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

Eigentümer journal.

Einen „guten“ Rutsch ins neue Jahr !

RECHTSTIPPS • IMMOBILIENSERVICE
BRANCHENNEWS • VEREINSARBEIT

Januar
2018

ISSN 2567-1472

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

Sehr geehrte Mitglieder,

das Jahr 2017 war für die Haus- und Grundeigentümer auch in Wuppertal durch die Wahlen zum Landtag in NRW im Mai und zur Bundestagswahl im September geprägt.
Das Jahr begann mit dem Wahlkampf aller Parteien, die mit vielen Wahlprogrammen und diversen Wahlkampfversprechen um Stimmen der jeweils Wahlberechtigten warben.
In NRW ging bekanntlich aus der Wahl die neue Koalition aus CDU und FDP hervor, die sich zügig zusammenfand und dem Land einen neuen Ministerpräsidenten mit neuer Regierungsmannschaft gab.
Die Landesregierung war zuerst als zurückhaltend wahrzunehmen, bis sie sich aus oppositioneller Sicht diverser „Skandale“ stellen musste. Den „neuen“ Landeshaushalt mit seiner noch höheren Verschuldung wusste auch sie wie stets nach einem Regierungswechsel mit dem Hinweis auf „Reparaturbedarf auf Grund der Haushaltsinventur nach Regierungsübergabe“ zu verteidigen. Dabei hatten die neuen Koalitionspartner in ihrer Rolle als Opposition stets im Wahlkampf die von der vorherigen Regierung (geringer) geplante Verschuldung für 2018 scharf kritisiert. Dafür sollen für künftige Haushalte entsprechend der Landesverfassung keine neuen Schulden mehr aufgenommen werden.
Für uns als Haus- und Grundeigentümer ist bis jetzt lediglich positiv anzumerken, dass die neue Landesregierung das Inkrafttreten der Novellierung der Landesbauordnung um ein Jahr verschoben hat, um diese nochmals -vielleicht auch in unserem Sinne- zu überarbeiten.
Desweiteren will die Landesregierung ab dem Jahr 2018 ein Wohnraumförderprogramm auflegen, das bis zum Jahr 2022 insgesamt 4 Milliarden Euro umfassen soll. Pro Jahr wollen das Land und die NRW Bank 800 Millionen Euro zur Verfügung stellen, damit der geförderte Wohnungsbau weiterhin floriert. Das Programm setzt damit die bisherige Förderung der Vorgängerregierung fort.

Der Wählerwille brachte dann im September die FDP wieder und die AfD neu in den Bundestag. Die bisherigen Regierungspartner CDU/CSU und SPD hätten theoretisch mit einer großen Koalition ihr Bündnis fortsetzen können; jedoch verweigerte sich hierfür die SPD. Daraufhin folgten Sondierungsgespräche zwischen CDU/CSU sowie den Grünen und der FDP zur Bildung einer Bundesregierung als sogenannte Jamaika-Koalition. Da diese aufgrund der Absage der FDP nicht zustande kam, kann nun damit gerechnet werden, dass die Bildung einer Regierung mit oder ohne Neuwahlen bis über das Frühjahr 2018 hinaus dauern kann. Es sei denn, die SPD ändert ihr derzeitiges „Nein“ zu einer Koalition mit der CDU/CSU.
Solange herrscht wahrscheinlich innen- und außenpolitisch Stillstand, da die amtierende Regierung keine bindenden Beschlüsse wie etwa den Bundeshaushalt 2018 für die künftige Regierung fassen darf.
Derzeit werden bspw. für die Zukunft wichtige Entscheidungen wie in der Wohnungswirtschaft und der Umwelt auf Bundes- und daraus resultierend auf Landesebene nicht getroffen.

Vorteilhaft für uns als Haus- und Grundeigentümer ist, dass die Parteien im Bundestag mit sich selbst oder den anderen im Parlament vertretenden Parteien beschäftigt sind, sodass unter anderem die Verschärfung der Mietpreisbremse und die Reform der Grundsteuer derzeit nicht im parlamentarischen Focus stehen.
Als nachteilig ist anzusehen, dass derzeit auch nicht über den Abbau von Bürokratie- und Investitionshürden für Immobilienbesitzer auf Bundesebene beraten wird.

Seitens der Stadtverwaltung Wuppertal wird weiterhin konstant festgestellt, dass veranschlagte teilweise erhöhte und/oder gedeckelte Haushaltsmittel

Inhalt
Januar 2018

VON FALL ZU FALL

Betriebskostenabrechnung	5
HeizkostenVO vs. Heizkostenpauschale	6
Eigenbedarf - „Fliegender Wohnungswechsel“ für den Vermieter zumutbar?	7
Uraltes Gebot	8

TAL AKTUELL

Wuppertaler Termine	10
Es werde Licht	11
Neues Jahr, alter Preis	12
Wuppertaler Mietspiegel	13

NEUES UND WISSENSWERTES

Clever durch die kalte Jahreszeit	15
Kosten senken, Komfort erhalten	16
Geräusche bleiben draußen	17
Gut absichern gegen Naturgefahren	18
Licht aus der Decke	20
Kuschelig warm unterm Dach	21
Mit Holz flexibel heizen	22
So wird beim Duschen und Baden gespart	26
Korrosionsrisiko bei Heizöltanks aus Stahl	27
Für eine nachhaltigere Bauwirtschaft	28
Rätsel / Sudoku	29

VEREIN	30
Geburtstage / Neumitglieder / Geschäftszeiten	33
IMMOBILIEN-SERVICE	34-37
IMPRESSUM/BERATUNGSZEITEN/ INDEX	38

Titelbild: Wimmershoff/Scholz

im Haushalt der Stadt -wie jedes Jahr- nicht ausreichenden Einnahmen gegenüberstehen und der künftige Haushalt trotz Einsparversuchen mit einer Unterdeckung -sprich mit neuen Schulden- verabschiedet werden müsste.
Dennoch haben die Stadtverordneten für das kommende Haushaltsjahr die Gebühren-/Hebesätze einzelner Abgabearten im Grundabgabenbescheid geringfügig erhöht bzw. abgesenkt. Das Summenzeichen weist trotzdem für viele Haus- und Grundbesitzer wieder Mehrkosten aus.
Die Erhöhung der Grundsteuer B schwebt aber nach wie vor durch Vorratsbeschluss im Raume und in den Köpfen einiger Funktionsträger in dieser Stadt. Schließlich sind ja unter anderem die Kosten und Folgekosten in Sachen „Umbau Döppersberg“ noch nicht alle schlussgerechnet.

Zwar hat sich die Einnahmesituation der Stadt im Laufe der letzten Jahre auch durch Zuschüsse - sprich Steuergeld- und Steuereinnahmen verbessert, jedoch hat der Kämmerer auch jeweilig zugestimmt, zusätzliche Ausgaben für künftige Haushalte einmalig und/oder auch dauerhaft einzuplanen. Dazu gehören sicherlich auch ein einmaliger zweistelliger Millionenbetrag und in künftigen Haushalten vorerst dauerhaft ein niedriger Millionenbetrag als Zuschuss für eine Tochtergesellschaft der Stadt.
Ganz zu schweigen von Pensionszahlungen für einen abgewählten Dezernenten sowie den Kosten für eine weitere Besoldung eines Teils der seinerzeit gut dotiert eingerichteten und noch besetzten Stellen seines ehemaligen Stabes im Rathaus und nunmehr die zusätzliche Besoldung für einen weiteren neuen Dezernenten.
Vielleicht ist aber die Planung und Ausgestaltung des Elberfelder Weihnachtsmarkts vorab schon einem Kostendämpfungsbeschluss unterlegen. Ähnlich sollte auch mal ein Reduzierungsbeschluss für Grundabgaben im Rat der Stadt verabschiedet werden. Die Vermieter und deren Mieter würden es ihm sicherlich danken.
Auch im Jahr 2018 werden wir, wie es inzwischen Tradition ist, die Lokalpolitik und die Verwaltung, Vereine und Interessengemeinschaften zum Dialog einladen. Hierzu brauchen wir aber auch weiterhin 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 2018
Lutz Fürup
1. Vorsitzender

Schlosserei
Tel. 31 65 50
Fax 30 38 65

Kromberg **Metallbau GmbH**
Türen • Tore • Fenster
Treppen • Geländer • Gitter
Reparaturdienst
Wiesenstraße 120 • 42105 Wuppertal-Elberfeld

Betriebskostenabrechnung - Hin- und Herblättern - dem Mieter zumutbar

Mit einer weiteren Entscheidung (Az. VIII ZR 3/17) setzt der BGH seine Rechtsprechung zur formellen Ordnungsgemäßheit und den daran nicht übersteigerten Anforderungen fort.

Der Vermieter musste seine Nachforderungen aus zwei Nebenkostenabrechnungen in Höhe von fast 2.000,00 € gerichtlich erstreiten, da sich sein Mieter mit der ihm erteilten Nebenkostenabrechnung überfordert ansah. Die von dem Vermieter erstellten Nebenkostenabrechnungen bestanden jeweils aus sieben Seiten. Auf der ersten Seite waren 15 Kostenpositionen aufgelistet und addiert und auf der Rückseite der ersten Seite dann die Nummer dieser Positionen vier mit A bis D bezeichneten Rubriken zugeordnet, ohne dass dabei die Kostenpositionen von der ersten Seite selbst nochmals beschrieben und sodann auf den Folgeseiten mit Gliederungsziffern von 1 bis 4 gekennzeichnet wurden. Der Mieter hielt dies für einen durchschnittlichen denkenden Mieter nicht mehr als verständlich und nachvollziehbar. Es sei im Übrigen unnötig kompliziert, wenn man zwischen den einzelnen Blättern immer wieder hin- und herund zurückblättern müsse, um die ausgerechneten Positionen auf der Seite 1 nachvollziehen zu können.

Erkennbarkeit und rechnerische Nachprüfbarkeit entscheidend

Der BGH erteilte dem Ansinnen des Mieters eine Absage. Er stellte fest, dass eine Betriebskostenabrechnung formell ordnungsgemäß ist, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält.

Entscheidend ist allein, ob es die Angaben in der Betriebskostenabrechnung dem Mieter ermöglichen, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten gedanklich und rechnerisch nachzuprüfen.

Blätternmüssen schadet nicht

Auch eine aus sieben Seiten bestehende Nebenkostenabrechnung ist formell ordnungsgemäß. Dem Mieter ist es zumutbar, um etwaige auf Folgeseiten entfallende Kostenanteile nachvollziehen zu können, auf die vorhergehenden Seiten zurückzublättern und die so insgesamt enthaltenen Angaben gedanklich zusammenzuführen. Bei verständigen und konzentrierten Lesen erschließen sich so die Zusammenhänge ohne weiteres auch für einen Laien.

Fazit: Es ist zu begrüßen, dass der BGH hier seit einiger Zeit die ursprünglich in der Rechtsprechung aufgestellten hohen Hürden zur formellen Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung weiterhin herabsenkt. Für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung ist nämlich entscheidend und ausreichend, dass der Mieter die ihm angelasteten Kosten bereits aus der Abrechnung klar ersehen und überprüfen kann, so dass die Einsichtnahme in dafür vorgesehene Belege nur noch zur Kontrolle und zur Beseitigung von Zweifeln erforderlich ist.

Letztlich bedeutet dies, dass der Mieter nur aus der Abrechnung selbst rechnerisch das gefundene Ergebnis nachvollziehen können muss.

Mit dieser Entscheidung zu einer von der Seitenzahl umfangreichen Nebenkostenabrechnung wird auch künftig den Mietern der häufige Einwand, man könne ja nicht so ohne Weiteres die Berechnungen aus einer Nebenkostenabrechnung nachvollziehen, der Boden entzogen. Die Mieter und deren Interessenverbände werden sich nicht mehr so leicht auf vermeintlich herabgesetzte Leseverständnis bzw. Lesekompetenz zurückziehen können.

Auch wenn der BGH derzeit großzügig in seiner Beurteilung ist, wird zu erwarten sein, dass immer wieder vermeintliche Verständnis- und Nachvollziehbarkeitsprobleme seitens der Mieter angeführt werden, sei es nur um dadurch Zeit zu

gewinnen, bevor man die an sich berechtigte Nachforderung ausgleichen muss. Im Lichte dessen sollte der Vermieter, auch um seinen bei etwaigen Nachfragen ansteigenden Verwaltungsaufwand zu minimieren, versuchen, mit möglichst wenig Seiten und schnell nachrechenbaren Angaben in einer Nebenkostenabrechnung von vorne herein derartige Diskussionen gar nicht aufkommen zu lassen. Auch wenn dies bei manchen Objekten nicht immer möglich ist aufgrund von Besonderheiten, sollte das Ziel sein, den Mieter zu der jeweiligen Nebenkostenart eine Darstellungszeile zu präsentieren, die dieser schlichtweg von links nach rechts durchs Eintippen in einen Taschenrechner selbst nachrechnen kann.

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

HeizkostenVO vs. Heizkostenpauschale

Immer wieder treffen sich Fälle an, bei denen, obwohl die Heizkostenverordnung eine andere Vorgabe macht, die Vertragsparteien sich darauf verständigen, dass betreffend der Heizkosten lediglich eine Pauschale, über die gar nicht abgerechnet wird, vereinbart wird.

Derartige Vereinbarungen lösen regelmäßig dann zwischen den Parteien ein erhebliches rechtliches Konfliktpotenzial aus. Ursache dessen ist, dass § 2 der Heizkostenverordnung bestimmt, dass die Vorschriften der Heizkostenverordnung, soweit diese eingreift, rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vorgeht.

