

(1) […]

[…]

(3) 1Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; […]. 2Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. 3Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

MALER WERKSTÄTTEN ORTH
• Fassade • Treppenhaus • Wohnung
• Wärmedämmsysteme
• dekorative und denkmalpflegerische Malerarbeiten
Simonshöfchen 4a
Telefon 73 20 04 • Telefax 73 43 18
www.malerwerkstaetten-orth.de

Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen ausgeweitet

Das Bundesfinanzministerium-Anwendungsschreiben zu § 35a des Einkommensteuergesetzes (Steuerermäßigung bei Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und für die Inanspruchnahme haushaltsnaher Dienstleistungen) vom 10. Januar 2014 wurde auch infolge zwischenzeitlicher ergangener Rechtsprechung mit Stand auf dem 9.11.2016 aktualisiert. Das umfassende Anwendungsschreiben können Interessierte über: http://www.bundesfinanzministerium.de/Web/DE/Themen/Steuern/Steuerarten/Einkommensteuer/einkommensteuer.html downloaden.

Von den Änderungen sind die folgenden für den Hauseigentümer von besonderem Interesse:

- Der Begriff „im Haushalt“ kann künftig auch das angrenzende Grundstück umfassen, sofern die haushaltsnahe Dienstleistung oder die Handwerkerleistung dem eigenen Grundstück dienen. Somit können beispielsweise Lohnkosten für den Winterdienst auf öffentlichen Gehwegen vor dem eigenen Grundstück als haushaltsnahe Dienstleistungen berücksichtigt werden.

- Auch Hausanschlusskosten an die Ver- und Entsorgungsnetze können im Rahmen der Steuerermäßigung begünstigt sein. Die Voraussetzungen für eine Begünstigung bzw. für den Ausschluss von einer Berücksichtigung nach § 35a EStG für öffentliche Abgaben sind insbesondere in der Rdnr. 22 des Anwendungsschreibens aufgeführt. Dort können zahlreiche Beispiele der anhängenden Tabelle (Anlage 1) entnommen werden.

- Die Prüfung der ordnungsgemäßen Funktion einer Anlage ist ebenso eine Handwerkerleistung, wie die Beseitigung eines bereits eingetretenen Schadens oder Maßnahmen zur vorbeugenden Schadensabwehr. Somit können künftig, in allen offenen Fällen, beispielsweise die Dichtheitsprüfungen von Abwasserleitungen, Kontrollmaßnahmen des TÜVs bei Fahrstühlen oder auch die Kontrolle von Blitzschutzanlagen begünstigt sein.

- Für ein mit der Betreuungspauschale abgegoltenes Notrufsystem, das innerhalb einer Wohnung im Rahmen des „Betreuten Wohnens" Hilfeleistung rund um die Uhr sicherstellt, kann laut dem überarbeiteten Anwendungsschreiben ebenfalls die Steuerermäßigung nach § 35a EStG in Anspruch genommen werden.

- Soweit Dienst- und Handwerkerleistungen auch über Vermittlungsportale angeboten werden, bestehen keine Bedenken, eine Rechnung, die das Portal im Auftrag der jeweiligen Leistungskraft erstellt, als Nachweis nach § 35a Absatz 5 Satz 3 EStG anzuerkennen, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind. Aus der Rechnung müssen sich der Erbringer und der Empfänger der Leistung, ihre Art, der Zeitpunkt der Erbringung und der Inhalt der Leistung sowie die dafür vom Empfänger der Leistung jeweils geschuldeten Entgelte, ggf. aufgeteilt nach Arbeitszeit und Material, ergeben. Der Erbringer oder die Erbringerin der Leistung ist mindestens mit Name, Anschrift und Steuernummer zu bezeichnen. Erfolgt die - unbare - Bezahlung der Rechnung an den Betreiber des Portals, steht dies einer Anerkennung der Zahlung gemäß § 35a Absatz 5 Satz 3 EStG nicht entgegen.

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

Tischlerei Innenausbau – Bauelemente
Spez. Altbaurenovierung
PETER OPPERMANN
Seit 1933 in der Elberfelder Nordstadt
42105 Wuppertal, Wiesenstraße 118 (Gewerbehof),
☎ 30 26 11 · Fax 30 52 71

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

(zum Ausschneiden und Sammeln)

Mietrecht A – Z

Ehegatten als Vertragspartei

Wenn die Mietsache vom Vermieter an ein Ehepaar überlassen wird, führt dies nicht automatisch dazu, dass dann mit den Eheleuten gemeinsam der Mietvertrag geschlossen wurde. Ob einer der beiden Eheleute oder gar beide Mietvertragspartei geworden sind, hängt entscheidend und grundsätzlich von dem Inhalt des Mietvertrages ab.

Eindeutig ist die Sache, wenn beide Eheleute im Vertrag als Mieter aufgeführt und der Vertrag von Beiden unterzeichnet worden ist. Hat der eine Ehegatte für den anderen in Vertretung mit unterschrieben, ist die Sache ebenso klar, als wenn beide unterschrieben hätten.

Problematisch wird die Beurteilung, wenn zwar beide Eheleute in dem Mietvertrag als Mieter eingetragen wurden, jedoch nur einer der Beiden unterschrieben hat. In diesem Fall ist in der Regel nur mit dem unterzeichnenden Ehegatten der Vertrag zustande gekommen. Jedoch tun sich oft die Gerichte hiermit schwer und sind auf der Suche nach außerhalb des Vertrags liegenden Umstände, um daraus doch noch einen gemeinsamen Vertrag zu konstruieren.

Soweit es um eine Vertragspartnerschaft aus den Umständen geht, wird daher die Sache äußerst unübersichtlich und auch rechtsunsicher für den Vermieter. So kann es zum Beispiel schon ausreichen, dass ein Ehepartner zwar den Vertrag nicht mit unterzeichnet hat, jedoch an der Wohnungsbesichtigung und den weiteren Vertragsverhandlungen zuvor intensiv beteiligt war und von daher sich für den Vermieter der Eindruck habe auf dringen können, hier werde auch für den anderen Ehegatten mit unterzeichnet.

In Folge dieser Möglichkeiten bei „schwammigen“ Umständen eine Vertragspartnerschaft des nicht unterzeichnenden Ehegatten genauso gut konstruieren wie auch ablehnen zu können, ist dem Vermieter angeraten, selbst für ausreichende Klarheit bei Vertragsabschluss zu sorgen, ob er beide Eheleute als Vertragspartner in dem Vertrag stehen haben will. Dann sollte er auch konsequent darauf achten und durchsetzen, dass beide auch nicht nur namentlich auftauchen sondern jeder der Beiden den Vertrag unterschreibt. Auch sollte der Vermieter bei seiner Entscheidung hierüber bedenken, wenn nur einer der Ehegatten Vertragspartei geworden ist, der andere Ehegatte, der den Vertrag nicht unterschrieben hat, im Falle einer streitigen Auseinandersetzung als Zeuge für den Mieter und damit auch gegen den Vermieter auftreten kann.

Die Frage nach dem, wer eigentlich sein Vertragspartner geworden ist, sollte der Vermieter nicht auf die leichte Schulter nehmen, da dies weitgehenden und erheblichen Einfluss auf seine Rechtsposition und eine spätere Rechtsverfolgung hat.

Sind nämlich beide Eheleute Mieter geworden,

Garten- und Landschaftsbau
Axel Dannemann
GARTENBAUMEISTER

Mit uns zu Ihrem Traumgarten
- Neuanlage und Pflege von Hausgärten
- Natursteinarbeiten und Teiche
- Terrassen und Treppenanlagen
- Baumfällungen / Baumpflege
- Dachbegrünungen

Bruchstraße 15 • 58285 Gevelsberg
Tel.: 02339 / 9290329 • Mobil: 0173 / 2765446
www.galabau-dannemann.de

hat der Vermieter künftige rechtsgeschäftliche Erklärungen, wie Kündigung oder Mieterhöhung auch an beide Personen zu richten und nicht nur an eine. Sollte er nur an eine Person seine Erklärung abgeben, wäre diese damit nicht wirksam. Auch spätere Klagen, wie zum Beispiel auf Zustimmung zur Mieterhöhung oder auch Räumung sind grundsätzlich gegen beide Ehegatten zu richten.

Umgekehrt besteht die Problematik, sollte der Vertrag nur mit einem der Ehegatten geschlossen worden sein und dann gegen beide geklagt werden, dass damit bereits schon klar ist, dass die Klage teilweise unzulässig und für den Vermieter verloren ist, zumindest bei einer Mieterhöhungsklage, da ein Nichtvertragspartner mit verklagt wurde.

Die Frage wer Vertragspartei geworden ist, ist auch von Bedeutung, wenn die mietenden Ehegatten sich zerstreiten und einer auszieht. Eine von dem ausziehenden Ehegatten erklärte Kündigung gegenüber dem Vermieter, kann und sollte dieser als unwirksam zurückweisen, wenn beide Ehegatten seine Vertragspartner sind. Auch von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang, dass mit einer derartigen Erklärung, der Mieter, der aus der Wohnung ausgezogen ist, nicht frei davon wird, die weitergehenden Verpflichtungen, wie beispielsweise die Entrichtung des Mietzinses oder auch die Begleichung von Nachforderungen aus Nebenkostenabrechnungen weiterhin mit zu tragen und auch für diese zu haften.

Auch bei dem Tod eines der Ehegatten ist zu unterscheiden, ob der Mietvertrag nur mit einem oder mit beiden Ehegatten geschlossen war.

Sind beide Ehegatten Mieter geworden, wird das Mietverhältnis mit dem überlebenden Ehegatten nach § 563a Abs. 1 BGB fortgesetzt. Dieser Ehepartner kann das Mietverhältnis innerhalb eines Monats nach dem er von dem Tod des Ehepartners Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Kündigungsfrist gemäß § 563 a Abs. 2 BGB kündigen.

Insofern nur der mittlerweile verstorbene Mieter Mietvertragspartei war, tritt der überlebende Ehegatte in dessen Mietverhältnis nur ein, wenn er mit dem Verstorbenen einen gemeinsamen Haushalt im Sinne des § 563 Abs. 1 BGB geführt hat. Der überlebende Ehegatte kann innerhalb eines Monats nach dem er von dem Tod des anderen Ehegatten Kenntnis erlangt hat, dem Vermieter mitteilen, dass er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will, mit der Folge, dass sein Eintritt in das Mietverhältnis als nicht erfolgt gilt.

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

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

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

Notdienst 02 12 - 88 07 30 48

Reichen Sie das
Eigentümerjournal
weiter, Ihr Nachbar freut sich

Mietspiegel 2017

Auszug aus der amtlichen Tabelle der Stadt Wuppertal

Entsprechend den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches weist die Mietspiegeltabelle Mietspannen aus. In diesen Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung,
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt wurden (z.B. besondere Einbruchschutzmaßnahmen oder Beheizungsart „Nachtstromspeicher“), sowie
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen (Mikro-Lage) ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst wurden (siehe “Wohnlagen“).

Als Orientierungshilfe wird ein Mittelwert (arithmetisches Mittel) der Mietspannen ausgewiesen. Er muss nicht notwendigerweise dem rechnerischen Mittelwert der Spannen entsprechen. Mietpreise innerhalb dieser Spannen gelten noch als ortsüblich.

	Baualtersbereich bis 1948		Baualtersbereich 1949 bis 1960		Baualtersbereich 1961 bis 1977	
Wohnfläche	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²
bis 50 m²	5,58	4,68 - 6,46	5,49	4,57 - 6,44	5,72	4,52 - 6,75
über 50 m² und bis 90 m²	5,17	4,44 - 5,97	5,11	4,44 - 5,75	5,04	4,37 - 5,72
über 90 m²	5,10	4,21 - 5,92	4,64	4,00 - 5,32	4,87	4,08 - 5,77

	Baualtersbereich 1978 bis 1994		Baualtersbereich 1995 bis 2004		Baualtersbereich 2005 bis 2016	
Wohnfläche	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²
bis 50 m²	6,15	5,14 - 7,03	6,18	4,92 - 7,80		*
über 50 m² und bis 90 m²	5,62	4,92 - 6,39	6,09	5,39 - 6,75	7,17	6,54 - 8,00
über 90 m²	5,46	4,31 - 6,63	6,02	5,17 - 6,71	7,06	6,03 - 8,13

* Für das Tabellenfeld „Baualtersbereich 2005 bis 2016“/“bis 50 m² Wohnfläche“ konnte keine ausreichende Menge an mietspiegelrelevanten Wohnungen erhoben werden, so dass für dieses Tabellenfeld keinerlei Aussagen im Hinblick auf die ortsübliche Vergleichsmiete in Wuppertal möglich ist.

5.1 BAD-AUSSTATTUNG

Standardmäßig sind die Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches des Mietspiegels mit einem Badezimmer mit Badewanne oder Dusche und einem WC ausgestattet. Wohnungen ohne WC innerhalb der Wohnung waren aufgrund der geringen Fallzahl nicht Bestandteil des zur Auswertung genutzten Datensatzes. Für dieses Segment kann der Mietspiegel daher keine Aussage treffen. Für eine gehobenere Bad-Ausstattung ergeben sich folgende Zuschläge:

Merkmal	Zuschlag pro m² Wohnfläche
Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche	+ 0,31 €
Gäste-WC oder Dusche in zweitem Badezimmer	+ 0,18 €

5.2 BODENBELÄGE

Die Werte der Mietspiegeltabelle beziehen sich auf Wohnungen mit Bodenbelägen einfachen oder mittleren Standards. Für hochwertige in der fraglichen Wohnung überwiegend verwendete Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen konnte ein Zuschlag ermittelt werden; für Wohnungen, die ohne Bodenbelag vermietet werden, dagegen ein Abschlag.

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche
Ohne Bodenbelag vermietet	- 0,17 €
Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards)	+ 0,33 €

5.3 BEHEIZUNGSART

Hinsichtlich der Beheizungsart sind die Wohnungen des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels standardmäßig mit einer Zentral- oder Etagenheizung ausgestattet. Andere in der Wohnung überwiegend (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) vorhandene Beheizungsarten ergeben folgende Abschläge:

Merkmal	Abschlag pro m² Wohnfläche
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) od. Wohnung nur teilweise beheizt	- 0,21 €
Keine Heizung vom Vermieter gestellt	- 0,21 €

Für Wohnungen, die mittels Nachtstromspeicheröfen beheizt werden, konnte mangels Fallzahl im Datensatz keine Aussage ermittelt werden. Das Vorliegen dieses Merkmals kann ein Abweichen vom Mittelwert innerhalb der Spanne rechtfertigen. Für weitere Beheizungsarten konnte kein signifikanter Einfluss auf die Miethöhe ermittelt werden.

