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

Eigentümer journal.

Wir wünschen Ihnen ein gesundes neues Jahr 2021!

ISSN 2567-1472

Besuchen Sie uns im Internet
www.hausundgrundwtal.de

RECHTSTIPPS • IMMOBILIENSERVICE
BRANCHENNEWS • VEREINSARBEIT

Januar 2021

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

– Nebenkostenabrechnungsservice

Lassen Sie Ihre Nebenkosten durch uns kostengünstig und rechtssicher erstellen.

– Modernisierungs- /Ernergieberatung

Nutzen Sie Ihre verborgenen Einsparpotenziale durch unsere Beratung

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

Haus + Grund im 141. Jahr

In dem vergangenen, für uns alle schwierigen Jahr hatte der Verein Haus + Grund sein 140. Jubiläum. Gewiss ein Grund zum Feiern - aber wo und wie, stellte sich die Frage, unter den besonderen Bedingungen und Herausforderungen eingeschränkter Kontaktmöglichkeiten und radikal geschlossener Veranstaltungsstätten in Wuppertal? (Hatte man also 140 Jahre, oder zumindest ein Teil davon, sagen wir das letzte Jahr, quasi „umsonst“ gearbeitet, da die Feier nun ausfiel?)

Alles musste sich ändern, damit (fast) alles bleiben konnte wie es ist. Auch der Termin für die jährliche Mitgliederversammlung „kippte“ mehrmals. So stand die Zusammenkunft im Zeichen der Pandemie bis zuletzt unter dem Vorbehalt ihrer Durchführbarkeit. Zum Glück gelang es, die Flucht in den *virtuellen* Raum - vor den heimischen Computerbildschirm - zu vermeiden (auch mit Rücksicht auf weniger technikaffine Mitglieder), im Unterschied zu vielen großen Gesellschaften und Wirtschaftsunternehmen. So traf man sich in Zeiten der „Virenpest“ mit etwas Verspätung, aber immerhin doch in der *realen* Welt, im Oktober in leider etwas ausgedünntem Kreis am traditionellen Ort, der alten Färberei in Oberbarmen - alle Telnehmer auf Abstand und Hygiene bedacht - bei abgespeckter Agenda und leider auch Verzicht auf einen öffentlichen Veranstaltungsteil mit dem bereits verpflichteten Gastredner.

Schließlich waren nicht zuletzt die Abläufe in der Geschäftsstelle den veränderten Bedingungen anzupassen - organisatorisch und technisch. Was inzwischen für die Mitarbeiter und die juristischen Rat suchenden Mitglieder zur gewohnten Routine geworden ist, darf trotzdem nicht Gewohnheit werden. Auch wenn ihnen allen für die Professionalität bei der Lösung der Aufgaben Achtung und vor allem Dank gebührt.

Haus + Grund und Umland, vormals Elberfeld von 1880 e. V. ist primär eine gemeinnützige Organisation, die von den Beiträgen ihrer Mitglieder und für diese Mitglieder lebt. Obwohl von daher nicht gewinnorientiert, betätigt sie sich zu geringerem Teil auch wirtschaftlich - als Dienstleistung für die Mitglieder - mit dem Nebeneffekt der Verbesserung der Einnahmensituation und damit der Leistungsfähigkeit des Vereins. Da wir aber keine Masken-Schneiderei in der Geschäftsstelle aufziehen konnten (die Möglichkeit wurde trotz guter Ideen - Krawatte, Einstecktuch und Gesichtsschutz in farblicher Harmonie - belächelt) und andererseits (noch) nicht zu den vom Land als unterstützungswürdig erachteten „Unternehmen“ gehören, folgte eine nicht ganz einfache Zeit. Aber unsere Situation ist zum Glück nicht vergleichbar mit der von faktisch geschlossenen Sportvereinen, Konzertsälen und anderer Kulturstätten sowie der Sportler, Konzertgänger und Kulturschaffenden.

Ich bin kein Glaskugel-Prognostiker. Dem neuen Jahr sehe ich unvoreingenommen und mit Spannung entgegen. Wir nehmen (als Verein) die Herausforderungen an. Nach der Krise ist nicht vor der Krise, sondern vor dem Aufschwung. Dann lassen wir die Masken fallen und sehen uns wieder ins Gesicht. Schluss wird sein mit den schnabelförmigen Vorbauten im Gesicht, die unsere Köpfe vogelartig verfremden.

Vielleicht sind auch Sie schon der täglichen Aufforderung „Bleiben Sie gesund“, egal ob beim Bäcker, Friseur oder an der Kasse im Supermarkt, überdrüssig. In Anbetracht von Wirecard- , Pim Gold-, Cum Ex-und anderen 2020er Skandalen wünschte man sich statt dessen, zum nationalen Gruß würde ein „Bleiben Sie anständig“ erhoben (und gelebt).

In diesem Sinne, auf ein gutes neues Jahr, auch/und im Namen des Vorstandes.

P. Scharfenberg

Inhalt
Januar 2021

KOLUMNE

UNTER UNS 4

VON FALL ZU FALL

Bequemlichkeit ist kein Grund für Untervermietung 6

Kündigung – Auf den Hund gekommen! 7

Massive Störung des Hausfriedens - verängstigte Nachbarn 9

Rohrbruch unterhalb der Bodenplatte 10

WEG Reform Teil 2. Jahresabrechnung/ Wirtschaftsplan 12

Das fängt ja gut an 13

TAL AKTUELL

Mieterhöhung richtig durchgeführt 14

Mietspiegel 16-17

Gegenüberstellung der Mittelwerte 18

Gegenüberstellung der Zu- und Abschläge 18

NEUES UND WISSENSWERTES

Meine Kosten, deine Kosten 19

Mangel erkannt - und schnell gebannt 20

Auch im Winter nah an der Natur sein 21

Bestform fürs Immunsystem 22

Rätsel / Sudoku 23

VEREIN

Geschäftszeiten 24

Veranstaltungen 25

IMMOBILIEN-SERVICE 26-29

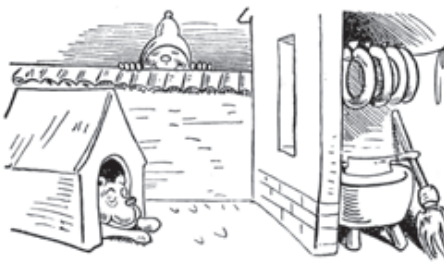
IMPRESSUM/BERATUNGSZEITEN/ INDEX 30

Titelbild: Dirk-Ingmar Wimmershoff

Ist Querdenken noch zeitgemäß?

Sind Querdenker Querköpfe, Wirrköpfe oder Querulanten, wenn nicht gar eine Gefahr für den Staat? Für die öffentliche Verdammung kommt es selten darauf an, *ob* etwas Unsinn („fake“) ist, sondern *wer* es kundtut. 1 + 1 = 10, das sei umstritten, heißt es, wenn es den Sprecher zu schonen gilt. Wird kein Pardon gegeben, dann ist es grundsätzlich falsch*. *Große* Sprünge, so hört und liest man, seien Quantensprünge - was die Physik auf den Kopf stellt, denn damit wird die *kleinste* Einheit bezeichnet, in der sich Veränderungen vollziehen.

Quer- oder Um-die-Ecke-Denken weicht, wenn es kreativ ist, vom Schema ab - im Unterschied zum linearen, das nur Vergangenes fortschreibt und dabei an seine Grenzen stößt. Finanzkrisen? Kommen nicht mehr vor - bis zur 2008er Krise. Der DAX steigt unaufhaltsam. Deshalb, Leute, kauft ETFs**, die dem Index entsprechen. Dauerhaft Gewinne garantiert - bis zum Einbruch im März 2020. Pandemien? Das sei Vergangenheit, dank Fortschritt von Technik, Chemie und Biologie (bis vor zwei Jahren in Büchern prognostiziert).



Hier geht es um die Wurst
Zeichnung: W. Busch

Wenn aber wider allgemeine, grundlegende Prinzipien - gesellschaftliche und rechtliche - agiert wird, wenn der Staat im nächsten Jahr Gewinne aus Finanzgeschäften voll besteuern aber Verluste nur begrenzt berücksichtigen will (bis 10.000 €), und das der Bundesfinanzhof korrigieren muss, wie zuletzt 2018 geschehen (VIII R 37/15), ist das dann überhaupt eine Frage des Denkvermögens oder nicht eher von Denkunwillen und starrköpfiger Wirklichkeitsverweigerung à la Ludwig XVI und Marie Antoinette?

Machiavelli (1469-1527) unterschied drei Arten von Intelligenz: Die erste verstehe alles von sich aus, die zweite erkenne nur, was andere begreifen und die dritte erkenne weder aus sich heraus noch mittels fremder Hilfe***. [Irgendwo zwischen der zweiten und der dritten liegt die betreuende Intelligenz (Rundfunk, Fernsehen u. a.) und das betreute Denken der Konsumenten.] Querdenker können (mögliche) Wirklichkeiten hinter dem Schein erahnen. Die englische Kriminalliteratur ist reich an Beispiele, von Pater Brown (G. K. Chesterton), Sherlock Holmes (C. Doyle) bis Hercule Poirot (A. Christie).

Woran liegt es, wenn sich „Wutbürger“ scheinbar aus dem „Nichts“ zu Demonstrationen zusammenfinden - bei Themen, für die sich noch kürzlich maximal drei Leute begeisterten? Wie sind Zeichen politischer Reife von Manipulation und On-Line-Mobilmachung zu unterscheiden? Mittels Datenanalyse können Personen, die für bestimmte Aussagen empfänglich sind, gezielt adressiert werden. Wann ist der „flash mob“ nur ein Resultat individualisierter Werbung?

Manche Konsumenten reagieren auf Scheinmedikamente (eine „leere“ Pille oder Kapsel). Es ist der **Placebo**-Effekt, wenn allein die positive Erwartungshaltung die effektive Wirkung macht - im Unterschied zur negative Erwartungshaltung, die ebenfalls aus sich heraus „wirken“ kann, wobei die Warnung vor seltenen Nebeneffekten die Empfindung derselben auslöst. Das ist der **Nocebo**-Effekt. (Auch eine Wetter-Anomalie kann, je nach Erwartung, als epochales Ereignis oder Katastrophe und ein Preisanstieg als „Blase“ empfunden werden.)

Viele Jahre wurden Chemie und Gentechnik in Deutschland denunziert, das kreativ und *chemisch* desinfizierte Hähnchen zum „Chlorhuhn“ propagandistisch aufgebauscht (igitt!). Wenn bei Frankfurt ein Farbeimer im Wasser schwamm, trommelte ob dieser „Katastrophe“ ein Landes- und späterer Bundesminister die Presse zusammen und die Tagesschau füllte damit den Bildschirm. Am Ende war die modernste gentechnische Insulin-Produktion um Jahre verzögert, Deutschland nicht länger die Apotheke der Welt und eine Chemiefirma von Rang (Höchst) verschwunden.

Versuchsfelder mit gentechnisch veränderten Pflanzen müssen in Deutsch-

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

Elflein Isolierbau GmbH
· Bauwerksabdichtungen
· Beschichtungen
· Gussasphalt
In Wohnungen · auf Balkonen auf Parkdecks · in Hallen
Fachbetrieb nach WHG TÜV NORD
02331-55021
www.elflein-isolierbau.de

land vor der Zerstörungswut von Gentechnik-Feinden etwa so wie das Gold in Fort Knox geschützt werden, und es wird in einer Partei allen Ernstes behauptet, wenn das Fleisch eines Mastschweins, das auch nur ein einzelnes gentechnisch erzeugtes Maiskorn gefressen habe, in den Handel käme, sei der Konsumentenschutz nicht mehr gewährleistet.