Das OLG Hamburg musste einen Fall genau mit einer solchen vereinbarten Pauschale zu den Heizkosten entscheiden. Die Mietparteien waren sich eigentlich immer hinsichtlich der Nichtabrechnung einig. Dies änderte sich jedoch, nachdem der Vermieter in Insolvenz geriet und das Ganze ein Insolvenzverwalter übernahm. Dieser war der Meinung, hier gleichwohl Heizkostenabrechnung vornehmen zu können und erteilte dementsprechend für die Jahre 2007 bis 2009 Heizkostenabrechnungen mit einer Gesamtnachzahlung von über 6.000,00 €. Ferner wurde gleichzeitig im September 2010 mitgeteilt, dass ab Oktober 2010 Heizkostenvorauszahlungen berechnet werden.

Abrechnung hat Vorrang – aber nicht für die Vergangenheit

Das OLG Hamburg (Az. 8 U 41/16) entschied, dass zwar trotz der mietvertraglichen Vereinbarungen der Parteien über die Zahlung einer Pauschale zu den Heizkosten die Berechtigung besteht, über die Heizkosten abzurechnen. Denn nach dem klaren Wortlaut der Regelungen in der Heizkostenverordnung gehen nämlich diese der rechtsgeschäftlichen Vereinbarung von Pauschalen vor.

Ankündigung für die Zukunft zulässig

Dieser Vorrang bedeutet aber nicht, dass auch rückwirkend Heizkosten nach Flächenanteil oder sonst wie abgerechnet werden können. Vielmehr ist eine von der mietvertraglichen Vereinbarung abweichende Abrechnung erst nach entsprechender Ankündigung für die nachfolgende Abrechnungsperiode zulässig.

Anmerkung:

Es bleibt abzuwarten, ob sich die Rechtsauffassung des OLG Hamburg durchsetzen wird. Der BGH hat bislang noch nicht zu dem Punkt, ob der Vorrang der Abrechnung nach der Heizkostenverordnung auch ohne vorherige Ankündigung für bereits beendete Heizkostenabrechnungsperioden gültig ist, entschieden. Insoweit bestehen Zweifel, da der BGH in einer Entscheidung aus Jahre 2006 zwar die Frage der Rückwirkung nicht klären musste, jedoch seinerzeit ausführte, dass die Geltung der Heizkostenverordnung nicht davon abhängig ist, ob eine der Parteien ihre Anwendung verlangt. Danach ist eher zu befürchten, dass der BGH eine andere Auffassung zur Thematik vertreten wird.

Solange der BGH nicht gesprochen hat, kann daher nur davon abgeraten werden, in Objekten, die der Heizkostenverordnung unterfallen, Heizkostenpauschalen zu vereinbaren.

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

GLAS HOENING
Duschen
Glastüren
Isolierglas
Fenster
Spiegel
Reperaturverglasung
Juliusstraße 12
(Güterbahnhof Mirke)
42105 Wuppertal
Fon 02 02 - 2 75 06-0
Fax 02 02 - 2 75 06-20
mail: info@glas-hoening.de
www.glas-hoening.de

Dach
Fassade
Rinnen
Gerüste
Dach- Wohnraumfenster
Balkon- und Terrassenisolierungen
Wilkes Bedachungen Wuppertal
Wittensteinstr. 151 • 42285 Wuppertal • Tel. (02 02) 8 19 49 • Fax (02 02) 8 37 84 • Mobil (01 71) 1 24 78 96
info@dachdeckerei-wilkes.de • www.dachdeckerei-wilkes.de

ELEKTRO-HAUSGERÄTE
ENGELHARDT
Autorisierter Miele - Kundendienst
Wir sind für SIE da!
NEUGERÄTE • REPARATUR
ERSATZTEILE
Oberer Grifflenberg 156 • 42119 Wuppertal
Tel.:0202-245599 • www.245599.de
post@245599.de

Eigenbedarf - „Fliegender Wohnungswechsel“ für den Vermieter zumutbar?

Die Mieter bewohnten seit Mitte des Jahres 2000 eine ca. 170 qm große Sechszimmerwohnung im Erdgeschoß eines Mehrfamilienhauses in Frankfurt am Main. In der Wohnung lebte zugleich deren erwachsene Tochter. Eine Tochter der Vermieterin bewohnte zusammen mit ihrem Ehemann eine knapp 100 qm große Vierzimmerwohnung im vierten Obergeschoss desselben Hauses. Im November 2014 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis wegen Eigenbedarf. Diesen stützte sie darauf, dass ihre im vierten Obergeschoss des Hauses lebende Tochter die Wohnung der Beklagten aus näher bezeichneten gesundheitlichen Gründen benötige.

Da die Mieter nicht auszogen, folgte das Gerichtsverfahren. Im Laufe der Instanzen kam es später zu einer Rückgabe der Wohnung.

Obwohl dann nur noch über die Kosten des Rechtsstreits zu entscheiden war, befasste sich der BGH mit der Sache (Az. VIII Z 284/16), weil das Berufungsgericht die Anbietpflicht nach erfolgter Kündigung nicht zutreffend bewertete.

Anbietpflicht während der Kündigungsfrist

Grundsätzlich besteht im Falle einer Eigenbedarfskündigung für den Vermieter während der laufenden Kündigungsfrist eine Anbiet- sowie Aufklärungspflicht. Sollte nämlich während des Laufes der Kündigung eine Wohnung im Objekt des Vermieters frei werden, so hat er zunächst dem Mieter zu erklären, warum dann diese frei werdende oder frei gewordene Wohnung nicht für den Eigenbedarf in Betracht kommt. Weiterhin hat er sodann, diese Wohnung dem gekündigten Mieter zur Anmietung anzubieten.

Mit Ablauf der Kündigungsfrist entfällt die Anbietpflicht – kein „fliegender Wohnungswechsel

Die Anbietpflicht des Vermieters endet jedoch nach der Rechtsprechung des BGH‘s jedenfalls dann mit Ablauf der Kündigungsfrist und der damit eintretenden Beendigung des Mietverhältnisses.

Die Anbietpflicht, die ihren Ursprung in dem Gebot der Rücksichtnahme hat, ist jedoch nicht so weit gehend, dass der Vermieter die eigene, bisher von ihm selbst bewohnte Wohnung anzubieten hat, die dann denknotwendig erst frei wird, wenn der Vermieter bzw. die Person, für den der Eigebedarf geltend gemacht wurde, nach dem Auszug des Mieters in die gekündigte Wohnung eingezogen ist. Auf einen solchen „fliegenden Wohnungswechsel“ muss der Vermieter sich nicht einlassen.

Anmerkung:

Mit dieser Entscheidung ist für den Vermieter weitere Klar- und Sicherheit hinsichtlich des Umfangs der Anbietpflicht freiwerdender Wohnungen geschaffen worden.

In Fällen von Eigenbedarfskündigungen ist größtes Augenmerk darauf zu richten, dass die Erklärungspflichten und Anbietpflichten bei vor Beendigung des Mietverhältnisses freiwerdenden Wohnraum beachtet werden. Allzu häufig zeigt die Beratungspraxis, dass dieser Umstand dem Vermieter oft nicht bekannt ist oder einfach übersehen wird. Hierbei ist regelmäßig anzutreffen, dass der Vermieter meinte, die freiwerdende Wohnung gar nicht anbieten zu müssen, da diese ja z.B. mit 40 qm viel kleiner gewesen sei als die gekündigte Wohnung mit 90 qm. Hier irrt der Vermieter, da die Rechtsprechung keine derartige Einschränkung bei der Anbietpflicht bisher vorgenommen hat. Vielmehr soll es ausschließlich Entscheidung des Mieters sein, ob er für sich die Verwurzelung und das Verbleiben im gewohnten sozialen Wohnumfeld wichtiger ansieht als die konkrete Größe der freien Wohnung. Bei derartigen Irrtümern verliert in der Regel bei Nichtanbietung der Vermieter dauerhaft seine an sich sonst gut aufgestellte Kündigung. Hieraus gilt also zu merken: Lieber einmal zu viel angeboten als zu wenig!

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

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

Aufgepasst

Prüfen Sie neue Mieter – mit dem Solvenzcheck von HAUS + GRUND für **€ 19,95 inkl. MwSt.**

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

Bleichert GmbH
Inh. Frank van Balen · Dachdeckermeister
Höfen 86 a · 42277 Wuppertal
Tel. (0202) 60 62 60 · Fax (0202) 6 07 02 04
Fachbetrieb für Dächer Fassaden Abdichtungen

§ Urteile in Kurzfassung

zusammengestellt von RA Klaus Riske

Nachteilig
Durch die Hinderung an einer Verwertung muss der Vermieter selbst erhebliche Nachteile erleiden. Der Nachteil bei einer mit dem Vermieter wirtschaftlich verbundenen Gesellschaft reicht nicht aus (BGH Urteil vom 27.09.2017 – VIII ZR 243/16).

Bedeutsam
Ein potenzieller Mieter muss gegenüber dem Vermieter zwar nicht seine politischen Auffassungen offenbaren. Jedoch kann der Umstand, dass der Mietinteressent ein „Anziehungspunkt für linksgerichtete Gewalt“ ist, ein für den Vermieter bedeutsamer Umstand sein, über den bei Vertragsschluss aufgeklärt werden muss (AG Göttingen, Urteil vom 24.10.2017 - 18 C 41/17).

Uraltes Gebot

„Es begab sich aber zu der Zeit, dass ein Gebot von dem Kaiser Augustus ausging, dass alle Welt geschätzt würde.“ So beginnt die Erzählung von Jesu Geburt im Lucas Evangelium. Die in diesen Tagen oft vorgetragene Geschichte erinnert uns daran, dass das Jahresende naht und es mal wieder Zeit für die Zählerablesung ist.

Jedem Eigentümer, der mit seinen Mietern über Nebenkosten abzurechnen hat, ist dringend zu empfehlen, die Zählerstände aller Haupt- und Zwischenzähler seines Hauses zum Jahreswechsel zu notieren. Bei Heizöl bitte nicht den Tankinhalt vergessen, da dieser als Restbestand zu berücksichtigen ist.

Zum Nachweis, dass die Zähler korrekt abgelesen worden sind und die festgehaltenen Zahlen stimmen, empfiehlt es sich, einen Zeugen hinzuzuziehen, im Idealfall einen Mieter des Hauses, der selbst von der Abrechnung betroffen ist. Wenn möglich sollte der Zeuge das Ableseprotokoll unterschreiben, so dass man etwas Schriftliches in der Hand hat, was man im Streitfall vorlegen kann.

Die Notierung der Zählerstände zum Jahresende macht auch in den Fällen Sinn, in denen die Abrechnung nicht nach dem Kalenderjahr erfolgt.

So hält man sich zum einen die Option offen, später einmal in einen anderen Turnus zu wechseln. Zum anderen könnte eine zeitnahe Weitergabe der Ablesedaten an die Stadt dazu führen, dass im Grundabgabenbescheid über den konkreten Jahresverbrauch abgerechnet wird, und dieser nicht durch Umrechnung ermittelt werden muss.

Als Stichtag für die Ablesung wäre der 31.12. oder der 01.01. ideal. Hat man an diesen Tagen etwas anderes vor, schadet es nichts, wenn die Ablesung ein paar Tage früher oder später erfolgt. Man hat dann zumindest einen Annäherungswert und kann den Zählerstand für das Jahresende rechnerisch rekonstruieren.

Bei Zwischenzählern sollte anlässlich der Ablesung zusätzlich geprüft werden, ob die Eichgültigkeit noch eingehalten ist (bei Wasserzwischenzählern 6 Jahre mit Ablauf zum Jahresende). Verwendet man die Daten nicht geeichter Zähler, stellt dies nicht nur einen Verstoß gegen das Eichgesetz da, der als Ordnungswidrigkeit mit Bußgeld geahndet werden kann. Es sind in diesen Fällen auch Schwierigkeiten bei der Durchsetzung von Zahlungsansprüchen vorprogrammiert.