5.4 WEITERE ZU- UND ABSCHLÄGE

Hinsichtlich der Verglasung sämtlicher Fenster und Außentüren (z. B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) liegt den Wohnungen des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels als Standard eine Mehrfachverglasung zugrunde. Für Einfachverglasung konnte ein Abschlag ermittelt werden.
Standardmäßig enthalten die Wohnungen der Mietspiegeltabelle weder einen Balkon noch eine Loggia als nutzbare Außenflächen oder nur einen Austritt. Das Vorhandensein anderer nutzbarer Außenflächen rechtfertigt den Auswertungen zufolge die aufgeführten Zuschläge.
Für andere Geschosslagen als die Lage im Untergeschoss konnten keine signifikanten Zu- oder Abschläge ermittelt werden.
Das Vorhandensein von Einzelmerkmalen der Barrierefreiheit (wie z. B. bodengleiche Dusche, unterfahrbarer Waschtisch, erhöhtes WC, Mindest-Türbreiten) wurde nicht im Detail erhoben und kann deshalb zu einem Zuschlag innerhalb der Spannen führen.
Für insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2 erstellte oder modernisierte Wohnungen konnte mangels Fallzahl im Datensatz keine Aussage ermittelt werden. Das Vorliegen dieses Merkmals kann ein Abweichen vom Mittelwert (zzgl. des Zuschlags barrierearm erstellte bzw. modernisierte oder angepasste Wohnung) innerhalb der Spanne rechtfertigen.

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche
Einfachverglasung	- 0,30 €
Standard-Balkon/Loggia mit mindestens 5 m² tatsächlicher Fläche oder mindestens 1,5 Meter Tiefe	+ 0,20 €
Großer Balkon/Loggia mit mindestens 7,5 m² tatsächlicher Fläche oder mindestens 2 Meter Tiefe	+ 0,36 €
Terrasse oder Dachterrasse mit mindestens 10 m² tatsächlicher Fläche	+ 0,57 €
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	+ 0,17 €
Lage der Wohnung im Untergeschoss/Souterrain	- 0,09 €
Wohnung über einen Aufzug erreichbar	+ 0,15 €
Barrierearm erstellte bzw. modernisierte oder angepasste Wohnung	+ 0,41 €

(Es sind mehrere Maßnahmen erfolgt zur Reduzierung und Vermeidung von Barrieren: z. B. Einbau einer möglichst bodengleichen (max. 6 cm Höhe) Dusche mit rutschhemmender Emaillierung, das Anbringen von Halterungen oder Handläufen, Vergrößerung von Türbreiten und sonstigen Verkehrsflächen, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/ Terrassen, Installation technischer Hilfsmittel etc.).

5.5 MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden.
Für folgende Modernisierungsmaßnahmen haben sich Zuschläge ergeben:

Merkmal	Zuschlag pro m² Wohnfläche
Nachträgliche Dämmung aller Außenwände seit 1995 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	+ 0,31 €
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) seit 1995 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	+ 0,29 €
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) seit 1995 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980). **Dieser Zuschlag ist mit jedem der übrigen Modernisierungs-Zuschläge kombinierbar.**	+ 0,10 €
Baderneuerung/-modernisierung (mind. Erneuerung aller Sanitärteile) seit 2011 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980). **Dieser Zuschlag ist mit jedem der übrigen Modernisierungs-Zuschläge kombinierbar.**	+ 0,22 €

5.6 WOHNLAGE

Den Auswertungen zum Mietspiegel liegt die unabhängig von der Mietspiegel-Erstellung vorgenommene Wohnlagen-Einteilung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal zugrunde. Die Wohnlagenkarte ist erhältlich über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal und im Internet abrufbar
Für die Lage der Wohnung im Stadtgebiet wird eine mittlere Wohnlage als Standard definiert. Für alle weiteren Wohnlage-Typen ergeben sich aus den Auswertungen zur Mietspiegel-Erstellung folgende Zu- oder Abschläge:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche
Einfache Wohnlage	- 0,27 €
Mittlere Wohnlage	± 0,00 €
Gute Wohnlage	+ 0,55 €
Exklusive Wohnlage	+ 1,32 €

Konkrete Standortmerkmale (Mikro-Lage), die von den Beschreibungen der einzelnen Wohnlage-Typen nicht erfasst werden, können Abweichungen vom Mittelwert innerhalb der Spanne rechtfertigen.

Mittwochs auf ein Stündchen bei Haus + Grund Wuppertal und Umland in Elberfeld

Der neue Mietspiegel

Mieterhöhung, wie geht diese jetzt?

Lange haben die Eigentümer auf einen neuen und vor allem auf aktuellen Mietpreiserhebungen beruhenden Mietspiegel warten müssen. Jetzt ist er als so genannter qualifzierter Mietspiegel da. Als solcher ist er von dem Vermieter zunächst ausschließlich als Begründungsmittel bei Mieterhöhungen zu verwenden.

Und nun? Was muss ich alles bei einer Mieterhöhung beachten? Wie habe ich den neuen Mietspiegel zu lesen und zu verstehen? Welche Form und welchen Inhalt muss mein Mieterhöhungsverlangen haben, damit es akzeptiert wird oder kann ich frühere Mieterhöhungsschreiben als Vorlage nehmen? Was ist mit den zu beachtenden Fristen? Hat sich hier auch etwas geändert?

Fragen über Fragen – Wir haben die Antworten!

Unsere erfahrenen Vereinsjustiziare werden nicht nur alle obigen Fragen beantworten, sondern darüber hinaus die neue Struktur des Mietspiegels und den Folgen hieraus eingehend an zahlreichen Beispielen erläutern. Hierbei können sie als sachkundige Teilnehmer des Arbeitskreises Mietspiegel Wuppertal aus erster Hand berichten.

Die Fachvorträge finden zu den folgenden Terminen statt

Mittwoch, den 08. März 2017, 16:00 – 17:00 Uhr
(Einlass ab 15:45 Uhr)

sowie zusätzlich

Mittwoch, den 15. März 2017, 16:00 – 17:00 Uhr
(Einlass ab 15:45 Uhr)

Die Veranstaltungen sind kostenlos und auch für interessierte Nichtmitglieder geöffnet.
Vorherige telefonische Anmeldung ist erwünscht, da die Teilnehmerzahl begrenzt ist.
Die Vorträge finden in unserer zentralen Geschäftsstelle in der Dessauerstraße 3,
42119 Wuppertal statt.

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

Tor- und Schrankenanlagen
Gramke
Absperrungen aller Art

Toranlagen · Garagentore · Industrietore · Torantriebe
Haustüren · Schranken · Drehkreuze

Westfalenweg 279
D-42111 Wuppertal
Telefon (02 02) 2 70 56-0
Telefax (02 02) 2 70 56-25
mail@gramke-gmbh.de
www.tore-schranken-anlagen.de

§ Urteile in Kurzfassung

zusammengestellt von RA Klaus Riske

Falsche Fürsorge
Das Recht zur Aufnahme naher Verwandter (hier der Tochter) besteht nur solange der Mieter die Wohnung noch in eigener Person nutzt. Der Mieter darf die Wohnung seinen Verwandten nicht zur alleinigen Benutzung überlassen (AG München, Urteil vom 06.04.2016, 424 C 10003/15)

Schlecht gebrüllt
Auch wenn der Mieter Beschimpfungen sowie Obszönitäten in seiner eigenen Wohnung herausschreit, reicht dies aus, um den Hausfrieden zu stören und rechtfertigt nach vorheriger Abmahnung die Kündigung (AG Würzburg, Urteil vom 15.07.2015, 13 C 3394/14).

Heroinspaziert
Der Mieter überschreitet die Grenze des vertragsgemäßen Gebrauchs und verstößt gegen seine mietvertragliche Obhuts-

Neuer Mietspiegel für Wuppertal in Kraft

Foto: Klaus Riske

Ab dem 01.03.2017 gilt für Wuppertal eine neue Mietwerttabelle. Grundlage der aktuellen Preisübersicht ist eine repräsentativ angelegte Umfrage und wissenschaftliche Auswertung, die von der Firma InWis Forschung und Beratung GmbH im Auftrag der Stadt Wuppertal durchgeführt wurde. Der Mietspiegel ist nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den im Arbeitskreis Mietspiegel stimmberechtigten Interessenverbänden, zu denen auch unser Verein gehört, anerkannt worden.

Die Angaben des Mietspiegels entsprechen dem Stand von Oktober 2016. Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die es ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Alter, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage sowie weitere Gegebenheiten festzustellen. Die Tabelle enthält Preisspannen, denen der monatliche Nettopreis (d.h. die Miete ohne Heiz- und Betriebskosten) zu entnehmen ist.

Wie bisher ist die Tabelle in Baualtersbereiche und Größenklassen gegliedert. Die Tabellenfelder enthalten Preisspannen, mit denen die Streuung der Mieten dargestellt wird. Die Spannen sind so gewählt, dass sie jedes Tabellenfeld etwa 2/3 der bei der Umfrage erhobenen Werte enthält. Als „Ausreißer“ wurden jeweils 1/6 der Felder am oberen und unteren Ende der Verteilung entfernt.

Zwei wichtige Änderungen hat es in der Struktur gegeben. Eine Änderung betrifft die Verteilung der Wohnflächen. Hier gilt die erste Gruppe (früher Gruppe A) jetzt für Wohnungen bis 50 qm Wohnungsgröße (früher bis 40 qm). Wer Wohnungen im fraglichen Bereich zwischen 40 qm und 50 qm besitzt, kann sich freuen. Er profitiert von der neuen Tabelle gleich doppelt.

Eine bittere Pille müssen dem gegenüber Hauseigentümer schlucken, deren Gebäude zwischen 1990 und 1994 fertig gestellt worden sind. Diese Objekte werden in der neuen Tabelle dem Baualtersbereich 1978 – 1994 zugeordnet (früher

ELEKTRO-ANLAGEN
STRASSBURGER GmbH
- Installationen
- Reparaturen
- Nachtspeicheranlagen
- Breitbandverkabelung
- Netzwerktechnik
- Industrieanlagen
- Warmwassergeräte
- Sprechanlagen
- Kundendienst

Gathe 47
42107 Wuppertal
Telefon: (02 02) 45 32 27
Telefax: (02 02) 45 23 69

RÜSI
Metallbau GmbH
Schweißfachbetrieb nach DIN 18 800-7
Schweißkonstruktionen
Stahl-Anbaubalkone
Treppen, Tore
Geländer, Gitter
Vordächer nach Maß
www.ruesi.de
Am Stahlwerk 48 · 45527 Hattingen
Tel. (0 23 24) 57 07 77 · Fax (0 23 24) 57 07 57

Gruppe IV 1978 – 1989), in der die Werte erheblich niedriger liegen als in den späteren Baualtersbereichen.

Was die Preise selbst betrifft, sind diese gegenüber der früheren Tabelle in den ersten drei Gruppen (Baualtersbereich bis 1977) leicht gestiegen. Der Baualtersbereich 1978 – 1994 liegt (lässt man Zu- und Abschläge einmal außer Betracht) in etwa auf dem Niveau der alten Tabelle, während der Preisspiegel für die Baualtersbereiche ab 1995 niedrigere Preise vorsieht als früher.

Bei einem Vergleich der Zahlen muss aber berücksichtigt werden, dass eine andere Grundausstattung gilt. So verstanden sich die Werte des alten Mietspiegels als Werte für Wohnungen mit Balkon. War ein solcher nicht vorhanden, musste ein Abzug von € 0,20 je qm hingenommen werden. Dieser Abschlag entfällt mit Inkrafttreten des neuen Mietspiegels. Der Balkon gehört nicht mehr zur Standardausstattung. Hat er 5 qm tatsächliche Fläche oder 1,5 m Tiefe, kann ein Zuschlag von € 0,20 je qm verlangt werden. Bei größeren Balkonen mit mindestens 7,5 qm tatsächlicher Fläche oder 2 m Tiefe beträgt der Zuschlag sogar € 0,36.

Weitere Zuschläge sind zu machen, wenn eine Terrasse oder Dachterrasse von mindestens 10 qm vorhanden ist, ein Garten zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht, die Wohnung über einen Aufzug erreichbar ist und/oder über Barrierefreiheit verfügt.
Auch Modernisierungen zahlen sich besser aus als früher. So können Zuschläge für die nachträgliche Dämmung der Außenwände, die Erneuerung der Elektroinstallation, den Austausch der Heizungsanlage oder die Modernisierung des Bades verlangt werden.

Für das Bad selbst gibt es weitere Zuschläge, falls es mit Dusche und Wanne ausgestattet ist. Auch ein Gäste-WC, ein Zweitbad oder ein hochwertiger Bodenbelag rechtfertigen Aufschläge.

Dem gegenüber sind Abschläge zu machen, falls die Wohnung ohne Bodenbelag vermietet wurde, die Beheizung mit Einzelöfen erfolgt oder gar keine Heizung vom Vermieter zur Verfügung gestellt wurde. Auch bei Lage im Souterrain sind Abzüge vorzunehmen. Gleiches gilt für den Fall, dass Wohnungen mit Einfachverglasung vermietet worden sind.

Bei allen Zu- und Abschlägen handelt es sich um feste Werte, die auf den jeweiligen Tabellenpreis anzurechnen sind. Die schwammige „bis zu-Regelung“ des alten Mietspiegels ist komplett entfallen.

Zu- und Abschläge sind im Übrigen addierbar, auch dies eine erhebliche Verbesserung gegenüber der alten Tabelle, bei der im Bereich Modernisierung und Komfortausstattung mehrere Merkmale erfüllt sein mussten, um dann einen einheitlichen Zuschlag zu erhalten.

Eine Neuerung gibt es auch was die Wohnlage betrifft. Hier ersetzt eine Wohnlagenkarte, der für jede Straße die konkrete Einordnung entnommen werden kann, die unklare Definition des alten Mietspiegels. Die Wohnlagenkarte ist für alle Objekte verbindlich. Sie wird im Internet veröffentlicht. Wer nicht über einen Internetanschluss verfügt, kann die entsprechende Information aber auch über die Geschäftsstelle von Haus und Grund erhalten.

Einen Auszug aus dem neuen Mietspiegel mit allen relevanten Zahlen sowie sämtlichen Zu- und Abschlägen finden Sie auf den Seiten 11 - 12 dieses Hefts. Die komplette Publikation ist gegen Zahlung einer Schutzgebühr bei Haus und Grund erhältlich.
Zur Beantwortung allgemeiner Fragen finden am 08.03. 2017 sowie am 15.03.2017 zwei Informationsveranstaltungen in unserer Elberfelder Geschäftsstelle statt. Die Geschäftsstelle hält auch aktualisierte Formulare zur Durchführung von Mieterhöhungsverfahren bereit. Zur Beantwortung individueller Fragen stehen Ihnen unsere Hausjuristen im Rahmen der auf Seite 38 genannten Beratungszeiten zur Verfügung.

RA Klaus Riske

pflicht, wenn er in der angemieteten Wohnung illegale Betäubungsmittel aufbewahrt (BGH, Urteil vom 14.12.2016 VIII ZR 49/16).

Szenenwechsel
Die Verlagerung einer Drogenszene in das unmittelbare Umfeld einer Mietwohnung begründet in der Regel noch keinen Mangel der Mietsache (AG Dresden, Urteil vom 04.03.2016, 141 C 1707/15).