Doch es gibt Hoffnung! Mit dem Auftreten einer neuen Art von Grippeähnlichem Virus wird alles ganz anders. Noch reibt man sich ungläubig die Augen. Der Gentechnik-Nein-Danke-Front ist plötzlich der *gentechnisch* hergestellte Impfstoff lebensrettend. Keine Bedenken mehr, die Menschheit könne zu Monstern mutieren. Man diskutiert sogar ganz ungeniert eine Impf*pflicht* wider Persönlichkeitsrecht (Öffentliches Mea Culpa? Fehlanzeige. Was kümmert einen Wendehals sein Geschwätz von gestern?) Werden „gentechnikfreie" Eier jetzt zur Lachnummer? Kann in Deutschland zukünftig ungestört und an vorderster gentechnischer Front geforscht und produziert werden?

Kreativität, Flexibilität und *Viel*seitigkeit wird heute in Deutschland durch *ein*seitige Gebote eingehegt. So kann sie nur in engen Grenzen zu wirtschaftlichen Erfolgen und damit zum Wohlstand für alle beitragen. Statt vieler Antriebsvarianten für Kraftfahrzeuge soll es ausschließlich die eine richten. Wo es viele Möglichkeiten des Wärmehaushalts (auch der Dämmung) bei Gebäuden gäbe, wird genau eine vorgeschrieben. Wundert es, wenn forschungsintensive Unternehmen das betreute Ideenreich verlassen und dorthin gehen, wo das Denken in Alternativen en vogue ist?

Querdenken gilt unter Investoren als Tugend. Warren Buffet (Omaha, Nebraska) folgte mit dem Fonds Berkshire Hathaway nicht dem Herdentrieb und reüssiert seit Jahren. Im Wechselbad zwischen Gier und Furcht haben Immobilien-Zocker die offenen Immobilienfonds - es waren einfache und transparente Investment-Vehikel, auch für „kleineres" Geld - ruiniert, sodass sie heute viel von ihrer Attraktivität verloren haben, weil Einlagen nur noch unter Fristwahrung auflösbar wurden.

Allen Lesern und Mitgliedern von Haus + Grund viel Kreativität im neuen Jahr - nicht nur, aber auch bei den Immobilien.

*In dualen Zahlen ist 1 + 1 = 10.
**ETF: Exchange Trade Fund
***Niccolò Machiavelli: Der Fürst

Grex

Aufgepasst

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

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

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

VOGEL BAUPARTNER GMBH
Eine Firma der Vogel Unternehmensgruppe
Kniprodestr. 23
42369 Wuppertal
Tel.: 02 02 / 66 06 07
Mobil: 01 52/53 77 56 26
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!

Seit 1885
HAPPE GmbH
TÜV gepr. Fachbetrieb § 19 I WHG
Heizöl
Tankreinigung · Tankschutz
Demontage
Sanitär- und Heizungsbau
42389 Wuppertal • Schwelmer Straße 46
Telefon: 02 02-60 28 43
Notdienst 01 71-26 12 016

Urteile in Kurzfassung

zusammengestellt von RA Klaus Riske

Abgerechnet

Zur Gartenpflege im Sinne der Betriebskostenverordnung gehört auch das Fällen eines kranken, morschen oder abgestorbenen Baums. Die Kosten sind daher umlagefähig, und zwar unabhängig davon, ob eine Ersatzpflanzung erfolgt oder nicht (Landgericht München I Urteil vom 19.11.2020 – 31 S 3302/20).

Aufgerechnet

Ein Vermieter darf nach Beendigung des Mietverhältnisses aus einer Kaution des Mieters mit streitigen, aus dem Mietverhältnis stammenden Forderungen aufrechnen (BGH, Urteil vom 28.10.2020 - VIII ZR 230/19).

Bequemlichkeit ist kein Grund für Untervermietung

Streit im Mietverhältnis ist vorprogrammiert, wenn der Mieter überraschend an den Vermieter mit dem Wunsch zur Untermietung der angemieteten Wohnung herantritt. Entspricht der Vermieter dem Wunsch nicht, folgt oft ein Gerichtsverfahren hierauf. So auch in einem vor dem Amtsgericht Lichtenberg (Az.: 8 C-338/18) entschiedenen Fall.

In dem Fall klagten die Mieter einer in Berlin gelegenen Wohnung gegen die Vermieterin dieser Wohnung. Für die 76 Quadratmeter große 3-Zimmerwohnung war eine Bruttowarmmiete in Höhe von 354,00 Euro monatlich zu zahlen. Die Mieter wandten sich mit Schreiben an die Vermieterin und baten um die Erteilung einer Untermieterlaubnis für einen näher bezeichneten Herren. Die Mieter gaben für diesen Wunsch wirtschaftliche Gründe, zumal sie die Wohnung lediglich an den Wochenenden und in der Woche bei beruflichen Terminen in der Stadt benutzen würden, an. Die Mieter nutzten insoweit ansonsten ein in ihr Eigentum befindliches Reihenmittelhaus mit einer Größe von 150 Quadratmeter, dass 11 Kilometer von der Mietwohnung entfernt liegt.

Den weiteren Argumenten der Mieter, dass sie in der Wohnung im Falle der Untervermietung ein Zimmer für sich vorhielten, um an Wochenenden diese für Treffen mit Freunden zu nutzen bzw. zur Übernachtung bei beruflichen Terminen innerhalb der Stadt nutzen würden, reichte dem Gericht nicht aus.

Das Gericht stellte klar, ein Anspruch auf Erlaubniserteilung für eine Untervermietung besteht gemäß § 553 Absatz 1 Satz BGB dann, wenn für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse entsteht, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen. Als berechtigtes Interesse im Sinne des § 553 Absatz 1 Satz 1 BGB ist jedes nach Vertragsschluss entstandene Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht anzusehen, dass mit der geltend gemachten Rechts- und Sozialordnung im Einklang steht.

So erteilte das Gericht auch dem geäußerten Wunsch der Mieter, in absehbarer Zeit, wobei der konkrete Zeitpunkt von diesen offengelassen wurde, mögli-

cherweise in die Wohnung zurückzuziehen, auch eine Absage. Es hielt vor dem Hintergrund eines regional angespannten Wohnungsmarktes bereits fraglich, ob ein möglicherweise zukünftiger Wunsch der Mieter noch mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung im Einklag zu bringen ist. Auf jeden Fall käme aber einem solchen Wunsch kein hinreichendes Gewicht zu, die einen Anspruch auf dauerhafte anteilige Gebrauchsüberlassung der Mietsache rechtfertigt. Ferner verwies das Gericht darauf, auch wenn ein Mieter nicht verpflichtet ist, in der Wohnung seinen Wohnungsmittelpunkt zu begründen, reicht der Wohnungsbeihaltungswunsch ausschließlich aus Bequemlichkeitsgründen nicht aus um ein berechtigtes Interesse an einer Untermietung zu bejahen.

Resümee:
Die Entscheidung dürfte im Wesentlichen durch die Besonderheiten in Berlin und dem Berliner - Wohnraumumfeld geprägt sein und dem Umstand, dass die Mietwohnung und das Reihenhaus gerade mal nur 11 Kilometer auseinander lagen.

Soweit das Gericht zutreffend auf den Maßstab für ein berechtigtes Interesse aus § 553 BGB verwiesen hat, sollten sich Vermieter gleichwohl merken, nicht all zu leichtfertig eine entsprechende Untervermietungsanfrage abzulehnen. Denn neben dem, ob ein Mieter dann wie im vorliegenden Fall auf Gestattung klagt, könnte für den Mieter ein Sonderkündigungsrecht entstehen, was er unmittelbar nach allzu unbedarfter Ablehnung seiner Anfrage ausüben könnte. Aber auch umgekehrt, wenn der Mieter nicht um Gestattung nachfragt und einfach untervermietet, stellt sich für den Vermieter die Rechtslage nicht sicher überschaubar dar. Denn die im Gesetz eigentlich vorgesehene Kündigungsmöglichkeit wegen unberechtigter Untervermietung, greift durch mannigfaltige Einzelfallrechtsprechung nicht oft durch. So oder so, sollte den Vermieter eine Untervermietungsanfrage erreichen, gilt der Grundsatz „nicht sofort antworten, sondern erst einmal eine Nacht darüber schlafen“ und mit den Rechtsexperten von Haus und Grund Rücksprache halten. *D.-I.W.*

Kündigung – Auf den Hund gekommen!

Ist das Band des Vertrauens zwischen Vermieter und Mieter zerrissen; wird regelmäßig die Beendigung des Mietverhältnisses angestrebt. In der dann folgenden Kündigung werden üblicherweise alle in der Vergangenheit aufgekommenen Unstimmigkeiten und vermeintlichen Vertragspflichtverletzungen für die Begründung der Kündigung ins Feld geführt. Das ein solcher Rundumschlag nicht immer hilft und auch der Vermieter bei Vertragsverstößen nicht zu lange warten soll, zeigt eine Entscheidung des LG Leipzig (Az. 02 S 401/19).

In dem Mietverhältnis nahm in Kenntnis der damals die Vermieterin vertretende Hausverwaltung der Mieter einen Dalmatiner in seiner Wohnung auf. Eine Erlaubnis oder eine nachträgliche Genehmigung zu dieser Tierhaltung holte der Mieter nicht ein. Weiter im späteren Verlauf des Mietverhältnisses, und zwar im Jahr 2017, zeigten sich teilweise verspätete Mietzahlungen. Ferner stellte die Vermieterin fest, dass der Mieter über die Social-Media-Plattform Facebook eine entgeltliche Hundebetreuung anbot. All

Mitgerechnet

Hat der Vermieter einer Gewerbeimmobilie zur Umsatzbesteuerung optiert und haben die Parteien hinsichtlich der monatlichen Grundmiete vereinbart, dass diese zuzüglich der jeweils gültigen Umsatzsteuer zu leisten ist, so ist eine tatrichterliche Vertragsauslegung, wonach auch die umlagefähigen Nebenkosten zuzüglich Umsatzsteuer zu leisten sind, revisionsrechtlich nicht zu beanstanden (BGH, Urteil vom 30.09.2020 - XII ZR 6/20).

Schön gerechnet

Für eine schlüssige Jahresgesamtabrechnung reichen die Angaben von Anfangs- und Endstand der Gemeinschaftskonten sowie der nach Kostenarten aufgegliederten Einnahmen und Ausgaben aus; entspricht der Anfangsstand der Gemeinschaftskonten zuzüglich Einnahmen abzüglich Ausgaben dem Endstand der Gemeinschaftskonten, ist die Abrechnung im Grundsatz plausibel (BGH, Urteil vom 25.09.2020 - V ZR 80/19).

Unsere Mietverträge
werden ständig durch unsere Juristen auf Rechtssicherheit geprüft, aktualisiert und angepasst. Diese können in DIN A5 und DIN A4 erworben werden.
Für Formulare nutzen Sie bitte auch unseren Postservice.

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

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

Umdeutungsdisput

Eine Klausel in der Teilungserklärung, mit der Balkone - unzulässigerweise - dem Sondereigentum zugeordnet werden, kann in eine Kostentragungsregelung umgedeutet werden. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass sich als Ergebnis der Umdeutung eine Regelung ergibt, die eindeutig und klar ist. Ist dies nicht der Fall, kommt eine Umdeutung nicht in Betracht (AG Hamburg-St.-Georg, Urteil vom 11.09.2020 - 980a C 7/20 WEG).

dies war der Vermieterin dann zu viel und es erfolgte im Jahr 2019 eine fristlose, als auch ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Da der Mieter nicht auszog, wurde die Angelegenheit zu einer Gerichtssache.