Für weitergehende Informationen stehen Ihnen die Mitarbeiter Ihrer Haus und Grund Geschäftsstelle gern zur Verfügung. Dort erhalten Sie auch Hilfestellung für die Klärung rechtlicher und praktischer Fragen. Auf Wunsch können Sie auch die komplette Abrechnungsarbeit in unsere Hände legen und Ihre Zeit wertvolleren Dingen widmen. *RA Klaus Riske*

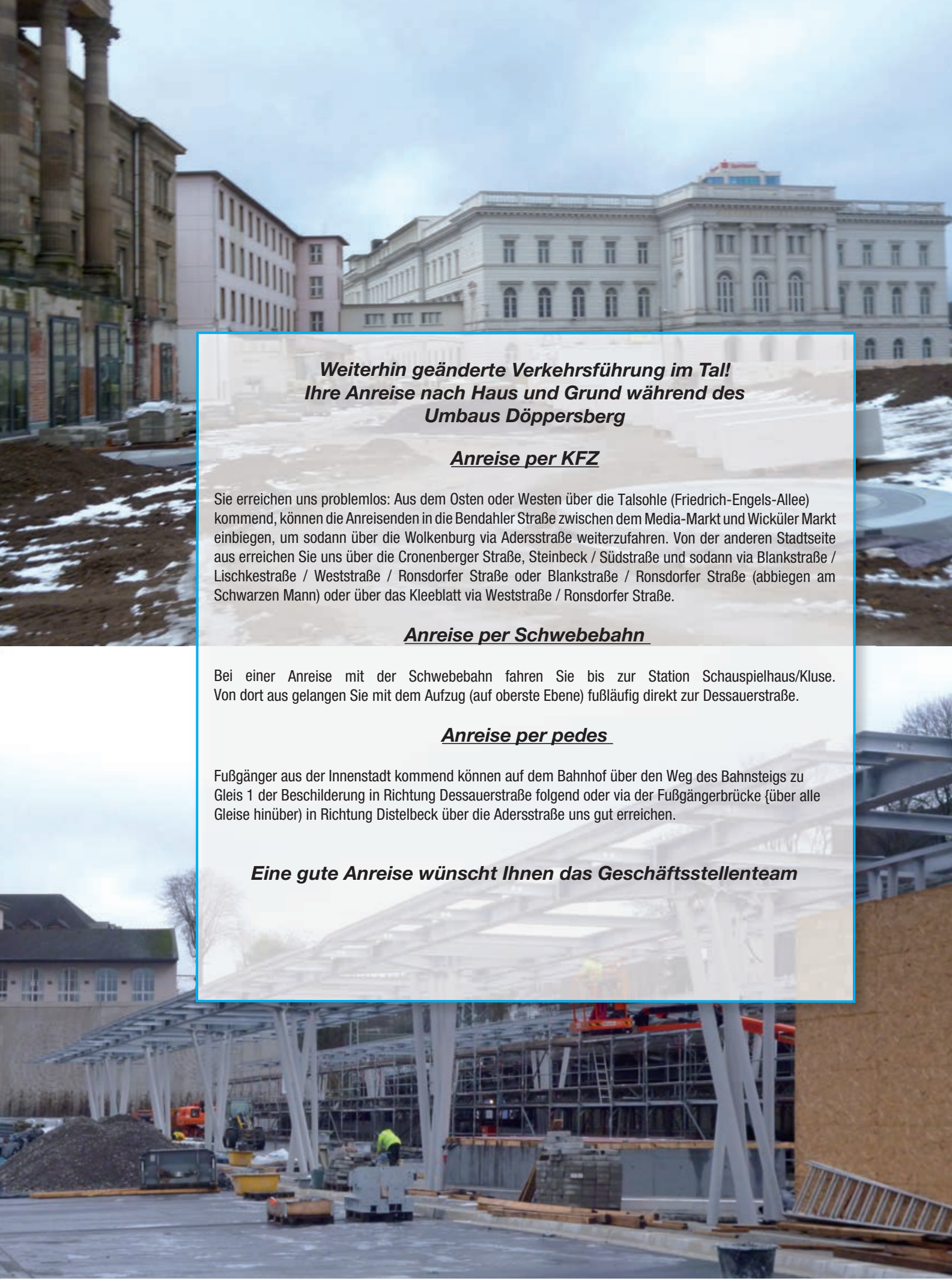
Marian Voth
Rechtsanwalt

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

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

Doppelstabmattenzäune · Schutznetze
Stabgitterzäune · Drahtgeflechte
Toranlagen · Schranken · Barrieren
A-Z TOR & ZAUN GMBH

A-Z, Tor & Zaun GmbH
Am Beul 33 · 45527 Hattingen · Fon: 0 23 24 - 68 57 20-0 · Fax: 0 23 24 - 68 57 20-10
http://www.tor-und-zaun.de · E-Mail: info@tor-und-zaun.de



Weiterhin geänderte Verkehrsführung im Tal! Ihre Anreise nach Haus und Grund während des Umbaus Döppersberg

Anreise per KFZ

Sie erreichen uns problemlos: Aus dem Osten oder Westen über die Talsohle (Friedrich-Engels-Allee) kommend, können die Anreisenden in die Bendahler Straße zwischen dem Media-Markt und Wicküler Markt einbiegen, um sodann über die Wolkenburg via Adersstraße weiterzufahren. Von der anderen Stadtseite aus erreichen Sie uns über die Cronenberger Straße, Steinbeck / Südstraße und sodann via Blankstraße / Lischkestraße / Weststraße / Ronsdorfer Straße oder Blankstraße / Ronsdorfer Straße (abbiegen am Schwarzen Mann) oder über das Kleeblatt via Weststraße / Ronsdorfer Straße.

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

Berechnend
Der umsatzsteuerpflichtige Gewerbemieter hat Anspruch auf Überlassung einer Dauerrechnung. Eine unerfüllte Gegenforderung auf Überlassung einer solchen Rechnung hindert den Eintritt des Verzugs mit ausstehenden Mietforderungen (OLG Köln, Beschluss vom 17.10.2017 - 22 U 60/16).

Verlustreich
Für eine Berücksichtigung von Störungen der Geschäftsgrundlage besteht grundsätzlich insoweit kein Raum, als es um Gewinnerwartungen geht, die in den Risikobereich des Mieters fallen (LG Düsseldorf, Urteil vom 19.07.2017 - 23 O 372/16).

Feucht
Treten nach Mietbeginn Feuchtigkeitserscheinungen in einer Wohnung auf und reagiert der Vermieter sofort, darf der Mieter nicht ohne vorherige Fristsetzung und Zutrittsgewährung fristlos kündigen (AG Hamburg-Wandsbek, Urteil vom 26.07.2016 – 715 C 109/16).

Wuppertaler Termine

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

01.01.	Von Babelsberg bis Berverly Hills - Neujahrskonzert des Sinfonieorchesters Wuppertal um 18.00 Uhr in der Historischen Stadthalle
17.01.	Viva Espana – Abendgespräch zur Manet-Ausstellung im von der Heydt-Museum, Beginn 18.15 Uhr – Eintritt frei
21.01. + 28.01.	Talfahrt – Kabarettistischer Jahresrückblick in der Villa Media
23.01.	Eine Prise Wirklichkeit – Manet und die Fotografie - Vortrag im von der Heydt-Museum, Beginn 18.15 Uhr – Eintritt frei
29.01. + 30.01.	Talfahrt – Kabarettistischer Jahresrückblick bei Knipex in Cronenberg
31.01.	Manet und Tizian – Abendgespräch zur Manet-Ausstellung im von der Heydt-Museum, Beginn 18.15 Uhr – Eintritt frei
31.01.	Zuhör-Tour – OB Andreas Mucke diskutiert am Arrenberg
06.02.	Lichterwege – Auf kunstvoll beleuchteten Treppen über den Ostersbaum - Feuerwerk um 20.15 Uhr am Platz der Republik
08.02.	Schlipse in Gefahr – Scherengeklapper zur Weiberfastnacht
11.02.	Wuppdika – Rosensonntagszug von Elberfeld nach Barmen, Beginn 13.30 Uhr am Neuenteich – Kamelle inbegriffen
12.02.	Potpourri für Pappnasen – Rosenmontagskonzert im Opernhaus
25.02.	Manet geht – Letzter Tag der sehenswerten Manet-Ausstellung im von der Heydt-Museum
03.03.	Rund ums Eigentum – Immobilienmesse der Stadtsparkasse Wuppertal wieder mit Haus und Grund Beteiligung
03.03.	Neue Ausstellung im Skulpturenpark Waldfrieden mit Werken der Künstlerin Christiane Löhr (bis 01.07.2018)
09.03. - 11.03.	Barden in Barmen – Historischer Handwerkermarkt auf dem Rathausvorplatz
17.03.	Alles picobello – Wuppertal macht sauber, machen Sie mit
17.03.	Der Frühling hat viele Gesichter - Ausstellung zur Gartenkultur auf Schloss Lüntenbeck von 11.00 – 18.00 Uhr
24.03.	ENTITY – Skulpturen der Künstlerin Eva Hild zusehen im Skulpturenpark Waldfrieden bis 24.06.2018)

S-K-S
Smart Key Solutions GmbH

- Schließanlagen - Zutrittskontrolle - Zeiterfassung - Alarmanlagen - Kamerasysteme - Haus / Objektsicherung -
Unterdörnen 101
42283 Wuppertal
www.sks-eu.de
Tel: 0202 255 60 60
Fax: 0202 255 60 64
Mail: projekt@sks-eu.de
Sicherheitstechnik in Perfektion . . .

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

Es werde Licht

Foto: Klaus Riske

Bereits 2015 hat der Wuppertaler Stadtrat im Rahmen des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes NRW beschlossen, von den bereitgestellten Fördermitteln 4,8 Millionen Euro für die energetische Sanierung der Straßenbeleuchtung zu verwenden.

Damit werden die über 45 Jahre alten, technisch veralteten Mast- und Seilleuchten durch neue, hocheffiziente Leuchten mit LED-Technik (Leuchtdioden) ersetzt. Das gilt für 6.135 Mast- und 2.630 Seilleuchten. In der Jägerhofstraße wurden 50 Leuchten installiert. Weitere Adressen sind die Bankstraße, die Augustastraße und die Deweerthstraße.

Bislang sind vom Ressort Straßen und Verkehr Ausgaben in Höhe von rund 4,2 Millionen getätigt worden. Weil die für die Sanierung der Straßenbeleuchtung bereitgestellten Mittel damit noch nicht ganz ausgeschöpft sind, werden 2018 weitere Leuchten erneuert und damit der Energieverbrauch der öffentlichen Beleuchtung sowie die dadurch verursachte CO^2 Emission abgesenkt.

Nach dem Austausch von 9.000 Leuchten und der entsprechenden Schaltgeräte erwartet die Stadt eine jährliche Reduzierung des Energieverbrauchs um rund 1,2 Millionen Kilowattstunden. Das entspricht einer CO2 Reduzierung von zirka 700.000 Kilogramm pro Jahr. Der Anteil energiesparendender, hocheffizienter LED- Leuchten in Wuppertal steigt damit laut Mitteilung der Verwaltung auf 40 Prozent aller rund 30.000 Wuppertaler Straßenleuchten.(Ri)

Wirtschaftlich

Der Mieter trägt die Darlegungs- und Beweislast für einen von ihm behaupteten Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot auch dann, wenn sich einzelne Betriebskostenpositionen im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 10% erhöht haben (LG Berlin, Beschluss vom 17.08.2018 – 67 S 190/17).

Gerwerblich

Bei einer Betriebskostenabrechnung für ein gemischt genutztes Grundstück sind Vorwegabzüge für den gewerblichen Teil insbesondere bei der Grundsteuer nur dann erforderlich, wenn durch die gewerbliche Nutzung erhebliche Mehrkosten entstehen. Die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass dies so ist, trägt der Mieter (BGH Urteil vom 10.05.2017 – VIII ZR 79/16).

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

FEUCHTE KELLER?
UNDICHTER BALKON,
FLACHDACH?
WIR HABEN
DIE LÖSUNG!
Jung
BAUFLÄCHENTECHNIK
Dipl.-Ing. M. Jung GmbH + Co. KG
42719 Solingen · Raffaelstraße 10
Tel. (02 12) 31 73 39 · Fax (0212) 31 58 22
www.jung-bauflaechentechnik.de
info@jung-bauflaechentechnik.de
Freiwillig überwacht durch
Qualitätssicherung im Bauwesen TÜV Rheinland TÜV am BAU
Abdichtungen

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

- solange der Vorrat reicht! -
• Automat. Start- und Stoppschalter
• Tempomat
• max. Luftgeschwindigkeit 86 m/s
• inkl. Rund- und Flachdüse
25,4 cm³, 0,85 kW, 4,3 kg,
106 dB(A)*, 91 dB(A)**,
1,2 m/s²***
€ 379,-
STATT € 439,-
* Schallleistungspegel garantiert
** Schalldruckpegel am Ohr
*** Äquivalenter Vibrationswert ($a_{hv, eq}$) Handgriff

Abweichend
Eine von der mietvertraglichen Vereinbarung einer Heizkostenpauschale abweichende Abrechnung nach der Heizkostenverordnung ist nach entsprechender Ankündigung erst für die nachfolgende Abrechnungsperiode, nicht aber für die Vergangenheit zulässig (OLG Hamburg, Urteil vom 24.05.2017 – 8 U 41/16).

Beeinträchtigend
Die Umgestaltung eines Fensters zur Gaube stellt eine bauliche Veränderung dar, die nur dann zulässig ist, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahme beeinträchtigt werden. Da Umgestaltung zu einer nachteiligen Veränderung des optischen Gesamteindrucks führt ist die Zustimmung aller Eigentümer (AG Berlin-Schöneberg, Urteil vom 01.12.2016 - 772 C 91/15).

Aufgepasst

Prüfen Sie neue Mieter – mit dem Solvenzcheck von HAUS + GRUND für **€ 19,95 inkl. MwSt.**

Neues Jahr, alter Preis

Wenn es eine gute Nachricht ist, dass die Wuppertaler Gebühren, die landesweit zu höchsten gehören, nicht noch weiter steigen, dürfen wir uns freuen. Für das neue Jahr hat der Stadtrat nur unwesentliche Änderungen der bestehenden Satzungen beschlossen.
In Zahlen bedeutet dies: Die Gebühren von 2,95 Euro pro Kubikmeter für Schmutzwasser sowie von 1,95 Euro pro Quadratmeter für Regenwasser ändern sich nicht. Die Trinkwassergebühren bleiben ebenso stabil. Auch bei der Grundsteuer sowie bei der Gewerbesteuer gibt es keine Veränderungen.

Bei den Abfallgebühren ist eine minimale Gebührensenkung geplant. Zwischen 0,15 und 0,13 Prozent sollen es je nach Behältervolumen sein. Zurückzuführen ist dies auf nicht unerhebliche Einnahmen aus der Verwertung unterschiedlicher Abfallarten. Allein in den Bereichen Altpapier, Altkleider und Schrott werden Erlöse von über 2,5 Millionen Euro erzielt, mit denen erhöhte Personalkosten aufgefangen werden können. Die weiterhin steigende Einwohnerzahl Wuppertals trägt ebenfalls zur Stabilisierung bei.

Foto: Klaus Riske

Nur bei der Straßenreinigung gelingt es der Stadt nicht, die Gebühren konstant zu halten. Vor allem Tarifkostensteigerungen und erhöhte Abschreibungen aufgrund der Aktivierung bereits fertig gestellter Gebäude im Bereich des Betriebsstandorts Klingelholl seien aufzufangen, heißt es aus dem Rathaus. Hier kommt es 2018 in den unterschiedlichen Reinigungsklassen allerdings nur zu überschaubaren Erhöhungen zwischen 3,64 und 3,69 Prozent.

