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





Frisch gestylt ins neue Jahr Alles Gute für 2017

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

RECHTSTIPPS • IMMOBILIENSERVICE BRANCHENNEWS • VEREINSARBEIT

Januar 2017



Besser Barmenia. Besser leben.

> Barmenia Versicherungen Barmenia-Allee 1 42119 Wuppertal Tel.: 0202 438-2250 www.nachhaltige.versicherung nachhaltigkeit@barmenia.de



Leben I Kranken I Unfall I Sach

Sehr geehrte Mitglieder,

das Jahr 2016 war für die Haus-und Grundeigentümer auch in Wuppertal ein sehr spannendes und wichtiges Jahr, da viele politische Entscheidungen auf nationaler und internationaler Ebene für die kommenden Jahre und Jahrzehnte Akzente setzen.

Auf internationaler Ebene erkannte das Weltforum spätestens seit dem Klimagipfel in Marrakesch (Marokko), dass sich das Klima wandelt. Das Jahr 2016 war das wärmste Jahr seit Beginn der Wetteraufzeichnungen. Der derzeit messbare Temperaturanstieg liegt bei 1,2 Grad Celsius. Das führte zu Bestrebungen, den Verbrauch fossiler Energieträger zu reduzieren.

Nur für die Bundesrepublik gesehen liegt die Reduktion der Treibhausgase in allen Bereichen wie Energie-, Bauund Landwirtschaft sowie Industrie und Verkehr seit 1990 nur bei 26 %. Der Gebäudebereich erzielte währenddessen einen Anteil von rund 43 % bei der Reduktion und trägt derzeit mit rund 13% zu den direkten Treibhausgasemissionen bei.

Die Bundesregierung und die EU-Kommission haben nun Maßnahmenkataloge zur Reduktion der Treibhausgase vorgelegt.

Darin entlassen die Berliner Regierungsparteien die Kohleindustrie weitgehend aus ihrer Verantwortung für den Klimaschutz. Sie darf nun zehn Millionen Tonnen weniger Kohlendioxid einsparen als ursprünglich geplant. Bei Wohngebäuden müssen nun hingegen acht Millionen Tonnen Kohlendioxid mehr eingespart werden.

Auch aus diesem Grund sollen ab dem Jahr 2021 noch strengere Maßstäbe an neue und bestehende Gebäude gelegt werden. Für Neubauten soll ein Standard eingeführt werden, der dem von Passivhäusern entspricht. Derzeit betragen die durchschnittlichen Kosten

3000 €/m². Bestandsgebäude sollen bis zum Jahr 2050 klimaneutral werden.

Dies macht es künftig zum einen unmöglich, Gebäude zu angemessenen Preisen zu vermieten und zum anderen wird das Eigentum für breite Kreise in der Gesellschaft unerschwinglich.

Ein weiteres geplantes und nun gesetzlich vorgegebenes politisches Kalkül hat sich in der Praxis bisher nicht bewährt. Gemeint ist die Mietpreisbremse. Sie ward geschaffen, um lokale Wohnraumknappheit zu lindern. Sie hat jedoch in den betroffenen Städten das Gegenteil bewirkt. Das beweist, dass Wohnraummangel nur durch Investitionen von Haus- und Wohnungseigentümern beseitigt werden kann und nicht durch politisch motivierte Eingriffe in einen funktionierenden Wohnungsmarkt. Dennoch wird seitens der Bundesregierung über weitere Verschärfungen des Mietrechts nachgedacht; jedoch leider nicht über den Abbau von Bürokratieund Investitionshürden.

Die jüngsten Initiativen von CDU/CSU und SPD zur Förderung von Wohneigentum lassen hoffen, dass Hürden zumindest beim Erwerb von Wohneigentum gesenkt werden. Da wären beispielsweise die jetzt schon hohen baulichen Anforderungen an neue Wohngebäude durch Bundesund Landesgesetzes und deren untergesetzliche Vorschriften sowie durch sehr hohe und weiter steigende Grunderwerbssteuersätze in den Bundesländern.

Zudem hat der Bundesrat eine Reform der Grundsteuer beschlossen. Das von den Ländern beschlossene Modell bürdet den Eigentümern und der Finanzverwaltung enorme bürokratische Lasten auf. Kommunen könnten die geplante Reform nutzen, um die Einnahmen aus der Grundsteuer zu stei-

Inhalt Januar 2017

UNTER UNS	
Abgehängt?	5
VON FALL ZU FALL	
BGH – Änderung der Rechtsprechung zur Anbietpflicht eines Vermieters	6
Dachlawinen – Nachbarschutz geht vor	8
Lass mal die anderen Schneeschaufeln	8
Mietrecht A – Z	9
Mieters Gewährleistung des Winterdienstes	11
Ein Laden ist nicht gleich einem Vereinsheim	11
TAL AKTUELL	
Heller und Schneller	12
Bürger als Alltagsexperten	12
Alte Pfade, neue Flyer	13
Wuppertaler Termine	14
LA AKTUELL	
Langenberger Haus und Grund setzt neue Ziele	16
NEUES UND WISSENSWERTES	
Spürbar Energie sparen	18
Alles dicht	20
Das ist zu packen	22
Filigran und doch stabil	24
Die Wohnung günstig warm halten	26
Geschützte Stufen, sicherer Zutritt	28
Grillen im Winter	30
Rätsel / Sudoku	31
VEREIN	32
Geburtstage / Neumitglieder / Geschäftszeiten	33
IMMOBILIEN-SERVICE	36-39
IMPRESSUM/BERATUNGSZEITEN/INDEX	40
Titelbild: Klaus Riske - Seit dem	

Schwebebahngeneration an der

Station Kluse

gern. Die Ländervertreter haben aber "versprochen", dass die Reform aufkommensneutral erfolgen würde.

Inakzeptabel für alle Vermieter ist ein parallel in den Bundesrat eingebrachter Antrag des Landes Nordrhein-Westfalen. Danach soll die Grundsteuerbelastung allein für Mieter konstant gehalten werden.

Beim Thema "konstant" sind auch die veranschlagten Haushaltsmittel für den neuen Döppersberg zu erwähnen. Seitens der Verwaltung wird konstant festgestellt, dass die mehrfach erhöhten und gedeckelten Haushaltsmittel mal wieder nicht ausreichend sind. Wenigstens soll im Sommer 2017 (kalendarisch endet er bekanntlich erst im September) der Döppersberg die Verkehrsfreigabe erhalten. Zu hoffen ist wenigstens, dass die Nutzung des neuen Döppersbergs nicht zu sehr durch unvorhersehbare Restarbeitenund kosten in seiner geplanten Funktion eingeschränkt sein wird.

Eine andere Art "konstant" ist dem Kämmerer dieser Stadt eingefallen. Der Stadtkämmerer benennt das Jahr 2017 als "Jahr der stabilen Gebühren" und er kennt auch die Gründe. Bei rechtem Licht besehen, liegt dies daran, dass die Zahl der Wuppertaler Einwohner deutlich gestiegen ist, so dass anfallende Kosten auf mehr Menschen verteilt werden können. Leider sind sie noch nicht in einer ausreichenden Menge vorhanden, so dass eine durchschnittliche vierköpfige Wuppertaler Familie 1.157,57 Euro und somit doch noch fünf Euro mehr als im Jahr 2016 bezahlen muss. Erinnern möchten wir an die nach der Trinkwasserverordnung zu prüfenden sogenannten Großanlagen mit einem

Inhalt von 400 Litern. Sie sind alle drei Jahre auf Legionellenfreiheit zu prüfen. Die Frist zur ersten Überprüfung der Anlagen lief am 31.12.2013 ab, so dass für die Anlagen eine Folgeprüfung bis zum 31.12.2016 anstand.

Mit diesem Datum lief auch die Frist zur Nachrüstung von Rauchmeldern in Gebäuden in NRW ab.

Auch im Jahr 2017 werden wir, wie es inzwischen Tradition ist, die Lokalpolitik und die Verwaltung, Vereine und Interessengemeinschaften zum Dialog einladen. Hierzu brauchen wir aber auch Ihre persönliche Meinung, Ihre Teilnahme und Mitwirkung!

Empfehlen Sie uns weiter und gewinnen Sie dadurch neue Mitglieder für unseren Verein. Sprechen Sie auch junge Personen an, die ihre erste Immobilie erwerben wollen. Die Mitarbeiter in unserer Geschäftsstelle beraten Sie gerne. Verbindlichkeiten, die mangels Wissen beim Kauf eingegangen worden sind, könnten vermieden werden

Immobilieneigentum verbindet Generationen, auch dafür stehen wir von Haus und Grund

Ihnen und uns allen ein gutes und erfolgreiches Jahr

Lutz Fürup

1. Vorsitzender





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.



Wolfram Ebel Metalibau

31 26 16

liefert Treppen, Balkongeländer, Gitter Vordächer, Türen Reparaturdienst

Masurenstraße 5a, 42117 Wuppertal

Abgehängt?

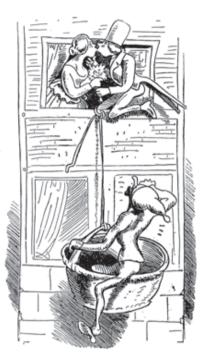
Landauf. landab Gespenster: Abgehängte und Wutbürger, so die Mär der Geschichtenerzähler (neudeutsch "storyteller"). ..Man" müsse sich um die Abgehängten kümmern. Ein Widerspruch sich, denn wer, wenn nicht "man", hatte sie abgehängt. Erzählen jetzt auch die Diebe, man müsse sich um die Bestohlenen kümmern?

Gerade fühlte sich der

Finanzminister von NRW abgehängt. Spät, aber nicht zu spät, wollte er, dass NRW-Banken für ihre Cum-Cum-Geschäfte zur Rechenschaft gezogen werden. Deren Trick bestand darin, Aktien deutscher Unternehmen aus dem Besitz ausländischer Partner kurz vor der Dividendenzahlung in die eigenen Bücher zu nehmen und nach Erhalt der Dividende (Cum) zurückzugeben. Der Anspruch auf eine Steuergutschrift für die Dividende stand nur den deutschen Banken zu - Ausländer wären leer ausgegangen. Was lag näher, als den Gewinn post festum zu teilen. So weit so schlecht.

Abgehängt hatte unseren Minister das Bundesfinanzministerium (BmF) mit Rundschreiben vom 11.11. (kein Witz - nur die Zeit 11:11 Uhr ist nicht verbürgt), das anwies, Cum-Cum-Fälle nicht weiter zu verfolgen. Es hieß in der Presse, das mache den Landesfinanzminister wütend, während gleichzeitig in den Banken, so wird kolportiert, die Champagner-Korken knallten. Der Aufstand einiger Länder-Finanzminister soll das BmF inzwischen nachdenklich gestimmt haben.

Der NRW-Wirtschaftsminister soll vor Vertretern der Industrie ebenfalls seine Wut darüber rausgelassen haben, dass hierzulande wichtige Dinge verhindert statt ermöglicht werden.



Verfahren dauern 10 Jahre, und alle Räder ruhen. Hat's der Wähler nicht so gewollt, und wer hat die Prärogative im Bundesland?

Auch Minister sind Bürger. Sind wütende Minister dann auch Wutbürger? Natürlich nicht! "Wutbürger" unterstellt irrationales Handeln (etwa Tollwut) und ruft nach Therapie, falls noch möglich,

oder Zwangsjacke und Korrekturzelle, denn es droht Gefahr. Ganz anders gestaltet sich die Sprachregelung bzw. das "storytelling" bei postfaktisch staatstreuen Bürgern, verbal liebevoll so genannten "Chaoten/~innen" und "Aktivisten/~innen". Die wollten doch nur Spaß... Außerdem: Chaos ist doch menschlich. Jeder ist irgendwo irgendwie chaotisch, und Chaos-Theorie, das ist Wissenschaft.

Auch deutsche Einzelhändler, die auf Amazon Marketplace Waren verkaufen, fühlen sich abgehängt, weil ausländische Mitbewerber ohne Umsatzsteueridentifikationsnummer, und daher effektiv umsatzsteuerfrei, verkaufen können (Beihilfe zur Steuerhinterziehung?). Der Fiskus hat erst jetzt das Durchgriffsrecht auf die Verkäuferdaten errungen, und das auch nur für die Jahre 2008 und 2009. Um die Folgejahre wird erneut durch alle Instanzen gekämpft. Und wenn sie nicht gestorben sind, dann kämpfen sie noch anno 2030. Das macht wütend, denn der Gesetzgeber muss nicht tatenlos zusehen, tut es aber. Ein Blick zur Brexit-Insel würde genügen, wo die Offenlegung der Verkäufer per Gesetz erzwungen wurde. Oh wie schön ist Panama, äh Deutschland, könnte es in der Zentrale in Seattle heißen.