Der Rundumschlag der Vermieterin in der Kündigung, es wurde wegen der Tierhaltung, der verspäteten Mietzahlungen als auch der gewerblichen Hundebetreuung gekündigt, reichte dem Landgericht Leipzig nicht.

Soweit die Kündigung wegen verspäteter Zahlungen erfolgte, war dies nach Meinung des Gerichtes mehr als 1 ½ Jahre nach den verspäteten Zahlungen nunmehr verspätet von der Vermieterin erklärt worden. Auch das - ohne die an sich nach dem Mietvertag erforderliche Erlaubnis - ein Dalmatiner mit in der Wohnung aufgenommen wurde, reichte dem Gericht nicht, zumal hier die vormals für die Vermieterin handelnde Hausverwaltung Kenntnis von der Aufnahme des Hundes in der Wohnung hatte. Der weitere Kündigungsgrund, die entgeltliche Hundebetreuung, griff auch nicht durch, da das Angebot als solches keine Kündigung des Mietvertrags rechtfertigt, wenn die Betreuung ausschließlich außerhalb der Wohnung stattfindet.

Fazit:

In dem Fall zeigt sich für die Vermieter, dass bei etwaigen Vertragsverletzungen des Mieters nicht allzu lange zugeschaut werden kann. So erwartet nicht nur das LG Leipzig, sondern auch die übrige Rechtsprechung vom Vermieter, dass er recht zeitnah bei entsprechenden Vertragspflichtverletzungen dem Mieter gegenüber in Form einer Abmahnung entgegentreten muss, um etwaige Kündigungsmöglichkeiten absichern bzw. aufrecht erhalten zu können. So wird ein Vermieter immer ohne Abmahnung ansonsten damit zu rechnen haben, dass die Gerichte bei zu langem Zeitablauf zwischen unpünktlicher Mietzahlung und Ausspruch der Kündigung dem damit verbunden unterstellen, dass allein dieser Zeitablauf zeigt, dass das Mietverhältnis für den Vermieter wohl nicht unzumutbar gewesen ist. Gleiches gilt im Prinzip auch bei der Tierhaltung, insbesondere, wenn diese zunächst über einen längeren Zeitraum geduldet wurde und es nicht zu Störungen durch diese Tierhaltung gekommen ist.

Ob dann auch bei rechtzeitigem Abmahnung dann immer eine Kündigung wegen Tierhaltung greift, kann nur im Einzelfall entschieden werden, seit dem der Bundesgerichtshof ins Pflichtenheft des Mietrechts geschrieben hat, dass in jedem Einzelfall die Belange aller Beteiligten, also des Vermieters, des Mieters als auch der Hausgemeinschaft in die Waagschale der Abwägung geworfen werden müssen. Soweit es dann um gewerbliche Tätigkeiten des Mieters, wie hier entgeltliche Hundebetreuung, geht, obliegt dem Vermieter die Beweispflicht, ob die Tätigkeit innerhalb der Wohnung und in welchem Umfang bzw. welche nachteiligen Auswirkungen für das Objekt betrieben wird. Eine solche Beweiskette zu führen, ist sehr schwer und mit viel Detektivarbeit verbunden, so dass vielfach Kündigungen daran scheitern, dass nicht genügend belastbare Beweise vom Vermieter beigebracht werden können. Sollten Sie bei dem einen oder anderen Mietverhältnis auch vergleichbare Vertragsverstöße immer wieder erleben, warten Sie nicht zu lange, nehmen Sie mit den visierten Vereinsjuristen Kontakt auf, um mit diesen abzuklären, ob und in welcher Form zunächst zur Wahrung Ihrer Rechtsposition eine Abmahnung erteilt werden sollte.

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

Massive Störung des Hausfriedens - verängstigte Nachbarn

Immer wieder kommt es in Mietverhältnissen zu Störungen des Hausfriedens. Die Art und Quelle der Störungen sind dabei vielfältig. Mit einer solchen Fallgestaltung, in der massive Störungen auftraten, musste sich das Amtsgericht München (Az.: 417 C 4799/19) befassen.

Im dortigen Fall musste die Vermieterin das gegenüber dem 70-jährigen Mieter seit 1992 bestehende Mietverhältnis über eine 2-Zimmerwohnung wegen Störung des Hausfriedens fristlos kündigen. Hierzu war sie gezwungen aufgrund von Beschwerden weiterer Mitbewohner des Anwesens wegen Lärmbelästigung sowie beleidigende Äußerungen. Zunächst erteilte die Vermieterin dem Mieter eine Abmahnung, da dieser an mehreren Tagen stark alkoholisiert im Treppenhaus des Wohnhauses herumgegrölt und laut stark andere Mieterinnen als „Huren“ sowie weitere Bewohner als „Polaken“ beschimpft und gegen verschiedene Wohnungstüren geschlagen hatte. Statt sich nach der Abmahnung eines Besseren zu besinnen, legte der Mieter gerade 4 Tage nach Erhalt der Abmahnung dem ganzen noch oben eins drauf. Bereits vor der Mittagszeit kam es zu erneuten Lärmbelästigungen im Treppenhaus. Der Mieter hat erneut herumgeschrien und die Mitmieter in teils unverständlicher, aber auf jeden Fall bedrohlicher Art und Weise beschimpft. Da sich der Mieter nicht beruhigen ließ, wurde zwei Mal die Polizei gerufen, welche den Mieter schließlich mitgenommen hat. Im Gerichtstermin zeigte sich, dass einige der Mitmieter durch dieses Verhalten des Mieters sehr große Angst vor diesem hatten und lieber in den eigenen Wohnung blieben.

All dies reichte dem Amtsgericht aus, dem im Gerichtsverfahren geltend gemachten Räumungsanspruch zuzustimmen. Das Gericht stellte fest, dass durch die fristlose Kündigung das Mietverhältnis wirksam beendigt wurde. Für das Gericht lag es auf der Hand, dass vorliegend der Hausfrieden durch den Mieter nachhaltig gestört wurde, so dass der Vermieterin unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interesse die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Eine Störung des Hausfriedens im Sinne des § 569 Absatz 2 BGB liegt in der pflichtwidrigen Verletzung des für das Zusammenleben mehrerer Mietparteien essenziellen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme. Besonders nachhaltig und intensiv war für das Gericht die Störung des Hausfriedens auch deshalb, weil der Mieter auch Mitbewohner im erheblichen Maße sexistisch und rassistisch beleidigt hat und auch das Schlagen an die Türen von Mitbewohnern mehrfach erfolgte.

Anmerkung:
Selten entscheiden Gerichte bei Hausfriedensstörungen dieser Art so schnell, so dass oft Vermieter und die anderen Bewohner eines Hauses einen langen gemeinsamen Weg der Belastungen durch einen Störenfried gehen müssen, bis man dann durch Kündigung von einem Mieter gerichtsbestätigend trennen kann. Hintergrund dessen ist, dass in Gerichtsverfahren als zu oft dem Vermieter, der beweispflichtig für die Störung ist, viel zu große Beweishür-

Shisha Streit

Ist in einer Teilungserklärung eine Einheit als „Gaststätte“ bezeichnet, handelt es sich dabei um eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter. Der Betrieb einer Shisha Bar ist von dieser Zweckbestimmung nicht erfasst (LG Dortmund, Urteil vom 22.09.2020 - 1 S 27/20).

Klauselkrieg

Eine Regelung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Vermieters, nach welcher der Mieter innerhalb der Mietsache sowie an technischen Einrichtungen, die ausschließlich ihm zur Verfügung stehen bzw. ausschließlich von ihm genutzt werden, alle notwendig werdenden Reparaturen und Instandhaltungen, [die nicht die konstruktiven Teile („Dach und Fach“) betreffen] und die nicht durch höhere Gewalt verursacht sind, ordnungsgemäß durchzuführen und alle Anlagen in gebrauchsfähigem Zustand zu halten hat, ist unwirksam, da sie den Vertragspartner des Vermieters unangemessen benachteiligt (OLG Frankfurt a.M., Urteil vom 06.11.2020 - 2 U 47/20).

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

Aufgeschoben
Der Vermieter ist berechtigt, Zahlungen, die am 18. eines Monats eingehen, zunächst auf die laufenden offenen Betriebskostenvorauszahlungen und nachfolgend auf die offenen laufenden Netto-Kalt-Mieten zu verrechnen. Soweit eine Überzahlung gegeben ist, dient die Zahlung erkennbar auch der Erfüllung der Zahlungspflichten im Folgemonat (AG Hamburg, Urteil vom 20.11.2020 - 49 C 363/19).

Aufgehoben
Erklären die Parteien eines Rechtsstreits diesen in der Berufungsinstanz übereinstimmend für erledigt, ist das erstinstanzliche Urteil durch das Berufungsgericht im Beschlussweg aufzuheben (OLG Rostock, Beschluss vom 24.08.2020 - 3 U 18/19).

den gestellt werden. Um in einem Gerichtsverfahren überhaupt eine Chance zu haben, sollten Vermieter, die von Fällen der Hausstörung betroffen sind, frühzeitig genauestens die Art und Weise und Intensität der Vorfälle dokumentieren. Hierzu gehört auch jeden Vorfall auch mit genügend zeugenschaftlichen Aussagen belegen zu können. Auch das frühzeitige Ausbringen von Abmahnungen ist zwingend erforderlich, wenn man sich nachher vor Gericht durchsetzen will. Im vorliegen Fall war im Übrigen wohl für die schnelle Entscheidung auch begünstigend, dass der Mieter stärker alkoholisiert zu dem vormittaglichen Gerichtstermin kam und selbst auf Nachfrage des Gerichtes keinerlei Problembewusstsein zu seinem Alkoholkonsum und sein Handeln daraus als auch Änderungsmotivationen zeigte. Wie dem auch sei, wenden Sie sich frühzeitig an die spezialisierten Vereinsjuristen, falls Sie leittragender eines Störenfriedes werden, um mit diesen gemeinsam das richtig dokumentierte und rechtliche Vorgehen in einem solchen Fall abzustimmen.

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

Rohrbruch unterhalb der Bodenplatte

Treten Wasserrohrbrüche auf, geht hiermit meist einher ein großer (Versicherungs-)Schaden, zumindest einer, bei dem erhebliche Kosten entstehen. Der Ärger ist noch umso größer, wenn dann die eigene Versicherung diese Kosten nicht übernehmen will. Zu einem solchen Fall musste sich das Oberlandesgericht Hamm äußern (Az.: I-20 O 2/19).

In dem Fall begehrte der Eigentümer von der Versicherung wegen eines Wasserschadens aufgrund des mehrfachen Bruches eines Abwasserrohres Leistungen aus einer Wohngebäudeversicherung. Das Rohr befindet sich unterhalb der Bodenplatte, aber zwischen den dort vorhandenen so genannten Streiffundamenten des Gebäudes. Der Versicherer lehnte die Leistung ab, da sich seiner Meinung nach die Leitung außerhalb des Gebäudes befindet.

Das Oberlandesgericht Hamm bestätigte die Auffassung der Versicherung nicht zahlen zu müssen. Es stellte fest, dass nach den in diesem Fall maßgeblich VGB 2011 kein Versicherungsschutz besteht, selbst, wenn man als richtig unterstellt, dass es zu mehreren Rohrbrüchen an einer Abwasserleitung gekommen sei, die unterhalb der Bodenplatte aber zwischen den dort vorhandenen Streifenfundamenten verlaufe. Denn gemäß § 3 Nr. 2 VGB 2011 leistet der Versicherer Entschädigung für außerhalb von Gebäuden eintretende frostgedingte oder sonstige Bruchschäden nur hinsichtlich der Zuleitungsrohre der Wasserversorgung und der Rohre der Warmwasserheizungs-, Dampfheizungs-, Klima-, Wärmepumpen- oder Solarheizungsanlagen. Handelt es sich wie hier – um ein Abwasserrohr, ist gemäß § 3 Nr. 1 VGB 2011 ein Rohrbruch nur versichert, wenn sich das Rohr innerhalb des Gebäudes befindet.