Baumgrenze
Das Pflanzen von Bäumen auf einem Balkon ist grundsätzlich nicht mehr vom üblichen Mietgebrauch gedeckt. Dem Anspruch des Vermieters auf Beseitigung steht insbesondere Artikel 20a des Grundgesetzes nicht entgegen (LG München, Beschluss vom 08.11.2016, 31 S 12371/16)

Handeln Sie jetzt!
Wahrscheinlich ist, dass die **Gaspreise** wieder **steigen!**
Sicher ist, dass **Weru-Fenster** deutlich **Heizkosten sparen!**
Rufen Sie uns an!
ENGELS Bauelemente
Westhauser Str. 32, Remscheid
Tel. 02191 77072, Fax 70703
www.engels-remscheid.de
weru
Fenster und Türen fürs Leben

Hebelwirkung

Der Mieter ist nicht berechtigt, noch vor dem Ende des Mietverhältnisses die Mietzahlungen einzustellen, um auf diese Weise wirtschaftlich so zu stehen, als sei ihm die Kaution zurückgezahlt worden. Ein derartiges Vorgehen hebelt zu Lasten des Vermieters den Sicherungszweck der Kautionsvereinbarung aus. Die Verpflichtung zur Zahlung der Miete endet grundsätzlich erst mit Beendigung des Mietvertrages (AG München, Urteil vom 07.04.2016, 432 C 1707/16).

Sicherheitszuschlag

Ein Anspruch auf Zahlung einer Mietkaution kann auch noch nach Beendigung des Mietverhältnisses bestehen. Der Vermieter soll sich gerade wegen der nach Beendigung des Vertrags noch bestehenden Ansprüche aus der Kaution auf einfache Weise, nämlich durch Aufrechnung gegen den Rückzahlungsanspruch des Mieters, befriedigen können (LG Wuppertal, Urteil vom 27.08.2015, 9 S 50/15).

Wuppertaler Termine

Was ist los im Tal? Hier eine Übersicht über die wichtigsten Feste und Veranstaltungen der nächsten drei Monate

01.03.	Winter Ade – Skulpturenpark Waldfrieden ab sofort wieder auch während der Woche geöffnet (Dienstags bis Sonntags)
04.03.	Messe-Meister – Haus und Grund ist beim Immobilientag der SSK Wuppertal wie immer dabei
04.03.	Look ins Loch - Döppersbergbesichtigung um 11.00 und 13.00 Uhr Anmeldung unter 0202/563-2270
04.03.	Stoffwechsel – Deutsch- holländischer Textilmarkt auf dem Laurentiusplatz
10.03.-12.03.	Barden in Barmen – Historischer Handwerkermarkt auf dem Johannes-Rau-Platz
11.03.	Hell sehen – Das Von der Heydt-Museum zeigt Werke aus der eigenen Sammlung zum Thema Licht
18.03.	Frühlingserwachen im Luisenviertel – Händler begrüßen ihre Kunden mit Blumen
23.03.	Luther on Tour – Der Reformationstruck macht Station am Alten Markt
25.03.	Picobellotag – Wuppertal macht sauber. Mal nicht nur vor der eigenen Haustür kehren
25.03. – 25.06.	Zeitreise – Der Skulpturenpark Waldfrieden zeigt Werke des Künstlers Klaus Rinke
31.03. – 03.04.	Rauf aufs Karussell – Frühlingskirmes in Oberbarmen auf dem Berliner Platz
01.04.	Defilee am Döpps – Führung über die Baustelle um 11.00 und 13.00 Uhr Anmeldung unter 0202/563-2270
01.04	Hinauf auf die Hardt – Wandern Sie mit Haus und Grund durch Wuppertals ältesten Park – Beginn 14.00 Uhr
01.04. – 02.04.	Schönes im Schlosshof – Gartenmarkt Stilblüte im Schloss Lüntenbeck
02.04.	Mit dem Radl da – Fahrradmesse Velo 2017 am Mirker Bahnhof
05.04.	Promis auf dem Podium – 100. Energiestammtisch in der VHS Auer Schulstraße 20, Beginn 19.00 Uhr
07.04.- 23.04.	GAU am Gleis – Wuppertal ist 2 Wochen (!) lang ohne Bahnanschluss
09.04.	Mit der Tram durch den Tann – Saisonstart der Bergischen Museumsbahn an der Kohlfurther Brücke
11.04.	Avantgarde im Anmarsch - Neue Ausstellung mit Werken des Malers Adolf Erbslöh im Von der Heydt-Museum
11.04.	Something New – Werke aus der Sammlung des Von der Heydt-Museums neu inszeniert
16.04.	Trubel am Turm – Festveranstaltung zum 130. Geburtstag des Tölleturms
29.04.	Ronsdorf im Kunstrausch – Mekka für Kunstfreunde auf dem Platz an der Bandwirkerstraße 13
01.05.	Tag der Arbeit – Maikundgebung um 12.00 Uhr auf dem Laurentiusplatz
06.05.	Besuch am Bau – Döppersbergführung um 11.00 und 13.00 Uhr Anmeldung unter 0202/563-2270
14.05.	Landtagswahl NRW
21.05.-22.05.	Offene Gartenpforte – Anregungen sammeln beim Rundgang durch öffentliche und private Gärten
25.05. – 28.05.	Würstchen am Werth, Rock am Rathaus - Barmen Live, dat Fest mit alles
25.05. – 28.05.	Tuchfühlung – Markt für Mode, Stoff und Stil im Schlosshof von Schloss Lüntenbeck

Kooperationspartner des Haus + Grund Wuppertal und Umland – vormals Elberfeld von 1880 e.V.
ROKA
Theodor Leipnitz-
Achim Heinemann GbR
Kanalservice
Schwesterstrasse 45
42285 Wuppertal
Rohr–Kanal–Reinigung
Rohr–Kanal–Sanierung
Rohr–Kanal–TV-Untersuchung
Rohr–Kanal–Dichtheitsprüfung
Rohr–Kanal–Ortung
Rohr–Kanal–Reparatur
Telefon: 0202 - 44 54 44
Telefax: 0202 - 69 89 94 3
E-Mail: info@roka-wtal.de
Internet: www.roka-wtal.de

sch
d. schumacher
fliesengesellschaft mbh
verlegung
von
marmor,
wand-
und bodenfliesen
lüggersegge 5
45527 hattingen
telefon 0 23 24 / 2 28 19
fax 0 23 24 / 2 33 20

! Achtung Sperrung B 7 – Geänderte Verkehrsführung im Tal !

Ihre Anreise nach Haus und Grund während des

Umbaus Döppersberg/Sperrung B 7

Anreise per KFZ

Sie erreichen uns aber problemlos über eine Anfahrt über die Straßen Ronsdorfer Straße via Adersstraße bzw. Wolkenburg via Adersstraße. Aus Osten über die Talsohle (Friedrich-Engels-Allee) kommend können die Anreisenden in die Straße zwischen dem Media-Markt und dem Wickülerpark einbiegen, um sodann über die Wolkenburg weiterzufahren. Die Anreise über die Ronsdorfer Straße erfolgt über selbige. Von der anderen Stadtseite aus erreichen Sie diese und uns über das Kleeblatt bzw. Südstraße via Blankstraße.

Zwischenziel bei Navigationsgeräte einstellen !

Stellen Sie bitte auf den Navigationsgeräten, deren Software derzeit überwiegend den Umbau des Döppersberg nicht berücksichtigen, als Zwischenziel die Ronsdorfer Straße oder Wolkenburg ein.

Anreise per Schwebebahn

Bei einer Anreise mit der Schwebebahn fahren Sie bis zur Station Schauspielhaus/Kluse. Von dort aus gelangen Sie mit dem Aufzug (auf oberste Ebene) fußläufig direkt zur Dessauerstraße.

Anreise per pedes

Fußgänger aus der Innenstadt kommend können auf dem Bahnhof über den Weg des Bahnsteigs zu Gleis 1 der Beschilderung in Richtung Dessauerstraße folgend oder via der Fußgängerbrücke (über alle Gleise hinüber) in Richtung Distelbeck über die Adersstraße uns gut erreichen.

Eine gute Anreise wünscht Ihnen das Geschäftsstellenteam

Der neue Mietspiegel der Stadt Wuppertal

Nach wie vor Handlungsbedarf

Foto: Klaus Riske

Gespannt haben wir auf die Herausgabe des neuen Mietspiegels der Stadt Wuppertal gewartet. Schon längst war eine Überarbeitung des bisher wirksamen aus dem Jahre 2010 stammenden, im Jahr 2012 unverändert fortgeschriebenen Mietspiegels fällig. Dieser lange Zeitraum (im Prinzip soll der Mietspiegel alle 2 Jahre der Marktentwicklung angepasst werden) erweckte bei vielen Vermietern die Hoffnung auf Veränderung.

Grundsätzlich bietet der Mietpreisspiegel eine Orientierungshilfe für die jeweiligen Vertragspartner auf dem Wohnungsmarkt für nicht preisgebundene Wohnungen. Er hat Rahmencharakter und bildet die Marktsituation ab, greift jedoch weder in bestehendes Vertragsrecht ein, noch berührt er die Vertragsfreiheit bei Neuabschluss von Mietverträgen. Wichtig ist er im Falle des Streits zwischen Vermieter und Mieter über die Höhe der zu entrichtenden Miete. Insbesondere ein qualifizierter Mietspiegel, der von kompetenten Mitarbeitern entwickelt wurde, ist wünschenswert.

Spannend ist, zu sehen, wie sich nach nunmehr 7 Jahren die Marktsituation hier in Wuppertal entwickelt hat. Wie hat sich die wachsende Bevölkerungszahl auf den Mietmarkt ausgewirkt? Schlägt sich die Zunahme von Qualitätsmerkmalen bei Wohnungen auch auf den Mietpreis nieder?

Gerade in Wuppertal mit seinen vielen denkmalgeschützten Häusern sollte ein Mietspiegel diesem besonderen Bereich des Denkmalschutzes gerecht werden. Teilweise trägt die neue Tabelle dem mit dem Umstand, dass für Gebäude aus der Zeit vor 1948 höhere Preise gelten als für Bauten aus der Nachkriegszeit, auch Rechnung.

Wünschenswert für den Erhalt des besonderen Stadtbildes wäre jedoch ein Mietspiegel, der noch breiteren Raum für qualitativ hochwertig sanierte oder besonders gut erhaltene Denkmäler bietet. Diese lassen sich oft nur sehr schwer in das Tabellengefüge einordnen und veranlassen den Eigentümer zu Billigsanierungen, um die Finanzierung des Denkmals erst einmal zu gewährleisten. Das kann aber letztlich nicht Ziel einer verantwortungsbewussten Stadtplanung sein. Letztendlich ist hier besonders auch die Investition in die Substanz der Häuser wichtig, um die Zukunft der Gebäude und damit auch des Stadtbildes zu sichern. Gerade in Zeiten, in denen staatliche Zuschüsse immer knapper werden, muss der verantwortungsbewusste Hauseigentümer durch den Mietspiegel unterstützt werden. Hier sehe ich noch viel Handlungsbedarf für die Zukunft.

Angela Müllenbach-Michel

Termine

Veranstaltungen von und mit Haus und Grund

04.03.	Immobilientag der SSK Wuppertal - Besuchen Sie unseren Messestand in Halle 1 am Islandufer von 10.00-17.00 Uhr
08.03.	Infoveranstaltung zum neuen Wuppertaler Mietspiegel in unserer Elberfelder Geschäftsstelle von 16.00 – 17.00 Uhr
15.03.	Infoveranstaltung zum neuen Wuppertaler Mietspiegel in unserer Elberfelder Geschäftsstelle von 16.00 – 17.00 Uhr
01.04	Wandern mit Haus und Grund – Laufen Sie mit uns unter fachkundiger Führung über die Hardt – Beginn 14.00 Uhr
05.04.	100. Energiestammtisch in der VHS Auer Schulstraße 20. Wir sind auf dem Podium dabei. Beginn 19.00 Uhr
12.04.	Mittwochs bei Haus und Grund Infoveranstaltung zu einem aktuellen Thema

H & K Immobilienverwaltung OHG

Hauptniederlassung
Angela Hafermaas
Riekenbank 25
45472 Mülheim an d. Ruhr
0170 - 4177481

Zweigstelle
Mike Klamke
Lenneper Str. 36
42289 Wuppertal
0202 - 87097062

info@hk-immoverwaltung.de

Hinauf auf die Hardt

Foto: D.I. Wimmershoff

Nachdem unser Rundgang durch das Gelpetal im September 2015 auf großes Interesse und durchweg positive Reaktionen traf, wurde der Wunsch nach einer Wiederholung laut. Am 01.04.2017 ist es nun soweit.

Wir laden alle Mitglieder und interessierte Gäste ein, uns auf einem Spaziergang über eine der ältesten Parkanlagen Deutschlands, die Hardt, zu begleiten. Treffpunkt ist um 14.00 Uhr an der Marienkirche, Ecke Wortmannstraße /Hardtstraße. Der Rundgang wird ca. 3 Stunden dauern. Er findet bei jedem Wetter statt.

Die Führung übernimmt Dirk Fischer vom Verein Historische Parkanlagen Wuppertal. Die Teilnahme ist kostenlos, es wird jedoch um eine freiwillige Spende für den Verein gebeten.

Der Name Hardt stammt aus dem Mittelhochdeutschen und hat die Bedeutung eines bewaldeten Hangs. Dieser erhebt sich auf der Grenze zwischen Elberfeld und Barmen in einer Höhe von bis zu 95 Metern über die Wupper. Von vielen Stellen aus eröffnen sich schöne Fernblicke auf die umgebende Stadtlandschaft.

Auf dem jetzigen Gelände wurde auf Veranlassung des Arztes Dr. Diemel bereits im Jahr 1807 ein romantischer Landschaftsgarten angelegt. 1880 beauftragte der Hardt-Verein den Frankfurter Gartenarchitekten Heinrich Siesmayer, der später auch den zoologischen Garten gestaltete, mit der Erweiterung der Anlage, die 1882 fertig gestellt wurde.
Im Jahr 1890 erfolgte die Anlegung eines botanischen Gartens, zunächst als Schulgarten. Er war sich ursprünglich dort, wo sich heute der Rosengarten befindet. 1910 wurde der botanische Garten an seinen heutigen Standort am Elisenturm verlegt.

Der 2. Weltkrieg führte zu starken Beschädigungen an Anlagen und Gebäuden. Wiesen und Gärten nutzte man in den Kriegs- und Nachkriegsjahren teilweise zum Gemüseanbau. Die Wiedereröffnung des Parks erfolgte im Jahr 1954 zum 25-jährigen Jubiläum der Stadt Wuppertal.

Ihre letzte Erweiterung erfuhren die Hardtanlagen im Zuge der Regionale 2006 mit der Anlegung des neuen Gartens auf der Elisenhöhe und der Errichtung öffentlich zugänglicher Gewächshäuser.

