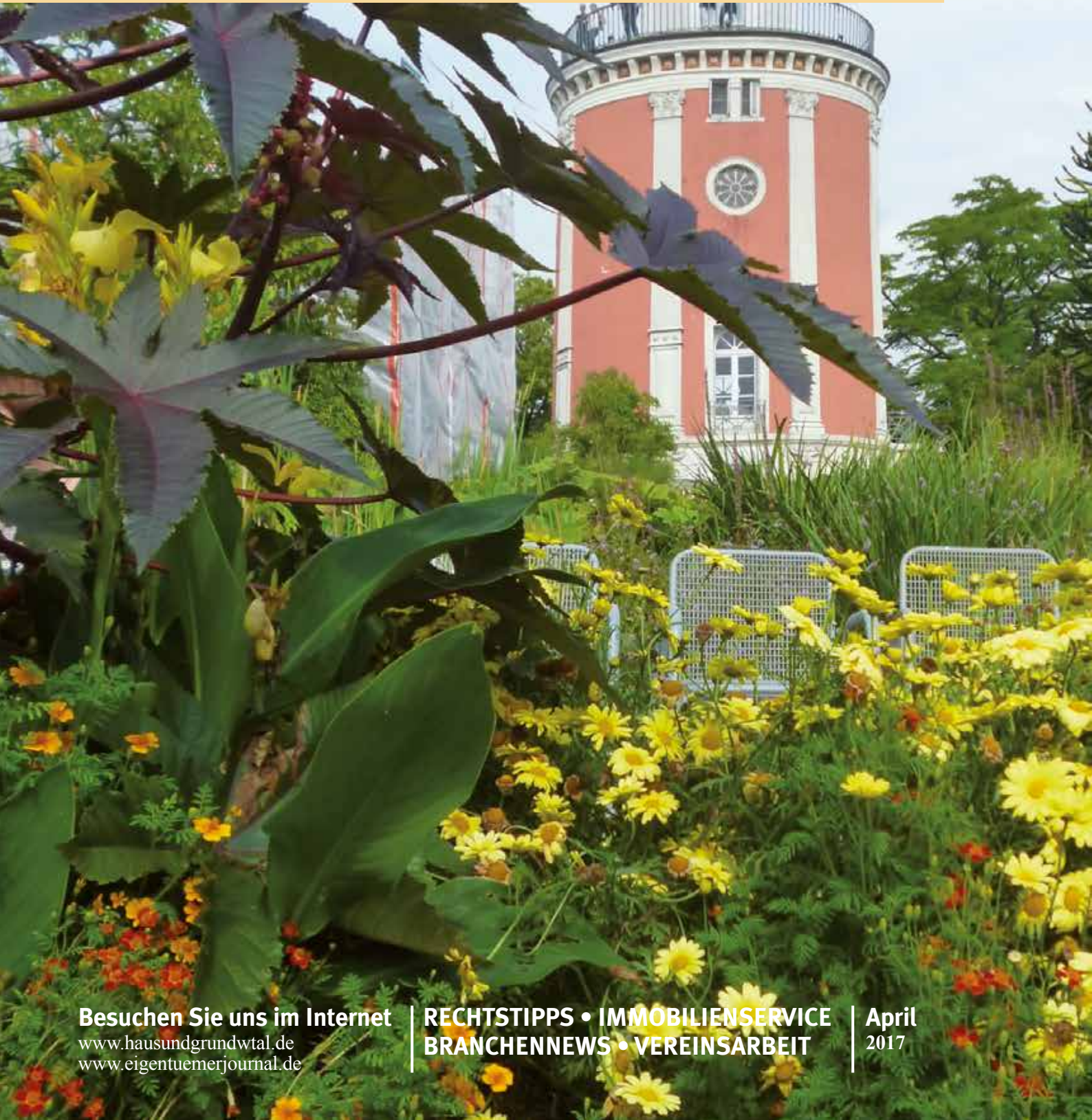
Die Fachzeitschrift für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer im Bergischen Land

Eigentümer journal.