Immobilienerwerber aufgepaßt! Die Bundesbauministerin plant einen Eigenheimzuschuss bis zu 20.000 € - man beachte die fein differenzierende Wortwahl: keine Eigenheimzulage. Schon vergessen, warum die anno 2006 abgeschafft wurde? Auch so etwas macht wütend. Statt Abhängung der Erwerber durch indirekte Gießkannen-Subventionen für Bauunternehmen, Bauträger und Makler, bitte zielgerichtete Aktionen, als da wären Säuberung der Bauvorschriften, Abschaffung der Grunderwerbsteuer für Eigenheimbauer bei Objekten bis, sagen wir, 500.000 €, etc.

Passend zur Annäherung an die fünfte Jahreszeit heißt es im Leitantrag einer Partei, ein Drittel der Steuermehreinnahmen solle in Steuersenkungen fließen. Wäre es nicht einfacher, auf diese Mehreinnahmen (Soli?) von vornherein zu verzichten? Denn ohne Hinfluss kein Rückfluss. Aber das ist wohl nur die Naivität eines populistischen Vereinfachers (kein Oberlehrer), der die Komplexität des Problems nicht versteht. Weiter heißt es, auch wolle man die Steuerquote nicht erhöhen. Merke: Eine konstante Nietenguote verbietet nicht den Nietentausch (bei der Kirmeslotterie). Und übrigens: Wieviel Volksquote braucht eine Partei für die Adelung zur "Volkspartei"?

Schlimm genug, wenn Wirklichkeit und Theorie nicht zusammenpassen. Noch schlimmer sei das für die Wirklichkeit, soll Hegel gespottet haben. Plötzlich quillt die Empörung über (angeblich) Postfaktisches aus allen Medien. Nur verhalten sich die Geschichtenerzähler wie jene Kranken, die den Arzt aufsuchen, die Diagnose hören aber den Therapievorschlag ablehnen, denn die Therapie sei gefährlich, und so krank sei man ja nun auch wieder nicht. Liegt es an der Ausbreitung von IQ-freien Zonen oder am beratungsresistenten, selbstreferierenden, geschlossenen System? Nach der Wahl ist vor der Wahl. Wir lassen uns nicht abhängen, sondern entscheiden immer noch selbst, ob jemand, und wenn ja, wer das darf. Grex

BGH – Änderung der Rechtsprechung zur Anbietpflicht eines Vermieters

Zulässigkeit von Eigenbedarfskündigungen durch eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts bestätigt

Der Bundesgerichtshof (Urteil vom 14. Dezember 2016 - VIII ZR 232/15) hat zu zwei grundlegenden und für die Praxis bedeutsamen Fragen im Zusammenhang mit Eigenbedarfskündigungen im Wohnraummietrecht entschieden.

In dem der Entscheidung zugrundeliegenden Fall, haben die Mieter haben im Jahr 1985 vom Rechtsvorgänger der Vermieterin eine 5-Zimmer-Wohnung in München gemietet; die Miete für die 166 qm große Wohnung beläuft sich inzwischen auf 1.374,52 € monatlich

Die Vermieterin ist eine im Jahr 1991 gegründete, aus vier Gesellschaftern bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die das Anwesen, in dem die streitige Wohnung liegt, im Gründungsjahr erworben hat. Nach dem Gesellschaftsvertrag besteht der Zweck der Gesellschaft in der "Instandsetzung, Modernisierung dem Ausbau des Anwesens, dessen Vermietung sowie nach Möglichkeit der Aufteilung in Wohnungseigentum". Im Jahr 1994 begann die Vermieterin mit der Sanierung des Anwesens und der Aufteilung der Wohnungen, wobei einige inzwischen verkauft wurden. Die Wohnung der Mieter ist die letzte Wohnung, die noch nicht saniert ist.

Im September 2013 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis und begründete dies mit Eigenbedarf der Tochter eines der Gesellschafter. Die Mieter sind der Kündigung entgegengetreten.

Das Amtsgericht hatte die Klage auf Räumung und Herausgabe der streitigen Wohnung abgewiesen, da die Kündigung wegen Rechtsmissbrauchs unwirksam sei, weil die Vermieterin treuwidrig versäumt habe, den Beklagten eine seit April 2014 leerstehende 76 qm große 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss anzubieten.

Das Berufungsgericht hat das das erstinstanzliche Urteil aufrechterhalten und hierbei allerdings - unter bewusster Abweichung von der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs - die Auffassung vertreten, mit Rücksicht auf den unter anderem in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB* vorgesehenen Bestandsund Verdrängungsschutz des Mieters dürfe eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts einen Wohnraummietvertrag bereits von vornherein nicht wegen Eigenbedarfs eines Gesellschafters oder dessen Angehörigen kündigen.

Gesellschaft bürgerlichen Rechts kann Eigenbedarf geltend machen

Der BGH hat sich klar gegen die Entscheidung des Berufungsgerichts gestellt. Der BGH führte aus, dass der - seinem Wortlaut nach auf natürliche Personen zugeschnittene - Kündigungstatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB in den Fällen entsprechend anzuwenden ist, in denen als Vermieterin eine teilrechtsfähige (Außen-)Gesellschaft des bürgerlichen Rechts auftritt. Der Senat hat damit seine bisherige Rechtsprechung, wonach einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts ein Eigenbedarf eines Gesellschafters oder deren Angehörigen "zuzurechnen" ist, im Ergebnis bestätigt.

Es wurde betont, dass durch die Ausgestaltung der einzelnen Kündigungstatbestände keineswegs nur (berechtigte) Mieterinteressen geschützt werden sollen. Vielmehr soll hierdurch gerechter Interessenausgleich zwischen den Mietvertragsparteien ermöglicht werden. Ferner sind durch die Anerkennung einer Teilrechtsfähigkeit einer (Außen-)Gesellschaft des bürgerlichen Rechts zwar nicht mehr die Gesellschafter als natürliche Personen Vermieter, sondern die Gesellschaft ist selbst Vermieterin geworden, so dass der auf natürliche Personen zugeschnittene Kündigungstatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht mehr direkt anwendbar ist. Die Interessenlage hat sich aber nicht verändert. Insbesondere hatte die Aner-





kennung der Teilrechtsfähigkeit einer (Außen-)Gesellschaft des bürgerlichen Rechts nicht zum Ziel, die ihr bis dahin zukommende Rechtsposition zu beschneiden. Auch haben sich Anzahl und Identität der Mitglieder einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts hierdurch nicht verändert.

Die dadurch entstandene gesetzliche Regelungslücke ist im Wege der analogen Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB dahin zu schließen, dass sich auch eine teilrechtsfähige (Außen-) Gesellschaft bürgerlichen Rechts auf einen Eigenbedarf ihrer Gesellschafter oder deren Angehörigen berufen darf.

Kündigung – trotz unterlassener Anbietung freier Wohnung – wirksam

Sodann hat der Senat in Abänderung seiner bisherigen Rechtsprechung ausgesprochen, dass die die unterlassene Anbietung einer im selben Anwesen gelegenen Zweizimmerwohnung nicht rechtsmissbräuchlich ist und damit auch nicht die Unwirksamkeit einer berechtigt ausgesprochenen Eigenbedarfskündigung zur Folge hat.

Der Vermieter hat zwar dem betroffenen Mieter deshalb eine andere, ihm während der Kündigungsfrist zur Verfügung stehende Wohnung zur Anmietung anzubieten, sofern diese sich im selben Haus oder derselben Wohnanlage befindet. Allerdings führt die Verletzung einer solchen Anbietpflicht durch den Vermieter nicht dazu, dass sich hierdurch eine - rechtswirksam ausgesprochene Kündigung nachträglich als unzulässige Rechtsausübung darstellt. Vielmehr zieht eine Verletzung der mietvertraglichen Rücksichtnahmepflichten des Vermieters - wie auch bei sonstigen Verstößen gegen Nebenpflichten – lediglich Schadensersatzansprüche nach sich. Dem Mieter können daher allenfalls Ersatzansprüche in Geld für hierdurch entstandene Schäden (etwa Umzugs- und Maklerkosten) zustehen.

Fazit

Die Entscheidung ist zu begrüßen. Denn die Geltendmachung des Eigenbedarfs eines Gesellschafters oder dessen Angehörigen ist in allen wesentlichen Punkten einer Miteigentümeroder Erbengemeinschaft vergleichbar,

die sich als rechtlich nicht verselbständigte Zusammenschlüsse natürlicher Personen unmittelbar auf § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB berufen können.

Bisher führte die Anbietpflicht dazu, dass vielfach berechtigte Kündigungen deswegen nur schwer durchsetzbar waren und im Falle des Übersehens der Anbietung ein Wohnung (Welchem Vermieter war es wirklich bewusst, dass er selbst bei einer gekündigten Wohnung von 120qm bei einem Vierpersonenhaushalt, eine andere freie oder während des Kündigungsfrist freiwerdende 50qm Wohnung anzubieten hat(te).). Auch wenn die Verletzung der Anbietpflicht nicht mehr zur Unwirksamkeit der Eigenbedarfskündigung führt, sollten freie Wohnungen bedacht und angeboten werden. Denn, wenn Wohnungen frei sind, wird der Vermieter bei Kündigungsausspruch noch zu erklären haben, warum der Eigenbedarf nicht in der freien Wohnung verwirklicht werden kann. Außerdem kann man sich so etwaige Streitigkeiten über Schadensersatzansprüche, die durch aus hoch ausfallen können ersparen.

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

- * Auszug aus: § 573 BGB Ordentliche Kündigung des Vermieters
- (1) 1Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. 2Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.
- (2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn

1.[...]

2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt

[...]





Dachlawinen – Nachbarschutz geht vor

Ein Nachbar muss die von einem Nachbargrundstück ausgehenden Dachlawinen nicht dulden. Vielmehr hat er einen Anspruch gegenüber dem Eigentümer des Nachbargrundstücks dahingehend, dass dieser dafür sorgt, dass die vom Nachbargrundstück ausgehenden Dachlawinen unterbunden werden.

In dem betroffenen Fall wurde ein Grundstück fortlaufend in den Winterphasen durch vom Nachbargrundstück abgängige Dachlawinen beeinträchtigt. Von den abgehenden Dachlawinen war ein Zwischengang betroffen. Dieser wurde regelmäßig von Personen genutzt, so dass es durch den abgehenden Schnee zur Gefährdung von diesen Personen kam. Außerdem war es dem Eigentümer zuviel geworden,

dass er jedes Mal die Schneemengen, die auf sein Grundstück abgingen, beseitigen musste sowie einen Zaun immer wieder zu reparieren hatte, da dieser regelmäßig durch die Dachlawinen beschädigt wurde.

Nach einer Entscheidung des Landgerichts Schweinfurt (Az.:3 S 83/85) hat ein Eigentümer gegenüber dem Nachbareigentümer einen Anspruch auf Unterlassung. Der Nachbareigentümer hat dafür zu sorgen und zu verhindern, dass von seinem Grundstück aus Dachlawinen auf das Nachbargrundstück abgehen.

Dem Einwand, dass es sich hier um ortsübliche Vorkommnisse handelt, die nach § 906 BGB zu dulden seien, wurde eine Absage erteilt, da nach dieser Vorschrift nur unabwägbare Stoffe

erfasst sind und es sich demgegenüber bei Schnee um feste Körperstoffe handelt. Auch aus dem allgemeinen nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnis, insbesondere dem Gebot der Rücksichtnahme, bestünde keine Duldungsverpflichtung sich fortlaufend abgehende Schneelawinen gefallen lassen zu müssen. Dies galt insbesondere deswegen, da die Verhinderung von Dachlawinen für den Nachbarn durch entsprechendes frühzeitiges Freimachen der Dächer oder auch Anbringung von Schneefangvorrichtungen möglich gewesen wäre. Zumindest war für diesen Nachbarn die Verhinderung von Dachlawinen nicht grob unbillig oder gar unzumutbar.

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

Lass mal die anderen Schneeschaufeln ...

wird sich der ein oder andere Wohnungseigentümer denken und nicht bereit sein mit den restlichen Eigentümern des Hauses gemeinsam eine abwechselnde Regelung zu treffen.

Klar ist, dass die Wohnungseigentümer gemeinsam mit dem Winterdienst belastet sind. Dies bedeutet also, dass sie dafür zu sorgen haben, dass die ihnen gemeinsam obliegende Verkehrssicherungspflicht eingehalten wird, da sie ansonsten bei einem Unfall entsprechend haften. Bei Nichtorganisation des Winterdienstes droht auch gegebenenfalls ein Regressrückgriff eines Haftpflichtversicherers, wenn dieser im Falle eines Unfalls einspringen musste.

