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

Eigentümer journal.

ISSN 2567-1472

Besuchen Sie uns im Internet
www.hausundgrundwtal.de

RECHTSTIPPS • IMMOBILIENSERVICE
BRANCHENNEWS • VEREINSARBEIT

März 2021

PROTEC
BAUWERKSABDICHTUNG
GEBÄUDESANIERUNG GMBH

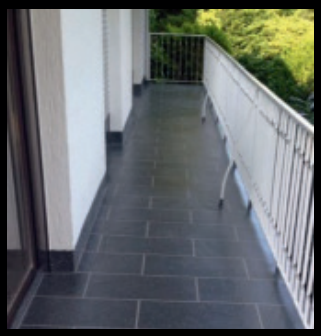
HABEN SIE EINEN NASSEN KELLER, EINE UNDICHTE TERRASSE ODER FEUCHTIGKEIT IM HAUS?

Wir beseitigen Feuchtigkeitsherde in Innenwänden, Zimmerdecken oder Fußböden. Feuchtigkeitsschäden an Fundamenten, Zu- und Ableitungen, Terrassen, Außenwänden und Kellerböden, ebenso wie bei Schäden an Fugen.

UNSER LEISTUNGSSPEKTRUM

- BALKONABDICHTUNG
- TERRASSENABDICHTUNG
- TREPPENABDICHTUNG
- KELLERABDICHTUNG
- GARAGENABDICHTUNG
- FUGENABDICHTUNG
- INJEKTIONSVERFAHREN
- TRÄGERSANIERUNG
- RISSVERPRESSUNG
- HORIZONTALSPERRE
- BETONSANIERUNG
- HAUSSCHWAMMSANIERUNG

BEISPIELE



WWW.PROTEC-SANIERUNG.DE

HÄSTENER WEG 67A, 42659 SOLINGEN, TEL 0212 2268-238

Immobilie gesucht … oder das Aussetzen der Weitsicht

Wuppertal fehlt Wohnraum. Ca. 8.000 - 10.000 Leerständen im Stadtgebiet, in zum Großteil sanierungsbedürftigem Zustand, steht ein hoher Wohnraumbedarf gegenüber.

Bereits im Dezember 2017 hatte der Rat der Stadt Wuppertal auf Initiative von CDU und SPD hin beschlossen 110 Hektar potenzielles Bauland ausfindig zu machen. Mitte 2019 hatte die Stadt 127 Hektar Potenzialfläche ausfindig gemacht, wenige davon in kommunalem Besitz. Es sollte weiter intensiv gesucht werden.

Bis heute, im März 2021 liegen keine konkreten Ergebnisse vor.

Die Folgen fehlenden Handelns waren damals schon absehbar, werden mittlerweile sichtbarer und verschärfen sich Zusehens. Seit Jahren kann ohne vorhandene Flächen kaum neu gebaut werden. Das gilt sowohl für frei finanzierten Wohnraum sowie für die aufgelegten Programme im sozialen Wohnungsbau. Zum Wohnen steht also bis auf weiteres nur der jetzt schon vorhandene Wohnraum zur Verfügung und treibt die Mieten. Bezahlbarer Wohnraum wird zunehmend zu einem knappen Gut.

Seit einer gefühlten Ewigkeit befinden wir uns zugleich in einer Niedrigzinsphase. Banken verlangen in unserer verkehrten Welt, für Spareinlagen über einem gewissen Schwellenwert, neuerdings sogar Negativzinsen. Im Kapitalmarkt befindet sich zugleich jede Menge Geld, für das Investoren eine Anlagemöglichkeit suchen. Die Folge ist, Spareinlagen sind unattraktiv, sodass neben Aktien auch Immobilien für Kapitalanleger zur Fluchtoption werden.

Betongold lockt. Bei anhaltend knappem Wohnraum, ist da zum einen die Erwartung steigender Mieterträge, zum weiteren die Erwartung weiter steigender Immobilienpreise. Dies ist ein durchaus nahe liegender Gedanke. Die Aussicht auf steigende Immobilienpreise befeuert die Erwartung auf eine angemessene Kapitalverzinsung.

Die Folge ist, dass die Wohnimmobilien durch Politikversagen zunehmend zum Spekulationsobjekt werden. Eigentum verpflichtet. Was bedeutet dieser Grundsatz uns noch?

Blickt man aktuell auf den Immobilienmarkt, kommen in mir große Bedenken auf. Ich befürchte, dass wir auf eine Entwicklung zusteuern, die gesamtgesellschaftlich über keine große Akzeptanz verfügt und so auch nicht erwünscht ist. Ich möchte dies an einem Beispiel erläutern: Wenn ein Käufer einer Immobilie, die vor zehn Jahren max. für das 12-fache des Jahresmietwertes den Besitzer gewechselt hätte, wird mittlerweile das 16- oder 17-fache verlangt. Und das bei Immobilien mit z. T. nicht unerheblichem Sanierungsbedarf. Als Betriebswirt stellt sich mir die Frage, wann eine solche Kaufentscheidung wirtschaftlich sinnvoll sein kann? Die Erhaltungsaufwendungen einer Immobilie sind nicht zu unterschätzen. Weiterhin bestehen die Risiken außergewöhnlicher Aufwendungen, denn Immobilien besitzen ohne Hege und Pflege keine unendliche Nutzungsdauer. Ferner besteht derzeit das Risiko von Mietausfällen, wenn infolge von Corona noch eine Insolvenzwelle anrollt. Das Mietpreisniveau in Wuppertal ist im Vergleich zu anderen Städten mit vergleichbar hoher Lebensqualität weiterhin niedrig, was die Renditeaussichten und das Investitionsrisiko des Immobilienkaufs im Falle lediglich stabiler Mieten hier am Standort Wuppertal deutlich erhöht.

Die Investition kann also bei hohem Kaufpreis, eigentlich nur dann kostendeckend sein, wenn die erzielbare Miete über die Jahre gesteigert werden kann. Der Erwerber ist de facto zur Mieterhöhung gezwungen, wenn er betriebswirtschaftlich denkt.

Eine Entspannung der Lage am Immobilienmarkt ist vorerst nicht zu erwarten und ein Bauboom weiterhin auch nicht in Sicht. Hoffentlich präsentiert der Rat bald die lange gesuchten Ergebnisse und einen ausgewogenen Weg bei Verdichtung bzw. Neuerschließung von Bauland. Wir dürfen nicht mehr warten.

Thorsten Groß
2. Vorsitzender

Inhalt
März 2021

KOLUMNE

VON FALL ZU FALL

WEG Reform Teil 4 4

Vorsicht bei der Abrechnung von Hausmeisterkosten 5

Kein „Verbrauch“ früherer Abmahnungen 7

Wer war’s – wer hat’s eingebaut? 9

TAL AKTUELL

Auf hohem Niveau 11

Wuppertaler Steuern und Gebühren 2021 12

39. Wuppertaler Immobilientag 13

NEUES UND WISSENSWERTES

Schritt für Schritt zur Ganzjahresterrasse 18

Bei Schlüsseldiensten ist guter Rat oft teurer als nötig 20

Mangel erkannt - und schnell gebannt 21

Multifunktionale Trinkwasserarmaturen schaffen Platz in der Küche 22

Rätsel / Sudoku 23

VEREIN

Geschäftszeiten 24

Veranstaltungen 25

IMPRESSUM/BERATUNGSZEITEN/INDEX 30

Titelbild: D.I.Wimmershoff
– Döppersberger Perspektiven –

Urteile in Kurzfassung

zusammengestellt von RA Klaus Riske

Hinweispflicht

Hat der Vermieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs gekündigt, hat er den Mieter auf einen späteren Wegfall des Eigenbedarfs nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist hinzuweisen. Dieser Zeitpunkt ist für das Bestehen einer Hinweispflicht grundsätzlich auch dann maßgebend, wenn die Parteien in einem Räumungsvergleich einen späteren Auszugstermin des Mieters vereinbaren (BGH, Urteil vom 09.12.2020 - VIII ZR 238/18).