Fazit:
Wieder einmal hat ein Versicherungsnehmer erleben müssen, dass der so gut angepriesene Versicherungsschutz am Ende des Tages nichts wert ist, weil das Kleingedruckte doch anders zu lesen ist, als der Versicherungsnehmer es bei der Bewerbung zum Abschluss dieser Versicherung verstanden zu haben glaubt. Und dass man den Worten in den Versicherungsbedingungen nicht so einfach trauen kann, zeigt

Hier könnte Ihre Anzeige stehen!

Wir beraten Sie gerne.

Telefon
0 23 24 / 2 58 22

e-mail:
andreas.wimmers@gmx.de

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

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

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

dieser Fall daran, dass es unter anderem im Versicherungsschein hieß

„Ihr Wohngebäude ist gegen folgende Gefahren abgesichert:
Brand, Brand-Blitzschlag,...., Leitungswasser, Bruchschäden innerhalb und außerhalb von Gebäuden sowie Nässeschäden....“

Diese „werbetechnische Wortklauberei“ wurde hier vom Gericht gedeckt, indem es einfach unterstellte, dass ein durchschnittlicher Versicherungsnehmer erkennt, dass der Versicherungsschein die versicherten Gefahren nur schlagwortartig umreißen kann und die Einzelheiten letztendlich in den allgemeinen Geschäftsbedingungen stehen und durch den Verweis auf VGB 2011 dies ohne weiteres für den durchschnittlichen Versicherungsnehmer erkennbar gewesen wäre. Außerdem sei die pauschale Formulierung auch so zutreffend, da es ja durchaus genannte Teilbereiche gibt, die abgesichert seien. Ob ein durchschnittlicher Versicherungsnehmer bei derartigen Wortjongliereien wirklich noch den Überblick hält, ist und bleibt zu bezweifeln. Auch in diesen Bereichen wird künftig der Versicherungsnehmer nur klar kommen, wenn er einen vertrauensvollen Berater hat, der ihm dann auch haarklein auseinanderdröselt, was noch blanke Werbeaussage ist oder schon ernsthafter Vertragsinhalt.

Weiterhin wird der Eigentümer bei derartigen Fällen darauf zu achten haben, welche VGB für ihn denn gültig ist. So hat der Bundesgerichtshof dies unter anderem früher zur VGB 62 anders beurteilt. Hiernach wurden solche Rohre innerhalb des Hauses, die zwar der unterhalb der Bodenplatte verliefen, aber oberhalb einer gedachten Ebene zwischen den Unterkanten der Streifenfundamente lagen, als mitversichert angesehen.

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

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

Kündigungslawine

Es liegt im Räumungsrechtsstreit in einem Mietverhältnis bei einer Mehrheit von Kündigungen keine alternative Klagehäufung vor. Denn der Streitstoff bildet bis einschließlich zur letzten Kündigung immer einen einheitlichen Lebenssachverhalt, zu dem nur ein Antrag gestellt ist. Die einzelnen Kündigungen zerschlagen den einheitlichen Lebenssachverhalt nicht in verschiedene Lebenssachverhalte, die bei einem zweigliedrigem Streitgegenstandsbegriff trotz des gleichen Antrags zu einer Mehrheit von Streitgegenständen führen würden (AG München, Urteil vom 13.12.2019 - 461 C 11331/19).

Polizeigewalt

Ob bei willensgetragener Herausgabe eines Mietobjekts auf die Aufforderung des Vermieters und der von diesem hinzugezogenen Polizeibeamten hin verbotene Eigenmacht des Vermieters vorliegt mit der Folge der Begründung fehlerhaften Besitzes, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab, insbesondere von der Art des Auftretens der Polizeibeamten und dem Maß des durch sie auf den Mieter ausgeübten Drucks (OLG Frankfurt a.M., Urteil vom 16.10.2020 - 2 W 50/20).

WEG Reform Teil 2. Jahresabrechnung/ Wirtschaftsplan

Wesentliche Neuerungen haben sich bei der Jahresabrechnung und der Erstellung des Wirtschaftsplans ergeben. Gegenstand des Beschlusses Wohnungseigentümergemeinschaft ist nun nicht mehr die Jahresabrechnung als solche, bestehend aus Einzelabrechnung und Gesamtabrechnung, sondern nur noch die entsprechenden Zahlungsverpflichtungen, die sogenannten „Abrechnungsspitzen“. In Bezug auf den Wirtschaftsplan ist auch er als solcher nicht mehr Beschlussgegenstand, sondern lediglich noch die zu zahlenden Vorschüsse. Das bedeutet, dass eine Beschlussanfechtungsklage künftig nicht mehr darauf gestützt werden kann, dass die Abrechnung oder der Wirtschaftsplan intransparent oder aus anderen Gründen unverständlich ist, da dies ja künftig nicht mehr vom Beschluss umfasst sein wird. Gestützt werden kann eine Anfechtungsklage vielmehr nur noch auf Umstände, die einen direkten Einfluss auf die Zahlungsverpflichtung der Wohnungseigentümer haben.

Ein Eigentümer, der eine unverständliche Jahresabrechnung von seinem Verwalter präsentiert bekommt, ist allerdings nicht schutzlos: Er kann Klage erheben auf Erteilung einer ordnungsgemäßen Abrechnung, allerdings ist die Klage nunmehr zu richten gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und nicht gegen den Verwalter.

Neu hinzu gekommen ist ins Gesetz die auch vorher schon anerkannte Möglichkeit, dass die WEG neben der Erhaltungsrücklage auch andere Rücklagen beschließen kann. Sinnvoll wäre hier z.B. der Beschluss einer sog. Liquiditätsrücklage, auf die der Verwalter bei Liquiditätsengpässen ggf. zurückgreifen kann.

Neu im Gesetz ist, die Verpflichtung des Verwalters zur Aufstellung eines sog. Vermögensberichtes in § 28 Abs. 4 WEG. Hierin enthalten sein muss eine Mitteilung über den Stand der Rücklagen sowie eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthalten. Hierunter zu verstehen sind auch Forderungen der Gemeinschaft in wesentlicher Höhe, wobei noch unklar ist, wann von einer wesentlichen Höhe gesprochen werden kann.

Hinsichtlich der Jahresabrechnung ist festzuhalten, dass die ausdrücklich erklärte Intention des Gesetzgebers, die Anzahl der Beschlussanfechtungsklagen über die Jahresabrechnung zu minimieren, sicherlich erfüllt werden wird. Zwar werden die Kosten dieser Klagen aufgrund der gesunkenen Streitwerte wesentlich geringer werden, allerdings wird es sowohl für klagende Eigentümer als auch für die Gemeinschaft der Eigentümer künftig schwierig werden, professionelle Hilfe im gerichtlichen Verfahren zu bekommen, da die Prozesse aufgrund ganz geringer Gegenstandswerte für Rechtsanwälte kaum wirtschaftlich zu führen sein werden.

Marian Voth, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

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

Wolfram Ebel Metallbau

31 26 16 liefert Treppen, Balkongeländer, Gitter
Vordächer, Türen
Reparaturdienst

Masurenstraße 5a, 42117 Wuppertal

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

Das fängt ja gut an

Neuer Mietspiegel in Kraft

Pünktlich zum Jahreswechsel ist der neue Wuppertaler Mietspiegel erschienen. Hauseigentümer können sich freuen. In fast allen Bereichen gehen die Preise kräftig nach oben. Teilweise sind Steigerungen von mehr als 12% zu verzeichnen. Spitzenreiter ist die Gruppe II C (Wohnungen über 90 qm der Baujahre 1949 – 1960), in der der Mittelwert von EUR 4,72 auf EUR 5,31 je qm angehoben wurde.

Eine etwas andere Tendenz gibt es bei den Zu- und Abschlägen. Hier sind Veränderungen auch nach unten zu verzeichnen. Insbesondere hat es die Bäder getroffen. Wer ein Bad mit Wanne und zusätzlicher Dusche vermietet hatte, konnte nach der alten Tabelle einen Zuschlag von EUR 0,32 pro Quadratmeter Wohnfläche verlangen. Jetzt sind es nur noch EUR 0,06!

Ebenso liegen die Zuschläge für Wohnungen mit Gäste-WC, Wohnungen mit zwei Bädern und Wohnungen mit modernisiertem Bad niedriger als bisher. Auch Wärmedämmmaßnahmen zahlen sich – vom Mietpreis her betrachtet – nicht mehr besonders aus. Hierfür ging der Ansatz von EUR 0,32 auf EUR 0,16 herunter.

Dem gegenüber sind die Zuschläge für Balkon und Garten leicht gestiegen.

Neu im Mietspiegel sind Aufpreise für Fußbodenheizung und Einbauküche. Auch bekommt man mehr für den Quadratmeter, wenn eine Wohnung mit Rollator erreicht werden kann.

Weggefallen sind die Abschläge für Untergeschosslage, Einfachverglasung und fehlende Heizung. Dafür hat es der „gefangene Raum“ neu in die Abschlagsliste geschafft, wobei es sich dabei nicht um das Verlies im Keller handelt sondern um Räume, die nicht direkt vom Flur aus sondern nur durch ein anderes Zimmer betreten werden können.

Die Gruppeneinteilung entspricht im Wesentlichen der alten Tabelle. Neu hinzugekommen ist die Gruppe VII, die Werte für den Baujahresbereich 2014 bis 2019 nennt. Eine Besonderheit gilt für Gebäude, die in den Jahren 2002 - 2004 und 2014 - 2016 bezugsfertig geworden sind. Sie rutschen durch eine in den Gruppen V und VI vorgenommene Änderung der Baujahresbereiche in die nächst bessere Kategorie.

Den neuen Mietspiegel, der bereits im September dieses Jahres verabschiedet wurde, offiziell aber erst seit dem 22.12.2020 in Kraft getreten ist, haben wir auf den Seiten 16-17 dieses Hefts komplett abgedruckt. Er ist gültig bis zum 22.12.2022. Wer also in den nächsten beiden Jahren vor hat, seine Mieten anzupassen, sollte dieses Heft aufbewahren oder aber die Seiten zur späteren Verwendung heraustrennen.

Über Fragen zum Zahlenwerk und die korrekte Anwendung des Mietspiegels beraten die Juristen unserer Geschäftsstelle. Einfach anrufen, schreiben oder Termin vereinbaren.

RA Klaus Riske

Rückbauschlacht

Der Wert der Beschwer einer Verurteilung des Vermieters zum Rückbau begonnener und den Mietgebrauch des Mieters beeinträchtigender Bauarbeiten bemisst sich nicht nach den Kosten des Rückbaus, sondern gem. §§ 2, 3 und 9 ZPO nach dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der aufgrund des Mangels gegebenen Mietminderung (BGH, Beschluss vom 07.04.2020 - VIII ZR 383/18).

Vertragsfehde

Ansprüche aus einem Vertrag über den Erwerb von Wohnungseigentum zählen nicht zu den in § 43 Nr. 1 WEG genannten Streitigkeiten; das gilt auch dann, wenn sie auf eine Änderung der Gemeinschaftsordnung gerichtet sind und die Wohnungseigentümergemeinschaft weiterhin (nur) aus den Vertragsparteien besteht (BGH, Beschluss vom 24.09.2020 - V ZB 90/19).