Vielfach werden sich die Wohnungseigentümer die Augen reiben, wenn sie

hören, dass der Eigentümer, der nicht bereit ist, mitzuschaufeln nach der Gesetzeslage im Regelfall Recht hat.

Bei einer persönlichen Vornahme des Winterdienstes würde es sich um eine so genannte tätige Mithilfe handeln. Insoweit ist für das Wohnungseigentum anerkannt und bestimmt, dass eine tätige Mithilfe kein Eigentümer schuldet. Er kann darauf verweisen, dass er nicht mitmachen muss und die Gemeinschaft vielmehr die Organisation und Durchführung des Winterdienstes an Dritte zu beauftragen hat. Ein etwaiges Kostenargument der restlichen Eigentümer, dies doch selbst viel kostengünstiger und sicherer erledigen zu können, wird hierbei im Regelfall von der Rechtsprechung nicht gehört, da in der Gesetzeslage bestimmt ist, dass

ein Wohnungseigentümer nur die Kosten der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu tragen und nicht eigene Arbeitskraft einbringen muss.

Keine Regel ohne eine Ausnahme: Ist in einer Teilungserklärung dem gegenüber ausdrücklich die tätige Mithilfe zum Winterdienst verpflichtend aufgenommen worden oder haben alle Eigentümer gemeinsam einmal eine Vereinbarung getroffen, dass das gemeinsame Tätigwerden im Wechsel nach einem Winterdienstplan geschuldet sein soll, haben diese besonderen Fallgestaltungen Vorrang und dann muss der nichtwillige Eigentümer sich die Schaufel packen und mitschaufeln.

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

Tischlerei

Innenausbau – Bauelemente Spez. Altbaurenovierung

PETER OPPERMANN

Seit 1933 in der Elberfelder Nordstadt



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

Contracting

Als eine der Möglichkeiten eine Wohnung oder ein Haus mit Wärme zu versorgen stellt sich das Wärme-Contracting dar.

Hierbei wird die Wärmeversorgung eines Objektes oder mehreren Objekten auf einen aussenstehenden Contractor, der nichts mit dem Mietverhältnis der Mietvertragsparteien untereinander zu tun hat, ausgelagert. Der Contractor betreibt entweder eine separate eigenständige Heizstation oder bringt seine Anlage im Keller des Hauses oder für mehrere Häuser unter. Der Contractor liefert sodann die Wärme an den Vermieter Der Vermieter wiederum leitet die Wärme an die Mieter weiter und kümmert sich auch um die Abrechnung und Einziehung der entstandenen Kosten.

Ein Vorteil des Contractings liegt für den Vermieter zunächst in der Befreiung von Investitionen, da diese Anlage von dem Contractor vorfinanziert wird. Ferner erleichtert sich für den Vermieter die Verwaltungsarbeit, da auch die Instandhaltung und Reparaturen und sonstige Wartungspflichten in der Regel beim Contractor liegen. Darüber hinaus wird der Vermieter so in die Lage versetzt, ältere Heizkessel außer Betrieb zu nehmen und durch modernere Anlagen zu einer Energieeinsparung beizutragen, was sich wiederum positiv auf die Nebenkostenlast einer jeden Wohnung durchschlagen kann.

Auch können sich je nach Contractingvertrag viele weitere zusätzliche Vorteile für den Hauseigentümer zeigen. So ist es für einen professionellen Contractor möglich mit Fernüberwachungen einen höchstmöglichen Wirkungsgrad der Anlage durch Kontrolle und etwaige sofortige Nachregulierung zu gewährleisten. Risiken einer etwaigen Stilllegung bei Problemen fallen für den Hauseigentümer auch nicht an. Auch ist ein schnellerer Reparaturdienst des Contractors zu erwarten, da dieser im eigenen Interesse versucht, seine entsprechenden Aufwendungen so gering wie möglich zu

halten und darüber hinaus aufgrund des Betreibens mehrerer Anlagen in einem Gebiet auch eine ganz andere Marktmacht gegenüber Herstellern von Heizungsanlagen und Handwerkern durchsetzen kann. Der Vermieter muss sich ferner nicht mit etwaigen Öllieferanten oder dem Schornsteinfeger oder Handwerkern beschäftigen.

Die vorhergehenden Vorteile bestehen aber nicht bei allen Contractingmodellen. Der ein oder andere Contractor versucht, um seine Kosten besser kontrollieren oder gar am Markt überhaupt mit attraktiven Angeboten bestehen zu können, einzelne Punkten aus dem "klassischen" Contracting wieder zurückzuverlagern in den Verantwortungsbereich des Vermieters. Daher sollten Interessenten, die sich mit dem Contracting beschäftigen die Vertragswerke, die oft über zahlreiche Seiten nebst komplizierten technischen Erläuterungen gehen, genauestens zu studieren.

Auch wenn das Contracting dem ein-

Verbrauchserfassung Abrechnung • Service Als zuverlässiger Partner von Immobilienbesitzern im Bergischen Land sorgen wir für die reibungslose Erfassung und transparente Abrechnung von Heiz- und Nebenkosten. ALPHA Tel. 0202 – 2836850 www.alphamess.eu • info@alphamess.eu

zelnen Eigentümer viele Vorteile bringen kann, darf er nicht aus den Augen verlieren, dass nicht ohne weiteres seine wirtschaftliche Entscheidung zum Contracting sich eins zu eins auf ein Mietverhältnis umsetzen lässt.

Bei Beginn des Mietverhältnisses und der sofortigen Vereinbarung zum Contracting stellen sich im Regelfall keine Probleme.

Betreffend eines Contractings, das während des bestehenden Mietverhältnisses und damit nachträglich im Hause eingeführt wurde, kam es in der Vergangenheit wegen seinerzeit fehlender gesetzlicher Regelungen zu einer großen Anzahl von schwer überschaubaren Entscheidungen.

Streitpunkte waren dort vielfach, dass bei einer ursprünglichen Versorgung durch eine dem Vermieter gehörenden Anlage der Mieter nur die reinen Heizkosten gezahlt habe. Beim Contracting demgegenüber zahlt der Mieter das Entgelt für die Wärmelieferung und damit automatisch die in diesem Entgelt enthaltene notwendige Gewinne, Investitionskosten, Reparaturkosten oder Rückstellungen. Von daher war die frühere Umstellung auf Contracting zunächst immer mit einer großen Unsicherheit für den Eigentümer dahingehend, ob er überhaupt alle Entgeltkosten weitergeben kann, verbunden. Lediglich für den Fall,

dass im Rahmen der Umstellung auf das Wärmecontracting nur die reinen Heizkosten dem Mieter weiter gegeben wurden, konnte der Vermieter frei handeln und war nicht auf eine Zustimmung des Mieters angewiesen. Bei Letzterem Regelungsgehalt waren die wesentlichen Aspekte eines Anreizes für ein Wärmecontracting für einen Vermieter quasi vollständig verbraucht.

Die zuvor genannten Streitpunkte stellten sich deswegen, weil eine Umstellung auf die Umlage des Entgelts für die Wärmelieferung oder einen so genannten Wärmepreis als Vertragsänderung anzusehen war, die der Zustimmung des Mieters bedurfte, zumindest bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der BGH nach mehreren Entscheidungen seine Rechtsprechung änderte und es für die Umstellung ausreichen ließe, dass die Parteien die Kostenlage vereinbart haben, wofür grundsätzlich der mietvertragliche Verweis auf die 3. Anlage zu § 27 II Bv oder auf die Betriebskostenverordnung ausreichte.

Auch wenn hin und wieder noch diese ursprünglichen Schwierigkeiten heutzutage in den Köpfen der Vertragsparteien herumschwirren und öfters von Mietern eingewandt werden, hat sich mittlerweile die Rechtslage vollständig durch das Mietrechtänderungsgesetz geändert. Mit diesem Gesetz wurde nämlich § 556 c BGB eingeführt. Hiernach ist nunmehr für das Contracting bestimmt, dass, wenn der Mieter die Betriebskosten für Wärme oder Warmwasser zu tragen hat und der Vermieter von der Eigenversorgung auf eine eigenständige gewerbliche Lieferung durch einen Wärmelieferanten, also die so genannte Wärmelieferung, umstellen will, der Mieter diese Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen hat, wenn die Wärme mit verbesserter Effizienz entweder aus einer von einem Wärmelieferanten entrichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird und die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme und Warmwasser nicht übersteigen.

Wenn also bei der Umstellung die Neutralität der Warmmieten gewährleistet ist, muss der Vermieter also nicht befürchten, auf irgendwelche Risiken oder Kosten sitzen zu bleiben.

Die weiteren Details hinsichtlich des Contractings werden dann über eine vom Gesetzgeber erlassene Wärmelieferungsverordnung geregelt. Der Vermieter hat im Übrigen im Falle einer beabsichtigten Umstellung diese mindestens 3 Monate zuvor in Textform anzukündigen.

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff



Reichen Sie das

Eigentümer Journal

weiter, Ihr Nachbar freut sich.



Mieters Gewährleistung des Winterdienstes

von RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

Nach dem Mietrecht ist grundsätzlich, soweit im Vertrag keine anderen Regelungen aufgenommen wurden, der Eigentümer/Vermieter des Grundstücks dazu verpflichtet, den winterlichen Räum- und Streudienst zu erledigen oder zu organisieren. Viele Vermieter übertragen diesen Winterdienst auf Ihre Mieter. Oft genug muss, wenn dann der Schnee gefallen ist, der Vermieter feststellen, dass trotz ordnungsgemäß aufgestelltem Winterdienstplan der ein oder andere Mieter seinen Verpflichtungen nicht nachgekommen ist. Häufig wenden Mieter dann ein, sie seien nicht in der Lage den Winterdienst durchzuführen, weil sie zu einer gewissen Zeit im Urlaub: beruflich verhindert oder aufgrund des Alters bzw. Gesundheitszustandes nicht mehr in der Lage dazu seien. Grundsätzlich kann jedoch der Vermieter erwarten, dass der Mieter auch die übernommene Verpflichtung ausübt. Nur in ganz seltenen Ausnahmefällen ist es denkbar, dass er von seiner Leistung befreit ist, wenn dies unter Abwägung aller Zustände für ihn nicht mehr zumutbar ist. Hierbei muss aber zum Beispiel hinzukommen, dass er keine anderen Personen finden kann, die bereit sind für ihn die Verpflichtungen zu übernehmen.

Grundsätzlich ist bei urlaubs-, berufssowie krankheitsbedingten Gründen jedoch eine solche Unzumutbarkeit nicht gegeben. Ist der Mieter zum Beispiel durch Außendiensttätigkeit oder seinen Urlaub vorrübergehend verhindert, hat er auf jeden Fall für Ersatz zu sorgen.

Soweit es um eine Verhinderung durch Alter oder Gebrechlichkeit geht, ist sich nicht in allen Details die Rechtsprechung immer einig. Überwiegend wird jedoch vertreten, dass auch in solchen Fällen, da es sich nicht um eine höchstpersönliche Verpflichtung des Mieters handelt, sondern auch auf Dritte übertragbar ist, dass der betroffene Mieter zur eigenen Kostenlast für Ersatzkräfte zu sorgen hat. Die nach wie vor bestehende Grundsatzentscheidung des Landgerichts Wuppertal, die auch von weiteren anderen Landgerichten übernommen und somit bestätigt wurde, besagt:

Leitsätze zum Archivieren und Sammeln

Alter und gesundheitliche Beeinträchtigungen befreien den Mieter nicht von der Vertragspflicht, im Wechsel mit den anderen Mietparteien Schnee und Eis auf dem Grundstück und dem Bürgersteig zu beseitigen.

(LG Wuppertal, Urteil vom 20.05.1987 – 8 S 223/86)

Ein Laden ist nicht gleich einem Vereinsheim

Vorsicht bei Nutzung von Teileigentum entgegen der Bestimmungen in der Teilungserklärung

Der Erwerber einer Teileigentumseinheit in einer WEG sollte tunlichst darauf achten, welcher Zweckbestimmung dieser Einheit in der Teilungserklärung zugrunde liegt. Nachdem der BGH im vergangenen Jahr entschieden hatte, dass auch die jahrelange Zweckwidrige Nutzung von einer als Hobbyräumen ausgewiesenen Einheit den Eigentümer nicht davor schützen, dass nachträglich eine Untersagung der Nutzung zu Wohnzwecken ausgesprochen wird (siehe Eigentümerjournal Seite 5 Ausgabe September 2015), hat das AG München in seiner Ent-

scheidung vom 03.02.2016 nachgelegt. Der Eigentümer hatte eine Einheit als Vereinsheim/Vereinslokal genutzt, wobei hier auch Getränke und Essen ausgegeben wurden. Die Nutzung der Einheit war in der Teilungserklärung auf eine Nutzung als "Ladenlokal" beschränkt worden.