Auf der Hardt befinden sich zahlreiche Sehenswürdigkeiten, allen voran natürlich die beiden weithin sichtbaren historischen Türme, der Bismarckturm und der Elisenturm. An weiteren Bauwerken sind die Villa Eller mit ihrer Orangerie, das Gärtnerhaus oberhalb der Waldbühne, die Korkhütte und die Hardtterrassen zu nennen.

Verschiedene Denkmäler erinnern an Wuppertaler Bürger, die sich um Stadt verdient gemacht haben. Diskussionen gab es um die Restaurierung des Dreikaiserdenkmals, die von russischen Geldgebern finanziert wurde. Als weitere öffentliche Einrichtung ist die Waldbühne zu nennen auf der insbesondere im Sommer zahlreiche Konzerte stattfinden. Dann laden auch Liegewiesen und Spielplätze zum Verweilen ein.

01.04. Wandern mit Haus und Grund – Laufen Sie mit uns unter fachkundiger Führung über die Hardt – Beginn ist um 14:00 Uhr

Dirk Fischer wird uns die Anlage mit ihrer über 200-jährigen Geschichte und ihren Besonderheiten näher bringen. Den Treffpunkt an der Marienkirche erreichen Sie über zahlreiche Treppen und Fußwege aus den angrenzenden Stadtvierteln, insbesondere von der Straße Neuenteich oder vom Hofkamp aus. Aus der Elberfelder Innenstadt kann man mit der Quartierbuslinie 643 zur Hardt hochfahren (Haltestelle Wortmannstraße). Die Anreise mit dem Auto ist nicht zu empfehlen, da es im Bereich des Treffpunkts nur wenige Parkplätze gibt.

Wir hoffen auf ein zahlreiches Erscheinen von Mitgliedern und Gästen und einen interessanten Nachmittag, mal ohne Miet- und WEG-Probleme.

Klaus Riske

Auch einen Besuch wert!
Die nächsten Termine der Aktion Park des Monats

05.03.	Mehr als nur ein Tierpark: Der grüne Zoo - Treffpunkt um 11.00 Uhr am Zoo-Eingang
26.03.	Urbane Gärten am Ostersbaum - Treffpunkt 15.00 Uhr am Pavillon Else-Lasker-Schüler-Straße
26.04.	Kleiner Wald mit großer Wirkung: Die Ronsdorfer Anlagen - Treffpunkt 16.00 Uhr am Gerätehaus Friedenshort
28.05.	Rhododendronblüte – Farbenzauber im Vorwerkpark - Treffpunkt um 15.00 Uhr am Tölleturm

Hinweis

Den in der Februarausgabe angekündigten Beitrag zum Klophauspark mussten wir aus aktuellem Anlass auf das nächste Heft verschieben.

Erbe im Gepäck - Zukunft im Blick

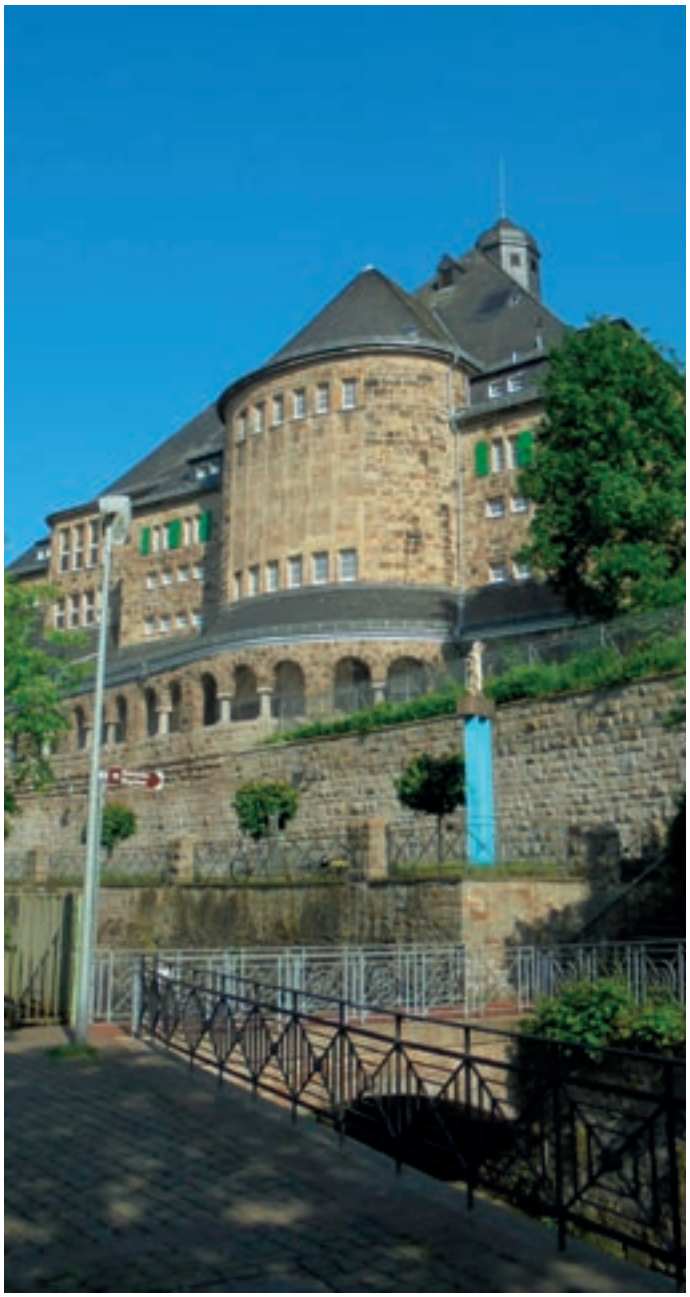


Foto: Klaus Riske

Die Stadt Velbert gehört mit dem Ortsteil Langenberg zu den 24 Gründungsmitgliedern der Arbeitsgemeinschaft historische Stadt– und Ortskerne in Nordrhein-Westfalen, die inzwischen auf eine 30jährige Tätigkeit zurückblicken kann.

Zur Gründung kam es im Jahr 1987, wobei die Auswahl der Gründungsmitglieder auf Empfehlung einer mit Experten besetzten Auswahlkommission erfolgte und als Privileg galt. 56 Gemeinden sind inzwischen in der Arbeitsgemeinschaft vertreten. Sie pflegen einen regelmäßigen Erfahrungsaustausch untereinander und führen teilweise auch gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit wie etwa bei der Gestaltung von Flyern, Reiseführern und Freizeitkarten durch. Außerdem unterstützt die Arbeitsgemeinschaft die Gemeinden in Fachgremien, Verbänden sowie auf politischer Ebene.

Unter dem Titel „Erbe im Gepäck - Zukunft im Blick, die historischen Stadt- und Ortskerne in NRW im 21. Jahrhundert“ veröffentlichte die Arbeitsgemeinschaft veröffentlichten anlässlich ihrer letzten Mitgliederversammlung, die am 23.11.2016 im Langenberger Bürgerhaus stattfand, eine knapp 300-seitige reich bebilderte Publikation mit vielen Praxisbeispielen gelungener Stadtentwicklung.

Die Broschüre veranschaulicht, wie individuell und maßgeschneidert, wie ganzheitlich und motiviert Stadtentwicklung umgesetzt werden kann, ohne historische Gebäudebestände und Stadtkulissen zu überformen.

Historischer Stadtkerne gilt es zu erhalten. Sie sind Anziehungspunkt und Visitenkarte einer jeden Gemeinde. Sie prägen die Identität der Region und bewahren ihr baukulturelles Erbe für die Nachwelt. Dies hat sich auch das Land Nordrhein-Westfalen erkannt und verschiedene Förderprogramme zur Unterstützung aufgelegt.

Allerdings entstehen immer

Seit über 20 Jahren Ihr Partner für Fenster, Türen, Rolladen, Markisen u. Wintergärten

STRÖTER GmbH
Eigene Herstellung und Montage aus Kunststoff, Holz u. Aluminium

Telefon 0 23 36 / 93 92-0
Telefax 0 23 36 / 93 92-5
In der Graslake 20a · 58332 Schwelm
E-Mail: stroeter.gmbh@wtal.de
http://www.stroeter-gmbh.com

SCHÜCO INTERNATIONAL

Reichen Sie das
Eigentümer Journal
weiter, Ihr Nachbar freut sich.

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

Jung
BAUFLÄCHENTECHNIK
Dipl.-Ing. M. Jung GmbH + Co. KG
42719 Solingen · Raffaelstraße 10
Tel. (02 12) 31 73 39 · Fax (0212) 31 58 22
www.jung-bauflaechentechnik.de
info@jung-bauflaechentechnik.de

Freiwillig überwacht durch
Abdichtungen

Foto: Klaus Riske

wieder auch Spannungsfelder, wenn es darum geht, Städte, Quartiere, Gebäudeensembles und Einzelobjekte einer Neuentwicklung zu unterziehen. Hier sind Mut und Selbstbewusstsein der Städte gefragt, die die faktischen Rahmenbedingungen zu setzen haben und in Verhandlungen mit Investoren, Eigentümern aber auch den Bürgern verträgliche Lösungen entwickeln und umzusetzen müssen.

Da historische Orts- und Stadtkerne lebendig bleiben sollen, hat sich die Arbeitsgemeinschaft mit der Zukunft befasst und in ihrem „Zukunftsprogramm 2030 - Perspektiven für gebaute Geschichte“ fünf zentrale Handlungsfelder definiert, die in den nächsten Jahren maßgeblich die kommunale Agenda bestimmen sollen. Auf Basis des Zukunftsprogramms werden in den kommenden Jahren auch für Langenberg Themen- und Projektschwerpunkte entwickelt, die den intensive Informations- und Erfahrungsaustausch unterstützen sollen. Einzelheiten sind auf der Web-Seite der Arbeitsgemeinschaft unter www.historischeortskernenrw.de nachzulesen. (ri)

Langenberger Termine

(Teil 2 September – Dezember 2017)

01.-02.09.2017	Weindorf auf dem Mühlenplatz
08.-10.09.2017	Langenberg Festival
16.09.2017	Handwerkertag an der Windrather Talschule
16.-17.09.2017	Dorffest Nierenhof an der alten Feuerwache
17.09.2017	Büchermarkt auf dem Froweinplatz
07.10.2017	Langenberg besenrein - Treffpunkt 10 Uhr am Mühlenplatz
13.10.2017	Langenberger Kerzenzauber ab 18 Uhr in der Altstadt
22.10.2017	Herbsttrödelmarkt ab 11 Uhr in der Altstadt
10.-12.11.2017	Martinsmarkt vor der alten Kirche
12.11.2017	Martinszug in der Altstadt
24.11.- 24.12.17	Weihnachtsmarkt in Langenberg
08.-10.12.2017	Weihnachtsmarkt an der Villa Wewersbusch

RITTERMEIER GMBH
Meisterbetrieb seit 1967

Die Brennwert-Heizzentrale für hohe Ansprüche

Wir stellen aus Messe Bochum 05.03-06.03.17 Messe Mülheim 25.03-26.03.17

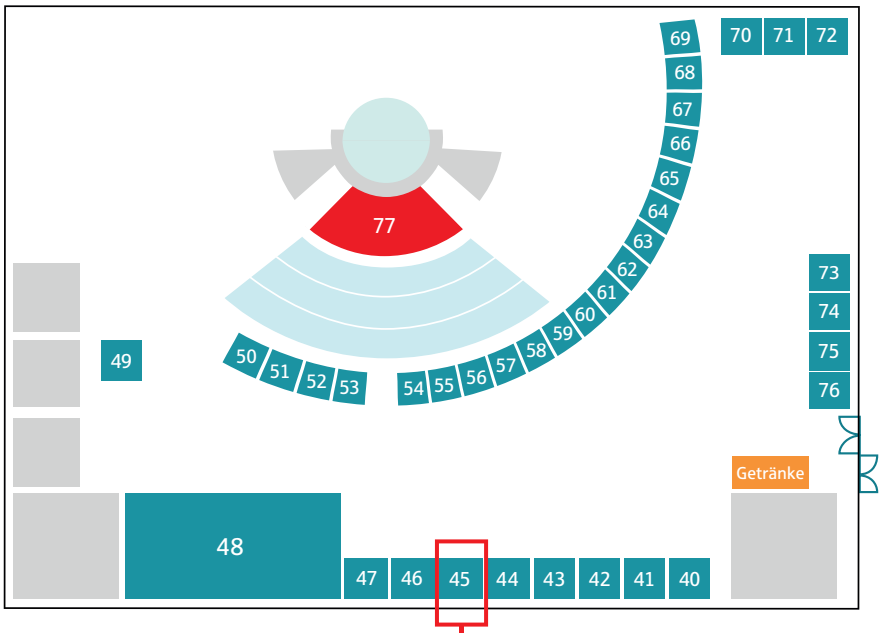
· CerapurModul mit 14 oder 22 kW
· 100 L Eco-Schichtladespeicher
· Pumpe Effizienzklasse A
· Witterungsef. Regelung FW 100
· Abgaskomplettpaket Schacht

Aktionspreis*
4,999,- €
Inkl. MwSt. und Montage!

*Gültig bis 31.03.2017
Irrtümer und technische Änderungen vorbehalten.