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

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

WEG Reform Teil 4: Bauliche Veränderungen Nutzen und Kosten im neuen WEG

Umfassend neu gestaltet wurde auch der Komplex „bauliche Veränderungen“ im neuen WEG. Nach der neuen Fassung sind bauliche Veränderungen alle diejenigen Maßnahmen, die über die ordnungsgemäße Erhaltung hinaus gehen.

Es besteht nunmehr insbesondere die Möglichkeit einem Eigentümer eine bauliche Veränderung zu gestatten, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchsschutz und dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dient. Ansonsten kann die Maßnahme genehmigt werden, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

Unzulässig sind gemäß § 20 Abs. 4 solche Maßnahmen, die die Wohnanlage „grundlegend umgestalten“ oder Maßnahmen, die „einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen würde“. Solche Maßnahmen können nicht beschlossen werden. Es wird sich zeigen, wie diese Begriffe durch die Rechtsprechung konkretisiert werden, wobei aber davon auszugehen sein wird, dass der Begriff „grundlegend umgestalten“ ähnlich auszulegen sein wird, wie zuvor der Begriff „ändern der Eigenart der Wohnanlage“ in § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG.

Neu erfasst wurden auch die Kosten für bauliche Veränderungen. Kernstück der Neuregelung ist dabei § 21 WEG. Hiernach sind die Kosten demjenigen Eigentümer aufzuerlegen, dem eine bauliche Veränderung erlaubt wurde (§ 21 Abs. 1). Ansonsten haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen, sofern die Maßnahme mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums (10 Jahren) amortisieren (§ 21 Abs. 2). Die Kosten anderer als der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die ihr zugestimmt haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen. Nur denjenigen Eigentümern, die zugestimmt haben, gebühren spiegelbildlich auch die Nutzungen (§ 21 Abs. 3) der Maßnahme.

Bei den Kosten für Erhaltungsmaßnahmen bleibt es grundsätzlich bei einer Verteilung nach Miteigentumsanteilen (§ 16 Abs. 2 Satz 1 WEG). Es kann jedoch nunmehr ein Beschluss gefasst oder eine Vereinbarung getroffen werden, wodurch die Verteilung für einzelne oder bestimmte Kosten hiervon abweichend geregelt wird. Grundsätzlich wird es nunmehr beispielsweise möglich, einen Beschluss zu fassen, nach dem jeder Eigentümer die Kosten für die Instandsetzung der zu seinem Sondereigentum gehörenden Fenster oder Wohnungseingangstür selbst zu tragen hat.

Marian Voth, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

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.

Betriebskosten: Vorsicht bei der Abrechnung von Hausmeisterkosten

In der letzten Ausgabe des Eigentümerjournals hatten Sie schon erfahren, dass Hausmeisterkosten bei der Jahresabrechnung häufig mieterseits angegriffen werden und dass das Vorhandensein eines Anstellungsvertrages nicht allen Gerichten ausreicht zum Nachweis der Hausmeisterkosten. Dass der Anstellungsvertrag selbst auch die Umlagefähigkeit gefährden kann, zeigt eine Entscheidung des Amtsgerichts Münster (Az. 61 C 2796/17).

In dem dortigen Fall verlangte die Vermieterin auf Basis der von ihr erstellten Betriebskostenabrechnung für das Abrechnungsjahr die Zahlung von Hauswartkosten in Höhe von gut 366,00 €. Die Mieter zahlten insgesamt auf die Nebenkostenabrechnung nicht, verlangten Einsicht in die Belege und hatten hiernach Einwände gegen mehrere Positionen, darunter auch gegenüber den Hausmeisterkosten. Die Vermieterin hatte zuvor mit dem Hauswart einen Pauschalvertrag abgeschlossen, ohne in diesem Vertrag auf die genaue Art der vom Hausmeister durchzuführenden Arbeiten und für diesen Dienst zu zahlenden Lohn einzugehen. Da die Mieter dies nicht für statthaft hielten und weiterhin die Hauswartkosten nicht zahlten, und die Vermieterin wiederum Ihrerseits mit dem Einwand der Mieter nicht einverstanden war, musste sich das Amtsgericht Münster mit der Sache befassen und entschied zum Nachteil der Vermieterin und attestierte dieser, keine Zahlung für die Hauswartkosten verlangen zu können. Und dies deswegen, weil, nach Ansicht des Gerichts aus dem von der Vermieterin abgeschlossenen Pauschalvertrag für die Mieter nicht hervorgeht, welcher Anteil der geltend gemachten Kosten auf nicht umlagefähige Aufwendungen entfalle.

Auch den Verweis der Vermieterin, hier doch nicht alle über den Vertrag entstandene Hauswartkosten an die Mieter über die Abrechnung weiter gegeben, sondern vielmehr vorab Abzüge gemacht zu haben, konnte das Gericht nicht zu einer anderen Entscheidung überzeugen. Das Amtsgericht hielt es in dem Fall für unzulässig die umlagefähigen Hausmeisterkosten gemäß § 287 ZPO zu schätzen. Und dies auch unter Verweis, dass dem Gericht klar sei, dass in dem abgerechneten Betrag für die Hauswartkosten ein nicht unerheblicher Anteil ansonsten umlagefähiger Arbeiten enthalten sein wird.

Fazit:
Auch dieser Fall zeigt, wie der aus der letzten Ausgabe des Eigentümerjournals, dass die Abrechnung der Hausmeisterkosten für den Vermieter kein Selbstläufer ist. Vermieter müssen bei der Abrechnung selbst aber auch bei der Vertragsgestaltung mit den Hausmeisterkosten sehr akkurat und differenziert vorgehen, um nicht nachher auf Kosten,

Folgeschaden

Der ersatzfähige Kündigungsfolgeschaden eines Mieters nach einer unberechtigten Eigenbedarfskündigung durch den Vermieter umfasst nicht die zum Zwecke des Eigentumserwerbs einer Wohnung angefallenen Maklerkosten (BGH, Urteil vom 09.12.2020 - VIII ZR 238/18).

Müffelattacke

Die Ablagerung von Müll und Gerümpel rechtfertigt eine fristlose Kündigung, wenn entweder Mitmieter durch Gerüche belästigt werden oder die Bausubstanz konkret gefährdet ist (AG Gießen, Urteil vom 19.01.2021 - 39 C 114/20).

Abmahnfall

Bei der ordentlichen Kündigung eines Wohnraummietvertrags kann zur Begründung auf vorangegangene schriftliche Abmahnungen Bezug genommen werden. Dabei sind die abgemahnten Vorfälle nicht wegen der Tatsache der Abmahnung zur Begründung des berechtigten Interesses an der Kündigung verbraucht (LG Wuppertal, Urteil vom 30.04.2020 - 9 S 208/19).