Die übrigen Eigentümer der WEG beschwerten sich über den entsprechenden Lärm sowie Geruchsbelästigungen und erhoben Klage auf Unterlassung der Nutzung als Vereinsheim und bekamen Recht, da hier eine intensivere Nutzung als vorgegeben vorlag.

Es ist daher jedem (zukünftigen) Teileigentümer vor Erwerb einer Teilei-

gentumseinheit zu raten, sich mit dem in der Teilungserklärung angegebenen Nutzungszweck der Einheit auseinanderzusetzen. Eine gegen den in der Teilungserklärung vorgegebenen Zweck verstoßende Nutzung kann ihn teuer werden.

Marian Voth

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Aufgepasst

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



Ausstellungsgarten · Natursteinhandel

Naturstein aus eigenen Brüchen und der ganzen Welt für Gewerbe und Privat.

Besuchen Sie unseren Ausstellungsgarten: Mo. - Fr.: 07.00 - 17.30 Uhr - Sa.: 09.00 - 13.00 Uhr

Natursteinbrüche Bergisch Land

Natursteinbrüche Bergisch Land GmbH · Hahnenfurth 5 · 42327 Wuppertal-Vohwinkel (auf dem Gelände der Kalkwerke Oetelshofen, direkt an der B7 Rtg. Mettmann)

(0 20 58) 78 26-90 www.natursteinbrüche.de

Urteile in Kurzfassung

zusammengestellt von RA Klaus Riske

Keine Kündigung auf Vorrat

Für eine Kündigung wegen Eigenbedarfs reicht eine sogenannte Vorratskündigung, der ein gegenwärtig noch nicht absehbarer Nutzungswunsch der Eigenbedarfsperson zugrunde liegt, nicht aus. Vielmehr muss sich der Nutzungswunsch so weit "verdichtet" haben, dass ein konkretes Interesse an einer alsbaldigen Eigennutzung besteht (BGH. Beschluss vom 11.10.2016 - VIII ZR 300/15).





Heller und Schneller

Seit dem 18.12.2016 sind die neuen Schwebebahnwagen im Einsatz. Nach vielen Testfahrten und bürokratischen Hürden hat die Generation G15 den regulären Fahrbetrieb aufgenommen. Der Festakt zur Eröffnung fand in unmittelbarer Vereinsnähe an der Station Kluse statt.

Neben NRW Verkehrsminister Michael Groschek nahmen auch Oberbürgermeister Andreas Mucke und WSW Aufsichtsratsvorsitzender Dietmar Bell an der Veranstaltung teil. Für das leibliche Wohl der Besucher wurde in einem Festzelt gesorgt, zusätzlich gabt es Dixie-Musik und jede Menge von Souvenirs



Die neuen hellblauen Wagen sind optisch moderner und bieten einen verbesserten Fahrgastkomfort. So gibt es zum ersten Mal gepolsterte Sitze und der Gang in der Fahrzeugmitte ist breiter als früher. Maximal 141 Personen haben in der Bahn Platz. Es gibt 45 Sitz- und 96 Stehplätze. Rollstuhlfahrer bekommen einen erleichterten Zugang durch eine an der vorderen Tür befindliche Rampe.

Neu ist auch ein großzügiges Panoramafenster, das fast bis zum Boden reicht, so dass Mitreisende einen ungestörten Blick auf Wupper und Stadt genießen können. (ri)

Bürger als Alltagsexperten

Bis Ende 2018 soll es für Wuppertal einen neuen geben. Nahverkehrsplan Der Plan gibt vor, wie der städtische Nahverkehr künftig aussehen soll. Die Verkehrsunternehmen, die für die Erbringung verantwortlich sind, also vor allem die Wuppertaler Stadtwerke (WSW), haben die Vorgaben des Nahverkehrsplans zu beachten und zu konkretisieren - zum Beispiel durch die Erstellung entsprechender Fahrpläne.

Die Planung des Nahverkehrs wird mit verschiedenen Angeboten zur Bürger-Beteiligung begleitet. Wie wir bereits berichteten gab es im Herbst 2016 einen Auftaktworkshop und eine Online-Befragung. Ab Januar 2017 trifft sich Expertenrunde, in der auch vier per Zufall bestimmte Bürger vertreten sind, circa drei bis vier Mal pro Jahr.

Die vier "Alltagsexperten" sollen den Fachleuten auf die Finger schauen und sich konkreten Vorschlägen einbringen. Wie schon bei der Seilbahn-Bürgerbeteiligung möchte die Stadt ganz bewusst mit zufällig ausgewählten Bürgern arbeiten. So könne man sich das umfangreiche dort vorhandene Wissen zu Nutze machen und neue Menschen für ein projektbezogenes Engagement gewinnen, heißt es aus dem Rathaus.



Zur Auswahl der Bürger wurden 100 Personen auf Grundlage einer Stichprobe aus dem Melderegister per Post angeschrieben und zur Mitarbeit eingeladen. Wenn sich mehr Personen melden als Plätze zur Verfügung stehen, wird das Los entscheiden. Fachwissen müssen die zufällig ausgesuchten Bürger nicht mitbringen, sie sollten aber zumindest gelegentlich den Nahverkehr in Wuppertal nutzen, um die Interessen der Fahrgäste vertreten zu können. (ri)

Alte Pfade, neue Flyer



Anlässlich des Weltbodentags im Dezember hat die Stadt drei Flyer mit ganz Wanderrouten besonderen neu herausgegeben. Ihr Inhalt: die Wuppertaler Boden-Erlebnis-Pfade, ..Vom Hahnerberg in das Gelpetal", "Vom Eskesberg in die Varresbeck" und "Vom Beuler Bach zum Hölker Feld", auf denen Besucher viel Interessantes über den Untergrund, auf dem sie laufen, erfahren können

Boden wird von vielen Menschen - anders als Luft oder Wasser - kaum als schützenswertes Gut wahrgenommen. "Es lohnt sich jedoch, mehr über Boden und Bodenschutz in unserer Stadt zu erfahren", sagt Oberbürgermeister Andreas Mucke. Ziel sei ein sorgsamerer und bewussterer Umgang mit dem wertvollen und nicht vermehrbaren Umweltgut Boden Die mit Informationstafeln versehenen Pfade sollen dafür gleichzeitig Anreiz und Hilfestellung sein. Auf den drei Routen können

sich Wanderer an vielen Stationen über die Entstehung

und die Bedeutung des Bo-

dens informieren. Außerdem

werden die vielfältigen Eingriffe durch den Menschen und deren Auswirkungen dargestellt.

Der eine oder andere wird sich vielleicht noch daran erinnern, dass bereits vor zehn Jahren Broschüren zu den drei Wuppertaler Boden-Erlebnis-Pfaden herausgegeben worden sind. Die Überarbeitung und Neuauflage der Flyer konnte mithilfe von Preisgeldern finanziert werden, die die Stadt im Rahmen des Bodenschutzpreises des Landes NRW für die erfolgreiche Deponiesanierung Eskesberg erhalten hat.

Die Flyer sind nicht nur an verschiedenen Stellen der Stadtverwaltung ausgelegt, sondern auch auf der städtischen Internetseite (www. wuppertal.de) abrufbar. Hier kann die Wanderung "Vom Hahnerberg in das Gelpetal" sogar virtuell nachempfunden werden. Per Mausklick geht es von Station zu Station. Aber an der frischen Luft ist es natürlich schöner. Also nichts wie los. (ri)





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



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

Reichen Sie das

Eigentümer Journal

weiter, Ihr Nachbar freut sich.

Vorgetäuschter Eigenbedarf

Setzt der Vermieter den behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht in die Tat um, so liegt der Verdacht nahe, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben gewesen ist. Unter diesen Umständen ist es dem Vermieter zuzumuten, substantiiert und plausibel ("stimmig") darzulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Eigenbedarf nachträglich entfallen sein soll. Hierbei sind strenge Anforderungen zu stellen. Erst wenn der Vortrag des Vermieters diesem Maßstab genügt, obliegt dem Mieter der Beweis, dass ein Selbstnutzungswille des Vermieters schon vorher nicht bestand (BGH, Beschluss vom 11.10.2016 - VIII ZR 300/15).

Mietminderung bei Konkurrenzschutz

Liegt der Mangel in einer vertragswidrigen Konkurrenzsituation, ist maßgeblich für die Bestimmung der Höhe der Minderung, inwieweit die Gebrauchstauglichkeit der angemieteten Räume durch die andauernde Konkurrenzsituation beeinträchtigt ist. Anders als bei

Wuppertaler Termine

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

01.01.	Neujahrskonzert des Sinfonieorchesters Wuppertal um 18.00
	Uhr in der Historischen Stadthalle
07.01.	Baustellenführung über den neuen Döppersberg um 11.00 und
	13.00 Uhr – Anmeldung unter 0202/563-2270
07.01. –	Tore am Fließband - Fußballhallenturnier in der Wuppertaler
08.01.	Unihalle
28.01	24h Schwimmen im Schwimmsportleistungszentrum an der
29.01	Küllenhahner Straße von 13.00 – 13.00 Uhr
04.02.	Baustellenführung über den neuen Döppersberg um 11.00 und
	13.00 Uhr – Anmeldung unter 0202/563-2270
04.02.	Schauspiel, Oper und Orchester mal anders - Ball der schönen
	Künste in der Historischen Stadthalle, ab 18.30 Uhr
09.02. –	Bananen im Tiefflug - Frühlingsmarkt der Marktschreier auf dem
12.02.	Berliner Platz in Oberbarmen
23.02.	Schlipse in Gefahr - Zur Weiberfastnacht klappern die Scheren
26.02.	Kamelle und Wuppdika - Karnevalsumzug von Elberfeld nach
	Barmen, Start am Hofkamp, Beginn 13.30 Uhr
26.02.	Giganten der Moderne - Letzte Möglichkeit zum Besuch der
	Degas-Rodin -Ausstellung im von der Heydt-Museum von 11.00
	– 18.00 Uhr
27.02.	Potpourri für Pappnasen – Rosenmontagskonzert im Opernhaus
	Beginn 19.30 Uhr
04.03.	Baustellenführung über den neuen Döppersberg um 11.00 und
	13.00 Uhr – Anmeldung unter 0202/563-2270
04.03.	Nach Stich und Faden – Deutsch- holländischer Stoffmarkt auf
	dem Laurentiusplatz, ab 11.00 Uhr
10.03	Bänkelsänger und Barden – Historischer Handwerkermarkt vor
12.03.	dem Barmer Rathaus
25.03.	Alles picobello – Wuppertal macht sauber. Mal nicht nur vor der
	eigenen Haustür kehren













! 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 Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen bedarf es nicht der Auswertung der Umsatzentwicklung des betroffenen Mieters (OLG Dresden, Urteil vom 04.05.2016 - 5 U 1286/09).

Mieterhöhung bei Untervermietung

Hat ein Mieter eine echte Untermiete vorgenommen und ein Zimmer seiner Wohnung einer dritten Person überlassen, ist dem Vermieter ein solches Vorgehen - anders als bei einer Mitnutzung im Rahmen einer Partnerschaft - nur gegen Zahlung einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten. Die Erhöhung bestimmt sich in solchen Fällen nicht an der stärkeren Abnutzung sondern unter dem Gesichtspunkt der Partizipation des Vermieters am Untermietzins. Hierfür wird in der Regel ein Betrag von etwa 20 % des Untermietzinses für angemessen erachtet (LG Berlin, Beschluss vom 07.07.2016 - 18 T 65/16).

Reichen Sie das

Eigentümer

Journal

weiter Ihr Nachbar freut sich

Langenberger Haus und Grund setzt neue Ziele

Viel vor



Vorstand und Beirat am 30.11.2016 (von links) Gerda Klingenfuß, Emil Weise (Vorsitzender), Helge Thierhoff, Peter Schürmann, Gabriele Ortmann, Helmut Lambertz

"Wir müssen aktiver werden, Ideen entwickeln und in der Öffentlichkeit stärker präsent sein", mit diesen Worten erläuterte Vorsitzender Emil Weise anlässlich der diesjährigen Mitgliederversammlung im voll besetzten Saal der Begegnungsstätte St. Michael die Zielsetzung für 2017. Erster Schritt auf dem Weg ist die Durchführung vierteljährlicher Vorstandssitzungen, die jeweils am letzten Freitag des Quartals

in der Vereinsgeschäftsstelle am Froweinplatz stattfinden. Zur nächsten Sitzung im März 2017 ist ein Vertreter des Velberter Stadtmarketings eingeladen. Darüber hinaus will der Verein Pressekontakte intensivieren und die Zusammenarbeit mit anderen Vereinen und Organisationen im Ortsteil ausbauen.