Pastoratsweg 5
45529 Hattingen
Telefon: 0 23 24 - 4 06 82
Fax: 0 23 24 - 4 30 98

40 Haus und Grund – Wuppertal und Umgebung e.V./Creditreform
41 Kreishandwerkerschaft Wuppertal
42 Stadt Wuppertal und Verbraucherzentrale NRW
43 WSW Energie & Wasser AG
44 V.E.U. GmbH & Co. KG
45 Haus + Grund - Wuppertal und Umland
46+47 Versicherungen und Bausparen bei der Sparkasse
48 Ausstellung der LBS
49 Finanzierungsberatung der Sparkasse
50 CasaFloor GmbH
51 Rohr-frei Schnelldienst Axel Zimmerbeutel
52 Raumdesign Dohmen
53 H + B Beleuchtungssysteme GmbH
54 Rau HomeStaging
55+56 Ante Fenster + Türen
57 Baubedarf Berg und Mark eG
58 agil Immobilien Service GmbH & Co. KG
59 a-ba-cus Immobilien-Management GmbH & Co. KG
60 Concepta Sicherheitstechnik GmbH
61 PROSOL Lacke + Farben GMBH/WDVS Putztechnik
62 Karl Krebs – Tore, Türen, Markisen
63 Wuppertaler Quartierentwicklungs GmbH
64 Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft
65+66 Adolf Enge jun. E.K.
67 Vier Wände zig Hände
68 Luft für NRW
69 eggergärten
70 Unternehmernetzwerk BNI
71 Smart Key Solutions GmbH
72 Vorwerk
73 ALPHA MESS Bergisch Land
74 Wuppertaler-Werkstatt
75 Axel Kollock Jun.
76 Architektennetzwerk-NRW
77 Vortragsraum Forum Islandufer, EG



Heizöl
Haben Sie Ihren Tank aufgefüllt?
Rufen Sie uns an.
Tel. 02 02/30 38 43
Wiemann GmbH
Mineralöle · 42103 Wuppertal

C.W. Hainbach SEIT 1904
SANITÄRE ANLAGEN - HEIZUNGSBAU
Tradition schafft Vertrauen - über 100 Jahre in Vohwinkel
Amtlich zugelassene Fachkraft für Probenahme Trinkwasserverordnung 2011
Tel.: 0202 - 781168
www.shk-vohwinkel.de

Vorträge	Forum Islandufer	Raum 37, 1. OG Johannisberg	Raum 38, EG Johannisberg	Raum 39, EG Johannisberg	19.OG, Islandufer
11.00 Uhr	**Bedeutung der Quartierentwicklung in unserer Stadt** *Referent: Andreas Mucke* *Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal*	**So viel Eigentum können Sie sich für Ihre Miete leisten** *Referent: Frank Rosendahl* *Immobilien-Spezialfinanzierung Stadtsparkasse Wuppertal*	**Tipps und Hinweise zum Fenstertausch** *Referent: Dipl.-Ing. Michael Wehrmann* *Energieberater*	**Kostengünstiges Bauen: Planungsgrundlagen** *Ref.: Dipl.-Ing. Michael Koch-Kohlstadt* *Architekt*	**Vom Brennwertkessel bis zum Pelletkessel – Mit der neuen Heizung Kohle sparen** *Ref.: Dipl.-Ing. Günter Kesselmann* *Energieberater*
12.00 Uhr	**Einbruchsrisiko – Wie sichere ich mein Eigentum?** *Referent: Marco Fechner* *Kriminalprävention der Polizei Wuppertal*	**Hauskaufhilfe für Bestandsgebäude, inkl. Checklisten** *Referent: Detlef Becker* *Bausachverständiger*	**Halten Energiesparmaßnahmen was sie versprechen?** *Referent: Stefan Bürk* *Verbraucherzentrale Wuppertal*	**HomeStaging – Schabernack oder wertvoll für den Immobilienverkauf?** *Referentin: Susan Rau* *HomeStagerin*	**Jetzt Immobilien kaufen? Jüngste Entwicklungen auf dem Wuppertaler Immobilienmarkt** *Referentin: Dipl.-Ing. Ricarda Baltz* *Stellvertr. Vorsitzende des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal*
13.00 Uhr	**Preis o.k.? Infos zu Immobilienpreisen im Internet** *Referent: Dipl.-Ing. Holger Wanzke* *Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal*	**Überblick über die wohnwirtschaftlichen Förderprogramme der KfW** *Referentin: Christine Hanke* *Immobilien-Spezialfinanzierung Stadtsparkasse Wuppertal*	**Energetische Gebäudesanierung** *Referent: Dipl.-Ing. Michael Wehrman* *Energieberater*	**Blockheizkraftwerk: Die Heizung, die Strom und Wärme erzeugt** *Ref.: Dipl.-Ing. Günter Kesselmann* *Energieberater*	**Gartenplanung von Anfang an – Kostensparen durch Grünmanagement** *Referent: Frank Egger* *eggergärten, Landschaftsgärtner und Gartenplaner*
14.00 Uhr	**Schimmelpilz in Wohngebäuden Praxiswissen für Eigentümer** *Referent: Detlef Becker* *Bausachverständiger*	**Familienförderung in Wuppertal – finanzieren Sie mit 1%** *Referent: Marcus von der Höh* *Immobilienzentrum der Stadtsparkasse Wuppertal*	**Mikrowohnen – Neue Ertragschancen für Kapitalanleger** *Referent: Alexander Schlömer* *Immobilienberater der Kreissparkasse Köln*	**Bauherrn contra (?) Handwerker – Praktische Tipps, um Konflikte im Vorfeld zu vermeiden** *Ref.: Dipl.-Ing. Christiane Windgassen* *Architektin und freie Sachverständige*	
15.00 Uhr	**Modernisieren, aber wie? Rat und Hilfe mit Praxisbeispielen** *Referent: Detlef Becker* *Bausachverständiger*	**Energieausweis – der „energetische Personalausweis" für´s Gebäude** *Referent: Dipl.-Ing. Michael Wehrman* *Energieberater*	**Mit Wärmepumpe und Photovoltaik kostengünstig die Quellen der Natur nutzen** *Ref.: Dipl.-Ing. Günter Kesselmann* *Energieberater*	**Modellhaus Wuppertal – eine Problemimmobilie wird für die Zukunft fit gemacht** *Referenten: Sven Macdonald und Oliver Zier* *Wuppertaler Quartierentwicklungs GmbH, Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Wuppertal*	

Frühjahrsputz legt den Grundstein für die Gartensaison

Zum Start ins Gartenjahr gibt es rund ums Haus einiges zu tun

(djd). Winter ade, willkommen Frühling. Nun heißt es: Ab in den Garten, die frische Luft und Bewegung genießen sowie beim Frühjahrsputz den Grundstein für eine erfolgreiche Sommersaison legen. Hier sind drei Tipps, woran Gartenfreunde jetzt denken sollten.

Foto: djd/STIHL

Gehölzschnitt leicht gemacht

Vor allem Bäumen und Sträuchern sollte man jetzt beherzt zu Leibe rücken. Ein kräftiger Rückschnitt fördert den Neuaustrieb und sorgt für üppige Blütenpracht. Dafür ist es wichtig, dass die Temperaturen dauerhaft über dem Gefrierpunkt liegen. Während bei Sommerblühern die Hälfte bis zwei Drittel der oberirdischen Pflanze geschnitten werden kann, sollte man Frühblüher erst nach ihrer Blüte einkürzen. Praktische Gartenhelfer machen den Baum- und Gehölzschnitt einfach. Dazu zählen leistungsstarke Akku-Hoch-Entaster wie etwa der „HTA 65“ von Stihl. Mit einer Gesamtlänge von 2,40 Metern ist diese „Motorsäge am Stiel“ das passende Werkzeug zum präzisen Schneiden in luftiger Höhe, wobei der Anwender seinen festen Stand auf dem Boden behält.

Wildwuchs entfernen

Ist die Hecke gestutzt und das Gehölz in Form gebracht, kommt im Beet darunter meist Wildwuchs zum Vorschein. Mit einem Freischneider lässt sich dieser leicht entfernen. Die leistungsstarken Geräte machen mit ihren Schneidwerkzeugen nicht an der Rasenkante Halt, sondern bekämpfen wucherndes Gras unter und zwischen Sträuchern sowie rund um Blumenkübel oder Gartenskulpturen. In lärmsensiblen Wohngebieten bieten sich leise, abgasarme Elektro-Motorsensen wie das Modell „FSE 60“ oder kabellose Akku-Varianten wie die „FSA 65“ an, während es für den Einsatz auf größeren Grundstücken besonders kraftvolle Benzin-Freischneider gibt. Mehr Informationen zu den Geräten gibt es unter www.stihl.de.

Foto: djd/STIHL

Weg mit dem Dreck

Auch Wege, Terrassen und Gartenmöbel wollen für die neue Freiluftsaison vorbereitet werden. Wenn Besen und Schrubber an ihre Grenzen geraten, beseitigen Kaltwasser-Hochdruckreiniger mit verschiedenen Düsen oder Reinigungsbürsten zuverlässig Schmutz und Verunreinigungen am Haus oder im Garten. Darüber hinaus sorgen handliche und leise Blasgeräte mit Akkuantrieb dafür, dass Wege, Hof und Terrasse schnell von Laub und Schnittgut befreit sind.

Foto: djd/STIHL

- TÜV-überwacht
- 10 Jahre Gewährleistung
- Festpreisgarantie
- Sauberkeitsgarantie

Dipl.-Ing. Daniel Schaub

Abdichtungssysteme Bobach
Büro Wuppertal
0202 - 30 80 34
info@isotec-bobach.de
www.isotec-wuppertal.de

ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

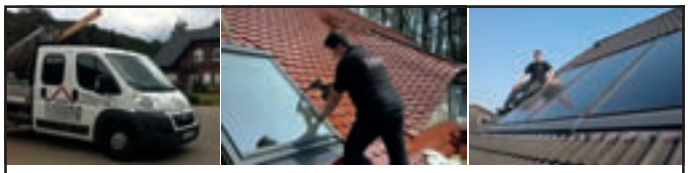
bauen mit Carls

Bauunternehmen in 3. Meistergeneration
Walter Carls & Sohn
gegründet 1935 Inhaber Thomas Carls e.K.

Neubau · Umbau · Reparaturen · Sanierungen · Hausschwammbeseitigung · Gipskarton · Trockenbau · Brandschutz
Fliesen + Naturstein · Balkonsanierung · Knauf-Fließ-Estrich

42289 Wuppertal
Hammesberg 38
Lager: Rheinstraße

Telefon (02 02) 62 20 84
Telefax (02 02) 62 67 35
www.bauen-mit-carls.de



- Dacheindeckungen
- Dachbegrünungen
- Schieferarbeiten
- Solardächer
- Fassaden
- Flachdachabdichtungen
- Bauwerksabdichtungen
- Bauklempnerei

Trilling Dachdeckermeister

Jan Frederik Trilling
Weinberg 12 · 42109 Wuppertal
Tel. 0202-2655287 · Fax 0202-2655468
Mobil 0175-6109161
jan.trilling@t-online.de · www.jantrilling.de

Artur Renker

– Dächer – Fassaden – Abdichtungen – Bauklempnerei –

Telefon 0202 - 30 00 61/62 · Telefax 0202 - 31 69 48
www.renkerdach.de
Artur Renker Bedachungen GmbH · Briller Straße 169 · 42105 Wuppertal

Reichen Sie das
Eigentümer Journal
weiter, Ihr Nachbar freut sich.

Fensterrahmen und Rollläden sollten kontinuierlich gepflegt werden

Von Schmutz und Staub befreien

(djd). Wenn die Sonne kräftig durch die Fenster scheint, wird nach der kalten Jahreszeit deutlich sichtbar, wie viel Schmutz und Staub sich auf den Glasflächen angesammelt hat. Aber auch bei Fensterrahmen, Beschlägen, Profilen und vor allem den Rollläden kann man jetzt mit der richtigen Pflegekur für eine erheblich längere Lebensdauer sorgen.

Foto: djd/Schanz Rollladensysteme

Rollläden sind das ganze Jahr der Witterung ausgesetzt

Für die regelmäßige Wartung der Fensterbeschläge reicht ein handelsübliches Haushaltsöl aus. Fensterrahmen aus Holz werden mit Spezialreiniger aus dem Fachhandel gepflegt, exloxierte Aluminiumrahmen sollte man mit einem neutralen Reiniger und einem Faservliestuch reinigen, lackbeschichtete Rahmen mit Neutralreiniger und Politurzusatz. Anschließend lohnt es sich, die Dichtungen mit einer Pflegemilch zu behandeln. Auch die Entwässerungsöffnungen im unteren Bereich des Rahmens müssen immer wieder gesäubert werden. Als Hilfsmittel sind dabei ein Wattestäbchen oder ein kleiner Schraubenzieher sehr nützlich.

Nicht zuletzt die Rollläden sind das ganze Jahr über der Witterung ausgesetzt. Auf ihnen sammelt sich jede Menge Schmutz an, der am besten mit einem Handfeger und einem feuchten Tuch entfernt wird. „Einen

Marian Voth
Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Friedrich-Ebert-Straße 143d • 42117 Wuppertal

web:www.ra-voth.de
e-mail:info@ra-voth.de
fon:+(49) 202 • 69 57 840
fax:+(49) 202 • 69 57 802

Doppelstabmattenzäune · Schutznetze
Stabgitterzäune · Drahtgeflechte
Toranlagen · Schranken · Barrieren

A-Z TOR & ZAUN GMBH

A-Z, Tor & Zaun GmbH
Am Beul 33 · 45527 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

Foto: djd/Schanz Rollladensysteme

Foto: djd/Schanz Rollladensysteme

Hochdruckreiniger oder harte Bürsten empfehlen wir dabei nicht, denn sie könnten die Mechanik der Rollläden beschädigen. Werden bei einem Check-up größere Schäden festgestellt, sollten die Rollläden rechtzeitig ausgetauscht werden“, rät Norbert Wurster, Technischer Leiter bei Schanz, dem Spezialisten für maßgenaue Beschattungslösungen. Informationen und Expertentipps für moderne Beschattungslösungen gibt es zum Beispiel unter www.rollladen.de.

Rechtzeitige Erneuerung der Rollläden

Mühelos nachrüsten lassen sich moderne Rollläden mit Lichtschienen, die sich für nahezu jede Fenster- oder Glasdachform eignen. Die löchrige Struktur dieser cleveren Schienen lässt auch bei heruntergelassenem Rollladen noch Tageslicht in die Innenräume einfallen, ohne dass dadurch im Winter wertvolle Heizenergie verloren geht oder im Sommer Hitze eindringt. Die Anzahl der Lichtschienen in den Rollläden lässt sich individuell festlegen - je nach dem gewünschten Lichteinfall. Sind Rollläden und Fensterrahmen gepflegt, kommt die Verglasung an die Reihe, die mit einem Glasreiniger oder mit viel warmem Wasser mit Spülmittel sowie einem Schwamm oder einem Gummiabstreifer streifenfrei sauber wird.

Wie können Sie Ihre Energiekosten senken?

REINSHAGEN&SCHRÖDER
Heizungs- und Sanitärgroßhandel
Alexanderstr. 63-65
42857 Remscheid
Tel.: 0 21 91 / 9 77 -370

… und Ihren persönlichen Beitrag dazu leisten, den CO_2 Ausstoß zu verringern:

‘Erneuerbare Energie’

Denn fast täglich erreichen die Preise für Heizöl, Erdgas und Benzin neue Rekordhöhen.
Wir möchten Sie darüber informieren, welche Möglichkeiten es gibt die Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung zu senken.

Wir informieren Sie über:
Holz-Pellets Heizungen - Solaranlagen - Wärmepumpen - Photovoltaik - und staatliche Förderprogramme.

Bezug über den Fachhandwerker Ihrer Wahl mit Lieferung, Montage und Service.

Noch Fragen?

Niedrigstenergiehaus: Mit dem Standard von morgen schon heute sparen

EU fordert Energiebedarf nahe Null

Foto-djdPaul-Bauder

(djd). Bereits in wenigen Jahren sollen Niedrigstenergiehäuser laut der EU-Gebäuderichtlinie der verbindliche Standard für den Neubau von Wohngebäuden in der Europäischen Union werden. Gemäß dem Artikel 2 der Richtlinie sind das Gebäude, die eine sehr hohe Gesamtenergieeffizienz aufweisen. Der Energiebedarf soll fast bei Null liegen oder sehr gering sein und zu einem wesentlichen Teil durch Energie aus erneuerbaren Quellen gedeckt werden. „Neben der Nutzung von Energiequellen am Standort etwa über Wärmepumpen, Solarthermie oder Photovoltaik wird eine konsequent effiziente Wärmedämmung der Gebäudehülle und vor allem des Dachs eine wesentliche Rolle spielen“.