Doppelerhöhung
Die Möglichkeit einer Erhöhung der Miete auf Grundlage der umlegbaren Modernisierungskosten ist einem Vermieter, der im Anschluss an die Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme die Miete zunächst auf Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht hat, nicht verwehrt. Allerdings ist in diesem Fall der nachfolgend geltend gemachte Modernisierungszuschlag der Höhe nach begrenzt auf die Differenz zwischen dem allein nach § 559 BGB möglichen Erhöhungsbetrag und dem Betrag, um den die Miete bereits zuvor heraufgesetzt wurde, so dass die beiden Mieterhöhungen in der Summe den Betrag, den der Vermieter bei einer allein auf § 559 BGB gestützten Mieterhöhung verlangen könnte, nicht übersteigen (BGH, Urteil vom 16.12.2020 - VIII ZR 367/18).

die an sich bei richtiger Deklination hätten abgerechnet werden können, sitzen zu bleiben.

Denn, wenn ein Hausmeister tätig wird, nimmt er oft vielfältige Aufgaben und Arbeiten wahr, die ganz oder in Teilaspekten sich auch in dem Bereich der Verwaltungstätigkeiten oder Reparaturarbeiten bewegen. Letztere Tätigkeitsfelder sind nach gängiger und ständiger Rechtsprechung keine Kosten, die über die Nebenkostenabrechnungen abgerechnet werden können. Zulässig demgegenüber umgelegt werden dürfen nämlich nur solche Kosten, die laufend anfallen und die keine Instandsetzung und Instandhaltungsarbeiten darstellen. Umlagefähig sind aber die Arbeitsleistungen und Tätigkeiten des Hauswartes, bei denen er das wahrnimmt, was nach dem Betriebskostenkatalog von anderen gesetzlich ausgefüllten Kostenarten erfasst würde. Hier ist zu denken an die Durchführung des Streu- und Winterdienstes, laufende Reinigungsarbeiten an Grundstück und Objekt, das Verbringen von Müllgefäß etc. Der Vermieter ist also aufgerufen bereits schon in dem Hausmeistervertrag deutlich auszudifferenzieren, welche konkreten Arbeiten von dem Hausmeister zu tätigen sind und hierbei im Vertrag auseinanderzuhalten, was Reparaturen und Verwaltungsarbeiten sind und sonstige umlagefähige Arbeiten. Bestenfalls ist in dem Vertrag auch schon eine ausdifferenzierte Lohnzuweisung hinsichtlich der verschiedenen Tätigkeiten vorzunehmen. Allein die Zuweisung des Vertrages wird dann aber auch nicht reichen; die Gewichtung des Anteils der jeweiligen Tätigkeit am Lohn muss selbstverständlich auch dem tatsächlichen Geschehen entsprechen. Damit sind wir wieder, wie in der letzten Ausgabe bei der Dokumentation und Fertigung von Stunden- und Arbeitszetteln oder dergleichen Quittungen mit Leistungsangaben der Art der Tätigkeit als auch der dazu benötigten Zeit.

Die pauschale Absage des Gerichts an der Zulässigkeit der Schätzung der Hausmeisterkosten dürfte nur den Besonderheiten des Einzelfall geschuldet sein. Denn die Vermieterseite war wohl im Fall nicht in der Lage, konkret zu erklären, wie sie auf den Prozentsatz der abgezogenen Hausmeisterkosten kam. Nach der Rechtsprechung, auch der des Bundesgerichtshofes, ist es nämlich ansonsten sehr wohl zulässig, gerade in dem Bereich von Hauswartkosten Schätzungen vorzunehmen, wenn es um Pauschalverträge geht. Wie im Einzelnen aber dann solche Schätzgrundlagen auszusehen haben und was dort alles zu beachten ist, wird in der Rechtsprechung im

Detail nicht einheitlich beantwortet. So könnte aber ein Ansatzpunkt für die Schätzung sein, dass man über mehrere Monate repräsentativ das übliche Arbeitsaufkommen von Art der Tätigkeit als auch Zeitaufwand dafür durch den Hausmeister erfasst und hieraus eine Wichtung zwischen Verwaltungsreparaturtätigkeiten und sonstige umlagefähige Leistungen vornimmt. Da aber Schätzungen immer angreifbar bleiben können, sollten Sie als Vermieter von Anfang an für Klarheit sorgen und sehr ausdifferenzierte Hausmeisterverträge abschließen. Weitergehende nützliche Tipps, wie dies im Einzelnen ausgestaltet werden kann, können Sie im Rahmen einer individuellen und persönlichen Rechtsberatung bei unseren auch auf Nebenkostenabrechnungsproblematiken spezialisierten Vereinsjuristen in Erfahrung bringen.

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

Flächenschwund

Weist bei der Miete von Geschäftsräumen die Mietfläche eine Größe auf, die um weniger als 10% unter der im Mietvertrag vereinbarten Fläche zurückbleibt, ist eine Mietminderung zwar nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Der Mieter hat in diesem Fall jedoch konkret darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen, dass durch die Flächenabweichung der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt wird (BGH, Urteil vom 25.11.2020 - XII ZR 40/19).

Teilverkauf

Veräußert der Alleineigentümer eines Grundstücks einen Miteigentumsanteil an einen Dritten, tritt dieser neben dem Veräußerer in die von diesem begründeten Mietverhältnisse ein (Kammergericht, Beschluss vom 15.12.2020 - 1 W 1461/20).

Kein „Verbrauch“ früherer Abmahnungen

Steht für den Vermieter die Erklärung der Kündigung eines Mietverhältnisses an, hat er regelmäßig viele formale juristische Gesichtspunkte zu beachten. Insbesondere muss er prüfen, ob, bevor er kündigen kann, hätte Abmahnungen erklären müssen. Manchmal ist aber auch die Frage, ob Vorfälle, die bereits abgemahnt sind oder länger zurückliegen, für eine Kündigung noch herangezogen werden können. Zu einer solchen Fallgestaltung hatte in einer Berufungsinstanz das Landgericht Wuppertal (Az.: 9 S 208/19) zu entscheiden.

In dem Fall klagte eine Vermieterin gegen eine 74-jährige Mieterin auf Räumung einer Mietwohnung. Diese Mietwohnung befand sich in einem Zweifamilienhaus. Die Mieterin wohnte dort bereits seit über 30 Jahren. Als die Neuvermietung der anderen Wohnung des Zweifamilienhauses anstand, gefiel dies der langjährigen Mieterin nicht und sie unternahm allerlei Anstrengungen, um etwaige Mietinteressenten von einer Anmietung der weiteren Wohnung im Zweifamilienhaus abzuhalten. Hierzu benahm und äußerste sich diese Mieterin in abschreckender Art und Weise gegenüber etwaigen Mietinteressenten. Die Vermieterin kam nicht umhin, die Mieterin wegen dieses Verhaltens dann auch mehrfach abzumahnen, wobei sie auch in einer späteren Abmahnung sogar die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses androhen musste. Die Vermieterin entschloss sich dann gut vier Monate nach dem letzten Vorfall das Mietverhältnis gegenüber der Mieterin fristlos und hilfsweise ordentlich zu kündigen. Zur Begründung nahm sie Bezug auf die Inhalte der vorherigen diesbezüglichen Abmahnungen.