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

RECHTSTIPPS • IMMOBILIENSERVICE
BRANCHENNEWS • VEREINSARBEIT

April
2017

125 Jahre Meisterfachbetrieb Enge

Rollladen • Markisen • Tore

- Rollladen
- Markisen
- Tore
- Klappladen
- Terrassendächer
- Innenverschattung
- Reparaturen / Service

Anlässlich des 125-jahrigen Bestehen der Firma Enge wurde die Ausstellung vor kurzem renoviert und umgestaltet.

Wir zeigen Ihnen kreative und individuelle Lösungen im Bereich Markisen, Terrassenüberdachungen, innenliegenden Sonnenschutz sowie Raffstores, Rollladen und Klappladen.

Eine kompetente Beratung für Ihre persönlichen Ansprüche und Wünsche erhalten Sie nicht nur in der Ausstellung, sondern auch kostenlos und unverbindlich bei Ihnen vor Ort.

Sonderaktion!

Bei Kauf einer neuen Markise erhalten Sie den Funkmotor mit Fernbedienung kostenlos dazu! (bis 12. Mai 2017)

Eschenbeeker Straße 11
42109 Wuppertal

Tel. 02 02 - 75 17 52
Fax: 02 02 - 75 13 76
Mail: info@adolfenge.de
Web: www.adolfenge.de

Sehr geehrte Mitglieder,

lange haben wir Wuppertaler Eigentümer auf einen aktuellen Mietspiegel warten müssen. Dank der Mithilfe unseres Vereins liegt nun endlich ein neuer Mietspiegel mit aktuell und wissenschaftlich ermittelten Mietpreisen vor. Zahlreiche Mitglieder haben sich nach unser Berichterstattung und dem Abdruck in der letzten Ausgabe des Eigentümerjournals an unsere Vereinsjustitiare gewandt und sich hinsichtlich der Mieterhöhungsmöglichkeiten beraten lassen. Auch die sehr gut besuchten von uns angebotenen Sonderveranstaltungen zeigten, wie groß der Nachholbedarf ist.

Scheuen Sie sich nicht und überprüfen Sie, ob Ihre Miete noch marktgerecht ist. Wenn nicht, nutzen Sie etwaige Möglichkeiten zur Mieterhöhung. Vergessen Sie hierbei nicht, dass, wenn man an die geplanten gesetzgeberischen Vorhaben u.a. zu Klimapolitik denkt, gewaltige (finanzielle) Anstrengungen auf den Hauseigentümer zu kommen können. Hierzu sollten Sie die notwendigen Ressourcen ansammeln. Ein Baustein wird dabei sein, dass man eben rechtzeitig eine marktgerechte Miete erzielt. Eine jetzige zu große Zurückhaltung werden Sie später wegen der bei Mietanpassung zu beachtenden Kappungsgrenze, sonst teuer ausschließlich selbst zahlen. Wie das Mieterhöhungsverlangen zu gestalten und was sonst noch zu beachten ist, können Sie dem Artikel auf Seite 9 dieser Ausgabe entnehmen.

Wir werden weiterhin für Sie bei Thema Mietspiegel am Ball bleiben und darauf drängen, dass künftig der Mietspiegel aktueller, als es in den letzten Jahren der Fall war, fortgeschrieben wird.

Aber auch bereits jetzt schon löste der neue Mietspiegel unser Tätigwerden für die Interessen unserer Mitglieder aus. So musste festgestellt werden, dass im Rahmen der Leistungsgewährung durch das Jobcenter, der neue Mietspiegel mit seinen höheren Mietwerten, noch nicht richtig seinen Wiederhall gefunden hat. So berichteten uns Mitglieder, dass dort noch immer mit den Werten auf Basis des veralteten Mietspiegels gearbeitet wird. Auch ein Blick zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses dieser Ausgabe auf die aktuelle Internetseite des Jobcenters führte u.a. noch den Wert 4,85 €/qm an. Dies und der Umstand, dass auch ein weiterer Punkt der Leistungsgewährung bei den Kosten der Unterkunft, nämlich der Ansatz für Betriebskosten, für uns so mangels Sachrichtigkeit nicht akzeptabel ist, haben wir zum Anlass genommen, die Geschäftsführung des Jobcenters anzuschreiben und diese aufgefordert, eine Änderung der Verwaltungspraxis herbeizuführen. Ferner haben wir zeitgleich den Oberbürgermeister um Unterstützung zur Beseitigung der Missstände gebeten. Im Anschluss an diese Kolumne finden Sie unserer Anschreiben an das Jobcenter als offenen Brief abgedruckt.