Die Abgabenbescheide werden voraussichtlich Ende Januar verschickt. Fehler müssen innerhalb eines Monats beanstandet werden, nach Möglichkeit schriftlich, da sich die Stadt ansonsten auf die Bestandskraft der Bescheide berufen kann. Die einmonatige Widerspruchsfrist gilt auch für diejenigen, die sich aus grundsätzlichen Erwägungen gegen den Bescheid wehren wollen, etwa weil sie die Gebühren immer noch für zu hoch halten oder weil sie sich (etwa bei der Straßenreinigung oder beim Regenwasser) zu Unrecht in Anspruch genommen fühlen.
Allen, die Fragen zu ihren Bescheiden haben, stehen die Mitarbeiter unserer Geschäftsstelle wie immer mit Rat und Tat zur Seite.(Ri)

ELEKTRO-ANLAGEN STRASSBURGER GmbH

- Installationen
- Reparaturen
- Nachtspeicheranlagen
- Breitbandverkabelung
- Netzwerktechnik
- Industrieanlagen
- Warmwassergeräte
- Sprechanlagen
- Kundendienst

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

RÜSI
Metallbau GmbH

Schweißfachbetrieb nach DIN 18 800-7
Schweißkonstruktionen
Stahl-Anbaubalkone

Treppen, Tore
Geländer, Gitter
Vordächer nach Maß

www.ruesi.de
Am Stahlwerk 48 · 45527 Hattingen
Tel. (0 23 24) 57 07 77 · Fax (0 23 24) 57 07 57

Mietspiegel 2016

Auszug aus der amtlichen Tabelle der Stadt Wuppertal

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

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

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

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

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

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

5.1 BAD-AUSSTATTUNG

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

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

5.2 BODENBELÄGE

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

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

5.3 BEHEIZUNGSART

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

Merkmal	Abschlag pro m² Wohnfläche
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) od. Wohnung nur teilweise beheizt	- 0,21 €
Keine Heizung vom Vermieter gestellt	- 0,83 €

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

5.4 WEITERE ZU- UND ABSCHLÄGE

Hinsichtlich der Verglasung sämtlicher Fenster und Außentüren (z. B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) liegt den Wohnungen des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels als Standard eine Mehrfachverglasung zugrunde. Für Einfachverglasung konnte ein Abschlag ermittelt werden.

Standardmäßig enthalten die Wohnungen der Mietspiegeltabelle weder einen Balkon noch eine Loggia als nutzbare Außenflächen oder nur einen Austritt. Das Vorhandensein anderer nutzbarer Außenflächen rechtfertigt den Auswertungen zufolge die aufgeführten Zuschläge.

Für andere Geschosslagen als die Lage im Untergeschoss konnten keine signifikanten Zu- oder Abschläge ermittelt werden.

Das Vorhandensein von Einzelmerkmalen der Barrierefreiheit (wie z. B. bodengleiche Dusche, unterfahrbarer Waschtisch, erhöhtes WC, Mindest-Türbreiten) wurde nicht im Detail erhoben und kann deshalb zu einem Zuschlag innerhalb der Spannen führen.

Für insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2 erstellte oder modernisierte Wohnungen konnte mangels Fallzahl im Datensatz keine Aussage ermittelt werden. Das Vorliegen dieses Merkmals kann ein Abweichen vom Mittelwert (zzgl. des Zuschlags barrierearm erstellte bzw. modernisierte oder angepasste Wohnung) innerhalb der Spanne rechtfertigen.

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

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

5.5 MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden.

Für folgende Modernisierungsmaßnahmen haben sich Zuschläge ergeben:

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

5.6 WOHNLAGE

Den Auswertungen zum Mietspiegel liegt die unabhängig von der Mietspiegel-Erstellung vorgenommene Wohnlagen-Einteilung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal zugrunde. Die Wohnlagenkarte ist erhältlich über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal und im Internet abrufbar

Für die Lage der Wohnung im Stadtgebiet wird eine mittlere Wohnlage als Standard definiert. Für alle weiteren Wohnlage-Typen ergeben sich aus den Auswertungen zur Mietspiegel-Erstellung folgende Zu- oder Abschläge:

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

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

Clever durch die kalte Jahreszeit

Mit ein paar Tipps Strom sparen, ohne auf Komfort verzichten zu müssen

(djd). In der kalten Jahreszeit kuscheln sich viele Menschen am liebsten zu Hause warm ein und genießen die ruhigeren Monate des Jahres - wäre da nicht der Blick auf die Strom- und Gasrechnung. Doch mit ein paar Tipps kann man auch in den kühleren Wochen Energie sparen und trotzdem die Gemütlichkeit genießen.

Foto: djd/E WIE EINFACH/Olaf Rayermann

Beim Licht keine unnötige Energie verschwenden

Gerade in den dunklen Monaten des Jahres ist Licht ganz entscheidend. Wer etwa abends nach der Arbeit im Dunkeln nach Hause kommt, freut sich über einen beleuchteten Eingangsbereich. Hier können Hausbesitzer mit einem Bewegungsmelder effektiv sparen: Denn das Licht wird im Gegensatz zur üblichen Außenbeleuchtung nur bei Bedarf aktiviert - und verschwendet so nicht unnötig Energie. Für mehr Licht und vor allem Gemütlichkeit sorgen auch Lichterketten. „Beim Stromverbrauch besteht zwischen den unterschiedlichen Arten und Fabrikaten ein enormes Gefälle. Hier lohnt sich auf alle Fälle ein Vergleich vor dem Kauf“, rät Oliver Bolay, Geschäftsführer von „E wie Einfach“. LED-Dioden-Lichter etwa verbrauchen gerade einmal zwei Watt im Gegensatz zu klassischen Lichterketten mit bis zu 25 Watt pro Lämpchen. Echte Alleskönner beim Thema Beleuchtung sind zudem Kerzen. Sie sorgen nicht nur für eine schöne Stimmung und verbrauchen keinen Strom, sondern spenden dazu noch Wärme.

Bei der Wärme ohne Komforteinbußen sparen

Neben Licht ist Wärme in der kalten Jahreszeit die entscheidende Komponente für den Kuschelfaktor. Auch hier kann man ohne Komforteinbußen sparen: „Aus medizinischer Sicht wird eine Raumtemperatur von 20 Grad empfohlen. Das ist jedoch nicht in allen Räumen nötig. Im Schlafzimmer reichen zum Beispiel häufig schon 15 bis 18 Grad“, rät Oliver Bolay. Bereits bei einem Grad weniger können so sechs Prozent der Heizkosten gespart werden.

Im Urlaub Sparpotenzial nutzen

Man kann jedoch nicht nur sparen, wenn man zu Hause ist, dies ist selbst aus dem Winterurlaub möglich. Ob beim Skifahren in den Bergen oder der Flucht auf die warme Karibik-Insel gilt: Einfach vor der Abreise alle Elektrogeräte ausschalten und von der Stromleiste nehmen, um den Energieverbrauch komplett zu stoppen. „Das lohnt sich besonders bei Tarifen ohne Grundgebühr. Denn Kunden bezahlen dann nur das, was sie wirklich verbrauchen“, erklärt Oliver Bolay. Gerade die kalte Jahreszeit bietet sich da an, um den aktuellen Energietarif noch einmal genau zu prüfen. In vielen Fällen lautet der beste Spartipp: wechseln. „Mit dem Wechsel zu einem günstigeren Energieversorger kann ein Haushalt schnell 200 Euro und mehr pro Jahr sparen“, weiß Oliver Bolay. Unter www.e-wie-einfach.de gibt es mehr Informationen.

ELEKTRO
Giesen & Müller
Inh. Sascha Borchardt e.K
Privat- und Industrieservice
Peterstraße 12
42287 Wuppertal
Mob: 0172 2185182
Fax: 0202-2986336
elektro@wtal.de
www.elektro-giesen-müller.de

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

Kosten senken, Komfort erhalten

Vier Tipps, wie Haushalte durch kluges Heizen viel Geld sparen können

(djd). Auf Heizung und Warmwasserbereitung entfällt der mit Abstand größte Teil der Energiekosten in deutschen Haushalten. Diese Kosten fallen vor allem in der kalten Jahreszeit an, wenn der Verbrauch an Wärmeenergie hoch ist. Mit einigen einfachen Maßnahmen kann man sparen, ohne auf den gewohnten Komfort verzichten zu müssen. Das Institut für Wärme und Oeltechnik (IWO) hat vier Tipps zusammengestellt.

Foto: djd/IWO/Stockwerk-Fotodesign/stock.adobe.com

Tipp 1: Abschied von schlechten Gewohnheiten nehmen

Schlechte Heizgewohnheiten lassen sich leicht bekämpfen, indem man sich fragt, bei welcher Raumtemperatur man sich wohl fühlt. Wer sich am liebsten auf dem Sofa in dicke Decken einkuschelt, kann die Heizung ein paar Grad herunter stellen. Der Komfort bleibt gleich, die Kosten sinken. Auch beim Lüften gehen schlechte Angewohnheiten schnell ins Geld. Steht das Fenster im Winter stundenlang gekippt, gelangt viel zu viel Wärme nach draußen. Besser ist Stoßlüften: Das Fenster für ein paar Minuten ganz öffnen, am besten mit Durchzug. Die schlechte Luft verfliegt, die Heizkosten bleiben niedrig und der frische Wind beugt auch noch Schimmelbildung vor.

Tipp 2: Smarte Haustechnik nutzen

Viele Menschen verlassen morgens das Haus - und die Heizung läuft noch auf vollen Touren. Ein „smarter“ Thermostat passt die Raumtemperatur automatisch an und schaltet den Warmwasserbereiter ab, wenn man das Haus verlässt. Digitale Thermostate „merken“ sich zudem den Tagesablauf, um die Temperatur im Haus immer optimal einzustellen. Wenn sich daran etwas ändert, kann man den Thermostat ganz einfach mit dem Smartphone steuern, auch von unterwegs.

Tipp 3: Heizung modernisieren

Ältere Ölheizungen setzen häufig nur zwei Drittel der Energie aus dem Heizöl in Wärme um. Bei modernen Brennwertheizungen wird dagegen fast die gesamte Energie dazu genutzt, um die Räume zu heizen. So spart man bis zu 30 Prozent Energie im Vergleich zu einem alten Heizkessel, bei Anschaffungskosten von rund 9.500 Euro. Noch günstiger wird es, wenn neben der Ölheizung weitere Energieträger wie Solarenergie oder ein Kaminofen genutzt werden: Bis zu 50 Prozent lassen sich mit einer solchen Hybridheizung sparen.

Tipp 4: Fenster abdichten

Sind die Fenster geschlossen, sollte im Idealfall die komplette Heizwärme in den Wohnräumen bleiben. Die Realität sieht häufig anders aus. Vor allem in Altbauten muss die Heizung oft auf Hochtouren laufen, damit es einigermaßen warm bleibt. Der Grund: Viele Häuser sind nicht ganz dicht. So bleibt nur ein Teil der Heizwärme drinnen, der Rest entflieht nach draußen. Deshalb sollte man Fenster gut abdichten. Häufig reicht dafür schon ein selbstklebender Dichtungsstreifen aus Schaumstoff, man erhält ihn in jedem Baumarkt.

Geräusche bleiben draußen

Straßenlärm mit massiven Ziegeln wirksam aussperren

Foto: djd/Unipor, München

(djd). Verkehrsgeräusche, Straßenbahnbetrieb oder Fluglärm: Die Entspannung zu Hause kommt insbesondere in Städten oft zu kurz. Überall lauern mögliche Lärmquellen. Damit das städtische Leben dennoch angenehm ruhig verlaufen kann, empfiehlt es sich, beim Neubau auf den Einsatz von Baustoffen mit hohen Schallschutzwerten zu achten. In Kombination mit geeigneten Fenstern tragen insbesondere massive Mauerziegel zu einer lärmsensiblen Bauweise bei.

Mauerziegel als Barriere gegen Schallwellen

Gerade in Ballungsräumen kann Lärm mit der Zeit zur Belastung werden. „Je höher die Bevölkerungsdichte, desto wirkungsvoller sollte der Schallschutz sein. Die Verwendung von massiven Mauerziegeln ermöglicht ein ruhiges Zusammenleben auf engstem Raum“, erklärt Dr.-Ing. Thomas Fehlhaber von der Unipor-Gruppe in München. Besonders im eigenen Heim ist Ruhe ein maßgeblicher Faktor für die Wohngesundheit. Denn anhaltender Lärm ist nicht nur ärgerlich, sondern kann auch den Körper sehr belasten. Herz-Kreislauf-Erkrankungen sowie Schlafstörungen sind mögliche Folgen der Dauerbeschallung.

Geräuschdämmung im Mehrfamilienhaus

Wer in der Stadt leben möchte, muss meist mit einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus vorlieb nehmen. Hier gilt es, die Bewohner vor äußeren als auch vor inneren Geräuschquellen zu schützen. Speziell für den Mehrgeschossbau entwickelte Baustoffe wirken dabei unterstützend. So wird beispielsweise mit einem „Unipor WS08 Coriso“-Mauerziegel erhöhter Schallschutz für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bei richtiger Planung möglich. Die massive Beschaffenheit des Ziegels und sein mineralischer Dämmstoffkern wirken wie eine Barriere gegen die Schallwellen und schwächen sie ab. Nähere Informationen zu lärmschützenden Wohnlösungen erhalten Bauherren und Fachleute unter www.unipor.de in der Rubrik „Bauherren-Infos“.