Im Eigentümerjournal sollen Langenberger Themen verstärkt platziert werden. Das Journal kann so als Werbeträger für den Verein genutzt und in Geschäften ausgelegt werden

Weise setzt aber auch auf die aktive Mitarbeit der Vereinsmitglieder. Diese sollen sich mit Fragen, Anregungen und Themenvorschlägen in die Arbeit einbringen.

Der zuletzt rückläufige Trend bei der Mitgliederentwicklung müsse gestoppt und nach Möglichkeit in





Bei dem Vermögensvergleich, der im Falle eines verhinderten Wohnungser-

Kaufvertrag geregelte Mak-

bühren, Grunderwerbsteuer)

berücksichtigt werden. Die jedem Eigentum innewoh-

nende Möglichkeit, die Sa-

che selbst oder durch Ver-

mietung nutzen zu können.

ist in ihrem Verkehrswert

bereits enthalten; sie kann

deshalb nicht zusätzlich ne-

ben dem Verkehrswert der

Sache als Schadenspositi-

on angesetzt werden (BGH,

Grundbuchge-

Finanzierungskosten

lerkosten,

Vereitelung eines **Vorkaufsrechts**





einen Aufwärtstrend umgewandelt werden. Als weitere Themen nannte Weise die Mitarbeit am Mietspiegel und die Präsenz bei Veranstaltungen vor Ort.

Bei den Wahlen zum Vorstand wurde Kassierer Helge Thierhoff in seinem Amt bestätigt. Einen Wechsel gab es im Beirat. Hier nimmt künftig Gerda Klingenfuß den Platz von Karl-Heinz Meding ein, der nicht mehr zur Wiederwahl antrat. Peter Schürmann hingegen setzt

seine Tätigkeit im Beirat fort. Ebenso gab es bei den Rechnungsprüfern keine Änderung. Diese bescheinigten dem Vorstand eine solide Arbeite und empfahlen Entlastung, die dann auch einstimmig erteilt wurde.

Im Anschluss an den offiziellen Teil referierte Fensterexperte Guido Häger zum Themen Einbruchschutz. hand von Modellen wurde deutlich, wie einfach es ist, ungesicherte Fenster "knacken". Demgegenüber lassen sich Fenster, die mit Pilzschließzapfen gesichert sind, von Einbrechern kaum öffnen. Ferner empfiehlt der Experte den Einbau abschließbarer Griffoliven und die Sicherung der Fensterscheiben durch Aufbringen spezieller Folien, mit denen es verhindert wird das Fenster eingeschlagen oder eingeworfen werden. Für die Aufrüstung gibt es übrigens staatliche Unterstützung. Es stehen KfW-Mittel zur Verfügung.

Klaus Riske

werbs anzustellen ist, ist dem Verkehrswert nicht nur der dem Verkäufer geschuldete Kaufpreis isoliert gegenüber zu stellen. Vielmehr müssen auch die mit dem Erwerb einhergehenden Nebenkosten (Notarkosten, im

Beschluss vom 04.10.2016 -VIII ZR 281/15).

Räumung bei Einzug von Mitbewohnern

Nimmt der Vermieter einen Dritten als Besitzer der Wohnraummietsache einstweiligen Verfügungsverfahren auf Räumung und Herausgabe in Anspruch. trägt der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass er vom Besitzerwerb des Dritten erst nach Schluss der mündlichen Verhandlung des gegen den Wohnraummieter geführten Räumungsprozesses Kenntnis erlangt hat (LG Berlin. Beschluss vom 18.10.2016 -67 S 327/16).

Pinwand Inserate

Exklusiv besteht für die Mitglieder unseres Vereins die Möglichkeit zu Sonderkonditionen Immobilien- oder Vermietungsannoncen zu schalten.

Die Kosten für ein rein textliches Inserat (bis zu 60 Wörter) betragen für Mitglieder 15,00 EUR. Der Anzeigenpreis für Nichtmitglieder beläuft sich auf 30,00 EUR. Mit dem jeweiligen Anzeigenpreis ist der Abdruck der Annonce in drei aufeinanderfolgenden Ausgaben des Eigentümerjournals verbunden. Nach Ablauf dieser drei Monate findet keine automatische Verlängerung der Anzeigenschaltung statt. Sollte ein weiterer Abdruck gewünscht sein, ist ein neuer schriftlicher Auftrag erforderlich. Insofern kein weiterer Abdruck der Annonce während der dreimonatigen Laufzeit gewünscht wird, ist dies aufgrund des Anzeigenschlusses bis zum letzten Werktag eines Monats schriftlich der Geschäftsstelle mitzuteilen. Später eingehende Benachrichtigungen können daher für die dann kommende Ausgabe des Eigentümerjournals nicht mehr berücksichtigt werden.

Eine vorzeitige Abstellung des Inserats hat keinen Einfluss auf den Anzeigenpreis (Reduzierungen können nicht gewährt werden). Die Anzeigenpreise für Inserate mit Foto können nach der vorherigen Übersendung des Textes und des digitalisierten Fotos in Absprache mit der Geschäftsstelle abgestimmt werden. Betreffend eingehender Inseratwünsche geht der Verein keine Verpflichtung ein, diese in der Vereinszeitung abzudrucken.

Beschwerdewert der Räumungsklage

Nimmt der Vermieter den Mieter auf Räumung der auf unbestimmte Zeit angemieteten Wohnung in Anspruch, bestimmt sich der Wert der Beschwer nach dem dreieinhalbfachen Jahreswert der Nettomiete (BGH, Beschluss vom 25.10.2016 - VIII ZR 207/15).

Abschreibung für Einbauküche

Die Aufwendungen für die komplette Erneuerung einer Einbauküche (Spüle, Herd, Einbaumöbel und Elektrogeräte) in einem vermieteten Immobilienobjekt sind nicht sofort als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehbar. Die Aufwendungen müssen vielmehr über einen Zeitraum von zehn Jahren im Wege der Absetzungen für Abnutzung (AfA) abgeschrieben werden (Bundesfinanzhof. Urteil vom 03.08.2016, IX R 14/15).

Rollläden vermeiden Wärmeverluste - und lassen sich vollautomatisch steuern

Spürbar Energie sparen

(djd). Von der Dämmung eines Hauses hängt die Energieeffizienz und Wohnbehaglichkeit ganz wesentlich ab. Neben der Fassade und dem Dach spielen vor allem auch die Fenster eine wichtige Rolle beim Wärmeschutz. ..In neu eingebauten Fenstern sind heute hoch wärmedämmende Isolierverglasungen der Standard", erklärt Bauen-Wohnen-Fachautor Schmidt vom Verbraucherportal RGZ24.de. Dennoch seien die Wärmeverluste über Fensterflächen höher als über eine gut gedämmte Außenwand - gerade bei modernen Gebäuden mit viel Glas ein nicht zu unterschätzender Kostenfaktor. Verbessern lässt sich der Wärmeschutz durch Rollläden. Werden sie im Winter konsequent geschlossen, wenn es Abend wird oder niemand zu Hause ist. vermindern sie die Wärmeabstrahlung durch eine dämmende Luftschicht zwischen Rollladenbehang und Fenster. Bis zu zehn Prozent der Energiekosten lassen sich auf diese Art einsparen.



Rollläden schließen automatisch

Jeden Abend alle Rollläden im Haus von Hand schließen - das ist lästig und längst nicht mehr Stand der Technik. Moderne Hausautomationssysteme wie "TaHoma" von Somfy übernehmen diese Arbeit komplett selbstständig. Die automatischen Fahrbefehle können beispielsweise über eine Zeitsteuerung erfolgen. Noch komfortabler und bedarfsgerechter ist die Steuerung über Sensoren. Dann schließen die Rollläden von selbst, sobald es dunkel wird, und fahren bei Tagesanbruch wieder Unter www.somhoch. fy-smarthome gibt es dazu alle weiteren Informationen.

Komfortabler steuern über Szenarien

Interessant ist auch die Steuerung über Szenarien. Denkbar ist beispielsweise ein Szenario "Niemand zu Hause". Über einen Befehl auf dem Touch-Screen der Hausautomationszentrale schließen sich dann alle Rollläden, die Raumtemperaturen werden moderat abgesenkt und zugleich gehen alle Lichter im Haus aus. Ähnlich könnte ein Szenario "Reise" aussehen. Hier könnte man zusätzlich programmieren, dass die Hausautomation zur Abschreckung von Einbrechern Anwesenheit simuliert, indem sie abends die Beleuchtung ein- und ausschaltet.





Eine Firma stellt sich vor

Die Firma BEYER GMBH & CO. IBIA ist ein mittelständisches Unternehmen des Wärmedienstes mit Hauptsitz in Solingen und seit 1964 auf dem Gebiet der Heizkosten- u. Hausnebenkostenabrechnung tätig. Wir sind Mitglied in der "Fachvereinigung Heizkostenverteiler und Wärmekostenabrechnungen e.V." und in mehreren Bundesländern vertreten.

Zu unseren Kunden zählen sowohl große Verwaltungen als auch Eigentümergemeinschaften und Hausbesitzer. Entsprechend handelt es sich bei den von uns betreuten Objekten um eine breite Palette, die sich vom Zweifamilienhaus bis hin zu Wohn- und Gewerbeobjekten mit mehreren hundert Mietern sowie ganzen Siedlungen erstreckt. Unser Liegenschaftsstamm fasst mittlerweile rund 16.000 Objekte mit mehr als 200.000 Nutzeinheiten, in der Hauptsache Wohnungen aber auch Büros, Geschäfte und sonstige gewerbliche Einheiten. Diesen Stamm betreuen wir intern mit 33 Mitarbeitern und weiteren 50 Vertretern im Außendienst.

Dank der guten Sachkenntnis unserer Mitarbeiter und der Ausstattung mit einer leistungsfähigen und flexiblen EDV sind wir in der Lage, auch schwierige Abrechnungen zu Pauschalpreisen zu erstellen. Für die Verbrauchserfassung zur

Heizkostenabrechnung bieten wir neben den preiswerten und bewährten Verdunstern auch elektronische Heizkostenverteiler unterschiedlicher Funktionalität an.

Darüber hinaus liefern wir Wärmezähler sowie Kalt- u. Warmwasserzähler in unterschiedlichen Bauformen und Größen.

Zunehmender Beliebtheit erfreuen

sich Funksysteme, bei denen das Betreten der Wohnungen zur Ablesung entfällt. Hier bieten wir Ihnen Lösungen die speziell auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt sind an.

Alle Erfassungsgeräte können Sie bei uns kaufen oder auch mieten, wobei die Gerätemieten unter bestimmten Voraussetzungen umlagefähig sind.

Eine Ablesung ohne Betreten der Wohnung? Ihre Wasser- und Wärmezähler sind eichfällig? Sie planen Rauchmelder zu installieren?

Wir haben die Lösung und bieten Ihnen an:



FUNKSYSTEME

(ablesen, ohne die Wohnung zu betreten)



AUSTAUSCH IHRER ZÄHLER

(nahezu alle Fabrikate)



Rauchmelder

(VdS zugelassene Fabrikate)

Rufen Sie noch heute an und lassen sich von uns fachkundig beraten.



Beyer GmbH & Co. KG \cdot 42699 Solingen \cdot Merscheider Busch 23 Fon 0212-645096-0 \cdot Fax 0212-530136 \cdot www.ibey.de

GROBA Bauaustrocknung GmbH

- Trocknung nach Wasserschaden
- Estrichtrocknung / Luftentfeuchtung
- Bau- / Winter- / Not- / Eventbeheizung
- Vermietung / Beratung / Verkauf / Service

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





Toranlagen • Garagentore • Industrietore • Torantriebe Haustüren • Schranken • Drehkreuze

Westfalenweg 279 Te D-42111 Wuppertal Te

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

Reservierungsgebühr unzulässig

Ein Immobilienmakler von Kaufinteressenten keine Reservierungsgebühr langen. Eine solche Gebühr stelle eine unangemessene Benachteiligung des Verbrauchers dar. (LG Berlin. Urteil vom 08.11.201615, 0 152/16).

Makler nicht Kostenschulder beim Notar

Aus Sicht eines verständig denkenden Notars will ein Makler die einen Vertragsschluss vorbereitenden Tätigkeiten regelmäßig nicht im eigenen Namen veranlassen. Ein Handeln des Maklers im Namen der Vertragsparteien ergibt sich zumindest aus den Umständen (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 10.11.2016 -I-10 W 268/163).