Wir hoffen, Ihnen möglichst bald Positives zu diesem ärgerlichen Thema berichten zu können.

Lutz Fürup, 1. Vorsitzender

Inhalt
April 2017

UNTER UNS

Stupst da jemand? 5

VON FALL ZU FALL

Mietspiegel 2016 7
Die Mieterhöhungserklärung - das unbekannte Wesen 9
Mietrecht A – Z 7

TAL AKTUELL

Die Karawane zieht weiter 14
Warum nicht in die Nähe schweifen? 15
Bildloses „Fern-“Sehen ? 17
Teures Pflaster 18
Wupperkunst in zweiter Generation 20
Wuppertaler Termine 21

NEUES UND WISSENSWERTES

Worauf es bei der Instandsetzung von Balkonen ankommt 22
Frühjahrsputz im Treppenhaus 24
Parkettböden richtig pflegen und aufbereiten 25
Guter Start ins Rasenjahr 26
Top Fünf der Rasenmythen 27
Neuer Glanz für die Gartenmöbel 28
Komposthaufen richtig anlegen 29
Mit einem Wisch 30

VEREIN

Rätsel / Sudoku 31
Ankündigungen 32
Geburtstage / Neumitglieder 33

IMMOBILIEN-SERVICE 34-37

IMPRESSUM/BERATUNGSZEITEN/INDEX 38

Titelbild: Botanischer Garten mit Elisenturm auf der Hardt
(Foto von Dirk-Ingmar Wimmershoff)

Jobcenter
Geschäftsführung
Bachstraße 2
42275 Wuppertal

Leistungsgewährung (hier Kosten der Unterkunft)

Sehr geehrter Herr Lenz,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit äußerstem Befremden nehmen wir zur Kenntnis, dass bei Ihnen trotz des längst veröffentlichen Mietspiegels 2016 immer noch mit den Mietwerten aus 2010 bzw. 2012 gearbeitet wird.

Wenn einer Ihrer Kunden eine Wohnung zum aktuell üblichen Preis anmieten will, versagen Ihre Mitarbeiter die Zustimmung zum Abschluss des entsprechenden Mietvertrags, wenn die Grundmiete den aus 2010 stammenden Wert von € 4,85 je qm monatlich übersteigt.

Ihren Kunden verweigern Sie so den Zugang zu Wohnraum, der ihnen bei korrekter Anwendung des SGB II zustehen würde. Unseren Mitgliedern, die Ihre Kunden gern als Mieter aufnehmen würden, entstehen umgekehrt ungerechtfertigte Mietausfälle.

Wir ersuchen Sie hiermit dringend, die Regeln, die Sie intern für die Übernahme angemessener Unterkunftskosten aufgestellt haben, so zu ändern, dass die in der Verwaltungsanweisung angesetzten Werte dem aktuellen Mietpreisspiegel für Wuppertal entsprechen.

Weiter haben wir zu beanstanden, dass Sie als Obergrenze für zu zahlende Betriebskosten einen Wert von € 1,93 je qm monatlich vorgeben. Der entsprechende Wert resultiert aus einem Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds, den wir schon deshalb nicht für repräsentativ halten, da ihm die erforderliche Objektivität und Transparenz fehlt.

Davon abgesehen handelt es sich bei dem Wert € 1,93/qm auch um einen Landesdurchschnitt, bei dem nicht berücksichtigt wird, dass die Gebührensätze der Stadt weit höher liegen.