Hochwertiger Wärmeschutz ohne dicke Dämmschichten

Gefragt sind Dämmstoffe und Systeme, die einen hochwertigen, lückenlosen Wärmeschutz möglich machen, ohne dass das Haus in extrem dicke Dämmschichten eingepackt wird. Denn gerade in städtischen Regionen ist Raum teuer. Hocheffiziente Polyurethan-Hartschaumdämmungen wie etwa die Bauder PIR Dachsysteme können wesentlich schlanker als andere Materialien aufgebaut werden, um einen definierten energetischen Standard zu erreichen. Dass sie besonders langlebig und resistent gegen Schimmel und Schädlinge sind, wirkt sich auf ihre Gesamt-Umweltbilanz positiv aus.

Beim Energiestandard an den Vorgaben von morgen orientieren

Wer heute baut, sollte nicht nur die gesetzlichen Vorschriften bei der Wärmedämmung einhalten, sondern sich an den Vorgaben für die Zukunft orientieren. Das kann sich von Anfang an lohnen, Rechenbeispiele und mehr Details dazu gibt es unter www.rgz24.de/dachausbau. Zum einen kann in Häusern mit gutem Wärmeschutz von Anfang an mit sehr geringen Energiekosten gerechnet werden. Zum anderen gibt es Fördergelder von der KfW nur für Gebäude mit einem besseren Energiestandard, als ihn die aktuelle Fassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) verlangt. Unter www.ratgeberdach.de gibt es dazu weitere Planungstipps.

Anzeige

Balkone, Terrassen und Aussentreppen

In die Jahre gekommen? Wir bieten Ihnen eine effiziente Lösung.

Umwelteinflüsse, Hitze, Regen, Schnee, Eis und Frost sowie mechanische und chemische Belastungen sind für Balkone, Terrassen und Außentreppen höchste Belastungen und enden immer damit, dass die entstandenen Schäden nur durch unseren Spezialbetrieb behoben werden können. Kunststoffmaterialien, die durch unsere jahrelange Erfahrung an den Problemzonen immer wieder verbessert werden konnten, helfen uns und unseren Kunden heute, eine optimale wasserundurchlässige Oberfläche herzustellen.

Wasser ist der größte Feind der Außentreppen-, Terrassen und Balkonbeläge. Warnzeichen für gravierende Schäden sind Ausblühungen: Über defekte Fugen gelangt das Wasser unter die Schutzschicht.

Durch Haarrisse im Fugenbereich kann Wasser ungehindert eindringen, den darunter liegenden Estrich sowie die Isolierung total zerstören. Bei Erwärmung steigt das Wasser über den Mörtel an die Oberfläche. Bei Minusgraden verwandelt sich das Wasser in den Poren zu Eis. Der entstehende Druck verursacht Risse, durch die erneut Wasser eindringt.

Die Folge sind größere Risse, ein Kreislauf, der die Bausubstanz zerstört!

KBT-MEIS entwickelte gemeinsam mit der chemischen Industrie einen Werkstoff, der sich als alternative Lösung zur traditionellen Instandsetzung geradezu anbietet. Durch unsere geschulten und qualifizierten Fachkräfte entsteht eine besonders strapazierfähige und optisch aufgewertete Fläche, **ohne den Altbelag entfernen zu müssen!**

Bei Balkonen oder Terrassen, die sich über bewohnten Räumen befinden, besteht die Möglichkeit, eine Wärmedämmung mit Dampfsperre einzubauen. Trockenlegung eines feuchten Untergrundes ist für uns als spezialisierten Meisterbetrieb durch die Einarbeitung eines Drainagesystems selbstverständlich. Die Wahl der richtigen Werkstoffe erfordert solides und fundiertes Fachwissen. Nur speziell dafür erforschte und hergestellte Kunststoffe, die von KBT-MEIS in jahrelanger Erfahrung gesammelt wurden, halten den hohen Anforderungen an Witterungsbeständigkeit und Rissüberbrückung auf Dauer stand.

Nähere Informationen:
KBT-MEIS GmbH & Co. KG
Meisterbetrieb
Alte Ziegelei 3
42653 Solingen
Telefon: 0212 / 31 00 30
Telefax: 0212 / 31 81 06
www.kbt-meis.de

Ablesen des Wärme- und Wasserverbrauchs ohne Betreten der Wohnung

Funk macht unabhängig

Foto: djd-p/MINOL

WWW.MAGERDACH.DE
Dachdecker- u. Zimmerer Meisterbetrieb
Dachfenster-Systeme in unserer Ausstellung
Wartung- u. Reparatur
Gaubenbau von A - Z
Wärmedämmtechnik
Fassadenbekleidung
Flachdachtechnik
Energetische Dachsanierung
KFW Fördermittel
0202 47 32 43
42349 Wuppertal Händeler Str. 49

(djd-p/rae). Alle Jahre wieder kündigen Ableser ihren Besuch an, um den Wärme- und Wasserverbrauch in den Wohnungen zu erfassen. Für die Bewohner bedeutet das: Sie müssen zum vereinbarten Zeitpunkt zu Hause sein oder den Schlüssel beim Nachbarn hinterlegen. Damit Hausbewohner ihre Zeit unabhängig von Ableseterminen planen können, gibt es eine Alternative zur konventionellen Ablesung: die Ablesung per Funk. Mit Hilfe eines Funksystems können Ableser alle Verbrauchswerte aufnehmen, ohne die einzelnen Wohnungen zu betreten.

Vermieter entscheidet über Ablesetechnik

Für Eigentümer, Verwalter und Mieter entfällt jeglicher Aufwand rund um die Ablesung: Terminabsprachen sind nicht mehr notwendig, Hausbewohner müssen nicht mehr zu Hause auf den Ableser warten oder gar einen Urlaubstag opfern. Und alle profitieren von einer besonders schnellen und fehlerfreien Abrechnung. Der Vermieter entscheidet im Übrigen darüber, welche Ablesetechnik eingebaut wird und welcher Dienstleister die Abrechnung macht. „Vermieter können den Wohnkomfort für ihre Mieter deutlich erhöhen, indem sie den Wärme- und Wasserverbrauch des Gebäudes per Funk ablesen lassen“, betont Frank Peters vom Immobiliendienstleister Minol.

Umstellung auf Funk ist denkbar einfach

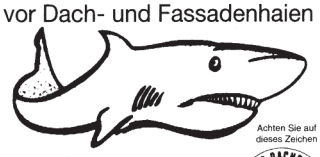
Die Umstellung auf Funk ist denkbar einfach: Der Dienstleister nimmt bei der Jahresablesung die klassischen Heizkostenverteiler ab und ersetzt sie durch Funk-Heizkostenverteiler. Auch die Wasserzähler werden mit Funkmodulen ausgestattet. Im Treppenhaus werden kleine Kästen installiert, die sogenannten Datensammler. Sie speichern die Funksignale aller Messgeräte im Haus und können aus der Ferne abgelesen werden. Die verschlüsselten Daten landen direkt in der Abrechnungszentrale des Partners, das macht die Abrechnung besonders sicher und schnell. Mehr Informationen gibt es unter www.minol.de/funksystem. Die Systeme haben ein sogenanntes elektronisches Gedächtnis. Die Verbrauchswerte der letzten zwei Jahre sind in den Geräten gespeichert, so dass die Bewohner die Werte selbst aufrufen, kontrollieren und mit der Heizkostenabrechnung vergleichen können - so ist die Abrechnung deutlich besser nachvollziehbar.

ANTE
FENSTER + TÜREN
Ihr zuverlässiger Fachbetrieb für
Fiberglastüren • Garagentore • Vordächer
Terrassendächer • Beschattung • Faltsysteme
Inhaber: Klaus Tessarek
Uellendahler Str. 488
42109 Wuppertal
Telefon: (02 02) 70 20 71
www.ante-fenster.de
Ausstellung geöffnet:
Mo.-Fr. 8 Uhr bis 16.30 Uhr
Samstags 10 Uhr bis 12 Uhr
sowie nach Vereinbarung
Autorisierter Weru-Fachbetrieb
weru
Fenster und Türen fürs Leben

Reichen Sie das
Eigentümer Journal
weiter, Ihr Nachbar freut sich.

Aufgepasst
Prüfen Sie neue Mieter – mit dem Solvenzcheck von HAUS + GRUND für € 16,50 + MwSt.

Schlosserei
Metallbau
Schlösser, Beschläge, Türschließer, Türöffner, Schließanlagen
Lückel macht's
Lettow-Vorbeck-Straße 5 · Vohwinkel
Tel. 02 02/78 18 92 · Fax 78 32 97

WARNUNG!
vor Dach- und Fassadenhaien

Achten Sie auf dieses Zeichen
Fragen Sie ihren Dachdeckermeister
oder rufen Sie die Dachdecker-Innung an.
Wuppertal, Hofkamp 148, Tel. 28 09 00

Peter Leitmann
Gas- u. Ölfeuerungstechnik
Neuenhofer Str. 20 · 42349 Wuppertal
Tel.: 4 08 79 95 · buero@leitmann.net
- Brennerwartung
- Kesselreinigung
- Notdienst
- Reparatur
- Modernisierung
- Rufen Sie uns an!

Gewinnbeteiligung ▼ Weberkamm Grundfarbe ▼ Fremdwortteil: mit Satz beim Tennis (engl.) ▼ ▼ Westeuropäer Roman von King stehendes Gewässer ▼ winziges Längenmaß griech. Vorsilbe: gleich Beglaubigung

Einsiedler ► (5) (7)

gastron. Sitzgelegenheit prima (ugs.) ► Nahrung ► (9)

Tropenstrauch ► griech. Sporadeninsel ►

ein Eisenerz US-Bundesstaat unge-ordnete Menge

Präposition Faultier ▼ ► (6)

Monatsname ► (1)

Schutzheiliger Dänemarks österr. Bildhauer (16. Jh.) Filterutensil

Teil des Tischs Stadt am Zuckerhut (Kw.) Wohlfahrtsorgan. (Abk.) (4)

Hinweis ► (2) orientalische Rohrflöte germanische Sagengestalt ▼ südamerikanischer Kuckuck ▼ niederdeutsch: Bauer ▼ berühmtes Musical englisch: nach, zu

Jetzt-Zustand ► Stahlwerk ► (8) (3)

ägyptische Sonnensäule ► verrückt ► Anerkennung ►

	7	2		3		6		
	4	5	2	8	6			
		3						1
	9	1			7			
5	8			2			1	4
			9			5	6	
3						4		
			4	9	5	1	3	
		9		6		2	7	

1	2	3	4	5	6	7	8	9

Immobilien sind unsere Spezialität!

Deshalb sollten Sie uns
– Ihr Haus anvertrauen, wenn Sie verkaufen wollen
– Ihre Wohnung anvertrauen, wenn Sie vermieten wollen.

Haus und Grund Wuppertal und Umland e. V., Tel. 0202/47955-0, Fax 0202/47955-70

35. Immobilientag bei der Sparkasse am 04. März 2017

Das Haus und Grund Team begrüßt Sie gerne am Messestand des Vereins

Traditionsgemäß werden wir am 4. März 2017 wieder an der Immobilienmesse der Stadtsparkasse Wuppertal, eine der größten Veranstaltungen im Bergischen Land teilnehmen.

Auch dieses Jahr stehen Mitglieder des Vorstands und die Mitarbeiter der Geschäftsstelle den Besuchern gerne Rede und Antwort. Neben der Beantwortung technischer oder sonstiger Fragen stehen wir Ihnen gerne auch nur so für ein Gespräch zur Verfügung.

Zur Messe hin haben uns Mitglieder wieder einige interessante Objekte, die über unseren Verein für die Mitgliedern zum Verkauf oder zur Vermietung vermittelt werden sollen, anvertraut. Wir gehen davon aus, dass wir bei diesen Objekten an die bisherigen erfolgreichen Vermittlungen anschließen können.

Wir freuen uns, wenn wir Sie an unserem Messestand in der Halle 1, der Schalterhalle am Islandufer (Näheres können Sie auf Seite 22 dem Ausstellerplan entnehmen) begrüßen dürfen.

Ihr Haus + Grund Team

Neue Formulare für den Solvenzcheck!

Mitglieder, die den Solvenzcheck für Mietinteressenten durch uns durchführen lassen, sind gebeten zu beachten, dass es neue Formulare für diesen Solvenzcheck gibt, die zwingend zu verwenden sind.
Alte Formulare, die Sie vielleicht auf Vorrat in der Schublade haben, können nicht mehr für derartige Anfragen verwendet werden. Sie erkennen die neuen Formulare daran, dass im Fließtext der Vertragspartner, die Firma mexxon GmbH wortwörtlich erwähnt ist. Sollten Sie ein Formular haben, in dem dieser Partnername nicht steht, wissen Sie, dass Sie dieses Formular nicht mehr verwenden können und Sie sind gebeten sich an die Geschäftsstelle zu wenden, damit Ihnen die neuen Formulare zur Verfügung gestellt werden können.
Sie haben noch nie einen Solvenzcheck gemacht, interessieren sich aber dafür, dann wenden sich bitte an die Zentrale unserer Geschäftsstelle. Unsere Mitarbeiterinnen erläutern Ihnen gerne die weiteren Details zum Solvenzcheck.

Auflösung Sudoku S. 31

8	7	2	1	3	9	6	4	5
1	4	5	2	8	6	7	9	3
9	6	3	7	5	4	8	2	1
6	9	1	5	4	7	3	8	2
5	8	7	6	2	3	9	1	4
2	3	4	9	1	8	5	6	7
3	1	6	8	7	2	4	5	9
7	2	8	4	9	5	1	3	6
4	5	9	3	6	1	2	7	8

Auflösung Rätsel S. 31
MATTHAEUS

Hier könnte Ihre Anzeige stehen!

Wir beraten Sie gerne.

Telefon
0 23 24 / 2 58 22

e-mail:
andreas.wimmers@gmx.de

Neumitglieder-Werbung

Wir überweisen für jedes Neumitglied, das Sie für unseren Verein geworben haben, eine attraktive Prämie!

Voraussetzung:
Aufnahmegebühr und erster Mitgliedsbeitrag sind bezahlt!

Die Geburtstagsgrüße für den März, wir gratulieren unseren Mitgliedern!

Gerd Schmitz	01.03.	Angelika Kettenbach	15.03.
Helga Hengesbach	01.03.	Marie-Luise Kuhlendahl	15.03.
Helga Reiche	04.03.	Horst Taubhorn	15.03.
Sigrid Siemke	04.03.	Ursula Fischer	17.03.
Kurt Sunkel	04.03.	ð rg-Dirk Weller	17.03.
Lothar Reichel	05.03.	H.-A. Knepper	18.03.
Doris Berg	06.03.	Helga Homann	20.03.
Cäcilia Bruck	06.03.	Karl-Otto Mühl	22.03.
Dirk Ostermann	07.03.	Marianne Lange	22.03.
Ursula Dörner	07.03.	Gisela Budahn	23.03.
Ingeborg Gertenbach	08.03.	Dagmar Henn	26.03.
Günter Minkwitz	08.03.	Gisela Fuchs	27.03.
Barbara Ostermann	10.03.	Margret Hostrup	27.03.
Inge Becker	10.03.	Gertrud Tominac	28.03.
Irmlind Hahn	10.03.	Lieselotte Walbrecht	29.03.
Doris Neddermann	10.03.	Edeltraut Schache	29.03.
Elisabeth Bialek	11.03.	Roswitha Schlenz	30.03.
Renate Kreutzmann	11.03.	Doris Simon	30.03.
Gertrud Heilemann	13.03.	Brigitte Pempeit	31.03.