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

Mit speziellen Bändern können Heimwerker Lecks ganz einfach selbst schließen

Alles dicht

(did). Im Wintergarten tropft es, die Dachrinne ist nicht dicht und unter dem Vordach regnet es genauso wie davor? Die nasskalte Jahreszeit bringt kleine Schäden und Lecks rund um das Haus direkt ans Tageslicht. ..Damit aus kleinen Wassertropfen keine größeren Schäden an der Bausubstanz werden, sollte man sofort handeln und für eine wirksame Abdichtung sorgen", rät Journalist Martin Blömer von RGZ24.de. Mit speziellen Dichtbändern können sich Heimwerker dabei die Arbeit leicht machen.

Schnell abdichten - ohne viel Aufwand

Herkömmliche Dichtmassen und Silikone sind oft geruchsintensiv in der Verarbeitung, tropfen und hinterlassen Spuren, die dann wieder gereinigt werden müssen. Deutlich zeitsparender und einfacher ist es, Lecks mit einem Dichtband beispielsweise von 3M zu schließen. Dabei ist die Temperatur-, Witterungsund UV-Beständigkeit des Dichtbandes ebenso von

Vorteil wie die geruchsarme und unkomplizierte Anwendung. Das Band lässt sich leicht auf die abzudichtenden Stellen auftragen und durch Druck fixieren. Die Dichtigkeit ist ohne großen Aufwand unmittelbar nach dem Kleben zuverlässig hergestellt. Selbst

bei überlappenden klebungen wird eine hohe Haftung aufgebaut. Dank des viskoelastischen Klebstoffs aus Acrylat sind die Einsatzmöglichkeiten mehr als vielfältig. Dazu zählen Dichtungsanwendungen und Ausbesserungen von Metallen, lackierten Ober-





Wilkhausstraße 34

MALERBETRIEB

Telefon (0202) 50 12 44 Telefax (0202) 50 87 37

www.malerbetrieb-bruehne.de Ausführung sämtlicher Maler- und Anstricharbeiten

Ihr zuverlässiger Fachbetrieb für Fiberglastüren • Garagentore • Vordächer Terrassendächer • Beschattung • Faltsysteme

Inhaber: Klaus Tessarek Uellendahler Str. 488 42109 Wuppertal

Ausstellung geöffnet: Mo.-Fr. 8 Uhr bis 16.30 Uhr Samstags 10 Uhr bis 12 Uhr sowie nach Vereinbarung

Telefon: (02 02) 70 20 71 www.ante-fenster.de

Autorisierter Weru-Fachbetrieb Fenster und Türen fürs Leben

NEUES UND WISSENSWERTES



flächen, lackiertem Holz, von Glas, Keramik oder Kunststoffen - sowohl im Innen- als auch im Außenbereich. Erhältlich sind die Bänder in einer praktischen Kurzrolle im Onlinehandel, mehr Informationen gibt es unter go.3M.com/dichtband.

Erste Hilfe gegen Nässe und Zugluft

Konturen, Kanten, Übergänge, Nieten oder Schraubenköpfe lassen sich mit

den Bändern ebenso wasserdicht versiegeln wie kleinste Unebenheiten auf der Oberfläche, die raue Teerpappe des Gartenhäuschens oder der Hundehütte. Neben dem schwarzen Dichtband gibt es noch eine Reihe weiterer Bänder in der Farbe Grau und transluzent, die zum Beispiel am Wintergarten, an Dachluken oder Wohnmobilen erste Hilfe gegen Nässe, Staub und Zugluft leisten.











- Fassade Treppenhaus Wohnung
- Wärmedämmsysteme
- dekorative und denkmalpflegerische Malerarbeiten

Simonshöfchen 4a Telefon 73 20 04 • Telefax 73 43 18 www.malerwerkstaetten-orth.de

Innovation: Schwere Behältnisse leicht und sicher tragen

Das ist zu packen

(djd). Ist ein Beutel mit Blumenerde, Pflanzendünger oder Katzenstreu erst einmal aufgerissen, lässt sich der angebrochene Sack nur noch schwer transportieren. Bei jedem Hochheben reißt er weiter auf, gerne bröselt dabei ein Teil des Inhaltes zu Boden oder das Gut zieht bei der Lagerung Feuchtigkeit und verklumpt somit. Ganz zu schweigen davon, dass auf diese Weise ein rückenschonender Transport kaum möglich ist. "Gerade beim Anheben schwerer Behältnisse nehmen viele eine falsche Körperhaltung ein", warnt Journalist Martin Blömer vom Verbraucherportal Ratgeberzentrale.de.

Innovative Vorrichtung sorgt für sicheren Halt

Heimwerker, Freizeitgärtner und Tierhalter können sich nun den Transport und die Lagerung schwerer Säcke erleichtern - mit einer einfachen wie überzeugenden Lösung, die bei Profihandwerkern schon weit verbreitet ist. Der Erfinder Martin Ecker, selbst Inhaber eines Bautenschutzbetriebs, hatte die Idee, wie sich angebrochene Säcke besser handhaben lassen. Er hat eine Vorrichtung namens "Tragfix" entwickelt und patentieren lassen, die für einen sicheren Halt sorgt. Der geöffnete Sack wird lediglich eingeklipst - und schon ist alles fest und dicht verschlossen. Bis zu 25 Kilogramm lassen sich mit der Ausführung "Pro" sicher anheben und transportieren. Ausführliche Informationen gibt es unter www. tragfix.de, erhältlich ist die praktische



Lösung im Onlineshop sowie im örtlichen Handel

Schwere Gewichte rückenschonend tragen

Durch den fest angebrachten Henkel ist ein bequemes und rückenschonendes Tragen möglich, da das Gewicht des Sacks bei aufrechter Körperhaltung besser verteilt wird. Dies ist auch der Grund, warum sogar Berufsgenossenschaften hinter dieser sinnvollen Idee stehen und den Einsatz des "Tragfix" empfehlen. Die Inhalte bleiben zudem länger haltbar, sind vor Verschmutzungen geschützt, auch das Ziehen von Feuchtigkeit oder ein Austrocknen werden verhindert.



ELEKTRO-ANLAGEN STRASSBURGER

Industrieanlagen

Warmwassergeräte

- Installationen
- Reparaturen
- Nachtspeicheranlagen Sprechanlagen
- Breitbandverkabelung Kundendienst
- Netzwerktechnik
- 42107 Wuppertal
- Gathe 47 Telefon: (02 02) 45 32 27 Telefax: (02 02) 45 23 69



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



Dean-Justin war kein einfaches Baby. Zufrieden war er nur, wenn er Licht an- und ausschaltete. Ohne den günstigen Strom Garant hätte er seine Eltern in den Bankrott getrieben.



Günstiger Strom für Wuppertal: Wuppen wir's!

Jetzt zu Strom Garant wechseln, dem absoluten WSW-Preissieger. Denn hier gibt's Strom zu dauerhaft garantierten Niedrigpreisen.

Mehr Infos: www.wsw-online.de



Mit einem Wintergarten aus Holz ist man der Natur besonders nah

Filigran und doch stabil

(djd). Ein Wintergarten am Haus wird schnell zum Lieblingsplatz für die ganze Familie: Hier hat man das Gefühl, mitten im Garten zu sitzen und ist doch gut geschützt vor Wind und Wetter. Das Outdoor-Feeling in diesem lichtdurchfluteten Raum lässt sich auch dann noch genießen, wenn sich die Temperaturen im Herbst und Winter im Sinkflug befinden.

Wer durch den Bau beziehungsweise Anbau eines Wintergartens zusätzlichen Wohnraum gewinnen will, sollte auf Holz setzen. Es ist ein nachwachsender und ökologischer Baustoff, passt zu jedem Wohnstil und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Vor allem aber lässt Holz bei der Konstruktion und Gestaltung des Wintergartens viel Raum für Individualität

Holz ist nicht gleich Holz

Besonders gut geeignet für die Konstruktion eines Wintergartens ist Brettschichtholz aus heimischen Hölzern wie Fichte, Lärche, Tanne, Douglasie, Kiefer oder Eiche. Holz ist allerdings nicht gleich Holz: Trägt es beispielsweise das PEFC-Siegel mit dem stilisierten Laub- und Nadelbaum im Logo, stammt es garantiert aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern. Wer mit einem Wintergarten die Naturnähe sucht, für den ist es auch gut zu wissen, dass das Holz im Einklang mit der Natur geerntet



wurde. Informationen dazu und zu Anbietern, die Ware mit dem Siegel führen, findet man auf www.pefc.de.

Ohne Expertenrat geht es nicht

Für die Konzeption eines Wintergartens ist die Unterstützung durch Experten die beste Idee: Kompetente Partner können beispielsweise Architekten, Fensterbauer, Zimmerer, Holzfachhändler oder Wintergartenhersteller sein. Sie helfen bei den notwendigen Formalitäten wie der Bauvoranfrage und dem Bauantrag. Zudem halten sie wertvolle Tipps für die Konstruktion des Anbaus bereit.

Holz lässt einen Wintergarten besonders luftig und offen wirken: Dank der hohen Tragkraft von Holz sind schmale Profile und hohe Spannweiten im Wintergarten möglich. Gegen den Einfluss des Wetters wird die Holzkonstruktion durch den passenden Anstrich, eine Holzschutzlasur oder die Kombination mit Aluminium auf der Außenseite geschützt. Will man ganzjährig aus dem Wintergarten den Blick in die Natur genießen, sollte er beheizbar sein und den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprechen. Unterstützt durch kontrollierte Belüftung und Beschattung kann Holz selbst seinen Beitrag zu einem guten Raumklima im Wintergarten leisten: Das natürliche Material nimmt Feuchtigkeit aus der Luft auf und gibt diese bei trockener Luft wieder ab.



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 • 6957840 fax:+(49) 202 • 69 57 802







Holzboden: von Grund auf behaglich

Mit seiner angenehmen Oberfläche, den warmen Farben und der natürlichen Maserung prägt der natürliche Baustoff Holz den Innenraum des Wintergartens und fügt sich harmonisch in jedes Wohnambiente ein. Auch der Boden kann idealerweise mit Holz gestaltet sein - beispielsweise in Form von Parkett oder Dielen. Ein professionelles Fundament verhindert, dass der wertvolle Naturstoff mit Feuchtigkeit in Kontakt kommt.

Wie können Sie Ihre Energiekosten senken?

Heizungsund Sanitärgroßhandel

Alexanderstr. 63-65 42857 Remscheid Tel : 0 21 91/9 77 -370

... und Ihren persönlichen Beitrag dazu leisten, den CO₂ 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.

Noch Fragen?

Bezug über den Fachhandwerker Ihrer Wahl nit Lieferung, Montage und Service. Energiefresser identifizieren: Mit einfachen Maßnahmen lassen sich Kosten senken

Die Wohnung günstig warm halten

(djd). Wer es im Winter in den eigenen vier Wänden warm haben will. muss heizen - und somit auch zahlen. Damit die Wohnnebenkosten gerade in der kalten Jahreszeit nicht in die Höhe schießen, ist eine kluge Strategie gefragt. Wer einige Maßnahmen beachtet, kann sparen, ohne zu frieren und ohne Komfortverluste hinnehmen zu müssen.

Kosten sparen durch intelligentes Heizen und Lüften

Gekippte Fenster beispielsweise sind unterschätzte Energiefresser: Die aufsteigende Wärme der Heizkörper entweicht sofort nach draußen. "Stattdessen sollten Verbraucher mehrmals täglich fünf Minuten Stoßlüften", sagt Thomas Landmann, Verkaufsdirektor beim Flüssiggasversorger Primagas. Weniger bekannt sei, dass auch bei geschlossenen Fenstern Wärme über Glas und Fensterrahmen verloren gehe. Rollläden, die ab Anbruch der Dunkelheit herunter gelassen seien, können diesen Verlust um bis zu 20 Prozent verringern.

Wer die Raumtemperatur nicht unnötig hoch hält, kann ebenfalls Heizkosten sparen. Die optimale Temperatur für Wohnräume liegt bei 21 Grad. "Der Blick auf das Thermostat lohnt sich", so Landmann. "Als Faustregel gilt: Pro Grad Temperaturabsenkung lassen sich sechs Prozent Heizkosten einsparen." In einem Einfami-







lienhaus, das mit Gas beheizt wird. ließen sich dadurch bei einer Wohnfläche von 150 Quadratmetern jedes Jahr rund 95 Euro sparen. Zudem, so Landmann, sollte man Räume, die nicht permanent genutzt werden, generell weniger heizen.