Hinzu kommt schließlich noch, dass komplett unberücksichtigt bleibt, wie viele Personen in eine Wohnung einziehen.

Insbesondere bei Großfamilien ergibt sich das Problem, dass dann, wenn sieben oder acht Personen in einer Wohnung leben, allein schon wegen des Wasser- und Schmutzwasserverbrauchs sowie wegen der anfallenden Müllabfuhrgebühren ein pauschal nach Quadratmeter angesetzter Wert unrealistisch ist. Auch hier wird – nicht zuletzt im Interesse Ihrer Kunden – dringend um Abhilfe gebeten.

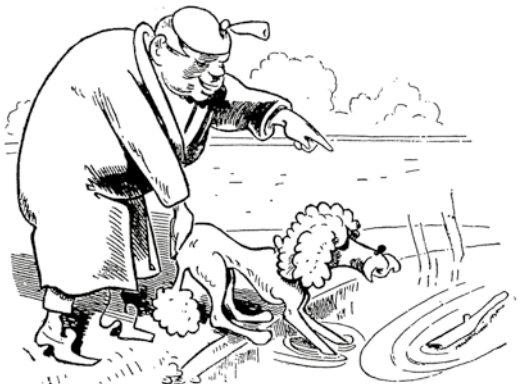
Für ein Gespräch stehen wir gern zur Verfügung.

Wir verbleiben

mit freundlichem Gruß
HAUS + GRUND

Lutz Fürup, 1. Vorsitzender

Stupst da jemand?



Zeichnung: W. Busch

Das Marketing hat das Stupsen, neudeutsch „nudging“, für sich entdeckt. Auch in Berliner Regierungskreisen soll man begeistert sein und schon entsprechende Berater eingestellt haben. Gemeint ist die indirekte Verhaltensmanipulation, also nicht die Lenkung *par ordre du mufti* oder *Ukas*, sondern ein Paternalismus „light“, durch den leisen, heimlichen Stups.

Diese Art des Hinweisgebens ist mittlerweile im Alltag angekommen. Wenn ich den Sicherheitsgurt im Auto löse und unfixiert rückwärts eine Parklücke ansteuere, geht das nicht ohne anschwellendes Dauerpiepsen. Dagegen helfen nicht mal Ohrenstöpsel. Auch der neue Kühlschrank piepst wie verrückt, sobald die Tür länger als 6 Sekunden offen steht. Wahrscheinlich wird von mir erwartet, dass ich den Großeinkauf bei geschlossener Tür einräume. Das konnte aber nur Heinz Rühmann („Ein Mann geht durch die Wand“, 1959 im Kino). Wer nicht angestupst werden mag, dem bleibt heute oft nur der Konsumverzicht.

Aber wo ist die Legitimität für die *staatliche* Stupserei? Ist „Stupsen“ ein vom Souverän erteilter Regierungsauftrag? Vielleicht sogar „alternativlos“? Und wenn das Stupsen nicht reicht? Wird dann oktroyiert? (Legionellenprüfung, Rauchmelder, Elektroautos, digitale Stromzähler) Der Justizminister will die Mietpreisbremse „anziehen“ und eine Fraktion, die dafür bekannt ist, die „Rechte“ von wildernden Katzen und Fledermäusen über die Belange der Bürger zu stellen, träumt von der „Verschärfung“ des Mietrechts. Die opportunistischen Medien stupsen konzertiert mit, von der Angstmache der Woche (Feinstaubpanik, Ozonloch, Waldsterben, Klimakatastrophe, USA im Untergang) bis zur Hexenjagd auf Dieselfahrzeuge.

Alle Bundesländer stehen im Wettbewerb um die Erhöhung der Grunderwerbsteuersätze. Auf den Siegertreppchen, derzeit mit 6,5% gleichauf, neben dem Saarland die Bindstrich-Länder NRW, und Schleswig-Holstein. Nur zwei Länder (CDU/CSU-geführt) haben noch immer den niedrigen, vor 2007 allgemeingültigen Satz von 3,5%, aber unter linken Landesregierungen gab es schon 12 Erhöhungen! Grund für einen Denkanstups?