Wir begrüßen als neue Mitglieder

Herrn Gerd Schmitz
Frau Dr. Ruth Warnking
Eheleute Bernd u. Irmtraud Schiffer
Frau Carmela Valenti
Herrn Michele Altamura
Frau Tatjana Auman
Frau Carolin Oehler
Herrn Suleh Gullam-Sachi
Eheleute Gisela u. Werner Braun
Frau Ursula Richter
Eheleute Kurt und Marion Düllberg
Herrn Sengül Mermertas
Herrn Michael Opitz
Frau Erika Bartsch

TV Simulator

Neue Mitglieder werben - Einbruchschutz gratis erhalten!

Wie Sie wissen, können Mitglieder im Rahmen der Aktion: „Mitglieder werben Mitglieder“ sich durch entsprechende Empfehlungen eine attraktive Prämie sichern. Für die dunkle Jahreszeit ist derzeit als **Sonderprämie** ein **TV Simulator** erhältlich. Der TV Simulator dient zur Abschreckung von Einbrechern. Über sparsame LEDs werden Farbveränderungen sowie Szenerien und Bildschirmbewegungen simuliert. Es wird quasi für von außen das Haus oder die Wohnung Betrachtende das Flackern eines Fernsehgerätes vorgegaukelt. Das Gerät verfügt über einen Lichtsensor / Dämmerungsmodus und der Möglichkeit, verschiedene Laufzeiten einzustellen. Die Inbetriebnahme ist denkbar einfach über eine normale Steckdose und es ist laut Hersteller mit einem Energieverbrauch von max. 2,7 Watt zu rechnen. Um diese Sonderprämie oder eine andere gewünschte Prämie zu erhalten, ist ein ausgefüllter und unterschriebene Prämiencoupon in der Geschäftsstelle abgeben oder per Post zu zuschicken. Zu den einzelnen weiteren Voraussetzungen der Prämienhergabe wird auf die nachfolgenden Angaben verwiesen.

Prämienvoraussetzungen:

Der Werbende muss Mitglied des Haus + Grund Wuppertal und Umland – vormals Elberfeld von 1880 e.V. sein. Vorstands- sowie Beiratsmitglieder des Haus- und Grundvereins sowie deren Angehörige sind von der Teilnahme ausgeschlossen. Ein Prämienanspruch besteht nicht, wenn der Geworbene innerhalb der letzten zwölf Monate aus dem Haus- und Grundbesitzerverein Haus + Grund Wuppertal und Umland – vormals Elberfeld von 1880 e.V. ausgetreten war. Auf die Prämien besteht ein Anspruch solange, wie diese vorrätig sind. Sollte eine Prämie vergriffen sein, werden Sie hiervon unterrichtet und haben die Möglichkeit sich dann für eine der anderen Prämien zu entscheiden. Für die Hingabe einer Prämie ist die Verwendung des Prämiencoupon, der auch über die Geschäftsstelle zu erhalten ist oder von der Vereinshomepage unter „Unser Service – Download Center“ heruntergeladen werden kann, Voraussetzung. Ein Anspruch auf die Prämie entsteht dann, wenn von dem neugeworbenen Mitglied die Mitgliedschaft begründet wurde und der zu leistende Beitrag eingegangen ist. Das Mitglied wird von der Prämienfälligkeit unterrichtet und ein Termin vereinbart, zu dem das Mitglied eine Sachprämie in der Geschäftsstelle abholen kann.

HAUS + GRUND
Wuppertal und Umland – vormals Elberfeld von 1880 e.V.

PRÄMIENCOUPON

Als Prämie wünsche ich mir:

- ☐ TV Simulator
- ☐ Vermietungsschild (Werbenase zum Aufkleben auf das Fenster von außen)
- ☐ Verkaufsschild (Werbenase zum Aufkleben auf das Fenster von außen)
- ☐ Gutschein über einen Solvenzcheck für bis zu zwei Personen gleichzeitig

Angaben zum werbenden Mitglied:

Name _____ Vorname _____ / Mitgliedsnummer _____ / Telefon (bitte für evt. Rückfragen angeben) _____

Straße/Hausnummer _____ PLZ _____ Ort _____

Ich habe folgendes Neu-Mitglied geworben:

Name _____ Vorname _____ / Telefon (bitte für evt. Rückfragen angeben) _____

Straße/Hausnummer _____ PLZ _____ Ort _____

Dessauerstraße 3 | 42119 Wuppertal
www.hausundgrundwtal.de

HAUS + GRUND
Wuppertal und Umland – vorm. Elberfeld von 1880 e.V.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) Teil 1

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden.

Der Referentenentwurf des GEG wurde am 23.01.2107 vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energien und vom Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit auf den Weg gebracht.

Zum Erreichen der Ziele der Energiewende sind die Verbesserungen der Energieeffizienz im Gebäudebestand ein wichtiger Baustein.

Ziel ist der klimaneutrale Gebäudebestand bis 2050, das Erreichen der Ziele des Klimaschutzplan 2050 und das Ziel, den Anteil erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte bis 2020 auf 14 Prozent zu steigern.

Die bisherigen Regelwerke Energieeinsparungsgesetzt (EnEG) und Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sollen inhaltlich abgestimmt einfließen.

Geltende EU-Richtlinien verpflichten die Mitgliedsstaaten sicherzustellen, dass ab 2021 alle neuen Gebäude als Niedrigstenergiegebäude ausgeführt werden (Nichtwohngebäude der öffentlichen Hand schon ab 2019), dieser Niedrigstenergiegebäudestandard ist in Deutschland noch nicht festgelegt.

Wie werden Lösungen geschaffen?
Neu zu errichtende Gebäude erhalten ein einheitliches Anforderungssystem, in dem Energieeffizienz und Erneuerbare Energien integriert sind. Von Anfang an ist hochwertiger baulicher Wärmeschutz und Deckung des verbleibenden Energiebedarfs durch erneuerbare Energien zu decken.

Die öffentliche Hand will als Vorbildfunktion ab 2019 bei neu zu errichtenden Nichtwohngebäuden mit dem Anforderungsniveau, entsprechend dem KfW-Effizienzhausstandard 55 voran gehen. Mehrkosten für Bund, Länder und Gemeinden stehen zu erwartenden Einsparungen bei den Energiekosten gegenüber. Härtefallregelungen, gutachterliche Beurteilungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen können auch Abweichungen vom Standard zulassen.

Mehrkosten für die Ausstellung von Energieausweisen (alle 10 Jahre), können durch die strengeren Sorgfaltspflichten für die Aussteller der Ausweise für die Bürger somit entstehen.

Teil 1 des Referentenentwurfs des GEG beinhaltet den allgemeinen Teil, Zweck und Ziel des Gesetzes (§1), Anwendungsbereich (§2), Begriffsbestimmungen (§3), Vorbildfunktion der öffentlichen Hand (§4), Grundsatz der Wirtschaftlichkeit (§5), Verordnungsermächtigung Verteilung der Betriebskosten, Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen (§6), Regeln der Technik (§7), Verantwortliche (§8), Installateure für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (§9).

Insbesondere die künftigen regelmäßigen und zeitnahen Verbrauchserfassungen und -informationen derselben, eingeflossen im § 6, mit den regelmäßigen Verbrauchsinformationen über individuelle energetische Verbräuche an die jeweiligen Benutzer, auch eventuell im Vergleich zu anderen Verbrauchswerten (der Nachbarn?), werden ein spannendes Thema in der Umsetzung, besonders unter heutigen Datenschutzgesichtspunkten werden.

Gez. Ute Gottschalk

Hier könnte Ihre Anzeige stehen!

Wir beraten Sie gerne.

Telefon
0 23 24 / 2 58 22

e-mail:
andreas.wimmers@gmx.de

HAUS + GRUND
Wuppertal und Umland – vorm. Elberfeld von 1880 e.V.

Mehrfamilienhaus am Brill maklerfrei aus Eigenbestand!

Der Verein Haus und Grund Wuppertal und Umland e.V. verkauft aus dem Eigenbestand ein großzügiges Mehrfamilienhaus am Brill. Die Immobilie liegt am Fuße der Nordstadt und verkehrsgünstig nach Elberfeld, Katenberg, Nordbahntrasse und zur Autobahn A46 gelegen. Die Buslinien nach Barmen und Elberfeld starten in unmittelbarer Umgebung zum Objekt. Fußläufig erreichen Sie Schulen, Kindergärten und Lebensmitteldiscounter. Das Objekt bietet 3 große Wohnungen, eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und eine mögliche Ausbaureserve im Dachgeschoss. Alle Wohnungen sind als gut geschnittene 4 Zimmerwohnungen nutzbar und haben einen Balkon. Rückwärtig nutzen Sie einen zum Haus gehörenden Hof zum Parken der Mieterfahrzeuge, hier befindet sich auch ein zweiter Hauszugang.

Die Immobilie wurde als Wiederaufbau in massiver Bauweise erstellt und erhielt 2008 eine neue Gasbrennwertzentralheizung, eine Steildachdämmung (mgl. Ausbaureserve) und eine Kellerdeckendämmung. Die Wohnung im 3. Obergeschoss ist im Jahr 2007 (Bad, Böden, Türen, Strom) saniert worden. Im Gewerbebereich sind Teilsanierungen Böden, Sanitär und Fenster erfolgt.

Objekt:	Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen, Gewerbe sowie Stellplätzen
Baujahr:	1962 (Wiederaufbau) Wohn-/Gewerbefläche: ca. 318 m²/93 m²
Grundstücksgröße:	316 qm
Nettomieteinnahmen:	22.528,- € bei Vollvermietung (steigerungsfähig)
Energieausweis:	Energiebedarfsausweis, Endenergiebedarf 147,4 kWh/m²a, 30.09.2016, Baujahr Heizung 2008, Gas
Kaufpreis:	**295.000,- €** maklerfrei

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Gottschalk (Makler)

Physiotherapie- /Gewerbefläche EG barrierefrei, gute Lage in Wuppertal-Oberbarmen

Diese langjährig eingeführte Physiotherapiefläche von ca. 100 qm Nutzfläche wird aus Altersgründen verkauft und liegt an einer guten Sehlage/Anfahrtslage in Wuppertal Oberbarmen. Auch andere künftige gewerbliche Nutzungen wie Anwaltskanzlei, EMS-Studio, Praxis, Pflegedienst/ Büronutzung wären hier ideal umsetzbar. Der Eingang ist barrierefrei, die Fläche bietet große Schaufensterflächen zur Linderhauserstr. und sehr gute Nahverkehrsanbindungen. Zu der Mietfläche gehören außerdem Nebenräume, Küche, WC und 2 dauerhaft gemietete Stellplätze direkt vor der Tür.

Baujahr:	1972
Gewerbefläche:	ca. 100 m²
Stellplätze :	2 (dauerhaft angemietet)
Hausgeld:	355,- € inkl. Heizung
Energieverbrauchsausweis:	08.09.2008, Heizöl, 192 kWh/m²a
Kaufpreis:	**95.000,- € VB** zzgl. 3,57 % Courtage inkl. 19 % MwSt. für Haus und Grund (Makler)

HAUS + GRUND

Wuppertal und Umland – vorm. Elberfeld von 1880 e.V.

Wuppertal-Barmen, Nähe Gosenburg-Hammesberg

Das Grundstück befindet sich in ruhiger Wohnlage (Sackgasse) oberhalb von Heckinghausen, Bereich Gosenburg/ Hammesberg. Die Lage ist als gut zu bezeichnen und ist geprägt durch Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser. Die Bebauung ist offen. Das Naherholungsgebiet Konradswüste erreichen Sie fußläufig.

Reserviert!

Von der Straße aus ist das Grundstück einfach zu erschließen. Der Zuschnitt ist sehr günstig. Eine Bebauung mit einem freistehenden Objekt und Garage ist möglich. Der künftige Garten hat eine Ausrichtung nach Westen.

Grundstücksgröße: 467 m²
Bebauung: Baulücke zwischen zwei bestehenden Häusern, öffentliche Erschließung, geltender Bebauungsplan
Kaufpreis: **105.000,- EUR** zzgl. 3,57 % Courtage inkl. 19 % MwSt. f. Haus und Grund (Makler) Ansprechpartner: Frau Gottschalk, Tel. 0202-47955-25

Renovierte 2-Zimmerwohnung in Wichlinghausen, ruhige Lage, Balkon

Diese sofort beziehbare Eigentumswohnung liegt in einer gepflegten Wohnimmobilie in ruhiger zweiter Wohnreihe in der Eintrachtstraße in Wuppertal-Wichlinghausen.

Die Wohnung bietet einen großen Wohnraum mit Balkon, einen Schlafraum, eine Küche, ein saniertes Badezimmer und einen Flur mit Abstellraum. Alle Oberböden sind frisch saniert worden, die Wände und Türen sind frisch renoviert und der Strom wurde vor ca. 10 Jahren erneuert. Die letzte erzielte Kaltmiete betrug 340,- EUR. Das Haus wird gepflegt unterhalten und macht einen ansprechenden Gesamteindruck.

Eigentumswohnung, sofort beziehbar/zu vermieten, 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon, Keller

Baujahr: 1973
Wohnfläche: ca. 65 qm
Etage: 2. Obergeschoss
Hausgeld: 270,-EUR inkl. Heizkosten
Energieausweis: Energieverbrauchsausweis 29.09.2008, 161 kWh/m²a, Heizöl;
Kaufpreis: **68.000,- EUR** VB zzgl. 3,57% Courtage inkl. 19 % MwSt. für Haus und Grund (Makler)

Stadthaus Wuppertal-Elberfeld am Brill mit 5 Wohneinheiten Haus der Gründerzeit, schöner Garten, Denkmalschutz

Ein zentrale gelegenes Stadthaus der Gründerzeit mit ruhiger Gartensituation. Sie haben direkte Anbindungen nach Elberfeld, Katernberg, Brill und auf die Höhenlagen. Fußläufig erreichen Sie die City-Elberfeld und das Luisenviertel.

Im Objekt befinden sich 5 Wohneinheiten zwischen 20 m² bis 113 m².

Verkauft

Der Eigentümer hat fortlaufende Renovierungen in den Wohnungen durchgeführt. Dazu gehören Badsanierungen, Fenstererneuerungen, Heizungssanierungen und Stromsanierungen.

Die Wohnungen haben Gasetagenheizungen.

Rückwärtig finden Sie eine ruhige Gartensituation mit Terrasse vor.
Diese Wohnung hat Mieterschutz.