Hydraulischen Abgleich an der Heizung vornehmen

Hausbesitzer sollten zudem einen hydraulischen Abgleich an ihrer Heizung vornehmen lassen, damit keine unnötige Wärme verloren geht. Der Abgleich sorgt dafür, dass jedem Heizkörper genau die Wärme zugeleitet wird, die er benötigt, um die gewünschte Raumtemperatur zu erreichen. Fehlt dagegen der Abgleich, werden Heizkörper, die näher an der Wärmequelle liegen, besser versorgt als die weiter entfernten. "Die optimale Einstellung bringt jedoch nichts, wenn die Anlage in die Jahre gekommen ist", sagt Thomas Landmann. Dann würden Verbraucher nur die Symptome bekämpfen, aber nicht die Ursache. Denn gerade veraltete



Ölheizungen hätten einen unnötig hohen Energieverbrauch.

Moderne Technologie lässt Energiekosten um bis zu 30 Prozent

Deutsche Heizungsanlagen haben ein Durchschnittsalter von 21 Jahren - die Stiftung Warentest rät hingegen schon ab einem Alter von 15 Jahren zum Austausch. Denn moderne Technologie arbeitet effizienter und energiesparender: "Ein aktuelles Gas-Brennwert-Gerät senkt gegenüber einer veralteten Ölheizung die Energiekosten um bis zu 30 Prozent", betont Thomas Landmann. In Regionen ohne Anschluss an das öffentliche Erdgasnetz könnten Gas-Brennwertthermen auch mit Flüssiggas betrieben werden. Der Energieträger sei eine sparsame und umweltschonende Alternative zu Heizöl und ebenfalls netzunabhängig in Tanks verfügbar.



Risiko Frost: Treppen und Eingangsbereiche jetzt winterfest machen

Geschützte Stufen, sicherer Zutritt

(djd). Eine einzelne Frostnacht kann schon zu viel sein: Ist Feuchtigkeit in die Fugen und Zwischenräume eines Bodenbelags im Außenbereich geraten, gefriert sie bei Minustemperaturen, dehnt sich aus, wenn es wieder wärmer wird, und führt schnell zu unschönen Abplatzungen sowie Rissen zum Beispiel auf Treppen oder an Eingangsbereichen. Das ist nicht nur ästhetisch ein Ärgernis. Wackelnde Stufen etwa können auch eine gefährliche Stolperfalle darstellen. Ist erst einmal ein Riss vorhanden, kann weitere Feuchtigkeit eindringen und tiefergehenden, kostspieligen Schäden an der Bausubstanz führen.



Bei Schäden schnell handeln

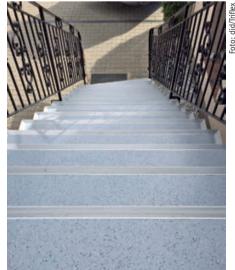
Sind Abplatzungen oder Risse sichtbar, sollte man die Treppe oder den jeweiligen Bodenbelag zügig sanieren lassen. "Schnelles Handeln ist gefragt, um das Haus vor Feuchtigkeitsschäden zu schützen", sagt Slava Schmidt, Technischer Berater beim Flüssigkunststoff-Spezialisten Triflex. Selbst wenn noch kein Schadensbild vorhanden sei, sollten Hausbesitzer regelmäßig einen Fachhandwerker um einen Wintercheck der Außenbereiche bitten. "So kann man

überprüfen, ob Treppen und Eingangsbereiche winterfest sind und einen ausreichenden Schutz gegen Frost und Tauwasser aufweisen", rät Slava Schmidt. Mehr Informationen gibt es beispielsweise unter www. triflex.de.

Abdichten und neu gestalten mit einem System

Eine dauerhafte Sanierung ist selbst im tiefen Winter möglich: Spezialharze lassen sich auch bei Untergrundtemperaturen von bis zu null Grad Celsius verarbeiten. Dabei wird die Fläche abgedichtet und zugleich attraktiv neu gestaltet: Das Sanierungssystem bietet eine Kombination aus rutschsicherer Oberfläche dank Quarzsandeinstreuung, dem langfristigen Bautenschutz auf Basis der vliesarmierten Abdichtung und einer ansprechenden Optik mit vielen Farb- und Motivvarianten. Die Arbeiten sind durch geschulte Handwerker schnell erledigt: Stufen und Eingänge lassen sich bereits nach zwei Stunden wieder betreten und entfalten sowohl für Bewohner als auch für Besucher eine einladende Wirkung.





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.

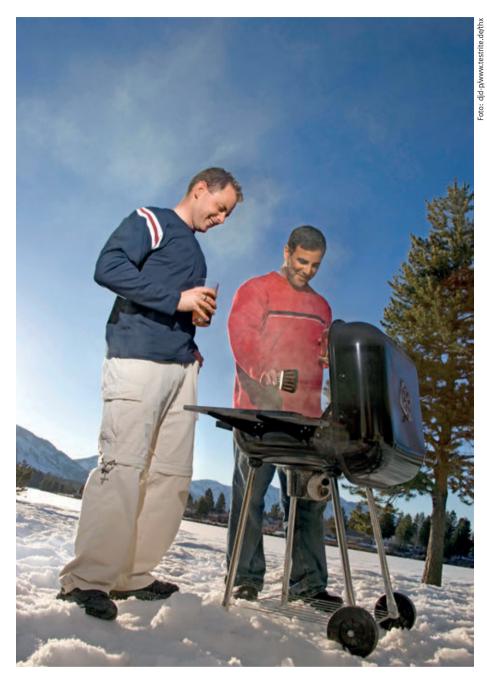
Immobilien sind unsere Spezialität!

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

Grillen im Winter



(djd-p/rae). Grillen im Winter wird immer beliebter. Wer seinen Grill im Herbst nicht einmottet und bei Minustemperaturen zum Wintergrillen einlädt, sollte jedoch beachten, dass nun die doppelte Menge an Briketts und Kohle im Vergleich zum Sommer nötig sind. Die Alternative ist ein Gasgrill, bei eisigen Temperaturen geht das Heizen dann deutlich schneller. Bei der Grilltechnik hat man heute die Qual der Wahl. Sogar Grillgeräte für das perfekte Steak, die es wie in der Profiküche auf 800 Grad Betriebstemperatur bringen, sind mittlerweile erhältlich. Neben aller Technik

sollte der BBQ-Fan aber auch praktische Aspekte nicht vergessen: Wohin etwa mit Soßen. Salatschüsseln. Tellern, Besteck und mehr, während die Fleischstücke in der Hitze garen? Rund um den Grill ist der Platz knapp, auch Arbeitsfläche zum Schneiden und Würzen fehlt meist Ein zusätzlicher Grill-Beistelltisch wie der "Unity" von Keter kann hier für Abhilfe sorgen. Mit seinem unverwüstlichen Kunststoff und der rostfreien Edelstahl-Arbeitsplatte kann der Tisch ganzjährig im Garten bleiben, Rollen en im Fachhandel und in Baumärkten. www.keter.com



Reichen Sie das

weiter, Ihr Nachbar freut sich.

Hier könnte Ihre **Anzeige** stehen!

Wir beraten Sie gerne.

Telefon 0 23 24 / 2 58 22

e-mail: andreas.wimmers@gmx.de





Peter Leitmann

Gas- u. Ölfeuerungstechnik

Neuenhofer Str. 20 · 42349 Wuppertal Tel.: 4 08 79 95 · buero@leitmann.net

- Brennerwartung
- Kesselreinigung
- Modernisierung

Reparatur

- Notdienst
- Rufen Sie uns an!

Abzug bei Barzah- lung	V	Rhein- delta- arm	persön- liches Fürwort (3. Fall)	V	•	s	.b- chieds- vort	•		betagt	Hptst. von Ne Mexico (Santa	o	•	japani- scher Politiker † 1909	Drei- finger- faultier	Fremd- wortteil: Nerven	eine Seekuh	•
Frauen- klei- dungs- stück	•	V		9			eutsche irline	>			*				V	V		
7						t	Gegen- eil von Praxis	>					\bigcirc 2				finni- sche Dampf- bäder	
Kiefern- art			aktiv, wirkend		5		3	6	8		7		1		eine Groß- macht (Abk.)	-	Y	
römi- sches Gewand		etwas neidlos zuge- stehen	٧		9		6		2	1	4	8	6		nord. Herrin des Meeres	-		
-		V			6			5							über- holt (engl.)	-		
franzö- sischer Schrift- steller †	Insel- staat im Pazifik		8		1				3	6			9		altes Edel- metall- gewicht	Ruhe- geld		
-	3					9	4		5		3		7		>	٧		
süd- amerika- nischer Kuckuck	•				7		5	2	4	3	2		8		Ton- bezeich- nung	-		süd- deutsch: Haus- flur
Nuckuck				Binnen- ge- wässer	V	li	eier- ches Sedicht	•		V	griec schei Buch stabe	r \$ - f	Speise- fisch	•	Ge- wichts- einheit (Abk.)		englisch: oder	₩
nicht alt			Stoff mit langem Flor	-		5					Komp nente Umsta	, -	-			4	V	
Verrat										wall- fahren	>						6	
1	2	3	4	5	6	7	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

Geschäfts- und Beratungszeiten

Geschäftszeiten

Montag	8.15 – 18.00 Uhr
Dienstag	8.15 – 17.00 Uhr
Mittwoch	8.15 – 14.15 Uhr
Donnerstag	8.15 – 18.00 Uhr
Freitag	8.15 – 16.00 Uhr

Persönliche Beratung

Termin ohne Voranmeldung

Montag 14.00 - 15.40 Uhr 14.00 - 15.40 Uhr Donnerstag

Termin mit Voranmeldung

16.00 - 17.40 Uhr Montag Mittwoch 09.00 - 12.30 Uhr 16.00 - 17.40 Uhr Donnerstag

Telefonische Beratung und Auskünfte

(Für einfach gelagerte Fallgestaltungen/Fragestellungen)

Montag	10.00 – 12.30 Uhr
Dienstag	10.00 – 12.30 Uhr
Mittwoch	10:00 – 11:00 Uhr
Donnerstag	10.00 – 12.30 Uhr

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	L	7	3	Þ	6	9	9	7
Ŋ	7	6	7	9	2	L	8	က
L	9	3	8	G		Þ	6	7
6	G	l	9	L	7	7	3	8
7	7	9	2	3	8	6	G	l
7	3	8	6	_	G	L	†	9
3	8	7	9	7	7	9	l	6
9	7	S	1	6	သ	8	7	7
l	6	7	7	8	9	3	7	G

Auflösung Rätsel S. 31 KONTERFEI

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 Neumitalied, das Sie für unseren Verein geworben haben, eine attraktive Prämie!

Voraussetzung: Aufnahmegebühr und erster Mitgliedsbeitrag sind bezahlt!

Die Geburtstagsgrüße für den Januar, wir gratulieren unseren Mitgliedern!

wii gia	itulieren un	seren wiitgileden:	
Abidin Erarslan	01.01.	Reiner Spelsberg	16.01.
Barbara Joldersma	02.01.	Klaus Schönwald	18.01.
Hannelore Graf	03.01.	Ilse Steinmetz	18.01.
Christel Görtz	05.01.	Otto Bode	19.01.
Marianne Niederhofer	r 06.01.	Dagmar Engels	20.01.
Jörg Peter Lonken	06.01.	Eberhard Eckermann	21.01.
Marion Dabringhaus	07.01.	Horst Hundt	21.01.
Irmgard Sopp	09.01.	Doris Plömacher	22.01.
Christa Hermes	10.01.	Dr. Hanneliese v.d. Thüsen	23.01.
Peter Zimmermann	10.01.	Marianne Kühne	25.01.
Cengiz Alkanli	10.01.	Muhamed Balic	25.01.
Barbara Cappelli	11.01.	Richard Schöpp	26.01.
Rosemarie Gerber	12.01.	Dieter Henke	28.01.
Marianne Mertmann	13.01.	Rolf Kaiser	28.01.
Hans-Dieter Buchena	u 14.01.	Christel Göbel	28.01.
Adolf Müller	14.01.	Reiner Groth	28.01.
Ursula Boll	14.01.	llse Albers	29.01.
Edith Paar	14.01.	Hildegard Tesche	29.01.
Hildegard Dietz	15.01.	Ursula Stoll	30.01.
Peter Sondermann	15.01.	Benno Rosentreter	30.01.
Irmgard Schmitz	16.01.		

Wir begrüßen als neue Mitglieder

Wir begrüßen als neue Mitglieder Frau Dr. Elisabeth Pumplün Herrn Thorsten Bödicker



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.