Nicht jeder möge sich einen Stups ausdenken. Es kommt auf die richtige Art des Stupses an. In einem verräterischen Zustand von terminaler Geistesklarheit sprach der Geschäftsführer einer Bundestagsfraktion im ZDF davon, gegen Leute, die „falsche *Meinungen* verbreiten“, etwas unternehmen zu wollen. Ob der Stups von einhundertzwanzigtausend (120 000!) Unterschriften, die aus der Volksinitiative gegen das ideologisch geprägte Landesjagdgesetz von NRW erwuchsen, mehr als eine neuerliche Gesetzesberatung im Landtags bewirken wird? Auch daran sollte sich zeigen, wie wichtig der Landesregierung die eigenen Bürger sind.

Manchmal scheitert das Volk, wenn es selbst stupst, mit dem intendierten Resultat an der unvorhersehbar gemeinen Realität. So hatten die Schweizer für die „Zweitwohnungsinitiative“ votiert, wonach in Gemeinden mit mehr als 20% Ferienwohnungen keine weiteren gebaut werden dürfen (eine „Baubremse“). Das sollte über den Hebel „steigender Preis“ zu einer Selbstregulation führen, aber das Gegenteil war der Fall. Die Preise sanken und mit ihnen versank der Hebel.

Und wenn die Legislative stupst? Gerade ist der Klimaschutzplan einer durch Stabreime auf Landwirte (auch so ein Stupsversuch) aufgefallenen Ministerin bekannt geworden, wonach im Wohngebäudesektor zwei Drittel der CO2-Emissionen wegfallen sollen. Die erforderlichen Investitionen müssen die Immobilieneigentümer wohl überwiegend alleine tragen. Das hat zwar niemand gesagt, aber zufällig (oder Hand in Hand?) hat der Justizminister just ein Mietrechtspaket II entworfen, wonach die Mietkosten bei 40% des Nettoeinkommens der Mieter zu deckeln wären. (Darf/muss dann der Mieter dem Vermieter seinen jährlichen Einkommensteuerbescheid vorlegen?) Darauf ein Reim für die Ministerin: *Die Arroganz ist nicht zu toppen! Wie lange lassen sich die Bürger foppen?*

Die Selbstermächtigung zum Stupsen ist eine Anmaßung. Würde der Bewerber um eine Führungsfunktion in der freien Wirtschaft, sagen wir eines CEO (Chief Executive Officer), seine administrativen politischen Erfolge am Beispiel des Baus des Flughafens BER herausstreichen, welche Chancen auf Anstellung hätte er wohl beim Aufsichtsrat? Und gegen alle, die es besser machen wollen, schwingen die Exorzisten ihre Populismuskeule.

Heinrich Heine in „Deutschland, Ein Wintermärchen“: *„Wir aber besitzen im Luftreich des Traums die Herrschaft unbestritten. Hier üben wir die Hegemonie ...“*. Es hülfe schon, im Mai dieses Jahres weniger Traumtänzer zu wählen, auch wenn sie noch so tönen und *diesmal* alles richtig machen wollen, wie Generäle nach einem verlorenen Krieg. Der aus Brüssel eingeflogene Populist ohne Abitur verspricht vielleicht demnächst Rückenwind für alle Radfahrer, aber den *Morbus Draghi* des Euro hat auch er zu verantworten, entgegen der hehren Absicht, Europa mit der Einheitswährung einigen zu wollen. Fragt Faust den Mephisto *„Wer bist du denn?“* M.: *„Ein Teil von jener Kraft, die stets das Böse will und stets das Gute schafft.“* (J. W. v. Goethe) Falls Europa in unbeabsichtigter Konsequenz des Euro und der unverbrüchlichen Aufnahmebereitschaft auseinander flöge, dann hieße das in Verkehrung des Mephisto: „Ich bin die Kraft, die stets das Gute will und doch das Böse schafft.“

Grex

Aufgepasst

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

Heizöl

Haben Sie Ihren Tank aufgefüllt?