Da die Mieterin nicht auszog, musste die Räumungsklage erhoben werden. Das Amtsgericht teilte die Auffassung der Vermieterin und bestätigte deren Räumungsanspruch, weil es die fristlose Kündigung für wirksam ansah. Die Mieterin wollte nicht aufgeben und zog in die Berufungsinstanz. Sie war der Meinung, dass sie keine Pflicht treffe für das Zustandekommen eines neuen Mietvertrages über die andere Wohnung Sorge zu tragen. Außerdem war sie davon überzeugt, dass aufgrund der gegen sie ergangenen Abmahnungen der Vorwurf, dass sie das Zustandekommen eines neuen Mietvertrages für die Nachbarwohnung verhindert, verbraucht sei und daher nicht mehr für eine Kündigung herangezogen werden kann.

Aber auch das Landgericht Wuppertal sah die Sache anders als die Mieterin. Es verwies darauf, dass die Bezugnahmen auf die Abmahnungen und damit auf die konkreten Vorfälle klar und eindeutig waren und ferner auch bei einer Kün-

Winterfreuden

Eine Wohnungseigentümergemeinschaft kann ihre Räum- und Streupflicht für öffentlich zugängliche Wege auf einen Hausmeister delegieren, so dass bei einer Verletzung der Streupflicht der Hausmeister haftet und nicht die WEG. Bei der Übertragung des Räum- und Streudienstes auf einen professionellen Hausmeisterdienst darf sich die WEG im Allgemeinen auf eine Erfüllung der Pflichten verlassen, und muss nicht ohne Anlass alle Einzelheiten der Tätigkeit des Hausmeisters kontrollieren. Beim Sturz einer Fußgängerin auf Glatteis können für eine Haftung des Verkehrssicherungspflichtigen die Regeln des Anscheinsbeweises Anwendung finden. Dies gilt jedoch nur für die Verletzung der Räum- und Streupflicht als solcher, jedoch nicht für die Verletzung einer Überwachungs- und Kontrollpflicht (OLG Karlsruhe, Urteil vom 07.12.2020 - 9 U 34/19).

Coronaferien

Aufgrund der Covid19-Pandemie entfällt die Geschäftsgrundlage der Anmietung eines Ferienhauses für Mai 2020 in Spanien. Der Vermieter hat dem Mieter die geleistete Anzahlung vollumfänglich zurückzuzahlen (AG Bremen, Urteil vom 14.01.2021 - 9 C 360/20).

digung verwertet werden konnten. Die Vorfälle seien nicht dadurch „verbraucht“, dass sie Gegenstand der Abmahnungen waren, da es bei einer ordentlichen Kündigung, die hier auf jeden Fall durchgreifen würde, keiner vorherigen Abmahnung bedurft hätte. Dementsprechend kommt es auch nicht darauf an, dass nach den Abmahnungen dann weitere fortgesetzte gleiche fehlerhafte Verhaltensweisen der Mieterin hätten erfolgen müssen.

Anmerkung:

Die Entscheidung des Amtsgerichts ist für die Vermieterseite zu begrüßen, da hierdurch der durchaus öfters vorkommenden Problematik, dass bei Zweifamilienhäusern „Altmieter“ versuchen durch mehr oder minder geschickte oder wie im vorliegenden Fall heftigere Äußerungen versuchen zu verhindern, sich auf neue Mitbewohner einzulassen müssen.

Was Kündigungserklärungen als solches anbelangt, sollten Vermieter im Besonderen auf die Formalien achten. So ist der Rechtsprechung keine Einigkeit bei etwaigen Bezugnahmen auf bereits schon mitgeteilten Gründen in anderen Schreiben oder Abmahnungen erkennbar. Es gibt durchaus Gerichte, die deswegen verlangen, dass in dem Kündigungsschreiben als solches nochmals sämtliche Gründe, die für die Kündigungserklärung herangezogen werden sollen, ausdrücklich neu aufzulisten. Der größere Teil der Rechtsprechung lässt aber in einem Kündigungsschreiben eine konkrete und ausdrückliche Bezugnahme auf bereits schon früher schriftlich mitgeteilte Gründe zu. Diese Bezugnahme setzt aber voraus, dass man beweisen kann, dass der Mieter diese schriftlichen mitgeteilten Gründe auch tatsächlich erhalten hat. Die Gründe dürfen sich dann ferner nicht geändert haben. Bei der Bezugnahme auf frühere Gründe muss dies ganz klar und eindeutig in der Verweiskette nachvollziehbar sein. Ein Hinweis allgemeiner Art, wie „Ich nehme Bezug auf meine vorherigen Schreiben.“, dürfte daher im Zweifelsfall nicht ausreichen. Auch sollten Vermieter frühzeitig entsprechende Vertragsverstöße dokumentieren und schriftlich abmahnen. Denn spätere Verweise auf etwaige mündliche erklärte Abmahnungen oder Kündigungsgründe reichen im Regelfall nicht aus oder sind zumindest oft schwer beweisbar. Mitglieder sollten daher auf Nummer Sicher gehen und die Beratungsprofis unseres Vereines frühzeitig in ihren Fall mit einschalten.

D.-I.W.

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

Wer war's – wer hat's eingebaut?

Steht infolge der Beendigung des Mietverhältnisses der Auszug des Mieters an, haben der Vermieter und der Mieter üblicherweise noch zu klären, in welchem Zustand die Wohnung zurückzugeben ist. Im Besonderen, was von Einbauten verbleiben kann oder entfernt werden muss. Können sich Vermieter und Mieter darüber nicht verständigen, muss notfalls ein Gericht hierzu entscheiden, wie auch in einem Fall vor dem Amtsgericht Herne (Az 5 C 145/19).

In dem Verfahrensfall endete das Mietverhältnis über eine Wohnung nach über 55 Jahren Mietdauer. Im Laufe des Mietverhältnisses war es zu mehreren Wechseln von Hauseigentümern und damit des Vermieters jeweils gekommen. Bei Auszug des Mieters fand die aktuelle Vermieterin an den Decken angebrachte Holz- bzw. Styropor-Verkleidungen vor. Zum Beginn des Mietverhältnisses waren die Decken in der Wohnung weiß gestrichen. Von daher und weil ihr die Deckendekoration nicht zusagten, verlangte die Vermieterin von den Mietern die Entfernung der Holzdecken sowie Styroporplatten. Die Mieter weigerten sich, die Entfernungen vorzunehmen. Sie meinten hierzu, dass, da der damalige Eigentümer des Hauses die Styroporplatten sowie Holzdecken eingebaut habe, sie nicht dazu verpflichtet seien. Um mit der Neuvermietung weiterzukommen, ließ die Vermieterin die Styroporplatten und die Holzdecken selbst entfernen und klagte gegen die Mieter auf Erstattung der dadurch ihr entstandenen Kosten in Höhe von etwas mehr als 1.500,00 €.

Das Amtsgericht Herne stellte sich nicht auf die Seite der Vermieterin. Es entschied vielmehr, dass der Vermieterin kein Anspruch auf Kostenerstattung für die Entfernung der Styroporplatten und Holzdecken in Form von Schadensersatz zusteht. Zwar pflichtete das Amtsgericht der Vermieterin bei, dass eine Mietsache grundsätzlich nach Beendigung in dem Zustand zurückzugeben sei, in dem sich diese bei der Überlassung an die Mieter befunden hat. Jedoch gelte dies dann nicht, wenn Veränderungen nicht von dem Mieter oder auf dessen Veranlassung hin stammten. Insbesondere trage die Vermieterin die Beweislast dafür, dass die Styroporplatten und Holzdecken durch die Mieter eingebracht wurden und diesen Beweis habe die Vermieterin nicht erbracht.