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

STRÖTER
MEISTERBETRIEB
EIGENE HERSTELLUNG & MONTAGE FENSTER TÜREN MARKISEN ROLLADEN WINTERGÄRTEN VORDÄCHER
In der Graslake 20a
58332 Schwelm
Telefon 0 23 36 - 93 92-0
Telefax 0 23 36 - 93 92-5
info@stroeter-gmbh.de
www.stroeter-gmbh.de
SCHÜCO
Für die Gestaltung Ihres Hauses bieten wir viele Ideen und Möglichkeiten. Fenster, Türen, Fassaden, Windergärten oder Solarprodukte aus Schüco Systemen stehen für allererste Qualität.

Gut absichern gegen Naturgefahren

Schäden durch Unwetter steigen - viele Hausbesitzer unterschätzen das Risiko

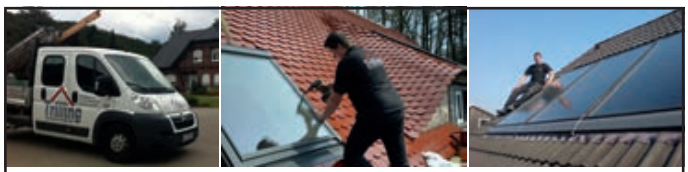
Foto: djd/www.DEVK.de

(djd). Naturkatastrophen nehmen weltweit zu. In Deutschland alarmieren vor allem Nachrichten von Überschwemmungsschäden nach starken Niederschlägen. Und längst sind davon nicht mehr nur Regionen in der Nähe von Flüssen und Seen betroffen. 2016 haben sich die Schäden durch Starkregen gegenüber dem Vorjahr verzehnfacht - das stellt der Gesamtverband der Deutschen Versicherungsgesellschaft (GDV) in seinem Naturkatastrophenreport fest. Auch Stürme und Unwetter wie etwa Xavier oder Herwart im Herbst 2017 verursachen jedes Jahr durch umgestürzte Bäume oder abgedeckte Dächer Schäden in Millionenhöhe.

Gegen alle Gefahren absichern

93 Prozent der Hausbesitzer sind überzeugt, dass sie gegen Naturgefahren aller Art versichert sind. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle GFK-Studie. „Vielen Eigentümern ist nicht bewusst, dass Überschwemmungsschäden an Gebäuden und Hausrat nicht in jedem Vertrag mitversichert sind, sondern nur, wenn ergänzend auch Elementargefahren eingeschlossen wurden“, erklärt Peter Boecker von den DEVK Versicherungen. Der Leiter der Hauptabteilung Sach/HUK-Schaden rät, Policen genau zu überprüfen. Neben Hochwasserschäden deckt eine solche Elementarschaden-Zusatzversicherung auch Schäden ab, die durch Erdbeben, Erdsenkung, Erdrutsch, Schneedruck oder Lawinen entstanden sind.

Foto: djd/www.DEVK.de/istock



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

Trilling Dachdeckermeister

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

RIGI KULM Center

Als Eigentümer bieten wir in einem Einkaufscentrum der Südstadt zur Vermietung an:
Verkaufs-/Lager-/ Büro-/Praxisräume in unterschiedlichen Größen.
Gern können Sie einen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren.
Tel./Fax. 02191-663366/663630

Foto: djd/www.DEVK.de

Der GFK-Studie zufolge sind 60 Prozent der Hausbesitzer - also knapp 11 Millionen Häuser in Deutschland - nicht ausreichend gegen Elementarschäden abgesichert. Starkregen, Hochwasser oder ein Rückstau in den Leitungen kann den finanziellen Ruin bedeuten. In Bayern beispielsweise bekommen Betroffene ab Juli 2019 keine staatliche Unterstützung mehr, wenn sie sich gegen die Naturgefahren hätten versichern können.

Schäden melden und dokumentieren

Wasser im Keller, Hageldellen im Auto, eingedrückte Fenster und abgeknickte Satellitenschüsseln: Unwetterschäden sollte man schnell seiner Versicherung melden - telefonisch, per E-Mail oder online. Es ist sinnvoll, Fotos oder Videoaufnahmen zu machen und die beschädigten Gegenstände aufzulisten. Im Zuge der Aufräumarbeiten sollte man zerstörte Sachen noch einige Zeit verwahren, damit ein Gutachter sie gegebenenfalls in Augenschein nehmen kann. Wichtig ist auch, dass Betroffene Folgeschäden soweit wie möglich vermeiden, also beispielsweise das kaputte Dachfenster mit einer provisorischen Plane abdecken.

Foto: djd/www.DEVK.de

®

AXEL KOLLOCK JUN.
Meisterbetrieb für Raumausstattung

Nevigeser Str. 60 - 42113 Wuppertal
Telefon 02 02 . 244 23 00
info@kollock.de - www.kollock.de

- Gardinen
- Polsterei
- Restaurierung
- Vertikalanlagen
- Insektenschutz
- Rollo + Plissee
- Bodenbeläge
- Pflege + Reinigung

Licht aus der Decke

Vielseitige Alleskönner: Einbaustrahler mit sparsamer LED-Technik

(djd). Die Beleuchtung im Haus hat die verschiedensten Anforderungen zu erfüllen: Über der Arbeitsplatte in der Küche ist helles, blendfreies Licht wichtig, während es am Esstisch auf eine stimmungsvolle Inszenierung ankommt. Im eher dunklen Flur wiederum ist Helligkeit gefragt, um das eigene Outfit im Spiegel zu begutachten. Für all diese Ansprüche und noch mehr kreative Ideen sind Deckeneinbauleuchten besonders gut geeignet.

Foto: djd/Paulmann Licht

Wenig Platzbedarf und geringer Energieverbrauch

Die Einbaustrahler sind echter Alleskönner, mit denen sich die Beleuchtung im Zuhause individuell gestalten lässt. Der Leuchtenkörper wird flächenbündig und dezent in der Raumdecke eingesetzt, die Lichtquelle wiederum lässt sich nach Bedarf ausrichten - etwa um das Lieblingsbild an der Wand anzustrahlen. Bei der Verteilung der Leuchten gibt es so gut wie keine Einschränkungen, erst recht seit die LED-Technik besonders kompakte Konstruktionen ermöglicht. „Bereits eine Hohlraum-Tiefe von etwa 30 Millimetern reicht aus, um eine komplette Einbauleuchten-Installation in einer abgehängten Decke unterzubringen - damit können sie in allen Räumen mit üblicher Deckenhöhe zum Einsatz kommen“, erläutert Iris Klein von Paulmann Licht. Hinzu kommen die bekannten Vorteile der Leuchtdioden: Ihr geringer Energieverbrauch führt in Verbindung mit der langen Lebensdauer zu denkbar günstigen Gesamtkosten. Die Lebensdauer der LED von 25.000 Stunden bedeutet, dass bei einer durchschnittlichen Brenndauer von 2,7 Stunden am Tag eine Nutzungszeit von 25 Jahren erreicht wird.

Vorhandene Einbauleuchten auf LED-Technik umstellen

Zugleich sind die LED-Einbauleuchten vielseitig verwendbar, von der Küche über das Badezimmer bis hin zum Wohnraum. Den Esstisch etwa tauchen sie in angenehmes Licht und heben ihn somit optisch hervor: Das verleiht dem Raum Tiefe und eine besondere Wirkung. Die Lichtpunkte lassen sich dabei flexibel auf der Deckenfläche verteilen, denn bei 230-Volt-Einbauleuchten gibt es keine Einschränkungen, was Kabellängen und somit die Abstände der Leuchten betrifft. Unter www.paulmann.com gibt es mehr Informationen und Tipps für die eigene Lichtplanung. Was viele zum Beispiel nicht wissen: Auch vorhandene Einbaustrahler lassen sich auf die Energiespartechnik umrüsten. So passen beispielsweise neuartige LED-Coin-Module mit ihrem Standard-Durchmesser von 51 Millimetern in vorhandene Halogen-Einbauleuchten.

Kuschelig warm unterm Dach

Rollläden erhöhen im Winter den Wohnkomfort und senken die Heizkosten

(djd). Wenn es draußen nasskalt, dunkel und ungemütlich wird, ist nur noch eines gefragt - ein kuschelig warmes Zuhause. Damit angenehm warme Räume nicht zugleich das schlechte Gewissen auf den Plan rufen, kommt es auf eine effiziente Wärmedämmung an. Gerade für das Obergeschoss ist dies wichtig, da über die großen Dachflächen besonders viel Wärme und somit kostspielige Heizenergie nach außen verloren gehen kann. Nicht zu vergessen dabei: Neben Fassade und Dach sollten auch die Fenster energetisch auf der Höhe der Zeit sein. Zusätzlich können Rollläden an den Dachfenstern beim Energiesparen helfen.

Foto: djd/Velux Deutschland GmbH

Die Wärme bleibt drinnen

Ohne großen Aufwand und mit verhältnismäßig geringen Kosten stellen Rollläden eine energieeffiziente Lösung dar. Im geschlossenen Zustand erhöhen sie die Wärmedämmung von Dachfenstern um bis zu 16 Prozent, gibt etwa Dachfensterhersteller Velux an. Für den effektiven Wärmeschutz sorgen nicht nur die aufgeschäumten Lamellen, sondern auch die Luftschicht zwischen Fenster und Rollladen. Diese verhindert, dass Wärme entweichen kann und hält so die Innentemperatur auf einem angenehmen Niveau. Doch nicht nur auf der nächsten Heizkostenrechnung werden die Bewohner den Vorteil der Rollläden bemerken: Neben einem generellen Schallschutz vermindern sie zusätzlich auch störende Regen- und Hagelgeräusche - so lässt es sich im Obergeschoss selbst bei Herbst- und Winterstürmen entspannt durchschlafen.

Allrounder mit ganzjährigem Nutzen

Gefragt sind die Allrounder für die Dachfenster allerdings nicht nur in der kalten Jahreszeit: Im Sommer verhindern Rollläden als außenliegender Sonnenschutz ein Überhitzen der Dachräume. Die deutlich spürbare Hitzereduktion beträgt bis zu 92 Prozent, bezogen auf die Wärmeeinstrahlung durch das Dachfenster. Ganzjährig profitieren Dachgeschossbewohner davon, dass Rollläden den Schutz vor Einbrechern erhöhen sowie allzu neugierige Blicke von nebenan aussperren und so die Privatsphäre sichern. Zudem können sie für beste Schlafbedingungen sorgen, da sich Räume mit ihnen zu jeder Tageszeit komplett verdunkeln lassen. Mehr Informationen und Adressen von Fachhändlern in der Nähe gibt es unter www.velux.de.

Foto: djd/Velux Deutschland GmbH

Ihr Fachunternehmen für
Brand- und Wasserschadenbeseitigung

neptun
messen · trocknen · wiederherstellen

- Rohrbruch- und Leckortungstechnik
- Dämmschicht- und Gebäudetrocknung
- Schadenanalyse bei Schimmelbefall
- Desinfektion bei Bakterien und Schimmelpilzen
- Professionelle Wiederherstellungsarbeiten nach Brand- und Wasserschäden

neptun GmbH & Co. KG
Essener Straße 60
42327 Wuppertal
Tel. 0202 - 393 80 60
Fax 0202 - 393 80 61
www.neptun-wasserschaden.de
info@neptun-wasserschaden.de

Die Nummer 1 im Bergischen Land!

Der Fliesenfachhandel
in Wuppertal
Über 1000 qm Ausstellung.

Fliesenwelt Wuppertal GmbH

Bevor Sie woanders Fliesen kaufen
schauen Sie bei uns vorbei Schautage jeden 1. Und 3. Sonntag im Monat
14:00 - 17:00 Uhr

Wuppertal Varresbeck Otto Hausmann Ring 111 Tel.
0202/28 35 880 Fax: 0202/28 35 881
E-Mail: fliesenwelt-wuppertal@t-online.de
Http://www.fliesenwelt-wuppertal.de

Mit Holz flexibel heizen

Moderne Kachelöfen, Heizkamine und Kaminöfen lassen sich intelligent kombinieren

Foto: djd/AdK/www.kachelofenwelt.de/Gutbrod

(djd). Seit geraumer Zeit ist der Einbau fossiler Heizsysteme in Deutschland rückläufig. Als zukunftssichere Lösung sind stattdessen nachhaltige, vernetzbare und ressourcenschonende Heiztechniken gefragt. Moderne Holzfeuerstätten wie Kachelöfen, Heizkamine und Kaminöfen liegen deshalb bei Bauherren und Renovierern auf den vorderen Plätzen. Sie tragen nicht nur zur CO^2-Einsparung bei, sondern zeigen auch viel Flexibilität im täglichen Einsatz und lassen sich mit allen anderen Heizsystemen intelligent kombinieren.

Auf den Bedarf zugeschnitten

Mehrere alternative Heizsysteme kann man in einem sogenannten Hybridsystem kombinieren: Eine moderne Holzfeuerstätte mit Scheitholz oder Pellets etwa kann die herkömmliche fossile Heizung größtenteils entlasten, dazu kommen eine Solart-

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

ihr-energieeinsparhaus-west
Kaminöfen, Schornsteintechnik & mehr.
Besuchen Sie unsere Ausstellung!
Öffnungszeiten:
Mi. - Fr. 11 - 18 Uhr, Sa. 10 - 14 Uhr
Uellendahler Str. 200, 42109 Wuppertal
0202 - 52 70 99 85, info@ihr-eeh-west.de

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

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

Foto: djd/AdK/www.kachelofenwelt.de/Leda

Foto: djd/AdK/www.kachelofenwelt.de/Zehendner

hermie-Anlage auf dem Dach und andere regenerative Energieerzeuger.