Rufen Sie uns an.
Tel. 02 02/30 38 43

Wiemann GmbH
Mineralöle · 42103 Wuppertal

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

Mietspiegel 2016

Auszug aus der amtlichen Tabelle der Stadt Wuppertal

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

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

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

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

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

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

5.1 BAD-AUSSTATTUNG

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

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

5.2 BODENBELÄGE

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

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

5.3 BEHEIZUNGSART

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

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

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

5.4 WEITERE ZU- UND ABSCHLÄGE

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

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

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

5.5 MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

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

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

5.6 WOHNLAGE

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

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

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

Die Mieterhöhungserklärung - das unbekannte Wesen

könnte man sich für Wuppertal fragen, in Anbetracht dessen, dass lange Zeit ein veralteter Mietspiegel für das Wuppertaler Gebiet das Geschehen bestimmte. Mit dem neuen Mietspiegel - wir berichteten in der letzten Ausgabe - dürfte sich diese Fragestellung erledigt haben und bei vielen die teilweise verstaubte Erinnerung an den Regularien zu einer Mieterhöhung einer kleinen Aufpolierung bedürfen. Dies zeigen uns gerade, seitdem wir zuletzt über dem Mietspiegel berichtet haben, die zahlreichen Anrufe; aber auch Beratungsgespräche zu der Thematik der Möglichkeiten einer Mieterhöhung auf Grund des neuen Mietspiegels.

Die vom Vermieter bei der Mieterhöhung zu beachtenden Formalien sind verteilt in den Vorschriften der §§ 558 - 558 e BGB niedergelegt.

Hiernach ist bestimmt, dass das Erhöhungsverlangen nach § 558 BGB dem Mieter in Textform zu erklären und zusätzlich zu begründen ist. Hierbei kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen.

Das richtige Begründungsmittel verwenden

Das BGB verweist auf vier Alternativen, mit denen die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt und ein Mieterhöhungsverlangen begründet werden kann:

- einen Mietspiegel und zwar sowohl einen einfach als auch einen qualifizierten Mietspiegel
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank
- ein Sachverständigengutachten
- die Benennung von mindestens drei einzelnen vergleichbaren Wohnungen

Da nunmehr für Wuppertal ein aktueller qualifizierter Mietspiegel vorliegt, gehen von diesem besondere Rechtsfolgen aus. Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat der Vermieter diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel als den qualifizierten Mietspiegel stützen will. Weiterhin wird in einem gerichtlichen Verfahren widerleglich vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.
Dies bedeutet also für Mieterhöhungen im Geltungsbereich des neuen Wuppertaler Mietspiegels, dass dieser im Regelfall vorrangig ist und daher das erste Mittel der Wahl bei der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens sein dürfte.

Dementsprechend sind in dem Verlangen des Vermieters die Angaben, die die Einordnung der betroffenen Wohnung in das jeweilige Rasterfeld des Mietspiegels ermöglichen, zu machen. Dies bedeutet also, dass als Mindestangaben auszuführen ist der Baujahresbereich sowie die Wohnfläche als auch die hierfür im Mietspiegel ausgewiesene Mietpreisspanne. Weitere Angaben werden erforderlich sein, wenn die Wohnung oder das Objekt zusätzliche Merkmale aufweist, die nach dem neuen Mietspiegel entsprechende Zu- aber auch Abschläge vorsieht. Sollten solche zutreffen, wäre dann zusätzlich eine um den Zuschlag erhöhte Mietpreisspanne in dem Erhöhungsverlangen auszuweisen.

Der Mietspiegel selbst braucht dem Erhöhungsverlangen nicht beigefügt werden.
Bei der Mieterhöhung sind jedoch nicht nur das Begründungsmittel und die konkrete Angabe - wie zuvor beschrieben - zu beachten, sondern auch noch einige andere Aspekte.