Aufgepasst

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

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 • 6957840
fax:+(49) 202 • 6957802

Doppelstabmattenzäune · Schutznetze
Stabgitterzäune · Drahtgeflechte
Toranlagen · Schranken · Barrieren

A-Z TOR & ZAUN GMBH

A-Z, Tor & Zaun GmbH
Am Beul 33 · 45527 Hattingen · Fon: 02324 - 685720-0 · Fax: 02324 - 685720-10
http://www.tor-und-zaun.de · E-Mail: info@tor-und-zaun.de

Mieterhöhung richtig durchgeführt

Mit dem neuen Mietspiegel stellt sich automatisch die Frage der Umsetzung. Was ist zu tun, um die Mieten rechtssicher anzupassen? Mitglieder von Haus und Grund haben es da einfach. Die Geschäftsstelle hält Formulare bereit, die die Durchführung der Mieterhöhung erleichtern. Allerdings nützt das beste Formular nichts, wenn es unvollständig oder gar falsch ausgefüllt ist. Daher nachfolgend eine Reihe von Tipps, bei deren Beachtung kaum noch etwas schief gehen kann.

1. Das Erhöhungsverlangen ist mit Datum zu versehen und an den bzw. die Mieter zu richten. Haben mehrere Personen eine Wohnung gemietet (z.B. ein Ehepaar), ist das Schreiben sämtlichen Mietern zuzustellen. Dabei reicht es jedoch aus, in einem Schreiben alle Mieter anzusprechen (Beispiel: Sehr geehrte Frau Müller, sehr geehrter Herr Müller).

2. Die Erhöhung ist nach der Rechtsprechung nur dann wirksam, wenn der Mieter die Berechnung der neuen Miete nachvollziehen kann. Es ist somit erforderlich, die Kategorie, in die die Wohnung nach dem Mietspiegel einzuordnen ist, genau anzugeben (Beispiel: Gruppe III B). Es ist weiter erforderlich, eine kurze Begründung für die Einordnung zu geben. Hierzu gehören Angaben zur Bezugsfertigkeit und Größe der Wohnung (Beispiel: III = bezugsfertig seit 1965; B = 80 qm groß).

3. Nach Beschreibung der Wohnung ist anzugeben, welche qm-Preise der Mietpreisspiegel vorsieht. (Beispiel: Preisspanne EUR 4,89 - EUR 6,14).

4. Aus der Preisspanne muss nun ein bestimmter qm-Preis als neue Miete angesetzt werden. Dabei ist einerseits auf die Einhaltung der sogenannten „Kappungsgrenze“ zu achten. Sie besagt, dass der Mietzins innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren nur um höchstens 20 % steigen darf. (Beispiel: Miete am 01.04.2018 EUR 5,00; maximal zulässige Miete am 01.04.2021 EUR 6,00). Bei Ablauf der Sozialbindung gelten für die Kappungsgrenze Sonderregelungen. Ebenso, wenn Modernisierungen vorausgegangen sind. In diesen Fällen bitte in der Geschäftsstelle melden.

5. Weiter muss beachtet werden, dass der gewünschte qm-Preis auch für die Wohnung angemessen ist. Je nach Lage, Größe und Ausstattung kommen Preise im unteren, mittleren oder oberen Bereich der Spanne in Betracht. Liegen keine besonderen Vorteile oder Nachteile vor, ist im Allgemeinen vom Mittelwert der Spanne auszugehen, und zwar auch dann, wenn die Kappungsgrenze einen höheren Mietzins erlauben würde (Beispiel: Preisspanne Gruppe II B: EUR 4,89 – EUR 6,14; Mittelwert: EUR 5,50)

6. Verfügt die Wohnung über Besonderheiten, ist zu prüfen, ob Zu- oder Abschläge in Betracht kommen. Falls ja, sind sie den Eckwerten der Preisspanne und dem Mittelwert hinzuzurechnen (Beispiel: Zuschlag für 5 qm großen Balkon: EUR 0,23 – Preisspanne mit Zuschlag: EUR 5,12 – EUR 6,37, Mittelwert 5,73)

7. Der neue Mietzins ist genau zu berechnen. Dabei ist der Endbetrag in EUR bis auf zwei Stellen nach dem Komma anzugeben. (Beispiel: EUR 5,73 x 80 qm = EUR 458,40) .

8. Aus Gründen der Klarheit empfiehlt es sich, neben dem neuen Mietzins auch die bisher bezahlten Nebenkosten aufzuführen und den Gesamtbetrag zu errechnen. Es genügt auch ein Verweis auf die bisherige Nebenkostenvereinbarung. Eine Erhöhung der Nebenkosten im Rahmen der Mieterhöhung ist nicht ohne weiteres möglich.

9. Sind Betriebskosten in der Miete enthalten, können sie ggf. als Aufschlag den Tabellenwerten (nicht den Nebenkosten!) hinzugerechnet werden. Sollte dies der

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

Thomas Papenhoff
Geschäftsleitung / CEO
Kreisstraße 13
45525 Hattingen
Fon 02324 . 90 220 13
Fax 02324 . 90 220 09
Mobil 0178 . 46 56 766
E-Mail t.papenhoff@ibv24.de
www.ibv24.de
IBV HAUSVERWALTUNG
IBV IMMOBILIEN
Viktoria IMMOBILIEN

Fall sein, bitte in der Geschäftsstelle nachfragen. Für die Berechnung des Betriebskostenzuschlags liegt dort ein spezielles Formular bereit.

10. Es ist darauf zu achten, dass in den letzten 12 Monaten vor dem Absenden des jetzt vorliegenden Erhöhungsschreibens keine Mieterhöhung nach dem Mietspiegel stattgefunden hat. Maßgebend für den Beginn der Jahresfrist ist der Zeitpunkt, an dem die bisherige Miete zum ersten Mal zu zahlen war.

11. Die Versendung hat so zu erfolgen, dass der Eingang beim Mieter im Zweifel auch nachgewiesen werden kann. Also nicht mit einfachem Brief sondern per Einschreiben (Einwurfeinschreiben). Noch sicherer ist die Zustellung durch einen Boten, dem man das Schreiben gezeigt hat oder durch persönliche Übergabe oder persönlichen Einwurf in den Briefkasten des Mieters im Beisein von Zeugen.

12. Ist das Erhöhungsverlangen ordnungsgemäß zugestellt und die neue Miete richtig errechnet worden, muss der Mieter bis zum Ablauf des übernächsten Monats seit Zugang des Schreibens seine Zustimmung zur Mieterhöhung erteilen. (Beispiel: Zugang im Januar, Ablauf der Zustimmungsfrist am 31.März).

13. Der Zeitpunkt für die Fälligkeit der neuen Miete ist anzugeben. (Beispiel: Zustellung im Januar; Ablauf der Zustimmungsfrist am 31.März; Fälligkeit der neuen Miete ab 01. April).

14. Eine eigenhändige Unterzeichnung ist nicht unbedingt erforderlich, aber dennoch zu empfehlen. Sind mehrere Personen (Eheleute, Erben) im Vertrag als Vermieter angegeben, sollte jede von ihnen im Briefkopf als Absender angegeben werden. Wird die Erhöhung von einem Bevollmächtigten (Miteigentümer, Ehegatte, Verwalter, etc.) ausgesprochen, ist die Vollmacht nach Möglichkeit im Original beizufügen. Kopien reichen nicht.

15. Stimmt der Mieter der Erhöhung nicht zu, kann der Vermieter beim zuständigen Amtsgericht innerhalb einer Frist von 3 Monaten Klage auf Zustimmung erheben. (Beispiel: Ablauf der Zustimmungsfrist 31.März; Ablauf der Klagefrist 30.Juni). Wird die Klagefrist versäumt oder bestehen Zweifel an der Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens, kann jederzeit ein neues Erhöhungsverlangen gestellt werden, es sei denn, der Mieter hat bereits zugestimmt. Soll dem Mieter ein neues Erhöhungsverlangen zugestellt werden, empfiehlt es sich aus Gründen der Rechtssicherheit, das alte Erhöhungsverlangen zuvor formell zurückzunehmen.

Und wenn doch noch etwas unklar ist, helfen die Juristen unserer Geschäftsstelle. Gegen eine Bearbeitungsgebühr von nur EUR 36,00 + Mwst. pro Mieter übernehmen unsere Juristen sogar die komplette Durchführung der Erhöhung. In der Regel eine gute Investition.

RA Klaus Riske

GLAS HOENING
Duschen
Glastüren
Isolierglas
Fenster
Spiegel
Reperaturverglasung
Funckstr. 79
(im Hause Reeder & Kamp)
42115 Wuppertal
Fon 02 02 - 2 75 06-0
Fax 02 02 - 2 75 06-20
mail: info@glas-hoening.de
www.glas-hoening.de

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

Unsere Mietverträge
werden ständig durch unsere Juristen auf Rechtssicherheit geprüft, aktualisiert und angepasst. Diese können in DIN A5 und DIN A4 erworben werden.
Für Formulare nutzen Sie bitte auch unseren Postservice.

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

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

MALER WERKSTÄTTEN ORTH seit 1902
• Fassade • Treppenhaus • Wohnung
• Wärmedämmsysteme
• dekorative und denkmalpflegerische Malerarbeiten
Simonshöfchen 4a
Telefon 73 20 04 • Telefax 73 43 18
www.malerwerkstaetten-orth.de

		Gruppe I		
		Baualtersbereich bis 1948		Ba
	Wohnfläche	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel in €/m²
A	17,5 m² bis 50 m²	6,18	5,39 – 7,27	6,06
B	über 50 m² und bis 90 m²	5,59	4,83 – 6,40	5,75
C	über 90 m² und bis 150 m²	5,37	4,64 – 6,22	5,31

		Gruppe IV		
		Baualtersbereich 1978 bis 1994		Baualtersbere
	Wohnfläche	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel in €/m²
A	17,5 m² bis 50 m²	6,74	5,58 – 7,88	6,65
B	über 50 m² und bis 90 m²	6,19	5,36 – 7,15	6,75
C	über 90 m² und bis 150 m²	6,20	5,22 – 7,27	6,33

		Gruppe VII	
		Baualtersbereich 2014 bis 2019	
	Wohnfläche	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²
A	17,5 m² bis 50 m²		*
B	über 50 m² und bis 90 m²	7,68	6,92 - 8,35
C	über 90 m² und bis 150 m²	7,70	6,84 - 8,36

Gruppe II		Gruppe III	
ualtersbereich 1949 bis 1960		Baualtersbereich 1961 bis 1977	
l)	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²
	5,37 – 6,80	6,14	5,28 – 7,22
	5,08 – 6,45	5,50	4,89 – 6,14
	4,54 – 6,16	5,41	4,69 – 6,21

Gruppe V		Gruppe VI	
ich 1995 bis 2001		Baualtersbereich 2002 bis 2013	
l)	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²
	5,64 – 7,60	*	
	6,12 – 7,39	6,85	6,48 – 7,36
	5,59 – 7,14	6,73	5,88 – 7,53

* Für die Tabellenfelder „Baualtersbereich 2002 bis 2013“/“17,5 m² bis 50 m² Wohnfläche“ und „Baualtersbereich 2014 bis 2019“/“17,5 m² bis 50 m² Wohnfläche“ konnte keine ausreichende Menge an mietspiegelrelevanten Wohnungen erhoben werden, so dass für diese Tabellenfelder keinerlei Aussagen im Hinblick auf die ortsübliche Vergleichsmiete in Wuppertal möglich ist.