Energieausweis: Denkmalschutz
Baujahr: 1902
Wohnfl.: 332 m² Wohnfläche
Wohneinheiten: 5
Nettokaltmieten: p.a. 14.225,- €
Kaufpreis: **167.000,- € VB**
zzgl. 3,57 % Courtage inkl. 19 % MwSt. für Haus und Grund (Makler)

Gewerbeimmobilie / Handwerksbetrieb
300 m² gesamt davon 100 m² Büro Rücklagenbildung und Wohngeld zusammen 285 € monatlich, Teileigentum / 4 Eigentümer gesamt, **Verkaufspreis** komplett **175.000 €,** maklerfrei, Energiebedarfsausw. 11.12.2008, 145,7 kWh/qma, Erdgas,
Kontakt: Tel. 0178-3311292

HAUS + GRUND
Wuppertal und Umland – vorm. Elberfeld von 1880 e.V.

Single-ETW Langobardenstr. sofort frei!

Diese praktische 1-Personenwohnung liegt in gepflegter Wohnimmobilie in Wuppertal-Oberbarmen.
Die Wohnung hat einen Wohn-/Schlafraum mit Terrasse, eine Küche, einen Flur und ein Bad. Die Oberböden, das Bad und die Türen sind renoviert worden, die Wohnung liegt sehr ruhig. Die Wohnung ist frei und kann sofort genutzt werden, zur Wohnung gehört ebenfalls ein Stellplatz.

Baujahr: 1984; Aufteilung: 1 Zimmer, KDB, Terrasse, Stellplatz; Größe : ca. 40,94 m²;
Energieausweis: Datum 25.08.2008, Verbrauchsausweis 122,72 kWh/m²a, Öl;
Hausgeld: 253,- EUR p. M. inkl. Heizung; Kaufpreis: 37.000,- EUR zzgl. 3,57 % Courtage inkl. 19 % MwSt. für Haus und Grund (Makler)

Bergisches Zweifamilienhaus mit Halle und großer überdachter Abstellfläche, Garage und Garten, ideal für Handwerksbetrieb!

Dieses Objekt steht im beliebten Stadtteil Cronenberg, Bereich Zillertal.

Die Immobilie ist komplett vermietet (2 Wohnungen und Gewerbehalle) und fortlaufend unterhalten worden. Im Hof sind Stellplätze, eine weitere Garage und eine Außenfläche der Mieter vorhanden.
Im hinteren Grundstücksbereich ist ein Gartengrundstück für die Mieter vorhanden.

Die Wohnungen und Bäder wurden 1987 in großen Teilen saniert, beide Wohnungen haben eigene Gasetagenheizungen. Die Beheizung der 84 qm Hallenfläche erfolgt mit einem Gasheizgebläse.

Baujahr:	ca. 1900, Gewerbehalle 1987
Wohn-/Gewerbefläche:	128,5 qm/ 84 qm und 56 qm Abstellfläche, überdacht
Grundstücksfläche:	764 qm
Energieausweis:	Bedarfsausweis 518,4 kWh/m²a
Wohnen:	Baujahr 1900, Gas, 21.10.2016
Gewerbe:	Bedarfsausweis 6,1 kWh/m²a, Baujahr 1987, Gas/Strom, 29.09.2016
Verkaufspreis:	**290.000,- EUR** zzgl. 3,57 % Courtage inkl. 19%MwSt. für Haus und Grund (Makler)

Hier könnte Ihre Anzeige stehen!

Wir beraten Sie gerne.

Telefon
0 23 24 / 2 58 22

e-mail:
andreas.wimmers@gmx.de

Datum 10.07.2014, Erdgas

Reichen Sie das
Eigentümer Journal
weiter, Ihr Nachbar freut sich.

Beratungszeiten

Wuppertal Elberfeld
Dessauerstraße 3, 42119 Wuppertal

Telefonische Beratung und Auskunft
Tel.: 479 55 0 / Fax: 479 55 70
Mo., Di. + Do. 10.00 - 12.30 Uhr
Mi. 10.00 - 11.00 Uhr

Persönliche Beratung:
Feste Termine mit Voranmeldung!
Mi. 9.00 - 12.30 Uhr
Mo. + Do. 16.00 - 17.30 Uhr

Freie Beratungszeit ohne Termin:
Mo. + Do. 14.00 - 15.45 Uhr

Cronenberg
Emmauszentrum, Hauptstr. 37
jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat
von 16.00 - 18.00 Uhr

Langenberg
Geschäftsstelle Froweinplatz 6b
Jeden 2. und 4. Freitag im Monat
jeweils 16.00 - 17.30 Uhr

Langerfeld
Allianz-Vertretung Grote
Langerfelder Str. 136
Sprechstunden jeden 1. und 3. Dienstag im Monat
von 15.30 - 17.00 Uhr

Ronsdorf
Kath. Jugendheim St. Josef
Remscheider Str. 8, 1. OG
Sprechstunden jeden 1. und 3. Dienstag im Monat
von 14.30 - 15.00 Uhr

Steuerberatung
für den Bereich Haus- und Grundeigentum
Geschäftsstelle Dessauer Str. 3
Mi. (nur nach Vereinbarung) 09.30 - 10.30 Uhr

Anschriften

Haus + Grund Wuppertal und Umland, vormals Elberfeld von 1880 e.V.

Dessauerstraße 3
42119 Wuppertal

fon 02 02 / 4 79 55-0
fax 02 02 / 4 79 55-70

email info@hausundgrundwtal.de
web www.hausundgrundwtal.de

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Langenberg e.V.

Froweinplatz 6b
42555 Velbert

fon 02052 / 847 74
fax 02052 / 847 74

Impressum

Herausgeber
Haus & Grund Wuppertal u. Umland,
vorm. Elberfeld von 1880 e.V.

Redaktion
Verantwortlich
Lutz Fürup, 1. Vorsitzender
Thorsten Groß, 2. Vorsitzender
Georg Röder, 1. Schriftführer
Joachim Brodowski, 2. Schriftführer
Angela Müllenbach-Michel, 1. Kassenwart
Dr. Peter Scharfenberg, 2. Kassenwart

Anzeigenverwaltung
Andreas Wimmers
Martin-Luther-Straße 15
45525 Hattingen
Telefon 0 23 24 - 2 58 22
Mobil 0172 - 511 5244
email andreas.wimmers@gmx.de

Herstellung
regioprint GmbH
Roßkothenweg 19 • 45470 Mülheim a.d. Ruhr
Telefon 02054 - 939 72 88
Telefax 02054 - 939 72 89
email mail@regioprint.de

Bezugspreis jährlich 42,00 8

Auflage 6.000

Namentlich oder mit Initialen gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des jeweiligen Verfassers, nicht unbedingt die der Redaktion wieder.

Eine Haftung für Beiträge, in denen Produkte von Firmen besprochen werden, wird nicht übernommen. Eine Garantieerklärung für Produkte und Firmen ist daher nicht damit verbunden.

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck von Texten und Textteilen sowie das Abspeichern auf elektronische Medien nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

Immobilien sind unsere Spezialität!

Deshalb sollten Sie uns

– Ihr Haus anvertrauen, wenn Sie verkaufen wollen
– Ihre Wohnung anvertrauen, wenn Sie vermieten wollen.

Haus und Grund Wuppertal und Umland e. V., Tel. 0202/47955-0, Fax 0202/47955-70

Preisindex für Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex Deutschland Basisjahr 2010 = 100

	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
2013	104,5	105,1	105,6	105,1	105,5	105,6	106,1	106,1	106,1	105,9	106,1	106,5
2014	105,9	106,4	106,7	106,5	106,4	106,7	107,0	107,0	107,0	106,7	106,7	106,7
2015	105,5	106,5	107,0	107,0	107,1	107,0	107,2	107,2	107,0	107,0	107,1	107,0
2016	106,1	106,5	107,3	106,9	107,2	107,3	107,6	107,6	107,7	107,9	108,0	108,8
2017	108,1											

Verbraucherpreisindex NRW Basisjahr 2010 = 100

Basisjahr	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
2013	104,5	105,1	105,6	105,2	105,6	105,8	106,2	106,2	106,2	106,1	106,4	106,9
2014	106,3	106,8	107,1	107,0	106,8	107,1	107,3	107,4	107,4	107,2	107,1	107,0
2015	105,9	106,8	107,3	107,3	107,5	107,4	107,5	107,6	107,4	107,4	107,5	107,4
2016	106,5	106,9	107,7	107,3	107,7	107,7	108,0	108,0	108,1	108,4	108,4	109,4
2017	108,7											

Harmonisierter Verbraucherpreisindex (HVPI) für Deutschland Basisjahr 2015 = 100

	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
2015	98,7	99,7	100,2	100,1	100,2	100,1	100,3	100,3	100,1	100,1	100,1	100,1
2016	99,1	99,5	100,3	99,8	100,2	100,3	100,7	100,6	100,6	100,8	100,8	101,8

Harmonisierter europäischer Verbraucherpreisindex (HVPI) (VPI-EWU) EUR 17 Basisjahr 2015 = 100

	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
2015	98,40	99,03	100,15	100,34	100,61	100,60	99,96	99,97	100,19	100,34	100,19	100,17
2016	98,72	98,88	100,11	100,51	100,58	100,51	100,12	100,21	100,60	100,85	100,76	101,31

HINWEIS: Bund und Land haben ihre Indexreihen per 01.01.2013 auf das Basisjahr 2010 = 100 umgestellt. Werte für frühere Basisjahre oder unterschiedliche Verbrauchergruppen werden nicht mehr veröffentlicht. Dies erfordert in manchen Fällen eine Anpassung der vereinbarten Wertsicherungsklausel. Lassen Sie sich insoweit von den Juristen Ihrer Haus und Grund Geschäftsstelle beraten.

Brennstoffe

120 JAHRE HEIZOEL VORST
Deutscher Ring 69, 42327 Wuppertal, Tel. 744035

Dach + Wand

noltedach|de
Dächer, Fassaden und mehr...
Peter Nolte | eMail@noltedach.de | Telefon 0202 300041
Wiesenstraße 115 - 121 | 42105 Wuppertal

GERHARD BENN
- Zimmerei
- Sanierung
- Dachgauben
- Holzfassaden
- Carports
- Fachwerkbau
- Denkmalpflege
- Innenausbau
- Balkone
- Pergolen

Holzbau seit 1914
Charlottenstraße 64
42105 Wuppertal
Tel.: 0202/301466
Fax: 0202/312975
info@holzbau-benn.de
www.holzbau-benn.de

OTTO RIPPEL GmbH
Dachdecker- und Bauklempnerei
Fassadenverkleidung,
Abdichtungen, Asbestentsorgung.
42281 W. Klingelholl 116
(02 02) 50 73 73

Ich bin für Sie da!
FJM • Haushüterservice • Seniorenservice
freundlich • zuverlässig • engagiert
Franz-Josef Merten
Luisenstr. 22
42103 Wuppertal (Elberfeld)
Tel./Fax (0202) 452252
Mobil: 0160/8812961
franzjosefmerten@web.de
www.fjm-senioren.de

Vorsicht Falle!

Warnung an unsere Anzeigenkunden!

Für das Eigentümer Journal ist ausschließlich Herr Andreas Wimmers tätig!

Wenn Sie Zweifel haben, fragen Sie bitte in der Geschäftsstelle nach!

Garten- und Landschaftsbau
Bernd Wießner
Garten- und Landschaftsbautechniker
Wuppertal-Vohwinkel • Wiesenkamp 5a
- Umgestaltung
- Gartenpflege
- Baumkletterarbeiten SKT
- Baumfällungen

Telefon: 02 02 - 730 740 www.wiessner-galabau.de

Professionelle **MARDER-ABWEHR** im Dachbereich
www.nolte-bedachungen.de
Nolte BEDACHUNGEN
Deutscher Ring 65 | 42327 Wuppertal
Telefon (02 02) 71 11 77
Hans-Joachim Nolte Bedachungen GmbH
Meisterbetrieb seit 1898

Mehr LEISTUNG als Sie denken
Dachflächenfenster
Be- und Entlüftungssysteme
Falt- und Klapptreppeneinbau
Feucht- und Naßraumabdichtungen
Fragen Sie Ihren Dachdeckermeister
oder rufen Sie die Dachdeckerinnung an
Tel.: 28 09 00, Wuppertal, Hofkamp 148

Hier könnte Ihre Anzeige stehen!
Wir beraten Sie gerne.
Mobil 0 172/511 52 44
Telefon 0 23 24 / 2 58 22
andreas.wimmers@gmx.de

Gerüstbau / Leitern

Gerüstbau Auel GmbH
Wuppertal
Unterer Dorrenberg 7a
42105 Wuppertal
Telefon (02 02) 31 01 31
Fax (02 02) 31 01 30

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

Schlosserei ***Kromberg*** ***Metallbau GmbH***
Tel. 31 65 50
Fax 30 38 65
Türen • Tore • Fenster
Treppen • Geländer • Gitter
Reparaturdienst
Wiesenstraße 120 • 42105 Wuppertal-Elberfeld

TÜREN Heldmann
öffnen Räume...
02 02/ 2 78 78 - 0
Stormstraße 11-17 42327 Wuppertal
info@tueren-heldmann.de
www.tueren-heldmann.de
Unsere Türenausstellung ist eine der größten in NRW

TUS® Paridis
Kettelservice TUS Paridis Wuppertal
Garterlaie 40 · 42327 Wuppertal
0202 / 74 25 52 · www.paridis.de
Geschäftszeiten:
Mo. bis Fr.: 08:00 - 17:00 Uhr. Verkauf und Produktion
(Mittagspause von 13:00 - 14:00)
+++ Sa.: 09:00 - 14:00 Uhr nur Verkauf. +++
Kettelservice • Stufenmatten • Sockelleisten • Bandeinfassung
Teppiche • Sonderanfertigungen • direkt vom Hersteller
Vorwerk Stufenmatten • Tretford Stufenmatten • Sisal Stufenmatten
Industrieller Umkettelungsbetrieb

Meisterfachbetrieb
Enge
Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service
Tel. 02 02-75 17 52
info@adolfenge.de • www.adolfenge.de

Unser Team wenn es um Ihre Immobilie geht!
Wuppertal
Tel. 0202-24 29 140
Immobilienmakler
Friedrich-Ebert-Str. 83
42103 Wuppertal
wuppertal@engelvoelkers.com
ENGEL&VÖLKERS®

Rolladen / Markisen

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

Rolladen Reinertz GmbH
Meisterbetrieb
Rolladen • Fenster • Markisen
elektrische Antriebe
42899 Remscheid
priv. 02 02 / 71 12 63
Am Blaffertsberg 30
☎ 0 21 91 / 5 89 49-38

Beilagenhinweis:

Enge & KBT

Dachdeckermeister seit 1912
DICKE + SOHN
DÄCHER · FASSADEN · KOMPETENZ
Klophausstraße 15 - 42119 Wuppertal
Tel. 31 33 55 - info@dickeundsohn.de