Zeitachsen beachten

In zeitlicher Hinsicht kann der Vermieter die Zustimmung zur einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Wichtig zu wissen ist, dass mit der letzten Mieterhöhung eine solche nach den §§ 558 ff BGB zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemeint ist. Andere Mieterhöhungen, also solche nach §§ 559 - 560 BGB, insbesondere Modernisierungsmieterhöhungen, sind bei dieser zeitlichen Komponente nicht zu berücksichtigen.

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

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

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

Kappungsgrenze richtig berechnen

Wenn nunmehr die Bewertung aus dem neuen Mietspiegel eine höhere örtliche Vergleichsmiete ergibt und darüber hinaus die zuvor benannten Zeitelemente erfüllt sind, ist noch zusätzlich an die so genannte Kappungsgrenze zu denken. Mit dieser hat der Gesetzgeber bestimmt, dass bei Mieterhöhungen bis zur ortüblichen Vergleichsmiete sich die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöhen darf. Für Gebiete der Mietpreisbremse, zu denen Wuppertal nicht gehört, gelten andere Prozentsätze.

Den Anknüpfungspunkt zur Berechnung ermittelt der Vermieter dadurch, dass er das Datum seiner neuen Mieterhöhung berechnet, zu Beispiel den 01.07.2017, hiervon drei Jahre abzieht und dann auf diese zu damaligen Zeitpunkt zu zahlende Miete die 20 % aufschlägt. Diesen so ermittelten Betrag muss er sodann dem Betrag aus der Ermittlung nach dem Mietspiegel zu ortsüblichen Vergleichsmieten gegenüberstellen. Sollte hierbei dann der Betrag aus der Ermittlung nach dem Mietspiegel niedriger sein als der Betrag mit der 20%-igen Aufschlag, ist das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters begrenzt auf den niedrigeren Betrag nach dem Mietspiegel. Sollte die ortsübliche ermittelte Miete über dem 20 %-igen ermittelten Betrag liegen, ist auch in diesem Fall der Vermieter bei seinem Erhöhungsverlangen begrenzt auf den niedrigeren, also den 20 %-ig erhöhten Betrag. Dieser Betrag ist dann in dem Mieterhöhungsverlangen anzugeben.

Wichtig ist zu wissen, dass bei der Berechnung der Kappungsgrenze, also bei dem Aufschlag um 20 %, gewisse Erhöhung der Miete der letzten drei Jahre nicht berücksichtigt bzw. vorher herausgerechnet werden. Es handelt sich hierbei um etwaige Erhöhungen, die nach den §§ 559 - 560 BGB, also insbesondere also auch hier wiederum Modernisierungsmieterhöhungen, erfolgt sind.

Zeitpunkt der Mieterhöhung

Sollte nach alledem für den Wuppertaler Vermieter nun eine Mieterhöhung möglich sein, ist in dieser aufzunehmen, dass die neue Mieterhöhung mit Beginn des dritten Monats, der auf Zugang des Erhöhungsschreibens folgt, verlangt wird. Der Mieter ist aufzufordern, bis zum Ablauf des übernächsten Monats nach Zugang der Erhöhungsmitteilung seine Zustimmung zu erteilen.

Insofern der Mieter diesem Wunsch nicht Rechnung trägt und sich nicht erklärt, muss der Vermieter, will er sein Mieterhöhungsverlangen auch umgesetzt wissen, dieses notfalls innerhalb von drei Monaten bei Gericht einklagen. Versäumt er diese Frist, ist damit das Mieterhöhungsverfahren hinfällig. Er kann jedoch sofort wieder ein neues Erhöhungsverlangen, aber eben unter Beachtung aller obigen Vorgaben hinsichtlich der Formalien und Begründung, mit neue zu setzenden Fristen wieder einleiten.

Wenn der Mieter die neue Miete zahlt, aber ansonsten schweigt zum Mieterhöhungsverlangen, sollte auf jeden Fall nachgehakt werden und um klarstelle Zustimmung gebeten werden. Denn die Zahlung ersetzt nicht ohne weiteres die Zustimmungserklärung.