Resümee:
Die Entscheidung des Amtsgerichts Herne liegt auf der Spur der gängigen Rechtsprechungspraxis zu Rückbaufällen. Diese Fälle werden fast überwiegend zu der Frage, wer was wann wie eingebaut hat, ausgetragen, wobei die taktische Rechtsverteidigung der Mieterseite auf die Unkenntnis des Vermieters zumindest bei mehreren Eigentumswechsel eines Hauses und den gleichwohl bestehenden Beweislastregeln aufbaut. Nach diesen Regeln hat der Vermieter nämlich darzulegen und zu beweisen, dass der Mieter eine Pflichtverletzung begangen hat. Infolge dieser strengen Regeln hat der Vermieter neben dem Zustand zu Beginn und Ende der Mietobhut nachzuweisen, dass die Veränderung/Verschlechterung nicht aus seinem Verantwortungsbereich oder aus demjenigen eines Dritten, für den der Mieter nicht haftet, herrührt oder umgekehrt, dass es wegen des Ausschlusses solcher von ihm, also des Vermieters, gesetzter Umstände als Ursachen der Veränderung nur der Gebrauch der Mietsache durch den Mieter sein kann, der die Veränderung und Verschlechterung herbei geführt hat. Die Vermieterseite darf in solchen Fällen, in denen die Beweis-

führung nur schwer oder gar nicht möglich ist wegen der zahlreicher Eigentums-/Vermieterwechsel, nicht darauf hoffen, dass die Gerichte den Vermieter durch eine so genannte Beweislastumkehr auch bei Mietverhältnissen von solch langer Dauer wie im vorliegenden Fall, helfen werden. Das volle Beweisrisiko wird der Vermieter nicht loswerden.

Die Lehren aus diesem Fall - aber auch der generellen Rechtsprechungslinie - zur Thematik, die Sie für sich als Vermieter im täglichen Vermietungsgeschäft hieraus ziehen können, sind die, dass Sie bereits von Anfang an bei Mietverhältnissen für ausreichende Klarheit und schriftliche Dokumentationen zu dem Zustand der Mietsache oder etwaigen Veränderungen, sei es bei Beginn oder während des laufenden Mietverhältnisses und insbesondere wer diese Veränderung vorgenommen hat, fertigen. Darüber hinaus ist daran zu denken, diese Dokumentationen entweder durch schriftliche Gegenquittierungen durch die Mieter selbst oder zumindest durch Zeugen, die später einmal zu den Vorgängen etwas aussagen könnten, ebenfalls mit abzusichern. Für denjenigen, der sich ein neues Objekt anschafft, bedeutet dies sich möglichst von der Verkäuferseite quittieren und zu dokumentieren lassen, was und welche Veränderungen in den jeweiligen Mietwohnungen, von Vermieter- oder Mieterseite so alles gegenüber dem ursprünglichen Zustand bei Anmietung vorgenommen wurde. Ohne solche gesicherten Aussagen wird sich der Verkäufer in Fällen wie den vorliegenden ansonsten klar sein müssen, dass ihm die Katze, die er so im Sack kauft, sofort nach Öffnung des Sackes entfliehen wird und er mit leeren Händen dasteht. *RA D.-I. Wimmershoff*

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

Zu Ihrer eigenen Sicherheit!!!

VdS 24h
Gefahrenmeldetechnik
WEGO GmbH
02 12 - 88 07 30 0

- Einbruchmeldeanlagen VdS
- Brandmeldeanlagen VdS
- RWA- und Feststellanlagen
- Videoüberwachungstechnik
- Funkalarmanlagen
- Notleuchten / -schilder

www.wegogmbh.de
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
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 71–2 61 20 16

Zahlen auf hohem Niveau

Grundabgaben wieder leicht gestiegen

Seit Anfang Februar liegen die Grundabgabenbescheide für das Jahr 2021 vor. Während es bei der Grundsteuer keine Änderung gegeben hat, sind die Gebühren in nahezu allen Bereichen gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Zum Glück handelt es sich jedoch nur um geringe Erhöhungen. So steigt der Preis fürs Trinkwasser um 5 Cent bzw. 2,9% pro Kubikmeter. Einen Cent pro Kubikmeter muss man beim Schmutzwasser drauflegen (+ 0,3%). Die Regenwassergebühr bleibt gleich, Dafür steigen jedoch die Straßenreinigungsgebühren um ca. 3,2%. Wer wissen möchte, welche Preise im Einzelnen gelten findet eine Übersicht auf Seite 12.

Auch wenn sich die Verteuerungen in Grenzen halten, raten wir dennoch dazu, die Bescheide nicht einfach abzuheften, sondern alle darin enthaltenen Angaben zu prüfen. So passiert es nicht selten, dass für längst ausgezogene Mieter, die sich nicht abgemeldet haben, weiterhin Abfallgebühren berechnet werden.

Beim Bereitstellungspreis für Frischwasser erlebt man es hin und wieder, dass die Zahl der tatsächlich vorhandenen Wohneinheiten nicht mit dem Abgabenbescheid übereinstimmt. Grund kann die Zusammenlegung von Wohnungen sein, der Wegfall durch Abriss, Umbau und Umnutzung, aber auch ein von Anfang an zu hoher Ansatz, da die Stadt hier auf das Datenmaterial der WSW zurückgreift und diese ihrerseits die Zahl angemeldeter Stromanschlüsse zugrunde legt, die nicht immer mit der Zahl der tatsächlich vorhandenen Wohnungen übereinstimmen müssen.

Bei der Regenwassergebühr gilt es zu kontrollieren, ob alle Flächen, die in Ansatz gebracht werden, auch tatsächlich in den Kanal entwässern. Ist dies nicht der Fall, sollte man vor einer Beanstandung allerdings klären, wohin das Wasser geht und ob für die Einleitung in Bäche, Grundwasser etc. die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt. Sonst könnte es am Ende teurer werden als wenn man es bei dem Bescheid lässt.

Hinsichtlich der Straßenreinigung ist es in manchen Fällen zweifelhaft, ob die Stadt berechtigt ist, Gebühren für Hinterlieger zu kassieren. Die Vorschriften sind kompliziert. Es kommt immer auf den jeweiligen Einzelfall an. Generell ist es jedoch so, dass auch die Eigentümer deren Grundstücke nicht direkt an der zu reinigenden Straße liegen, zur Kasse gebeten werden dürfen. Der Einwand, dass ja schon für das davor gelegene Grundstück gezahlt werde, zieht leider nicht.

Fragen, die den Grundabgabenbescheid betreffen, sollten schnellstmöglich an das Steueramt herangetragen werden, damit dieses die Möglichkeit hat, nachzubessern. Ansonsten zahlt man unter Umständen für Leistungen, die gar nicht erbracht werden und hat im kommenden Jahr noch dazu Probleme, wenn es darum geht, die angefallenen Gebühren auf die Mieter umzulegen.