Moderne Kachelöfen, Heizkamine, Kaminöfen oder Pelletöfen mit Wasserwärmetauscher sorgen also für einen flexiblen, zukunftssicheren Energiemix - besonders für Niedrigenergie- und KFW-Effizienzhäuser mit reduziertem Wärmebedarf. In Funktion und Design lassen sie sich individuell auf den Bedarf zuschneiden. Eine Holzfeuerstätte mit integriertem Wasserwärmetauscher etwa kann an einen zentralen Pufferspeicher angebunden werden, der die Wärme verschiedener Energieerzeuger speichert. Der wasserführende Ofen erwärmt das ihn durchströmende Wasser und leitet einen Teil seiner überschüssigen Ofenwärme in den zentralen Pufferspeicher. Dieser stellt warmes Wasser für die Heizung und das Brauchwasser zur Verfügung.

Der Kachelofen liefert dann zusätzlich zur gemütlichen Strahlungswärme im Aufstellraum auch warmes Wasser zum Waschen, Duschen und Heizen. Gerade in den sogenannten Übergangszeiten muss die Öl- oder Gaszentralheizung erst gar nicht in Betrieb genommen werden. Intelligente Regeltechnik gibt den regenerativen Energiequellen stets den Vorrang und stimmt die Wärmeverteilung bedarfsgerecht ab.

Ofensysteme vom Fachmann

Moderne Holzfeuerstätten arbeiten CO^2-neutral und erreichen hohe Wirkungsgrade durch innovative Feuerungstechnik - etwa durch eine automatische Verbrennungsluftregelung für einen schadstoffarmen Abbrand. Sie nutzen den Brennstoff Holz effizient, erfüllen die neuesten Umweltvorschriften und dürfen selbst bei Feinstaubalarm betrieben werden. Einen modernen Kachelofen, Heizkamin, Kaminofen oder Pelletofen sollte man beim Ofen- und Luftheizungsbauer erwerben, er stimmt das Heizsystem auf den individuellen Wärmebedarf ab. Adressen qualifizierter Fachbetriebe und mehr Informationen gibt es bei der AdK, der Arbeitsgemeinschaft der deutschen Kachelofenwirtschaft e.V., unter www.kachelofenwelt.de.

Luckhaus GmbH
Wärme. Bäder. Design.
seit 1932

Was wäre, wenn …

- ❖ Ihnen der Einstieg in Ihre Dusche nicht mehr leicht fällt?
- ❖ Sie nicht mehr alleine in Ihre Badewanne ein- und aussteigen können?
- ❖ Ihnen im Fall des Abrutschens die Möglichkeiten zum Festhalten fehlen?
- ❖ Sie die Pflege und die Reinigung Ihres Bades allmählich überfordert?

Ist das für Sie eine unbeschwerte Badatmosphäre zum Wohlfühlen?

Stellen Sie sich vor, Sie können…

- ✓ Ihre Wünsche/Ansprüche an Komfort und Barrierefreiheit gekonnt verbinden?
- ✓ Ihre zukünftige Selbständigkeit, Lebensqualität und Ihr Wohlbefinden sichern?
- ✓ Ihre Zeit und Kraft für Angenehmeres, als Putzen und Reinigen verwenden?
- ✓ all dies mit sehr geringem persönlichen und zeitlichen Aufwand umsetzen?

Klingt das für Sie schon eher nach Unbeschwertheit und Wohlfühlen?

Dann aufgepasst!

Die Luckhaus GmbH macht Ihr Bad fit für die Zukunft!

1932 von Fritz Luckhaus gegründet, steht die Luckhaus GmbH heute für barrierearme Bad- und Sanitäranlagen sowie Wärmeinstallationen auf Basis traditioneller oder erneuerbarer Energien. In der 3. Generation hat die Luckhaus GmbH die Weichen für die Zukunft ihrer Kunden gestellt: mit einer Spezialisierung für barrierefreies Bauen und Wohnen sowie einer Zertifizierung bei der Deutschen Gesellschaft für Gerontotechnik*.

Die Zielsetzung hierfür war es, sich insbesondere auf die individuellen und grundlegenden Bedürfnisse für Menschen mit besonderen Anforderungen an die Erhaltung der Bewegungsfreiheit - im hohen Alter oder mit Handicap – einzustellen und diese erfüllen zu können.

---

* Technik, die es Menschen ermöglichen soll, trotz körperlicher Beeinträchtigungen - möglichst ohne fremde Hilfe - ihr gewohntes Leben zu führen.

Im Büro und bei Ihnen Zuhause, plant die Luckhaus GmbH mit Ihnen gemeinsam Ihr individuelles Traumbad, mit dem Ziel Ihre Unabhängigkeit in den eigenen vier Wänden möglichst lange zu erhalten.

Denn: Durch den Erhalt Ihrer Unabhängigkeit im eigenen Bad, können Sie sich bereits heute ein großes Stück Lebensqualität und Wohlbefinden für Ihre Zukunft sichern.

Vor Ort arbeiten die Monteure der Luckhaus GmbH ohne viel Lärm und Schmutz, um Ihre Ansprüche an Barrierefreiheit und Komfort zu verwirklichen → um

aus einem **Ist-Zustand**..

.. einen **Traum-Zustand** zu machen!

Bei der Verwirklichung Ihrer Wünsche wendet die **Luckhaus GmbH** ein neues und komfortables Verfahren, gepaart mit Produkten Ihres Partners **Duschking**, an:

Großformatige hochwertige Rückwände können punktgenau auf Ihr Badezimmer angepasst und auf die bestehenden Fliesen gesetzt werden. Mit diesem speziellen und sicheren Montageverfahren verhilft Ihnen die Luckhaus GmbH einfach und schnell zu Ihrem neuen Bad. Durch die fugenlosen und daher besonders pflegeleichten Duschrückwände ist sichergestellt, dass Schimmelbefall, Verfärbungen und ein hoher Putz- und Reinigungsaufwand der Vergangenheit angehören.

Wünschen auch Sie sich diese Einfachheit, Eleganz und Freiheit in Ihrem Badezimmer?

Sehr gerne berät Sie Ihr Duschking-Partner, die **Luckhaus GmbH**.

Luckhaus GmbH
Wärme. Bäder. Design.
seit 1932

☏ **02191-51260** 🖷 **02191-52681** 🖱 **info@luckhaus.de**

So wird beim Duschen und Baden gespart

Warmwasserkomfort mit Energieeffizienz

Foto: wolf.eu (No. 5937)

sup.- Dass der Mensch in seinem Wohnumfeld stets auch ein Verbraucher ist, gilt gerade im Badezimmer in doppelter Hinsicht: Zum einen ist der Energieaufwand für die Warmwasserbereitung ein maßgeblicher, aber häufig unterschätzter Kostenfaktor. Vor allem in Familienhaushalten mit ausgiebiger Dusch- und Wannennutzung schlägt sich der dazu erforderliche Einsatz von Wärmeenergie spürbar in der Nebenkostenabrechnung nieder. Zum anderen bedeutet ein hoher Warmwasserverbrauch bisher meistens auch Platzverbrauch. Denn der Stellflächenbedarf für einen voluminösen Speicher ist oft die unvermeidliche Konsequenz. Andernfalls könnte es morgens ohne ausreichende Warmwasser-Kapazitäten für das letzte Familienmitglied im Bad nur noch kalt aus der Dusche tröpfeln. Die heiztechnische Entwicklung hat jedoch in den letzten Jahren enorme Fortschritte gemacht, so dass sich heute bei einer Sanierung der Wärmeerzeugung diese Komforteinschränkungen trotz eines geringeren Energiebedarfs vermeiden lassen. Die Formel zum zeitgemäßen Duschvergnügen lautet: Brennwerttherme plus Schichtenspeicher – eine Hightech-Kombination für effiziente Warmwasserbereitung.

Neben der Brennwerttechnik, die auch noch das Energiepotenzial aus den Abgasen des Heizkessels nutzt, ist bei diesem Wärmekonzept vor allem das Innenleben des Speichers für den Spar-Effekt verantwortlich. Ein spezielles Verteilsystem sorgt dafür, dass kalte und warme Wasserzonen geschichtet werden, ohne sich zu durchmischen. So steht jederzeit ausreichend temperiertes Brauchwasser ohne Aufheizphase bereit. Wolf, der Spezialist für Heizsysteme, hat dieses Doppel von Therme und Speicher zu einer Gas-Brennwert-Zentrale zusammengefasst, die verlustreiche Leitungswege vermeidet und als Anlageneinheit an die Wand gehängt werden kann (www.wolf.eu). Gerade in Wohnungen oder kleineren Einfamilienhäusern bietet sich diese Kompakt-Lösung mit integriertem Speicher als platzsparende Modernisierungsvariante ohne Kompromisse beim Warmwasserkomfort an. Eine 140-Liter-Badewanne kann beispielsweise dank der innovativen Schichtenspeicher-Technologie innerhalb von zehn Minuten mit angenehm heißem Wasser gefüllt werden. Für diese Leistung benötigt ein herkömmlicher Warmwasserspeicher ein wesentlich größeres Fassungsvermögen und damit entsprechend umfangreichere Abmessungen.

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

Zu Ihrer eigenen Sicherheit!!!
VdS 24h Gefahrenmeldetechnik
WEGO GmbH
02 12 - 88 07 30 0
www.wegogmbh.de
➔ Einbruchmeldeanlagen VdS
➔ Brandmeldeanlagen VdS
➔ RWA- und Feststellanlagen
➔ Videoüberwachungstechnik
➔ Funkalarmanlagen
➔ Notleuchten / -schilder
Notdienst 02 12 - 88 07 30 48

Korrosionsrisiko bei Heizöltanks aus Stahl

Rechtzeitige Inspektion schützt vor Lochfraß

sup.- In vielen deutschen Kellern bewahren Öltanks aus Stahl die Energievorräte zum Heizen. Für die Tankbetreiber bedeutet diese Lagervariante eine besondere Sorgfaltspflicht, denn Stahl ist grundsätzlich anfällig für Korrosion. Gefährlich ist vor allem der berüchtigte Lochfraß, der die Wandungen des Tanks allmählich von innen zerstört. Bevor es zu einem Leck und damit zum Austritt von Öl kommt, bleiben diese Schäden oft völlig unbemerkt. Dabei ist es nicht das Heizöl selbst, das den Vorgang des Rostens im Tankinneren auslöst, sondern erst die Folgen seiner natürlichen Alterung. Im Laufe der Zeit sammeln sich ölunlösliche Ablagerungen am Tankboden. Gemeinsam mit der Feuchtigkeit, die über die Entlüftungsleitungen in den Tank gelangt und dort kondensiert, bilden die Sedimente ein aggressives Gemisch. Zwischen diesem so genannten Ölschlamm und den Stahlflächen des Behälters kommt es zu einer chemisch-physikalischen Reaktion und die Korrosion beginnt.

Grafik: Gütegemeinschaft Tankschutz und Tanktechnik (No. 5939)

Die Tatsache, dass erst der Alterungsprozess des Öls zu diesem typischen Schadensverlauf führt, lässt genügend Zeit zur Vorsorge. Um die konkrete Gefährdung zu erkennen und gegebenenfalls rechtzeitig stoppen zu können, sind allerdings professionelle Inspektionen des Tankinneren erforderlich. Ölschlamm und Verunreinigungen werden dann fachgerecht beseitigt und bereits entstandene Schäden instandgesetzt. Die Fachbetriebe, die diese Wartungs- und Reinigungsarbeiten ausführen, benötigen nach Angaben des Bundesverbandes Behälterschutz e. V. (Freiburg) eine Zulassung nach Wasserrecht. Tankbetreiber sollten deshalb bei der Auftragsvergabe auf das RAL-Gütezeichen Tankschutz und Tanktechnik achten. Diese Auszeichnung für besonders überwachte Betriebe wird nur bei wasserrechtlicher Zertifizierung verliehen. Ein bundesweites Verzeichnis aller Fachbetriebe mit dem RAL-Gütezeichen gibt es unter www.bbs-gt.de. Die Tankschutz-Experten wissen auch Rat, wenn die Tankanlage vorsorglich gegen künftige Rost-Risiken abgesichert werden soll. Von der Innenbeschichtung über die Leckschutzauskleidung mit einer zusätzlichen Hülle bis zum Umstieg auf einen Kunststofftank gibt es dafür mehrere Optionen. Jede dieser Maßnahmen schützt bei fachgerechter Durchführung zuverlässig vor folgenschweren Ölunfällen.

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

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

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

Für eine nachhaltigere Bauwirtschaft

Foto: rgz/natureplus

(rgz/rae). Für rund 40 Prozent des Ressourcenverbrauchs und 30 Prozent des Energieverbrauchs weltweit sind Gebäude, also Bauen und Wohnen, verantwortlich. Wie nachhaltig und klimaschonend die Materialien erzeugt und eingesetzt werden, aus denen Häuser bestehen, spielt für Umwelt und Klimaschutz eine wichtige Rolle. Mit ihrer Zertifizierung setzt sich die internationale Vereinigung natureplus für nachhaltigen Einsatz von wertvollen Ressourcen und besseren Klimaschutz bei der Erzeugung und Verarbeitung ein. Darüber hinaus fördert sie den Einsatz von Bauprodukten, deren gesundheitliche Auswirkungen streng kontrolliert sind. Unter www.natureplus.org gibt es mehr Infos über zertifizierte Bauprodukte.