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

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

Gegenüberstellung der Mittelwerte

Gruppe	Mietspiegel 2018	Mietspiegel 2020	Verbesserung (+) Verschlechterung (-)
Gruppe I A (Baujahr bis 1948)	€ 5,68	€ 6,18	+ € 0,50
Gruppe II A (Baujahr 1949 – 1960)	€ 5,59	€ 6,06	+ € 0,47
Gruppe III A (Baujahr 1961 – 1977)	€ 5,82	€ 6,14	+ € 0,32
Gruppe IV A (Baujahr 1978 – 1994)	€ 6,26	€ 6,74	+ € 0,48
Gruppe V A (Baujahr 1995 – 2001)	€ 6,29	€ 6,65	+ € 0,36
Gruppe I B (Baujahr bis 1948)	€ 5,26	€ 5,59	+ € 0,33
Gruppe II B (Baujahr 1949 – 1960)	€ 5,20	€ 5,75	+ € 0,55
Gruppe III B (Baujahr 1961 – 1977)	€ 5,13	€ 5,50	+ € 0,37
Gruppe IV B (Baujahr 1978 – 1994)	€ 5,72	€ 6,19	+ € 0,47
Gruppe V B (Baujahr 1995 – 2001)	€ 6,20	€ 6,75	+ € 0,55
Gruppe VI B (Baujahr 2002 – 2013)	€ 7,30	€ 6,85	- € 0,45
Gruppe VII B (Baujahr 2014 – 2019)		€ 7,68	
Gruppe I C (Baujahr bis 1948)	€ 5,19	€ 5,37	+ € 0,18
Gruppe II C (Baujahr 1949 – 1960)	€ 4,72	€ 5,31	+ € 0,59
Gruppe III C (Baujahr 1961 – 1977)	€ 4,96	€ 5,41	+ € 0,45
Gruppe IV C (Baujahr 1978 – 1994)	€ 5,56	€ 6,20	+ € 0,64
Gruppe V C (Baujahr 1995 – 2001)	€ 6,13	€ 6,33	+ € 0,20
Gruppe VI C (Baujahr 2002 – 2013)	€ 7,18	€ 6,73	- € 0,45
Gruppe VI C (Baujahr 2014 – 2019)		€ 7,70	

Gegenüberstellung der Zu- und Abschläge

Merkmal	Mietspiegel 2018	Mietspiegel 2020	Verbesserung (+) Verschlechterung (-)
Zuschlag pro qm			
Standardbalkon über 5 qm Fläche oder 1,5 m Tiefe	+ € 0,20	+ € 0,23	+ € 0,03
Großer Balkon über 7,5 qm Fläche oder 2,0 m Tiefe	+ € 0,37	+ € 0,39	+ € 0,02
Terrasse oder Dachterrasse über 5 qm Fläche		+ € 0,11	+ € 0,11
Terrasse oder Dachterrasse über 7,5 qm Fläche	+ € 0,58	+ € 0,33	- € 0,25
Garten zur alleinigen Nutzung	+ € 0,17	+ € 0,33	+ € 0,16
Wohnung über Aufzug erreichbar	+ € 0,15	+ € 0,15	
Wohnung mit Rollator erreichbar		+ € 0,12	+ € 0,12
Barrierearm erstellte oder modernisierte Wohnung	+ € 0,42	+ € 0,37	- € 0,05
Bad mit separater Wanne und Dusche	+ € 0,32	+ € 0,06	- € 0,26
Gäste WC oder Dusche in zweitem Badezimmer	+ € 0,18	+ € 0,12	- € 0,06
Alle Sanitärteile im Bad nach 1984 erneuert*	+ € 0,22	+ € 0,07	- € 0,15
Hochwertiger Bodenbelag (Parkett, Naturstein)	+ € 0,34	+ € 0,41	+ € 0,07
Austausch aller Elektroleitungen nach 1984*	+ € 0,30	+ € 0,11	- € 0,19
Dämmung aller Außenwände nach 1999*	+ € 0,32	+ € 0,16	- € 0,16
Erneuerung der gesamten Heizungsanlage nach 1989*	+ € 0,10	+ € 0,18	+ € 0,07
Fußbodenheizung		+ € 0,30	+ € 0,30
Einbauküche		+ € 0,25	+ € 0,25
Gute Wohnlage laut Wohnlagenkarte	+ € 0,56	+ € 0,50	- € 0,06
Exklusive Wohnlage laut Wohnlagenkarte	+ € 1,34	+ € 1,09	- € 0,25
Abschlag pro qm			
Einfache Wohnlage laut Wohnlagenkarte	- € 0,27	- € 0,20	+ € 0,07
Lage innerhalb des Hauses im Untergeschoss	- € 0,09		+ € 0,09
Einfachverglasung	- € 0,31		+ € 0,31
Gefangene Räume		- € 0,08	- € 0,08
Beheizung mit Nachtspeicher	- € 0,21	- € 0,45	- € 0,24
Keine Heizung vom Vermieter gestellt	- € 0,84		+ € 0,84
Wohnung ohne Bodenbeläge vermietet	- € 0,17	- € 0,36	- € 0,19

Neues Gesetz zur Teilung der Maklerprovision kann zu einem Kaufpreisaufschlag führen

Meine Kosten, deine Kosten

(djd). Der Kauf oder Verkauf von Häusern, Wohnungen und Grundstücken wird in vielen Fällen über einen Immobilienmakler abgewickelt. Die Maklerprovision ist daher ein zusätzlicher Kostenpunkt, den Immobilienerwerber berücksichtigen müssen. Bisher musste der Käufer die Kosten, die in den meisten Bundesländern bei gut 7 Prozent der Kaufsumme gedeckelt sind, alleine tragen. Das hat der Gesetzgeber geändert – künftig müssen Erwerber und Verkäufer sich die Maklerprovision zu je 50 Prozent teilen.

Foto: djd/Bauherren-Schutzbund

Kostenentlastung kommt nicht immer beim Erwerber an

"Die neue Regelung kann den Immobilienerwerber um bis zu drei Prozent seiner Kosten entlasten – zumindest theoretisch", sagt Verbraucherschützer Florian Becker, Geschäftsführer des Bauherren-Schutzbund e. V. (BSB). Es sei jedoch nie klar, ob der Verkäuferanteil der Maklerprovision nicht im Vorfeld auf die Kaufsumme aufgeschlagen werde, so Becker. Ähnliche Mitnahmeeffekte hat die Verbraucherschutzorganisation bereits beim Baukindergeld beobachtet. Besonders in den Ballungsgebieten haben viele Bauunternehmen den Kaufpreis einfach um die Höhe der Förderprämie erhöht.

Vor Vertragsschluss den Rat eines unabhängigen Sachverständigen einholen

Um den Immobilienerwerb für Verbraucher spürbar und nachhaltig bezahlbarer zu machen, fordert der BSB eine Reform der Grunderwerbsteuer. Die Steuersätze, die von den Bundesländern festgelegt werden und bei bis zu 6,5 Prozent liegen, belasten private Immobilienerwerber bei steigenden Preisen zusätzlich. „Die Länder haben durch die stetige Erhöhung der Grunderwerbsteuer deutlich vom Immobilienboom profitiert", erklärt Becker. Eine Steuersenkung wäre daher ein wichtiges Signal, um für Stabilität zu sorgen und Verbraucher beim Immobilienkauf besser zu unterstützen. In der aktuellen Situation empfiehlt Becker, vor dem Abschluss eines Kaufvertrages die Expertise eines unabhängigen Sachverständigen einzuholen, zum Beispiel eines BSB-Bauherrenberaters. Auf www.bsb-ev.de gibt es weitere Infos und Berateradressen in ganz Deutschland.

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

Hans - J. Herhausen
Steinmetz- u. Steinbildhauermeister
Grabmale - Restaurierungen - Natursteinarbeiten
Röttgen 36 - 42 - Tel.: 0202 / 70 30 60
www.herhausen.de | info@herhausen.de

Haben Sie Schimmel im Keller?

Ratgeber Bauen: Darum sollten Fehler möglichst rasch behoben werden

Mangel erkannt - und schnell gebannt

(djd). Die Coronakrise hat die Arbeiten auf Deutschlands Baustellen kaum beeinträchtigt, die Auftragsbücher der Firmen sind voll. Dank anhaltend niedriger Bauzinsen können sich viele Menschen den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen. Die Kehrseite der Medaille: Angesichts des Auftragsbooms bei den Bauunternehmen leidet häufig die Sorgfalt. Richtig teuer wird schlampige Arbeit für den Bauherrn, wenn ein Fehler sehr spät oder womöglich erst nach Fertigstellung des Hauses bemerkt wird.

Foto: djd/Schutzgemeinschaft für Baufinanzierende/thx

Hat der Bauleiter die Baustelle im Griff?

Nachdem der Bau begonnen hat, sollte man sich also keineswegs bis zur Abnahme bequem zurücklehnen. Im Gegenteil: Besser ist es, den Ablauf kontinuierlich zu verfolgen. Zum Baubeginn sollte man sich beispielsweise die Kontaktdaten des Bauleiters geben lassen, er ist für die Bauzeit der wichtigste Ansprechpartner und beantwortet alle Fragen nach dem Stand der Dinge. Entscheidend aber ist der Eindruck, den der Bauherr selbst von der Baustelle hat: Hat der Bauleiter sie im Griff? Hat sie ein gutes und sauberes Erscheinungsbild? Wie ist die Stimmung unter den Handwerkern? Wird der Zeitplan eingehalten? „Wenn einem Dinge seltsam vorkommen, sollte man den Bauleiter ansprechen“, rät Florian Haas, Finanzexperte und Vorstand der Schutzgemeinschaft für Baufinanzierende. „Halten Handwerker Termine nicht ein oder erscheinen nicht auf der Baustelle, kann dies möglicherweise auf wirtschaftliche Schwierigkeiten hindeuten.“ Zudem könne es sinnvoll sein, einen unabhängigen Baubegleiter zur Qualitätskontrolle einzuschalten: „Die Mehrausgaben belaufen sich im Verhältnis zur Gesamtinvestition nur auf einen kleinen Prozentbetrag.“

Qualitätskontrolle deckt Nachlässigkeiten von Handwerkern auf

Bei der Qualitätskontrolle wird die Baustelle in verschiedenen Bauphasen von einem Bausachverständigen im Rahmen einer Begehung vor Ort auf Mängel und Ausführungsfehler überprüft. „Schon während der Bauzeit können versteckte Baumängel entdeckt und umgehend durch die verantwortlichen Handwerker behoben werden“, so Florian Haas. Die direkte Baubegleitung und Bauprüfung der einzelnen Gewerke durch den Bauexperten trage dazu bei, eine hohe Ausführungsqualität zu gewährleisten und Nachlässigkeiten von Handwerkern aufzudecken. Je nach Umfang des Bauvorhabens gibt es üblicherweise zwischen drei und fünf Begehungen. Mehr Informationen findet man unter www.finanzierungsschutz.de. Die Schutzgemeinschaft hat auf ihrer Website zahlreiche Tipps und Checklisten für Menschen zusammengestellt, die sich den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen wollen. Dies betrifft den gesamten Bauprozess - von der Grundstückssuche bis zum Einzug.

In der kalten Jahreszeit zeigen Wintergärten, was sie können

Auch im Winter nah an der Natur sein

(djd). Die kalte Jahreszeit mit ihrem nasskalten Wetter wird uns trotz Klimawandel auch in Zukunft erhalten bleiben. Ganz gleich, ob Schnee fällt oder Schmuddelwetter herrscht: Wer im Warmen sitzt, hat es besser. Wintergärten in Wohnraumqualität bieten aber noch mehr. Sie können einen Außenbezug sichern und ein Leben nahe an der Natur ermöglichen. Es gibt kaum etwas Schöneres, als im Wintergarten zu sitzen und zu beobachten, wie Schnee oder Regen auf die Scheiben fallen.