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

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

Wuppertaler Steuern und Gebühren 2021 (jährliche Kosten)

Grundsteuer B	620 %
Grundsteuer A	240 %
Wasser (Verbrauch)	€ 1,76 zzgl. 7% MwSt.
Wasser (Bereitstellung)	€ 63,30 - € 78,05 zzgl. 7% MwSt. pro Wohneinheit
Schmutzwasser	€ 2,96 je cbm
Regenwasser	€ 1,95 je qm
Müllabfuhr (30 Liter)	€ 97,74 pro Person
Müllabfuhr (22,5 Liter)	€ 82,67 pro Person
Müllabfuhr (15 Liter)	€ 67,59 pro Person
Müllabfuhr (Eigenkompostierer)	€ 60,83 pro Person
Müllsäcke	€ 1,55 pro Stück
Straßenreinigung	€ 1,37 - € 83,49 pro Meter je nach Reinigungsklasse

Wuppertaler Straßenreinigungsgebühren 2021

Kosten je Meter Grundstücksseite

Reinigungsklasse Z 1	83,49 €
Reinigungsklasse Z 1 V	70,76 €
Reinigungsklasse A 1	41,74 €
Reinigungsklasse A 1 V	35,48 €
Reinigungsklasse A 2	12,52 €
Reinigungsklasse A 2 V	10,02 €
Reinigungsklasse A 3	8,35 €
Reinigungsklasse A 3 V	7,10 €
Reinigungsklasse A 4	16,70 €
Reinigungsklasse A 4 V	14,19 €
Reinigungsklasse B 1	4,17 €
Reinigungsklasse B 1 V	2,92 €
Reinigungsklasse B 2	1,96 €
Reinigungsklasse B 2 V	1,37 €
Reinigungsklasse D 1	4,17 €
Reinigungsklasse D 2	1,96 €
Reinigungsklasse D 3	8,35 €

39. Wuppertaler Immobilientag

Samstag, 6. März 2021
online von 10:00 bis 16:00 Uhr
sparkasse-wuppertal.de/immobilientag

Leichter als gedacht.

Ob Haus oder Wohnung – finden und finanzieren Sie mit der Sparkasse ganz einfach Ihre eigene Traumimmobilie. Jetzt beraten lassen.

Stadtsparkasse Wuppertal

Energie-Express: Online-Vorträge zum Heizungstausch

Angesichts von sehr hohen Zuschüssen und unter dem Eindruck des Endes von fossilen Heizungen fragen sich viele Hauseigentümer, wie die optimale Heizung für ihr Haus aussehen soll. In einer Reihe von Online-Kurzvorträgen, die jeweils nur 20 Minuten dauern, behandelt die Verbraucherzentrale in Wuppertal verschiedene Fragestellung. Die Energie-Express Themen heißen „Wärmepumpen – die richtige Entscheidung für mich?“ oder „Wärme mit Solarkollektoren erzeugen – die richtige Entscheidung für mich?“ und „Hybridheizung – Technikspielerei oder sinnvolle Alternative?“. Energieberater Stefan Bürk und seine Kollegen geben jeweils einen kompakten Einblick in die Technik, besprechen grobe Wirtschaftlichkeitsvergleiche und beantworten Fragen der Teilnehmer. Auf der Veranstaltungsseite von verbraucherzentrale.nrw/wuppertal sind die genauen Termine und die Anmeldelinks angegeben.

Ansprechpartner: Stefan Bürk, Energieberatung Wuppertal Verbraucherzentrale NRW e. V., Schloßbleiche 20, 42103 Wuppertal - Tel. 0202 693758-06

Wolfram Ebel Metallbau

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

Masurenstraße 5a, 42117 Wuppertal

Aussteller virtuelle Halle Islandufer

Halle 1A

Dürholt Fliesen GmbH

Finanzierungsberatung der Sparkasse

Schreinerei Joachim Schäfer

WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH

Versicherungen und Bausparen bei der Sparkasse

a-ba-cus Immobilien-Management GmbH & Co. KG

ANTE Fenster + Türen

Kathrin Schmidt Team – Homestaging

Infocounter

Halle 1B

Poolpowershop GmbH & Co. KG

ALPHA MESS Bergisch Land

Haus + Grund – Wuppertal und Umland

Raumfabrik

ANTE Fenster + Türen

Kathrin Schmidt Team – Homestaging

Haus und Grund – Wuppertal und Umgebung e.V.

MBI die Steinmeister

Besuchen Sie unseren virtuellen Messestand im Internet unter: sparkasse-wuppertal.de/immobilientag

Rund 40 Aussteller aus den Bereichen Bauen, Wohnen und Finanzierung präsentieren ihre Produkte und Services.

Infos und Services zu **Themen** wie Raumdesign, Dachsanierung, Kauf und Verkauf von Immobilien und vielem mehr

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

Aussteller viertuelle Halle Johannisberg

Halle 2A

BETONIA BAU GmbH & Co. KG

LBS Immobilien GmbH

Alfred Vollmer Immobilien KG /
Möbius Immobilien GmbH & Co.KG

Finanzierungsberatung der Sparkasse

Sparkassen-Immobilienvermittlung Barmen

Sparkassen-Immobilienvermittlung Elberfeld

fmi Frank Müller Immobilien

colemus PROJEKTENTWICKLUNG GmbH

Halle 2B

Infocounter

OKAL Haus GmbH

Pro Objekt Bauträger GmbH & Co.KG

IDEE Projektentwicklungs- und Investitionsges. mbH

Town & Country Lizenz-Partner

Engel & Völkers

grotebrune immobilien

Schwabenhaus GmbH & CO.KG

Halle 2C

Casa Nova Immobilienzeitschrift

Verbraucherzentrale

Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Wuppertal

Stadt Wuppertal und Wirtschaftsförderung

Experten der Aussteller stehen per **Chat und Video-Chat** zur Verfügung. Sie können direkt Kontakt aufnehmen, Ihre Fragen stellen und sich persönlich beraten lassen.

Individuelle Beratung bei Fragen rund um Ihre **Immobilienfinanzierung** durch unser Team

Ein **attraktives Veranstaltungsprogramm** mit 15 Fachvorträgen findet im **Livestream** statt.

Personalisierte Informationen: Sie erhalten eine Bestätigung zu Ihrer Vortragsanmeldung

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

Nehmen Sie live und kostenfrei teil

Liebe Wuppertalerinnen und Wuppertaler,

ich lade Sie herzlich ein zum 39. Wuppertaler Immobilientag, der größten Messe im Bergischen Land rund um das Thema „Bauen und Wohnen“.

Aufgrund der Covid 19-Pandemie findet der Immobilientag der Stadtsparkasse Wuppertal in diesem Jahr zum ersten Mal digital statt – und ist für Sie wie immer kostenfrei. Seien Sie am 6. März 2021 von 10:00 bis 16:00 Uhr live dabei. Nehmen Sie komfortabel von zu Hause oder aus dem Büro an der Veranstaltung teil.

Rund 40 Aussteller aus den Bereichen Bauen, Wohnen und Finanzierung präsentieren diesmal virtuell Ihre Produkte und Services. Expertinnen und Experten der Aussteller stehen Ihnen per Chat und Video-Chat mit Rat und Tat zur Verfügung. Sie können direkt Kontakt zu ihnen aufnehmen und sich zu verschiedenen Themen wie Raumdesign, Dachsanierung, Kauf und Verkauf von Immobilien live beraten lassen. Mit 15 spannenden Fachvorträgen, die Sie im Livestream mitverfolgen können, bieten wir Ihnen ein attraktives Rahmenprogramm.

Bei Fragen rund um Ihre Immobilienfinanzierung nehmen Sie gerne Kontakt zu meinen Team auf und lassen Sie sich umfassend zu Ihrem Anliegen beraten.

Mein persönlicher Tipp: Registrieren Sie sich auf der Internetseite des Wuppertaler Immobilientags und erhalten Sie speziell auf Sie zugeschnittene Informationen.