KARL Schönenberg GmbH
Malerwerkstätten

Fassadengestaltung
Wärmedämmung • Raumgestaltung
Industrieanstriche

Karl Schönenberg GmbH • Weinberg 96 • 42109 Wuppertal
Tel.: 0202/70 60 06 • Fax: 0202/87 02 79 1 • info@karl-schoenenberg

H & K Immobilienverwaltung OHG

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

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

info@hk-immoverwaltung.de

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

seit 1911
BAEDEKER BRANDSCHUTZ
PLANUNG · VERKAUF · WARTUNG
Feuerlöscher · Fahrbare Feuerlöschgeräte · Feuerlöschanlagen
Feuerwehrtechnische Ausrüstung · Brandschutzschulung
Reparatur-, Füll- und Prüfdienst
Hochstraße 71-71a · 42105 Wuppertal
Telefon 02 02 / 30 30 11 · Telefax 02 02 / 30 20 21
info@baedeker-brandschutz.de · www.baedeker-brandschutz.de
Können wir etwas für Sie tun? Rufen Sie uns an! WIR HELFEN GERNE!

einen Motor frisieren
in Fülle vorhanden
oberbayer. Gewässer
englisch: eins
ein Bremssystem (Abk.)
Männername
Kfz-Z. Gelnhausen
Abk.: Garage
deutsche TV-Anstalt (Abk.)
Gegenteil von ‚Altes'
Vorname der Barrymoore
innere Veranlassung, Motiv
Greifvogel
Südfrucht
unverheiratet
Schiffsmannschaft
Verstanden! (Funkverkehr)
mittels, durch
persönliches Fürwort (4. Fall)
eiszeitlicher Höhenzug
rote Gartenfrucht
Halbton unter G
Wortteil: natürlich, naturbelassen
kampfunfähig (Abk.)
afrikanisches Liliengewächs
Weintraubenernte
Metropole am Tiber
nicht ausgeschaltet
französisch: Straße
Seelachsart
Kosewort für Großvater
Verbindungsstift
Abk.: Grundordnung
männlicher franz. Artikel
Ausruf des Schauderns
marok. Universitätsstadt
altes Maß des Luftdrucks
griech. Vorsilbe: bei, daneben
Feuer, Hitze im Grill
Zusammengehörigkeit
Bodenerhebung

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

1	2	3	4	5	6	7	8	9

VERSICHERUNGEN - BAUSPAREN - FINANZIERUNG
PHM
Versicherungsfachbüro **Paul Heinz Münch**
• Versicherungsmakler, Schwerpunkt Versicherungen rund um Ihr Gebäude
• Mitglieder des Haus und Grundbesitzerverein erhalten bis zu 30% Rabatt
kompetent • fachkundig • zuverlässig
Hauptstraße 161
42349 Wuppertal
Telefon 0202 - 4 05 77
Telefax 0202 - 47 67 47
info@muench-versicherungen.de
www.muench-versicherungen.de

Vereinshomepage - neuer Internetauftritt

Sehr geehrte Mitglieder,
im Übergang vom alten auf das neue Jahr wurde der Internetauftritt unseres Vereins in vielen Belangen neu gestaltet. Die neue Homepage bindet sich nun schlüssig in das mit der Reformierung des Eigentümerjournals begonnene Handlungs- und Erscheinungskonzept unseres Vereins ein.
Über die optische Ansicht hinaus wurden zusätzliche Features eingearbeitet. Hier danken wir den zahlreichen Anregungen von den Mitgliedern und haben soweit wie möglich auch Ergänzungswünsche aufgenommen.
Im Bereich Infos und News wurde im Besonderen der Newsbereich erweitert. Lohnenswert ist auch immer ein Besuch der Immobilienangebotsseite.
Falls Sie das Eigentümerjournal mal verlegt haben sollten oder einen länger zurückliegenden Artikel suchen, finden Sie nunmehr das Eigentümerjournal auch als PDF-Ausgabe auf

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

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

Dirk Hünninghaus® GmbH
mehr als 40 Jahre Erfahrung
NASSE KELLER? NASSE WÄNDE? SCHIMMEL?
· KELLERABDICHTUNG
· SCHIMMELBEKÄMPFUNG
· SCHWAMMBEKÄMPFUNG
· BETONINSTANDSETZUNG
· BODENBESCHICHTUNG
· BALKONABDICHTUNG
Dirk Hünninghaus GmbH
Horather Schanze 4
42281 Wuppertal
Telefon 0202 785520
Telefax 0202 789021
info@huenninghaus.com
www.huenninghaus.com

der Homepage. Für ältere Ausgaben wurde ein Archiv installiert, welches mit dem Jahrgang 2017 beginnend, künftig weiter ausgebaut wird.

Ihr besonderes Augenmerk sollten Sie auf den neuen exklusiven Downloadbereich nur für Mitglieder richten. Hier finden Sie Downloadangebote, die nur für Sie als Mitglied zur Verfügung stehen. Dieser Bereich wird künftig nach und nach mit Downloadangeboten für die Mitglieder erweitert werden. Die Zugangsdaten zu dem exklusiven Mitgliederbereich können Sie der Ihnen kürzlich zugegangenen Beitragsrechnung für das Jahr 2018 entnehmen.

Einen ersten Einblick auf die neue Homepage finden Sie in dieser Fotostrecke.

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

HOVO - Polster
Susanne Vollberg
Raumausstattermeisterin
Farbmühle 11, 42285 Wuppertal
Telefon 0202 - 8 68 15

Eigene Polsterei, Polstermöbel
Gardinen, Dekorationen, Orient-Teppiche
Wohn- und Schlafmöbel, Matratzen
Gartenmöbel, Bett- und Tischwäsche

ORTMEIER
Ihr Heizungs- und Sanitär-Kundendienst in der Südstadt
• Reparaturen • Neuanlagen • Gasheizungen
Meisterbetrieb in der Innung Wuppertal
Gerstenstraße 4a • 42119 Wuppertal-Elberfeld
☎ 0202/424912 • michael-ortmeier@t-online.de
über 45 Jahre im Dienst des Kunden

VOGEL BAUPARTNER GMBH
Eine Firma der Vogel Unternehmensgruppe
Kniprodestr. 23
42369 Wuppertal
Tel.: 02 02 / 66 06 07
Mobil: 01 76 / 34 43 49 70
baupartner@vogel-wuppertal.de
www.vogel-wuppertal.de

Alle Modernisierungs- und Bauleistungen - alles aus einer Hand:
▲ Bodenbeläge u. Malerarbeiten
▲ Trockenbau- u. Fliesenarbeiten
▲ Elektro- u. Sanitärinstallation
▲ komplette Gebäudesanierung
▲ Schlüsselfertiger Neubau
Vereinbaren Sie jetzt einen Termin für Ihr Festpreisangebot!

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
Donnerstag	14.00 – 15.40 Uhr

Termin mit Voranmeldung

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

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

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 €. 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.

Auflösung Sudoku S. 29

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

Auflösung Rätsel S. 29
AEUSSERST

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

BLITZSCHUTZ TECHNIK
DOMINIK SPEHR
Beratung und Planung | Montage von Neuanlagen
Instandsetzung und Umbau | Überspannungsschutz
Prüfung und Wartung
www.blitzschutztechnik-spehr.de | info@blitzschutztechnik-spehr.de
Telefon 0202 / 781423 | Telefax 0202/ 784737

Neumitglieder-Werbung

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

Voraussetzung:
Aufnahmegebühr und erster Mitgliedsbeitrag sind bezahlt!

SEKTIONAL- UND ROLLTORE
WÜSTHOFF e.K.
Rolltore · Sektionaltore
Pendeltüren · Streifenvorhänge
Sicherungsgitter
Klophausstr. 31 · 42119 Wuppertal
Tel. (0202) 81040 · Fax (0202) 81044
Internet: www.wuesthoff-tore.de
eMail: wuesthoff@t-online.de

Die Geburtstagsgrüße für den Januar, wir gratulieren unseren Mitgliedern!

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

Wir begrüßen als neue Mitglieder

Herrn Harald Geppert-Reinhold
Frau Birgitt Rausch
Ehel. Barbara u. Heinrich Hülsmann
Frau Elke Reinhold

TV Simulator

Neue Mitglieder werben - Einbruchschutz gratis erhalten!

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

Prämienvoraussetzungen:

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

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

PRÄMIENCOUPON

Als Prämie wünsche ich mir:

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

Angaben zum werbenden Mitglied:

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

_____
Straße/Hausnummer | PLZ | Ort

Ich habe folgendes Neu-Mitglied geworben:

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

_____
Straße/Hausnummer | PLZ | Ort

Dessauerstraße 3 | 42119 Wuppertal
www.hausundgrundwtal.de

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

KfW-Studie schlüsselt die Zuwanderung Deutschlands auf

Deutschland hat in den Jahren 2010 bis 2015 eine Steigerung von 2,4% der gemeldeten Einwohner um 1,95 Mio zu verzeichnen.

Das Bevölkerungswachstum ist durch Überlagerung von Zuwanderungswellen begründet.

Das Saldo aus Geburten- und Sterbefällen ist weiter mit -300.000 Bürgern per anno deutlich negativ. Die Zuwanderungswelle aus Südeuropa, welche im Mittel in den Jahren 2010 bis 2015 65.000 Menschen p.a. verzeichnete, ebbt seit Längerem ab.

Durch Staaten der EU-Osterweiterung kamen ca. 80.000 Zuwanderer p.a., diese Zuwanderungswelle ist bisher weiter konstant. Der Zuwanderungsgewinn hat jedoch seinen Höhepunkt überschritten, da der Wanderungssaldo von + 322.000 Zuwanderer mit EU-Staatsbürgerschaft bis Ende 2015, im Zeitraum bis Ende 2016 bei +234.000 Zuwanderer lag, ein Rückgang um 79.000 Zuwanderer.

Im Gegensatz hierzu ist die Zuwanderung von Flüchtlingen im gleichen Zeitraum deutlich gestiegen. Im Jahr 2014 wurde 440.000 Asylsuchende registriert, im Jahr 2015 waren es 890.000. Die Zuwanderungswelle hat auch hier ihren Höhepunkt überschritten, aktuell werden pro Jahr 200.000 Zuwanderer als Asylsuchende, im Mittel 20.000 pro Monat, registriert.

Ein prognostiziertes Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung, dürfte sich deutlich abgeschwächt haben, solange nicht weitere Krisenherde eine neue Zuwanderungswellen bringen.

Verschiedene demographische Hochrechnungsverfahren weisen für Deutschland prognostizierte Bevölkerungszuwächse zwischen von 3% bis 0,3 % bis 2030 auf.

Interessant ist die Untersuchung jüngerer Bevölkerungsgruppen und ihr Wohnverhalten. Von den Geburtsjahrgängen 1986 bis 1991 wohnten im Alter von 10 bis 14 Jahren im Jahr 2000 lediglich 14% von Ihnen in einer der sogenannten 30 Schwarmstädten wie Leipzig, Mainz, Regensburg, 15 Jahre später also nun 25 bis 29 Jahre alt, waren es bereits 26%. Diese wichtige Bevölkerungsgruppe bleibt meistens wohnen, gründet Familien und verfestigt ihren gewählten Wohnort.

Das Wanderungsverhalten ist hier deutlich regionaler geworden, der ländliche Raum wird zwar verlassen, jedoch für eine der 30 Schwarmstädte im nahegelegenen Raum mit attraktiveren Angeboten, das ist jedoch nicht mehr der komplette Wegzug nach München, Köln oder Berlin.

Es bilden sich neue Schwarmstädte wie Magdeburg, Erfurt, Passau oder Fürth ab. Große Städte wie z. B. Berlin haben Zuwanderungen fast ausschließlich durch Auslandszuwanderung zu verzeichnen, Rostock gewinn heute mehr Zuwanderer aus Abwanderungsgebieten im Umland als z.B. Berlin hinzu.

Ursächlich sind hier die gestiegenen Lebenshaltungskosten, besonders die Mieten, in den größten Schwarmstädten, einer der Hauptgründe für den Rückgang des Zuzugs in diese Städte. Der Schwarm zieht somit weiter. Diese besonders preissensiblen Schwärmer zwischen 25 bis 29 Jahren, sind Familiengründer und Berufsstarter, sie schwärmen nun in andere umliegende Städte ein, die relativen Preise hier sind erschwinglicher. Es gilt die Devise „relative Preise regieren die Welt“.

Auch die Flüchtlinge richten Ihre Zuwanderung auf Städte mit verfügbarem Wohnraum, trotz weniger bisher vorliegender Daten, sind Zuwanderungen in großen Metropolen, wie Frankfurt oder München unterdurchschnittlich bis maximal durchschnittlich vertreten.

Gez. Ute Gottschalk

Hier könnte Ihre Anzeige stehen!

Wir beraten Sie gerne.

Telefon 0 23 24 / 2 58 22

e-mail: andreas.wimmers@gmx.de

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

Aufgepasst

Prüfen Sie neue Mieter – mit dem Solvenzcheck von HAUS + GRUND für **€ 19,95 inkl. MwSt.**

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

Traumwohnung Augustastr., obere Südstadt, 4 Zimmer, Balkon, Garage

Diese wunderbare Wohnung in der 3. Wohnetage in der beliebten oberen Südstadt bietet einen Traumausblick über Elberfeld!

Sie haben eine sehr großzügige Wohnfläche von ca. 141 qm zur Verfügung.
Aufgeteilt auf einen großen Wohnraum mit Traumbalkon, zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, eine großzügige Wohndiele, ein Bad, ein separates WC und einen Abstellraum.
Zur Wohnung gehört eine Garage mit elektr. Torantrieb und ein Kellerraum.
Die Wohnung ist bezugsfrei und kann sofort genutzt werden.
Das Objekt ist gepflegt unterhalten und im Jahr 2016 wurde die Zentralheizung komplett erneuert und von Öl auf Gas umgestellt.
Der Speicherboden im Haus ist gemäß Energieeinsparverordnung wärmegedämmt.

Verkauft!