Foto: djd/sonne-am-haus.de/Carsten Trier

Wohnkomfort durch ausgereifte Technik

Heute nehmen Wintergärten als ganzjährige Wohnraumerweiterung den ersten Platz unter den schätzungsweise 50.000 Wintergärten ein, die jährlich in Deutschland gebaut werden. Dazu muss der Wintergarten aber entsprechend ausgestattet sein. „So muss er zum Beispiel über ein richtiges Fundament verfügen und die eingesetzten Materialien müssen gute Wärmedämmeigenschaften besitzen, damit keine wertvolle Heizenergie verloren geht“, erklärt Rainer Trauernicht vom Internetportal www.sonne-am-haus.de. Die Profilsysteme - vor allem aus Aluminium - und besonders auch die Verglasungen sind in den letzten Jahren erheblich optimiert worden, sodass diese Bedingungen problemlos erfüllt werden können. Moderne Steuerungssysteme sorgen zudem dafür, dass mit der Energie achtsam umgegangen wird. Zur Beheizung sind neben konventionellen Heizkörpern Konvektoren beliebt, die entlang der Glasfronten in den Boden eingebracht sind. Auch Fußbodenheizungen erfreuen sich aufgrund ihrer angenehmen Strahlungswärme großer Beliebtheit. Hat man einen Kaminofen im Wintergarten stehen, kann man dem faszinierenden Spiel der Flammen zuschauen.

Den Wert der Immobilie steigern

Da ein Wintergarten zur ganzjährigen Benutzung eine komplexe Bauaufgabe ist, kommt einer kompetenten Beratung eine ganz besondere Bedeutung zu. Die Erfahrung des Wintergartenbauers sollte bei einem solchen Projekt deshalb berücksichtigt werden. Unter www.sonne-am-haus.de findet man einen Fachbetrieb in der Nähe. Neben dem höheren Wohnkomfort ist ein Wintergarten aber auch ein geeignetes Mittel, um den Wert einer Immobilie zu steigern. Im „Wettstreit“ mit anderen Objekten wird sich ein Haus mit Wintergarten, der Sonne und vor allem mehr Licht in das Innere bringt, immer positiv absetzen.

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

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

Bestform fürs Immunsystem

Foto: djd-k/Spenglersan/Tijana - stock.adobe.com

(djd-k). Früher war nicht alles besser, aber vieles anders: Kinder spielten im Dreck, in Telefonzellen teilten sich Hunderte den Hörer, Desinfektion wurde kaum betrieben. Dies hatte den Nachteil häufigerer Infektionen - aber auch den Vorteil, dass das Immunsystem besser trainiert war. Heute ist es oft unausgewogen: Bei Allergikern reagiert es zu stark auf ungefährliche Auslöser. Umgekehrt fehlt häufig die Widerstandskraft gegen Infekte wie Atemwegserkrankungen. Als natürlichen Trainingspartner für die Abwehr hat der Schweizer Arzt und Bakteriologe Dr. Carl Spengler die Spenglersane entwickelt. Diese Kolloide enthalten Antigene und Antitoxine, die der Körper zum Aufbau einer aktiven Immunisierung sowie zur direkten Abwehr von Angriffen nutzen kann. Alle Infos gibt es unter www.spenglersan.de.

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

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

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

THOMAS FRIEDRICHS VERTRIEBS-GMBH
Solinger Straße 26 - 42349 Wuppertal
Tel.: 02 02 / 47 00 17 - Fax: 02 02 / 47 70 61
FRIEDRICHS BAUELEMENTE
Kundendienst
Öffnungszeiten:
Mo-Do 8.00 bis 18.00 Uhr
Fr 8.00 bis 17.00 Uhr
Sa 10.00 bis 12.00 Uhr
Besuchen Sie unsere Ausstellung!

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

...mehr als NUR Steine!

Natursteinbrüche Bergisch Land

...für Haus und Garten

- Terrassenplatten aus Stein
- Pflastersteine und Palisaden
- Mauersteine und Felsen
- Gabionen, Brunnen und Deko...

www.natursteinbrüche.de

Natursteinbrüche Bergisch Land GmbH, Hahnenfurth 5, 42327 Wuppertal · Fon +49 20 58 78 26 90

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*

34. US-Präsident †
Vorname Newtons
heldenhaft
Maß des elektr. Widerstands
Abk.: oben angeführt
Initialen Rathenaus
Abk.: Eintrittsalter
Abk.: Registertonne
früherer Name Tokios
Vorname Falladas
Pferderennbahn
Kosename e. span. Königin
Florentiner Dichter † 1321
Kamelschaf in Südamerika
massieren
Langlaufsport
trojanischer Prinz
südamerikanischer Kuckuck
Frau Abrahams (A.T.)
Erwiderung einer Frage
Halbton unter c
poetisch verhüllend: Tod
innerhalb
plötzlich
Lachsforellen
Rufname d. eh. Fußballers Hoeneß
dt. Philosoph † 1804
Frauenfigur bei ‚Dallas', ... Ellen
engl. Frauenkurzname
eine Geliebte des Zeus
Abk.: Mittelläufer
chem. Element, Nichtmetall
arabisch: Sohn
Seelachsart
Abk.: Stück
auf diese Weise
deutsche Vorsilbe: schnell
Amtssprache in Laos
kleine Wunde
Roulettfarbe
vollkommene Gleichheit

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

1	2	3	4	5	6	7	8

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

Geschäfts – und Beratungszeiten

Geschäftszeiten

Montags	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 – 14.15 Uhr

Persönliche Beratungen

Wegen der Corona-Pandemie nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

In der Geschäftsstelle ist eine Mund-Nasen-Bedeckung zu tragen und die weiteren Vorgaben zu Abstand und Hygiene zu beachten.

Persönliche Beratung – Termin mit Voranmeldung

Montag	14.00 – 17.30 Uhr
Mittwoch	09.00 – 12.30 Uhr
Donnerstag	14.00 – 17.30 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

Je nach Lage und staatlichen Anordnungen können sich die oben genannten Zeiten ohne gesonderte vorherige Ankündigung an die Mitglieder verändern. Besuchen Sie daher, falls Sie zu den genannten Zeiten uns nicht antreffen können, unsere Homepage, auf der so schnell wie möglich etwaige Änderungen bekannt gegeben werden.

Auflösung Sudoku S. 23

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

Auflösung Rätsel S. 23
NOISETTE

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!

Neuer Beratungstag in Langenberg

Ab Januar 2021 finden die Beratungen in Langenberg statt freitags in der Geschäftsstelle am Froweinplatz 6b

jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat

jeweils von 16:00 – 17:30 Uhr statt.

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

400 m² Ausstellungsfläche
- exklusive Bäder und Fliesen
- moderne Heizsysteme
- Planung, Ausführung

Badfabrik Jacobi
Herderstr. 2, Vohwinkel
Telefon 0202 / 278 40-0
Mo-Fr 10-18, Sa 10-16, So 12-16 Schautag

Preisliste Nebenkostenabrechnung

Eigentumswohnungen

Abrechnung für eine Eigentumswohnung	Ersterstellung	€	45,00*
Abrechnung für eine Eigentumswohnung	Folgejahre	€	40,00*

****

Zwei- oder Mehrfamilienhäuser (je Haus/Objekt und Abrechnungszeitraum; Preis setzt sich zusammen aus Grundbetrag plus Kosten je Einzelabrechnung)

Grundbetrag für die Erstellung der objektbezogenen Daten- u. Kostenbasis

Basisgrundbetrag

Häuser mit bis zu 5 Wohnungen	Ersterstellung	€	80,00*
Häuser mit bis zu 5 Wohnungen	Folgejahre	€	40,00*
Häuser mit mehr als 5 Wohnungen	Ersterstellung	€	100,00*
Häuser mit mehr als 5 Wohnungen	Folgejahre	€	60,00*

Erhöhter Grundbetrag**

Häuser mit größerem Aufwand	Ersterstellung	€	140,00*
Häuser mit größerem Aufwand	Folgejahre	€	100,00*

**Bei besonderem oder ungewöhnlich hohem Aufwand - Preis nach Absprache

zzgl. der Kosten entsprechend der Anzahl der Einzelabrechnungen nach folgender Staffelung:

1. – 5. Abrechnung im ersten Jahr	je Abrechnung	€	35,00*
für die Folgejahre	je Abrechnung	€	27,00*
6. – 10. Abrechnung im ersten Jahr	je Abrechnung	€	27,00*
in den Folgejahren	je Abrechnung	€	19,00*
11. - ∞ Abrechnung im ersten Jahr	je Abrechnung	€	24,00*
für die Folgejahre	je Abrechnung	€	16,00*

***Nebenkostenabrechnungen werden exklusiv nur für Mitglieder gefertigt. Bei Mieter- bzw. Nutzerwechsel handelt es sich bei der jeweiligen Abrechnung, auch bei Eigentumswohnungen, um eigenständige nach der obigen Preisliste zu vergütende Einzelabrechnungen. Zu den oben aufgeführten Nettopreisen für die Nebenkostenabrechnung/en kommt die gesetzliche Mehrwertsteuer in jeweils aktuell Höhe sowie etwaige Versandkosten hinzu.**

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

Der Zensus wird in das Jahr 2022 verschoben / Neuer Zensus-Stichtag ist der 15. Mai 2022

WIESBADEN – Der nächste Zensus wird aufgrund der Corona-Pandemie in das Jahr 2022 verschoben. Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Verschiebung des Zensus steht als neuer Stichtag der 15. Mai 2022 fest. Das Gesetz ist am 10. Dezember 2020 in Kraft getreten. Die Verschiebung erfolgt aufgrund der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie, die auch die Vorbereitungen des Zensus in der öffentlichen Verwaltung betrafen. Ursprünglich sollte der Zensus im Jahr 2021 durchgeführt werden.

Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes (DESTATIS) Nr. Z 01

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 € zzgl. MwSt. Der Anzeigenpreis für Nichtmitglieder beläuft sich auf 30,00 EUR zzgl. MwSt. 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.

HAUS + GRUND

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

Energieeffizientes Einfamilienhaus südwestlich von Wuppertal-Nächstebreck

Dieses vor 9 Jahren errichtete, moderne KfW-Energieeffizienz-70%-Haus in guter Wohnlage kann sofort bezogen werden. Es befindet sich am Ende einer Stichstrasse in ruhiger Umgebung mit gleichartiger Bebauung. Beide Etagen sind barrierefrei, 4 Zimmer, Bad, Dusche, Gäste-WC, die Küche ist komplett eingerichtet; stark gehobene Ausstattung, Fenster: 3-fach-Verglasung, KG: 4 (Hobby-) Räume, Böden gefliest, DG: großer Stauraum. Die Verkehrswege zur B7, A46, A43, A1 sind kurz. Spazierwege führen durch ländlich geprägte Landschaft zur Nordbahntrasse und ins nahe N.S.G. „Dolinen".

Objekt:	2-Etagen-Einfamilienhaus, Baujahr 2011
Grundfläche:	7,50 m x 9,60 m
Wohnfläche:	137 m²
Wohngrundstück mit Garten:	ca. 400 m²
Heizung:	Flüssiggas-Etagenheizung und Kamin (im EG)
Fußböden:	Fliesen, Parkett, Laminat
Energieausweis:	End- und Primärenergiebedarf: 45 bzw. 53 kWh (m²a), Energieträger: Flüssiggas (Tank: 4.800 l) Solaranlage für Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung, Bedarfsausweis vom 28.04.2011
Lüftung:	natürlich (Direkt)
Brauchwasser:	durch Regenwassernutzung (10.000 l-Tank) unterstützt
Garage:	Fertiggarage (Typ Kesting), 9 m tief
Kaufpreis (VB):	**595.000 €** (Wohnhaus mit Garage und Grundstück) zzgl. 3,48% Courtage inkl. 16% MwSt für Haus und Grund (Makler)

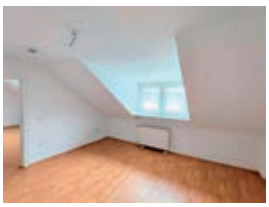
3-Zimmer Wohnung in Elberfeld mit Weitblick und Stellplatz, Südstr., 42103 Wuppertal

Diese schöne 3-Zimmer Dachgeschosswohnung befindet sich zentral in Wuppertal Elberfeld in direkter Nähe der Historischen Stadthalle und gegenüber der Schwimmoper in der Südstraße. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines sehr gepflegten Hauses. Sie gelangen über die Diele in das erste Schlafzimmer, das weiß geflieste Duschbad, in die großzügige Küche und das Wohnzimmer. Vom Wohnzimmer geht das zweite Schlafzimmer ab. Hier wohnen Sie ruhig und trotzdem zentral. Ein großer Trockenraum im Dachboden, ein kleiner Keller und ein abgeschlossener Stellplatz im Innenhof runden das Angebot ab.