Herzliche Grüße

Ihr Karl-Heinz Schattschneider
Leiter Abteilung „Bauen und Wohnen“

Vorträge	Virtueller Vortragsraum 1	Virtueller V
11:00 Uhr	**Finanzieren ist einfach** *Referenten: Michael Feuerstein und Tim Rupietta* *Teamleiter der Abteilung Bauen und Wohnen der Stadtsparkasse Wuppertal*	**Schimmelbi Ursachen er und beseiti** *Referent: Det* *Bausachvers*
12:00 Uhr	**Entwicklungen auf dem Wuppertaler Immobilienmarkt** *Referentin: Dipl.-Ing. Ricarda Baltz* *Vorsitzende des Gutachteraus-schusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal*	**Typische en nisierungen Dach, Wand** *Referent: Det* *Bausachvers*
13:00 Uhr	**Einbruchsrisiko – wie sichere ich mein Eigentum?** *Referent: Marco Fechner* *Kriminalprävention der Polizei Wuppertal*	**Bauherren c Praktische T Vorfeld zu v** *Ref.: Dipl.-Ing* *Architektin u* *für Schäden*
14:00 Uhr	**Überblick über die wohnwirtschaftlichen Förderprogramme der KfW** *Referentin: Christine Kreßmann* *Stadtsparkasse Wuppertal*	**Luftdichthe wichtige Me fung der Sch nur von Neu** *Referent: Det* *Bausachvers*
15:00 Uhr	**Grüner Strom made in Wuppertal. Das WSW-Pachtmodell für Solaranlagen auf Dächern hilft dabei.** *Referent: Michael Temme* *WSW Energie & Wasser AG*	**Der Kauf ein Wissenswe unterlagen, Bauinspekt** *Referent: Det* *Bausachvers*

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

Vortragsraum 2 | Virtueller Vortragsraum 3 | Zugang über **sparkasse-wuppertal.de/immobilientag**

ildung in Gebäuden: rkennen, vermeiden gen
lef Becker
tändiger

Vom Brennwert-Erdgaskessel bis zum Pelletkessel – Mit der neuen Heizung Geld sparen und die Umwelt schonen
Referent: Dipl.-Ing. Günter Kesselmann
Energieberater

---

nergetische Moder- n: Praxisbeispiele für l, Fenster, Heizung
lef Becker
tändiger

Mit der Wärmepumpe heizen – wie funktioniert sie und ist es die Zukunft?
Referent: Dipl.-Ing. Günter Kesselmann
Energieberater

---

ontra (?) Handwerker – Tipps, um Konflikte im vermeiden
g. Christiane Windgassen
nd Freie Sachverständige an Gebäuden

Erfolgreicher Immobilien verkaufen mit Homestaging
Referentinnen:
Kathrin Schmidt und Susan Rau
Kathrin Schmidt Team – Homestaging

---

it der Gebäudehülle: essung zur Überprü- hadensfreiheit nicht ubauten
lef Becker
tändiger

Photovoltaik – das rechnet sich!
Referent: Dipl.-Ing. Günter Kesselmann
Energieberater

---

ner Immobilie: rtes über Bau-/Kauf- , Baubeschreibung, ion inkl. Checklisten
lef Becker
tändiger

Sicheres Wohnen aus Sicht der Feuerwehr
Referent: Tobias Krebber
Berufsfeuerwehr Wuppertal

Nähere (oder aktuelle) Infos zu der Messe, den Ausstellern und zum Vortragsprogramm finden Sie im Internet unter sparkasse-wuppertal.de/immobilientag.

Stadtsparkasse Wuppertal
Johannisberg 1
42103 Wuppertal

Zu Hause bleibt es am schönsten
Mit unserer lebenslangen Immobilienrente

Jetzt unverbindlich und kostenlos von Frank Siegmann beraten lassen:
02196 / 88 38 990
fs@franksiegmannimmobilien.de

FrankSiegmannImmobilien

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

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

Outdoorbereich mit Glas schützen

Schritt für Schritt zur Ganzjahresterrasse

Foto: djd/Lewens-Markisen

(djd). Am Lieblingsplatz vieler Hausbesitzer und Mieter – der Terrasse – herrscht in den Sommermonaten Hochbetrieb. Terrassenmarkisen sind dabei unerlässlich und bieten Schutz, wenn die Sonne es zu gut meint. Im Sommer kann daher fast jeder Tag ein Outdoor-Tag sein. Vor Regen oder kühleren Temperaturen schützen Textilmarkisen dagegen kaum. Es kann sich daher lohnen, über den Aufbau eines Glasdachsystems nachzudenken.

Freiluftfeeling unter Glas

Ein Dach aus Glas erhält den Freiluftcharakter der Außenflächen, zugleich lässt sich auch ein Regenguss ohne Weiteres in geselliger Runde einfach aussitzen. Aufbau und Installation von Dachsystemen aus tragenden Metallprofilen und Glaselementen lassen sich schnell und ohne größeren baulichen Aufwand durchführen. Zudem sind Glasdachsysteme wie die Murano-Serie von Lewens Markisen modular aufgebaut. Das heißt,

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

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

ein Dach aus Glas kann schrittweise erweitert und an die eigenen Bedürfnisse angepasst werden.

Mit seitlichen Verglasungen gegen kühle Herbstwinde

Zusätzlichen Schutz gegen kühle Herbstwinde spenden zum Beispiel seitlich platzierte Glaswände, die als Schiebeelemente oder Festverglasung passend zu den Dachsystemen erhältlich sind. Sie lassen sich bis hin zur Rundumverglasung in Form eines Kaltwintergartens erweitern. In dieser Ausbaustufe lässt sich die Terrasse bis weit in den Herbst hinein als Outdoor-Refugium und erweitertes Wohnzimmer nutzen. Unter www.lewens-markisen.de gibt es dazu mehr Informationen und Anregungen.

Rundum geschlossen: Der Kaltwintergarten

Die Wärmedämmung eines rundumverglasten Dachsystems entspricht nicht der eines Warmwintergartens. An sehr kalten Tagen schützt es daher nur eingeschränkt. Dem steht gegenüber, dass Warmwintergärten in aller Regel weit größere Baumaßnahmen erfordern und vergleichsweise hohe bauliche Anforderungen erfüllen müssen. Bei einem Kaltwintergarten, auch Sonnenfang genannt, sind diese entsprechend geringer. Und Hand aufs Herz: Wer möchte wirklich an trüben Januartagen draußen sitzen? In dieser Zeit lässt sich das geschlossene Glasdachsystem sehr gut als Überwinterungsort für frostempfindliche Pflanzen nutzen.

Glasdachmarkisen: Der nächste Frühling kommt bestimmt

Unter einem Glasdach können noch im Herbst und bereits im zeitigen Frühjahr angenehme Temperaturen erreicht werden, wenn sich die Sonne am Himmel zeigt. An wärmeren Tagen steigen die Temperaturen durch den Treibhauseffekt stark an, wenn es keine schattenspendende Markise gibt. Ins Glasdach bereits integrierte Markisen oder alternativ Aufdach- oder Unterdachmarkisen zur nachträglichen Installation sind daher bei der Planung des gläsernen Anbaus nahezu Pflicht.