Baujahr:	1958
Wohneinheiten:	5
Etage:	3.Obergeschoss
Hausgeld:	345,- € inkl. Heizkosten
Wohnfläche :	ca. 141 qm, 4 Zimmer, KDB, WC, Balkon, Abstellraum, Garage
Energieausweis:	Bedarfsausweis Datum 11.08.2008, Heizöl/Erdgas Endenergiebedarf 124,3 kWh/m²a (ausgestellt vor Erneuerung der Heizungsanlage in 2016)
Kaufpreis:	**239.000,- €** zzgl. 3,57 % Courtage inkl. 19 % MwSt. für Haus und Grund Makler *Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Gottschalk (Makler)*

Vorankündigung!
Messeauftritt bei der größten Immobilienmesse im Bergischen Land!

Wir vermarkten Ihre Immobilie auf der Immobilienmesse der Stadtsparkasse Wuppertal am Samstag, den 3. März 2018.
Sprechen Sie uns frühzeitig an, die Werteinschätzung übernehmen wir kostenlos für Sie!
Ansprechpartnerin: Frau Ute Gottschalk

HAUS + GRUND

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

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Ausbaureserve, beliebte Wohnlage Wuppertal-Elberfeld

Dieses gepflegte Zweifamilienkopfhaus befindet sich in sehr ruhiger Wohnlage (Sackgasse) oberhalb von Elberfeld im beliebten Siedlungs-Wohngebiet unterhalb Mirker Hain, Nahe Vogelsangstraße. Hier spielen die Kinder noch auf der Straße! Die Wohnung im Erdgeschoss wird nach Vereinbarung frei. Zum Haus gehört ein anspre chend gepflegter Garten mit Obstgehölzen, Teich und viel Platz zum Spielen.
Das Objekt ist an zwei Außenwänden mit Naturschiefer verkleidet und zur Zeit in zwei Wohnungen aufgeteilt. Die Wohnung im 1.OG hat Erweiterungspotenzial in das Dachgeschoss, oder eine dritte Wohneinheit wird künftig im bereits schon ausgebauten Dachgeschoss abgeteilt. Die Beheizung erfolgt über Gasetagenheizungen, das Haus is t unterkellert, die Mieter nutzen eine gemeinsame Wachküche. Die Sanitärflächen der Wohnungen sind renovierungsbedürftig.

Objekt:	Zweifamilienhaus, einseitig angebaut
Baujahr:	ca. 1924
Wohnfläche:	ca. 160 qm, 2 Wohneinheiten, Dach ausgebaut
Grundstück:	355 qm
Mieteinahmen:	9.576,- € p.a. (steigerungsfähig)
Energieausweis:	Datum 07.03.2017, Bedarfsausweis, 222,7 kWh /qm a, Energieklasse G, Energieträger Erdgas, Baujahr der Heizungen 2002 bis 2008.
Kaufpreis:	280.000,- € zzgl.3,57 % Courtage inkl.19 % MwSt. für Haus und Grund (Makler)

Seltenes Angebot (Bau)Grundstück im Zooviertel mit 7 Garagen und Bestandsgebäude!

Dieses selten angebotene Filetgrundstück zwischen Freyastr. und Donarstr. als Tor zum beliebten Wohngebiet Wuppertal-Zooviertel besticht durch die sehr gute Wohnlage und Anbindung.

Die attraktivere Seite zur Donarstr. gelegen hat Süd-/Westausrichtung.

verkauft!

Auf 665 m² Grundstück befindet sich ein bestehender Altbau mit einer Wohnung und einer Gewerbefläche im Erdgeschoss, hier besteht Renovierungsbedarf. Dazu sind 7 vermietete Garagen und ein freier Gartenanteil auf dem Grundstück.

Die bisherige Nutzung des Bestandsgebäudes war eine im Wohngebiet sehr beliebte Bäckereifiliale und eine Wohnung im Obergeschoss. Das Bestandsgebäude steht derzeit leer.

Grundstücksgröße:	665 m²
Besteh. Nutzung :	1 Laden , 1 Wohnung, 7 Garagen
Energieausweis:	Gewerbe Bj. 1900, Gas, Endenergieverbr. 143,2 kWh/m²a, Verbrauchsa., D12.09.2014
Kaufpreis:	**195.000,- € VB**

zzgl. 3,57 % Courtage inkl. 19 % MwSt. für Haus und Grund (Makler)

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

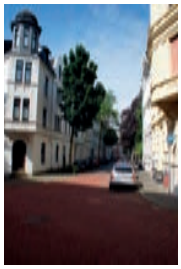
HAUS + GRUND

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

Single-ETW Langobardenstr. sofort frei!

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

Baujahr: 1984; Aufteilung: 1 Zimmer, KDB, Terrasse, Stellplatz; Größe : ca. 40,94 m²;
Energieausweis: Datum 25.08.2008, Verbrauchsausweis 122,72 kWh/m²a, Öl;
Hausgeld: 253,- EUR p. M. inkl. Heizung; Kaufpreis**: 49.000,- 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!

Reserviert!

Dieses Objekt steht im beliebten Stadtteil Cronenberg, Bereich Zillertal.
Die Immobilie ist teilvermietet (2 Wohnungen und Gewerbehalle) und fortlaufend unterhalten worden. Im Hof sind Stellplätze, eine weitere Garage und eine Außenfläche der Mieter vorhanden. Die Wohnung im 1. OG/DG ist bezugsfrei.
Im hinteren Grundstücksbereich ist ein Gartengrundstück für die Mieter vorhanden.
Die Wohnungen und Bäder wurden 1987 in großen Teilen saniert, beide Wohnungen haben eigene Gasetagenheizungen. Die Beheizung der 84 qm Hallenfläche erfolgt mit einem Gasheizgebläse, diese ist vermietet.

Baujahr:	ca. 1900, Gewerbehalle 1987
Wohn-/Gewerbefläche:	128,5 qm/ 84 qm (Halle) und 56 qm Abstellfläche, überdacht
Grundstücksfläche:	764 qm
Energieausweis:	Bedarfsausweis 518,4 kWh/m²a
Wohnen:	Baujahr 1900, Gas, 21.10.2016
Gewerbe:	Bedarfsausweis 6,1 kWh/m²a, Baujahr 1987, Gas/Strom, 29.09.2016
Verkaufspreis:	**275.000,- EUR** zzgl. 3,57 % Courtage inkl. 19%MwSt. für Haus und Grund (Makler)

Gepflegte Immobilie, Nahe Westfalenweg,Blick über Wuppertal, Aufzug, Stellplatz und Balkon! Toller Blick!

Verkauft!

Diese sofort nutzbare 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 5. Obergeschoss besticht durch Ihre sehr gute Lage, barrierefreien Zugänge und Aufteilung. Die Wohnung liegt in einem sehr gepflegten Hochhaus, Bereich Westfalenweg, und bietet eine Aussicht über ganz Wuppertal! Die Wohnung ist barrierefrei von der Straße aus (Rampe und Aufzug) erreichbar. Sie hat einen Wohn - und einen Schlafraum, eine Küche, einen tollen Sonnenbalkon, einen großen Flur, einen Abstellraum, ein separates WC, ein Badezimmer (renovierungsbedürftig), einen Keller und einen Stellplatz.

Die Immobilie ist sehr gepflegt unterhalten und wird gern von älteren Bewohnern bewohnt.

Baujahr: 1989
Etage: 5. OG, Südseite
Größe: ca. 68 qm
Hausgeld: 303,- € p. Monat
Energieausweis: Baujahr 1989, Energieverbrauchsausweis, 118,7 kWh/m²a, Datum 10.07.2014, Erdgas
Kaufpreis: **59.000,- €**
zzgl. 3,57 % Courtage inkl. 19 % MwSt. für Haus und Grund (Makler)

Hausgesuch
Langjähriges Haus- und Grund-Mitglied sucht Mehrfamilienhaus zum Kauf.
Wer möchte sein gepflegtes MFH in gute Hände übergeben?
Telefon 0202-437985.

Aufgepasst

Prüfen Sie neue Mieter – mit dem Solvenzcheck von HAUS + GRUND für **€ 19,95 inkl. MwSt.**

Beratungszeiten

Wuppertal Elberfeld
Dessauerstraße 3, 42119 Wuppertal

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

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

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

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

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

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

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

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

Anschriften

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

Dessauerstraße 3
42119 Wuppertal

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

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

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

Froweinplatz 6 b
42555 Velbert

fon 02052 / 847 74
fax 02052 / 847 74

Impressum

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

ISSN 2567-1472

Redaktion
Verantwortlich
Lutz Fürup, 1. Vorsitzender
Thorsten Groß, 2. Vorsitzender
Joachim Brodowski, 2. Schriftführer
Angela Müllenbach-Michel, 1. Kassenwart

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

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

Bezugspreis jährlich 42,00 EUR

Auflage 6.000

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

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

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

Immobilien sind unsere Spezialität!

Deshalb sollten Sie uns

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

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

Preisindex für Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex Deutschland Basisjahr 2010 = 100

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

Verbraucherpreisindex NRW Basisjahr 2010 = 100

Basisjahr	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
2013	104,5	105,1	105,6	105,2	105,6	105,8	106,2	106,2	106,2	106,1	106,4	106,9
2014	106,3	106,8	107,1	107,0	106,8	107,1	107,3	107,4	107,4	107,2	107,1	107,0
2015	105,9	106,8	107,3	107,3	107,5	107,4	107,5	107,6	107,4	107,4	107,5	107,4
2016	106,5	106,9	107,7	107,3	107,7	107,7	108,0	108,0	108,1	108,4	108,4	109,4
2017	108,7	109,4	109,5	109,6	109,4	109,5	109,9	110,0	110,1	110,1	110,4	

Harmonisierter Verbraucherpreisindex (HVPI) für Deutschland Basisjahr 2015 = 100

	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
2016	99,1	99,5	100,3	99,8	100,2	100,3	100,7	100,6	100,6	100,8	100,8	101,8
2017	101,0	101,7	101,8	101,8	101,6	101,8	102,2	102,4	102,4			

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

	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
2016	98,72	98,88	100,11	100,15	100,51	100,68	100,12	100,21	100,60	100,85	100,76	101,31
2017	100,46	100,84	101,65	102,04	101,92	101,95	101,44	101,71	102,15			

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

Brennstoffe

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

Dach + Wand

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

GERHARD BENN
Holzbau seit 1914
- Zimmerei
- Sanierung
- Dachgauben
- Holzfassaden
- Carports
- Fachwerkbau
- Denkmalpflege
- Innenausbau
- Balkone
- Pergolen

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

24h NOTDIENST
Glaserei Meyer GmbH
Reparatur und Neuanfertigung
Fenster, Glas-Türanlagen, Duschen, Spiegel,
Sicherheitsglas, Isolierglas,
Bleiverglasung, Kratzer polieren, Bohrungen
0202 / 78 15 22 . info@glaserei-meyer-gmbh.de

kettler Inh. Renate Kettler
Berufskleidung für alle Berufe
Sicherheitsschuhe - Arbeitsschutz
Konfektion technischer Textilien
Tel. 0202 / 64 80 229 www.berufskleidung-kettler.de
Schwelmer Str. 141 - 42389 Wuppertal
Öffnungszeiten: Mo., Di. u. Do. 08:00 - 18:00
Mi. u. Fr. 08:00 - 17:00 und Sa. 09:00 - 13:00

Rohr- und Kanaltechnik Unternehmen
Friedhelm de la Motte
VDRK
Rohr-/ Kanalreinigung • Kanal TV-Ortung • Notdienst Tag & Nacht
Grabenlose Kanalreperatur
Friedhelm de la Motte
Gütezeichen RR KR TV
Zum Teller Hof 32, 42553 Velbert · Telefon (0 20 53) 52 88 · Fax (0 20 53) 4 85 46
friedhelm.delamotte@t-online.de · www.rohrreinigung-delamotte.de
Notdienst 0172 / 200 08 01

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

Schöne Kunst, edle Teppiche, feines Silber oder wertvolle Möbel und Gemälde behalten Ihren Wert über viele Jahrzehnte und überdauern nicht selten Jahrhunderte. Doch die wirklich guten Stücke werden immer seltener. Diesen Stücken ist Reza Markazi auf der Spur und wenn er solche Stücke findet, platziert er sie in seinem Geschäft an der Friedrich-Ebert-Straße 64. Viele der Stücke die ihm dort angeboten werden, sind von schwer bestimmbarem Wert, weshalb Reza Markazi auch als Auktionshaus arbeitet. Doch bevor erlesene Dinge, Kunst oder echte Orientteppiche unter den Hammer kommen, kann man sie im Geschäft begutachten. Hereinkommen und sich umschauen ist daher vom Inhaber ausdrücklich erwünscht.

AUKTIONSHAUS WUPPERTAL
KUNST & ORIENT-TEPPICH
MARKAZI

Unsere Dienstleistung:
- Teppich-Vollwäsche
- Fransen-/Kanten-Erneuerung

Friedrich-Ebert-Straße 64 • 42103 Wuppertal • Tel.: 02 02/7 05 35 15 • Fax: 02 02/7 05 35 59
E-Mail: teppich-kunst@t-online.de • www.reza-markazi.de

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

Gerüstbau / Leitern

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

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

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

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

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

BORBET
Wasser_Wärme_Ideen
» Sanitärinstallation
» Heizungsbau
» Gas- und Ölfeuerung
» Wartung und Reparatur
» Solaranlagen
» Wärmepumpen
» Pelletheizung
Ravensberger Str. 49a · 42117 Wuppertal
Fon (02 02) 42 78 36 · Fax (02 02) 42 26 02
www.borbet-heizung.de · borbet@borbet-bad.de

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

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

Beilagenhinweis:

Ich bin für Sie da!
FJM • Haushüterservice
• Seniorenservice
freundlich • zuverlässig • engagiert
Franz-Josef Merten
Luisenstr. 22
42103 Wuppertal (Elberfeld)
Tel./Fax (02 02) 45 22 52
Mobil: 0160/8 81 29 61
franzjosefmerten@web.de
www.fjm-senioren.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®

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