ND PRAMIENGUPUN

Als Prämie wünsche ich mir:	Angaben zum	werbenden N	litglied:	
■ TV Simulator	Name	Vorname	/ Mitgliedsnummer	/
☐ Vermietungsschild (Werbenase zum				
Aufkleben auf das Fenster von außen)	Straße/Hausnummer	PLZ	Ort	
Verkaufsschild (Werbenase zum Aufkleben auf das Fenster von außen)	Ich habe folge	ndes Neu-Mi	tglied geworb	en:
Gutschein über einen Solvenzcheck	Name HAUS	Vorname	Telefon (bitte für evt. I	Rückfragen angeben)
für bis zu zwei Personen gleichzeitig	Straße/Hausnummer	PLZ	Ort	



Was ist ein Schwarzbau?

Gerade bei den heutigen vielfältigen Hausankäufen und Bauaufgaben für Bauen im dem Bestand, ist es dringend angeraten, den Stand der Immobilie bezüglich seiner Baugenehmigungen zu überprüfen. Es sollte jegliche Anstrengung unternommen werden, die bestehenden Genehmigungsunterlagen zu beschaffen, oder aufzufinden.

Grundsätzlich muss bei allen nicht mit behördlicher Baugenehmigung nachgewiesenen, aber baulich erstellten Bauten, der Verdacht des Schwarzbaus vorerst angenommen und in Betracht gezogen werden.

Ein Bauvorhaben, welches vielleicht illegal errichtet ist, kann auf zwei Arten auf dessen (spätere) Rechtmäßigkeit geprüft werden. Die formelle Illegalität und die materielle Illegalität. Die formelle Illegalität bedeutet, dass die Baugenehmigung für das Objekt

Die materielle Illegalität bedeutet, dass das Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig ist.

Sollte eine formelle Illegalität bestehen, also die Baugenehmigung liegt nicht vor. reicht dieser Tatbestand für eine Stilllegungsverfügung der Behörde aus. Die materielle Illegalität, also die Frage ob das Bauvorhaben genehmigungsfähig ist/wäre, ist in diesem Zusammenhang dann nicht mehr relevant.

Insbesondere in ungenehmigt entstandenen Siedlungen der Nachkriegsjahre und an Randgebieten, sowie in Hinterhofbebauungen unzulässigen und deren sehr häufigen heutigen Umnutzungen, sind oft beide Tatbestände erfüllt. Hier kann wegen formeller und materieller Illegalität der Abriss drohen.

Eine Nutzungsuntersagung bei einem Bau bedeuten, dass ein Nutzungsverbot und/oder eine Räumungsgebot erlassen wird. Für diese Nutzungsuntersagung muss eine formelle Illegalität als Grundlage vorliegen, also die fehlende Baugenehmigung und die Verhältnismäßigkeit einer solchen Nutzungsuntersagung begründet sein.

Eine Abrissverfügung ist nur dann zulässig, wenn die bauliche Anlage formell und materielle illegal ist.

Die heutige Genehmigungsfähigkeit scheitert meist an fehlenden Abstandsflächen und Brandschutzauflagen.

Gerade die nach 1960 errichteten Gebäude bedürfen hier einer genaueren Recherche, weil diese auch nicht durch den neu eingebrachten § 61 Abs. 7 der neuen Bauordnung NRW über die nun erstmalig formulierte Stichtagsreglung "vor 1960 errichtet", geschützt sind.

Die neue Bauordnung NRW wurde am 14.12.2016 verabschiedet und setzt nun im § 61 Abs. (7) folgende Definition fest:

"Die Bauaufsichtsbehörden sollen die Beseitigung einer baulichen Anlage fordern, wenn diese

- 1. ohne Baugenehmigung errichtet wurde
- 2. keinen Bestandschutz genießt und
- 3. auch mit geänderter Nutzung nicht genehmigt werden kann.

Die Bauaufsichtsbehörden können den Fortbestand einer derartigen Anlage insbesondere dulden, wenn diese

- 1. vor 1960 errichtet wurde,
- 2. seitdem nicht geändert oder in Ihrer Nutzung geändert wurde,
- 3. die Bauaufsichtsbehörden seit mindestens 10 Jahren Kenntnis von der Rechtswidrigkeit der baulichen Anlage haben und von der baulichen Anlage keine Gefahren für Leben oder Gesundheit ausgeht.

Die Duldung erfolgt mit der Maßgabe, dass die bauliche Anlage und Ihre Nutzung nicht geändert werden dürfen. Maßnahmen zur Instandhaltung und Energieeinsparung sind im Rahmen des vorhandenen Baukörpers zulässig.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Gottschalk.

Gez. Ute Gottschalk

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



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

22.528,-€ bei Vollvermietung (steigerungsfähig) Nettomieteinnahmen:

Energieausweis: Energiebedarfsausweis,

> Endenergiebedarf 147,4 kWh/m²a, 30.09.2016, Baujahr Heizung 2008, Gas

Kaufpreis: 275.000.-€ maklerfrei

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



Großzügiges Einfamilienhaus mit attraktiver Einliegerwohnung Wuppertal-Nordhöhen -Einern

Eine sehr schön gelegen Wohnimmobilie aus erster Hand der Eigentümer. Dieses Objekt liegt angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet mit großer Grundstücksfläche von über 1.000 m² und schönem Baumbestand auf den Wuppertaler-Nordhöhen in der beliebten Lage Einern. Die Zufahrt ist mit eigener Zuwegung. Das Objekt liegt zurückliegend mit einem großzügigen Vorgarten. Zum Haus gehört außerdem eine im Haus befindliche Dopplegarage.

Seitlich im Objekt außerdem liegt eine attraktive und komplett modernisierte Einliegerwohnung mit 80,14 m², diese ist vermietet.

Die architektonisch sehr ansprechende Eigentümerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 257 m² ist attraktiv geschnitten, mit einem repräsentativen Wohn-/ Essbereich mit Originalparkett, Küche Arbeitsbereich, Wc. offener Treppenanlage und Balkon. Ein sehr helles, lichtdurchflutetes Obergeschoss mit aktuell 4 Kinderzimmern, Schlafzimmer und Balkon, sowie Bad und sep. WC gehört zu dieser Wohnung. Diese Eigentümerwohnung ist renovierungsbedürftig.

Im Untergeschoss befindet sich ein ausgebauter Nutzbereich mit Terrasse zum Garten gelegen, welcher auch weiterer Wohnraum / Arbeitsbereich werden könnte.

Gebäudeart: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Baujahr:

Wohnfläche: 338,34 m² (inkl. 80,41 m² Einliegerwohnung)

Energieausweis: 26.02.2016, Verbrauchsausweis,

Energieklasse G, Heizöl

Kaufpreis: 425.000,- EUR zzgl. 3,57 % Courtage

inkl. 19 % MwSt. für Haus und Grund (Makler)







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.

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







Großzügiges Gründerzeiteckhaus Wuppertal-Wichlinghausen, Freiheitstr./Görlitzerstr.

Nähe Nordbahntrasse, sehr ruhige Wohnlage, Balkone, Denkmalschutz

Das Gebäude befindet sich in guter und sehr ruhiger Wohnumgebung in Wuppertal-Wichlinghausen.

Fußläufig erreichen Sie die Nahversorgungen am Wichlinghauser Markt und die beliebte Nordbahntrasse. Schulen, Kindergärten und Nahverkehr befinden unmittelbarer Wohnumgebung.

3 Wohnungen sind bereits ansprechend saniert worden. Im Erdgeschoss haben Sie eine gut vermietete Gewerbefläche und eine bisher nicht vermarktete Gewerbefläche, die auch künftig in eine Wohnungsnutzung umgewandelt werden könnten.

Alle Wohnungen mit Gasetagenheizungen und teilweise mit Balkonen ausgestattet.

Energieausweis: Denkmalschutz

Baujahr: 1902

Wohn-/Gewerbefl.: 508 m² Wohnfläche, 170 m² Gewerbefläche

Wohneinheiten:

Nettokaltmieten: aktuell 29.520,- €, ca. 37.000,- € mögl. bei Vollvermietung

Kaufpreis: **295.000,-** € zzgl. 3,57 % Courtage inkl. 19 % MwSt. f.

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.

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. f. haus und Grund (Makler)

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



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, Verbrauchausweis 122,72 kWh/m²a, Öl; Hausgeld: 253,- EUR p. Monat 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 vor-

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:

Wohnen: Bedarfsausweis 518,4 kWh/m²a,

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

Reichen Sie das

weiter, Ihr Nachbar freut sich.

Beratungszeiten

Dessauerstraße 3, 42119 Wuppertal Telefonische Beratung und Auskunft Tel.: 479 55 0 / Fax: 479 55 70

10.00 - 12.30 Uhr 10.00 - 11.00 Uhr Mo., Di. + Do. Mi.

Persönliche Beratung:

Feste Termine mit Voranmeldung! 9.00 - 12.30 Uhr 16.00 - 17.30 Uhr Mo. + Do. Freie Beratungszeit ohne Termin: Mo. + Do. 14.00 - 15.45 Uhr

Emmauszentrum, Hauptstr. 37 jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat 16.00 - 18.00 Uhr Keine Sprechstunde am 01.02.2017

Langenberg

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

Langerfeld

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

Keine Sprechstunde am 03.01.2017

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

Keine Sprechstunde am 03.01.2017

Steuerberatung

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

Anschriften

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

Dessauerstraße 3 42119 Wuppertal

0202/47955-0 fon 0202/47955-70

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

Haus-, Wohnungsund Grundeigentümerverein Langenberg e.V.

Froweinplatz 6b 42555 Velbert

fon 02052/84774 fax 02052/84774

Impressum

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 02324 - 25822 Telefon Mobil 0172 - 511 5244 andreas.wimmers@gmx.de email

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 €

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 Garantie-erklärung 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 <u>unsere</u> 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.
2012	102,8	103,5	104,1	103,9	103,9	103,7	104,1	104,5	104,6	104,6	104,7	105,0
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	

Verbraucherpreisindex NRW Basisjahr 2010 = 100

Basisjahr	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
2012	102,8	103,4	104,1	104,0	103,8	103,6	104,0	104,5	104,6	104,6	104,7	105,0
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	

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			

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			

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 HEIZOELVORST

Deutscher Ring 69, 42327 Wuppertal, Tel. 744035

Dach + Wand



Dächer, Fassaden und mehr...

Peter Nolte | eMail@noltedach.de | Telefon 0202 300041 Wiesenstraße 115 - 121 | 42105 Wuppertal

GERHARD BENN

- Zimmerei
- Dachgauben
- Holzfassaden
- · Carports
- Sanierung
- Fachwerkbau
- Denkmalpflege
- Innenausbau
- Balkone
- Pergolen



seit 1914 Charlottenstraße 64 42105 Wuppertal

Tel.: 0202/301466 Fax: 0202/312975 info@holzbau-benn.de www.holzbau-benn.de



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



Dachdeckerei · Bauklempnerei Fassadenverkleidungen Feuchtigkeitsabdichtungen

42107 Wuppertal Nagelstr. 3-5 Tel. 45 32 39 / 66 42 62 Fax 2 60 49 66



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!





Mehr **LEISTUNG**

Dachflächenfenster

Be- und Entlüftungssysteme

als Sie denken Falt und Klapptreppeneinbau

Feucht- und Naßraumabdichtungen



oder rufen Sie die Dochdeckerinnung an Tel.:28 09 00, Wuppertal, Hofkamp 148



Hier könnte Ihre Anzeige stehen!

Wir beraten Sie gerne. Mobil 0 172/511 52 44 Telefon 02324/25822 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



Schlosserei Tel. 31 65 50 Fax 30 38 65

Schlosserei *Kromberg Metallbau GmbH*

Türen • Tore • Fenster Treppen • Geländer • Gitter Reparaturdienst

Wiesenstraße 120 • 42105 Wuppertal-Elberfeld



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



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

Hausverwaltung

T.P.M. Trilling Projekt-Management GmbH

Hausverwaltung für Mietwohnobjekte

Weinberg 14
42109 Wuppertal
Tel 02 02 – 708 613
Fax 02 02 – 257 45 15
Peter.Trilling@t-online.de

Ich bin für Sie da!

• 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



Rolladen Reinertz

Meisterbetrieb

Rolladen • Fenster • Markisen elektrische Antriebe

42899 Remscheid priv. 02 02 / 71 12 63

Am Blaffertsberg 30 2 0 21 91 / 5 89 49-38



Rollladen Markisen Tore Terrassendächer

Terrassendächer Klappläden Innenverschattung Reparaturen/Service

Tel. 02 02-75 17 52

info@adolfenge.de • www.adolfenge.de



Friedrich-Ebert-Str. 83 42103 Wuppertal wuppertal@engelvoelkers.com Unser Team wenn es um Ihre Immobilie geht!

> Wuppertal Tel. 0202-24 29 140 Immobilienmakler



ENGEL&VÖLKERS°