Foto: djd/Lewens-Markisen

Bei Schlüsseldiensten ist guter Rat oft teurer als nötig

Erst ausgesperrt, dann abgezockt

(djd). An manchen Tagen jagt ein Termin den nächsten und zig Aufgaben müssen bis zum Feierabend erledigt werden. Da kann es passieren, dass selbst routinierte Handgriffe plötzlich nicht mehr sitzen. Manchmal mit schwerwiegenden Folgen. Ein Klassiker ist der vergessene Haustürschlüssel. Statt ihn wie gewohnt in die Tasche zu stecken, hat man ihn in der Eile auf dem Küchentisch liegen lassen. Und die Haustür ist zu. Was tun, wenn man keinen Ersatzschlüssel parat hat? Meist bleibt einem nichts anderes übrig, als einen Schlüsseldienst in Anspruch zu nehmen. Doch hier ist guter Rat oft überteuert, denn unter den Dienstleistern gibt es viele schwarze Schafe, die den Kunden mit verschiedenen Tricks das Geld aus der Tasche ziehen.

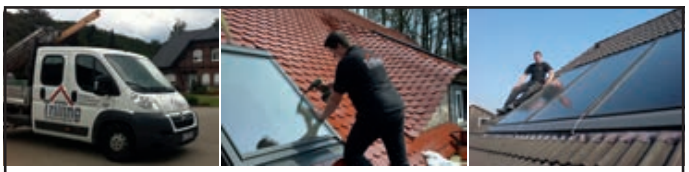
Foto: djd/Gelbe Seiten/iStock/AndreyPopov

Die Maschen der Betrüger

Zu den betrügerischen Maschen gehört etwa, die Kosten nicht vorab auf der Website oder beim Telefonat zu nennen und dann vor Ort horrende Summen zu verlangen. Oder es wird ein vermeintlich günstiges Angebot abgegeben, das sich später als Nettopreis herausstellt, in dem Steuern und Anfahrt noch nicht enthalten sind. Ein weiterer Trick unseriöser Anbieter: Auf den Basispreis werden unerwartete Zuschläge für angebliche Materialkosten oder fragwürdige Posten wie Soforthilfe oder Beratung aufgeschlagen. Verdächtig ist auch, wenn der Notdienst im Netz nur eine Handynummer oder eine 0800-Vorwahl angegeben hat. Dabei handelt es sich nicht selten um Scheinfirmen und der vermeintliche Fachmann ist für die Türöffnung gar nicht qualifiziert.

Verbindliche Festpreise

Um nicht auf betrügerische Schlüsseldienste hereinzufallen, sollte man die Seriosität des Anbieters vorab prüfen. Dazu gehört, dass man schon im Voraus einen Festpreis vereinbart und Informationen über etwaige Anfahrtskosten erhält. Es ist zu empfehlen, einen ortsansässigen Schlüsseldienst zu wählen. Hier sind nicht nur die Anfahrtskosten geringer, sondern auch die Gefahr der Abzocke. Schließlich hat die Firma in der Region einen Ruf zu verlieren. Einen verlässlichen und vertrauensvollen Anbieter in der Nähe findet man zum Beispiel über den Vermittlungsservice von Gelbe Seiten. Dieser wurde von Stiftung Warentest als Testsieger mit der Note „gut“ ausgezeichnet. Neben routinierten Türöffnungen zum Festpreis punktet das Angebot vor allem mit seiner für „sehr gut“ befundenen Hotline und den geringen Wartezeiten. Der Schlüsseldienst-Service kann auf www.gelbeseiten-schluesseldienst.de oder telefonisch gebucht werden und ist bereits in 62 deutschen Städten verfügbar. Übrigens: Seriöse Anbieter stellen nach erledigter Arbeit eine Rechnung aus, die alle wichtigen Posten enthält. Ob bar, per Karte oder via Überweisung bezahlt wird, ist dafür nicht von Bedeutung.



✔ 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

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.

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
Fachbetrieb für Dächer Fassaden Abdichtungen
Höfen 86 a · 42277 Wuppertal
Tel. (0202) 60 62 60 · Fax (0202) 6 07 02 04

Multifunktionale Trinkwasserarmaturen schaffen Platz in der Küche

Foto: djd-k/REHAU

(djd-k). Der Platz auf deutschen Küchenarbeitsplatten ist hart umkämpft. Hier steht neben der Brotschneide- und der Kaffeemaschine in vielen Fällen ein Wassersprudler, dazu ein Wasserfilter und, klar, ein Wasserkocher. Platzsparender und zugleich praktisch in der Handhabung sind multifunktionale Trinkwasserarmaturen, die mehrere Geräte in einem vereinen. Das Modell Re.Source von Rehau beispielsweise stellt auf Knopfdruck gefiltertes, gekühltes, kochend heißes oder Sprudelwasser bereit. Beim Kauf sollte man darauf achten, dass die Trinkwasserarmatur über eine getrennte Wasserführung verfügt. So wird es möglich, etwa zum Spülen völlig unbearbeitetes Wasser herauszulassen. Unter www.rehau.de/trinkwasserarmatur findet man eine Übersicht über verschiedene Modelle.

WWW.MAGERDACH.DE
Dachdecker- u. Zimmerermeister
in unserer Ausstellung
Gaubenbau an 1 Tag
Schiebe-Dachfenster
Fassadenbekleidung
Beratung u. Abwicklung
BEG-Fördermittel
Flachdachtechnik
Dachsanierung
Dämmtechnik
Markisen
Ihr Dach in guten Händen
0202 47 32 43
info@magerdach.de

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*

eine Gesellschaftsschicht	Hauptstadt der Marshall-Inseln	aufwühlend		nord. Unterweltsgöttin		ägyptischer Sonnengott	franz., span. Fürwort: du	englisch: uns	Initialen der Callas	englisch: eins			Vorname des Sängers Kollo	Koranabschnitt	luftiges Oberteil
					7					zusammen mit, samt		2			
griech. Göttin (Gerechtigkeit)		Strahlenkranz		horchen			3						Schmierstoffabfall		
biblischer König (A.T.)												US-Westernlegende (Wyatt)			Angebot
100 qm in der Schweiz												Komikerpaar (‚Dick und ...')		englisch: von, aus	
Meerenge in Skandinavien	sich umsehen, sich ...												5		
			6												
			Stippsoße									Segelart		Reitpferd bei Karl May	
Filmstar, ... Thurman		englisch: sein		arab. Zupfinstrument		persönliches Fürwort (3. Fall)		Buchstabenfolge		kath. Theologe † 1847		Initialen von Albers	Abk.: Rechnungsrat		
lateinisch: wo		4		lateinisch: Götter				Niedertracht				1			
Betrug, Wucher	8				Postversandart										

1	2	3	4	5	6	7	8

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

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

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

Auflösung Rätsel S. 23
HEUBODEN

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

Die Beratungen in Langenberg finden 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.**

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

Haus u. Grund 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 Beratung am 06. 04. 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 Beratung am 06. 04. 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	105,5

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	105,5

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	104,7	105,3	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	104,96	105,15	104,8	105,15

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
HAUSMEISTERSERVICE
– GARTENSERVICE – REINIGUNGSSERVICE
– REPARATURARBEITEN RUND UM IHRE IMMOBILIE
Zertifiziert gemäß TÜV SÜD
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

Beilagen in dieser Ausgabe:
Aktiva Volker Otto
Frank Siegmann Immobilien

Ihr Fachbetrieb seit 1840 in Wuppertal

Rolläden • Markisen • Tore

Reparatur und Neuanlagen

H. D. Schnier GmbH

Rolladen- und Jalousiebaumeister

Telefon 02 02 / 42 59 63

Rolladen Reinertz GmbH

Meisterbetrieb

Rolladen • Fenster • Markisen
elektrische Antriebe

42899 Remscheid
priv. 02 02 / 71 12 63

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

MOTTE MALERBETRIEB
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

TÜREN Heldmann

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

öffnen Räume...

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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