Die Wohnung verfügt über ein Duschbad mit Waschmaschinen-Anschluss, Laminatboden, Gas-Etagenheizung, Weitblick, Trockenraum, Keller und abgeschlossenen Stellplatz

61,00 m² groß,
Grundmiete Wohnung 400,00 EUR zzgl. Nebenkosten 120,00 EUR
Stellplatzmiete 35,00 EUR
Kaution: 1040,00 EUR

Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Heizungsart: Etagenheizung
Wesentliche Energieträger: Gas
Endenergiebedarf: 101,40 kWh/(m²*a)
Energieeffizenzklasse: D



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

Einfamilienhaus in Wuppertal Katernberg
Dieser Bungalow im beliebten Quartier Beek/Falkenberg/Stiller Winkel liegt am Ende einer Anliegerstraße. Ein- und Zweifamilienhäuser in landschaftlich attraktiver Lage prägen die als reines Wohngebiet ausgewiesene Umgebung. Naherholungsgebiete , Schule, Kindergarten, Sportstätten sind fußläufig zu erreichen und die Elberfelder Innenstadt mit dem öffentlichen Nahverkehr in weniger als 10 Minuten. Die Autobahn-Anbindungen (u. a. A46) garantieren sclnelle Verbindungen im Bergischen Dreieck (Wuppertal, Remscheid, Solingen) nach Düsseldorf, Köln und ins Ruhrgebiet (Essen).

Das Objekt wurde im Jahr 1966 errichtet und 1981 umgebaut. Heizung und Warmwasser liefert eine Gas-Etagenheizung. Auf separatem Grundstück befinden sich 2 Garagen für je 1 PKW.

Objekt:	2 Etagen-Bungalow
Wohngrundstück:	872 qm
2 Garagengrundstücke:	20 und 19 qm mit Garagenhof-Anteil (1/13 von 264 qm)
Untergeschoß:	2 Wohnräume, Küche, Bad/WC, Terrasse , Abstellräume Die UG-Wohnung (97 qm) ist derzeit vermietet.
Obergeschoß:	3 Wohnräume + 1 Raum UG, Küche, Bad/WC, Terrasse (107 qm)
Wohnfläche:	ca. 215 qm (gesamt)
Energieausweis:	Bedarfsausweis 270,4 kWh/m²a, Gas (Datum: 18.12.2017) Kat. H
Kaufpreise (VB):	
Wohnhaus mit Grundstück:	**445.000 € VB**
2 Garagen mit Grundstücken:	**25.000 €**

zzgl. 3,48 % Courtage inkl. 16 % MwSt. für Haus und Grund (Makler)

– VERKAUFT –

Schöne 3-Zimmer-Wohnung in einem Zweifamilienhaus mit Fernsicht ins grüne Umland 42349 Wuppertal
80,00 m² / Grundmiete: 460,00 EUR zzgl. Nebenkosten 110,00 EUR / Kaution: 920,00 EUR

Diese schöne 3-Zimmer-Wohnung liegt in ruhiger Lage in Wuppertal Cronenberg in einem gut gepflegten 2-Familien-Haus aus dem Jahr 1899. Ein Highlight ist der Weitblick ins Grüne, den Sie von Wohn- und Schlafzimmer aus genießen können.
Die Wohnung befindet sich im Wohnquartier Cronenfeld, einem von sieben Quartieren des Stadtbezirks Wuppertal-Cronenberg.
Hier wohnen Sie ruhig und nah am Grünen. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 200 Meter entfernt. Zum Stadtkern sind es etwa 2 km.

Die Wohnung verfügt über modernes Duschbad mit separater Toilette, Laminatboden, Einbauküche, Waschraum und Keller. Letzte Modernisierung/ Sanierung: 2018; Energieausweistyp: Bedarfsausweis; Heizungsart: Nachtspeicherofen; Wesentliche Energieträger: Strom; Endenergiebedarf: 280,50 kWh/(m²*a); Energieeffizenzklasse: H

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

Einfamilien-Reihenhaus an der östlichen Stadtgrenze zu Wuppertal in Schwelm, Ortsteil Lindenberg
Das derzeit unvermietete Objekt befindet sich in schöner, ruhiger Lage, weniger als 1,5 km nördlich des Stadtzentrums in dem beliebten Ortsteil Lindenberg. 5 Zimmer, 1 Hobbyraum, 1 Kammer, Küche, Bad, Dusche, Gäste-WC, 1 Balkon, 2 Terrassen. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern mit Gärten. Die Anschlüsse zur B7, A1, A43 und A46 sind alle etwa 1,5 km entfernt und schnell erreichbar.

Objekt:	3-Etagen-Reihenhaus, Baujahr 1978/79
Grundfläche:	3 Etagen á 7 m x 9,75 m
Wohngrundstück mit Garten:	235 qm
Garagengrundstück:	16 qm
Gas-Zentralheizung:	Baujahr 1991
Fußböden:	Parkett, Naturstein
Energieausweis:	Verbrauchsausweis v. 15.04.2020; Baujahr 1979; Energieträger Erdgas H; 168,2 kWh/(m^2a) - Warmwasser enthalten; Energieeffizenzklasse F
Miete kalt (zuletzt erzielt):	**1150 €**
Nebenkosten:	**ca. 150 €**
Kaufpreise (VB):	
Wohnhaus mit Grundstück:	**344.000,00 €**
Garage mit Grundstück:	**15.000,00 €**

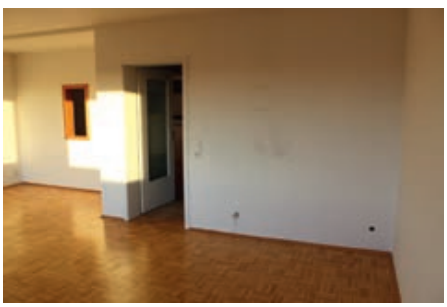
zzgl. 3,48 % Courtage inkl. 16 % MwSt. für Haus und Grund (Makler)

Straßenfront

Balkon

Gartenansicht

Idyllische Lage


Großes lichtdurchflutetes offenes Wohnzimmer mit Essbereich

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

!Bitte die geänderten Beratungszeiten auf Seite 24!

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

Langenberg - NEU jetzt mittwochs -
Geschäftsstelle Froweinplatz 6b
2. und 4. Mittwoch im Monat
jeweils von 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
Keine Sprechstunde am 05.01.2021

Ronsdorf
Kath. Jugendheim St. Josef
Remscheider Str. 8, 1. OG
Sprechstunden jeden 1. und 3. Dienstag im Monat
von 14.30 - 15.00 Uhr
Keine Sprechstunde am 05.01.2021

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
email: hauswohnungsgrundeigentuemerlbg@gmx.de

Impressum

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

ISSN 2567-1472

Redaktion
Verantwortlich
Dr. Peter Scharfenberg, 1. Vorsitzender
Thorsten Groß, 2. Vorsitzender
Joachim Brodowski, Erdem Duman

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 2015 = 100

Basisjahr	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
2016	99,0	99,3	100,0	100,1	100,6	100,7	101,1	101,0	101,0	101,2	100,5	101,2
2017	100,6	101,2	101,4	101,8	101,8	102,1	102,5	102,6	102,7	102,5	102,1	102,6
2018	102,0	102,3	102,9	103,1	103,9	104,0	104,4	104,5	104,7	104,9	104,2	104,2
2019	103,4	103,8	104,2	105,2	105,4	105,7	106,2	106,0	106,0	106,1	105,3	105,8
2020	105,2	105,6	105,7	106,1	106,0	106,6	106,1	106,0	105,8	105,9	105,0	

Verbraucherpreisindex NRW Basisjahr 2015 = 100

Basisjahr	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
2016	98,9	99,4	100,1	100,1	100,6	100,7	101,0	101,0	101,0	101,2	100,5	101,2
2017	100,6	101,3	101,4	101,9	101,8	102,1	102,5	102,6	102,6	102,4	102,0	102,5
2018	101,9	102,3	102,8	103,1	103,8	103,9	104,3	104,5	104,6	104,8	104,1	104,1
2019	103,4	103,9	104,3	105,3	105,5	105,7	106,1	106,1	106,0	106,1	105,4	105,9
2020	105,3	105,8	105,8	106,1	106,0	106,6	105,9	105,9	105,7	105,9	105,0	

Harmonisierter Verbraucherpreisindex (HVPI) für Deutschland Basisjahr 2015 = 100

	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
2019	103,4	103,9	104,4	105,4	105,7	106,0	106,4	106,3	106,2	106,3	105,4	106,0
2020	105,1	105,7	105,8	106,2	106,2	106,9	106,4	106,2	105,8			

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

	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
2019	102,97	103,30	104,35	105,10	105,24	105,41	104,91	105,06	105,29	105,44	105,10	105,43
2020	104,37	104,56	105,13	105,43	105,33	105,69	105,32	104,88	104,97			

HINWEIS: Bund und Land haben ihre Indexreihen per 01.01.2019 auf das Basisjahr 2015 = 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

Dachdeckermeisterbetrieb
Altenburg
Inhaber: Jens Küspert
Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik
Jens Küspert
Inhaber, Dachdeckermeister
Heidter Berg 65a
42289 Wuppertal
Mobil: +49 (0) 177 - 68 61 051
Tel.. +49 (0) 202 - 4 09 90 10
Fax: +49 (0) 202 - 4 09 90 11
E-Mail: altenburg-kuespert@versanet.de
www.dachfenster-altenburg.de

TESCHE Malerbetrieb
über 60 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

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

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

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

HAUT & JORDAN IMMOBILIEN GMBH
Mitglied im BVI ivd
HAUSVERWALTUNGEN
– MIETVERWALTUNG
– WEG-VERWALTUNG
– INDUSTRIE UND GEWERBEVERWALTUNG
IMMOBILIEN
– IMMOBILIENMAKLER
– AN + VERKAUF
– PROJEKTIERUNG
– BEWERTUNG
Zertifiziert gemäß TÜV SÜD
HAUSMEISTERSERVICE
– GARTENSERVICE – REINIGUNGSSERVICE
– REPARATURARBEITEN RUND UM IHRE IMMOBILIE
Oberdörnen 7 · 42283 Wuppertal
☎ (0202) 2 55 50 -0 Fax 2 55 50 25
www.haut-jordan.de · E-Mail: info@haut-jordan.de

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

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

Neumitglieder-Werbung

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

Voraussetzung: Aufnahmegebühr und erster Mitgliedsbeitrag sind bezahlt!

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

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 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

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

Dachdeckermeister seit 1912

DICKE + SOHN

DÄCHER · FASSADEN · KOMPETENZ

Klophausstraße 15 - 42119 Wuppertal
Tel. 31 33 55 - info@dickeundsohn.de

Testen Sie uns!

Ob Wohnung, Reihenhaus oder Villa – Wir verkaufen Ihre Immobilie

Engel & Völkers Wuppertal
Tel. 0202- 24 29 140 · www.eundv.com

ENGEL&VÖLKERS