Rat einholen – Formulare von Haus + Grund Wuppertal und Umland verwenden

Sollten Sie eine Mieterhöhung anstreben und sich letztlich hinsichtlich der Formalien unsicher oder sich über die Details im neuen Mietspiegel im Unklaren sein, so können Sie gern unsere vereinseigene Rechtsberatung in Anspruch nehmen. Die erfahrenen Rechtsberater, die zudem Teilnehmer des Arbeitskreises Wuppertaler Mietspiegel waren, werden Ihnen einen sicheren Weg zur Umsetzung Ihrer Mieterhöhung aufzeigen.

Für die Mitglieder wurde ein neues Mieterhöhungsverlangen, gerade auch im Hinblick auf die zahlreichen Zuschlagsmöglichkeiten des neuen Mietspiegels, entwickelt. Für den Regelfall ist dieses Erhöhungsverlangen aus sich selbst heraus erklärend und ausfüllbar. Sollten gleichwohl Unsicherheiten bestehen oder Sie Besonderheiten bei Ihrer Wohnung haben, die Sie so nicht im Mietspiegel erwähnt finden, können und sollten Sie die Rechtsberatung des Vereins in Anspruch nehmen.

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

H & K Immobilienverwaltung OHG

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

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

info@hk-immoverwaltung.de

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

(zum Ausschneiden und Sammeln)

Mietrecht A – Z

Eigentümerwechsel

Geht das Eigentum eines Hauses oder einer Eigentumswohnung auf einen anderen über, gilt zunächst der Grundsatz „Kauf bricht nicht die Miete“ für die etwaig von dem Übergang betroffenen aktuell bestehenden Mietverhältnisse.

Ein solcher Eigentümerwechsel tritt ein bei dem Verkauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung. Andere Wechsel werden zum Beispiel ausgelöst durch den Todesfall und der darauf eintretenden Erbrechtsnachfolge oder durch Schenkungen, Zwangsversteigerungen sowie Insolvenzen. In all diesen Fällen tritt der Erwerber anstelle des Hauseigentümers, wenn dieser im Mietvertrag als Vermieter eingetragen ist, in die Rechte und Pflichten aus dem schon bestehenden Mietverhältnis ein.

Bei einem Nießbrauch findet nicht automatisch von Gesetzes wegen immer in allen Fallgestaltungen ein Austausch des Vermieters und die Übertragung auf den neuen Eigentümer statt. Wenn der vermietende Eigentümer sein Eigentum vorab schon beispielsweise an seine Kinder überträgt, sich aber selbst das Nießbrauchrecht vorbehält, bleibt er in dem bestehenden Mietverhältnis rechtlich der Vermieter gegenüber dem Mieter. Hier bleibt im Augenblick der Nießbrauchbestellung, was bei Grundstücken neben der Einigung auch die Eintragung des ins Grundbuch bedarf, der Nießbraucher und damit der „alte“ Eigentümer Vermieter. In den Fällen, in den der „alte Eigentümer nicht als Vermieter (z.B. die Ehefrau war als solche eingetragen) im Mietvertrag stand und ihm alleinig das Nießbrauchrecht eingeräumt wird, tritt er mit Eintragung ins Grundbuch als Nießbraucher anstelle der Ehefrau und des „neuen“ Eigentümers in den Mietvertrag ein.

Da durch Gesetzesvorgabe „Kauf bricht nicht Miete“ gilt, tritt der Erwerber in alle Rechte aber auch Pflichten aus dem Mietverhältnis ein.

Dies bedeutet entgegen der häufig anzutreffenden Fehlvorstellung, dass durch diesen Wechsel nicht ein neuer Mietvertrag geschlossen werden muss. Es kann sich zwar anbieten, anlässlich eines solchen Wechsels mit dem Mieter zu sprechen und zu verhandeln, ob ein neuer Mietvertrag zwischen den beiden abgeschlossen werden kann. Indes besteht jedoch kein Anspruch hierauf und es kann insoweit von dem Mieter nicht verlangt werden, einen neuen Mietvertrag abzuschließen oder Teile des bestehenden Mietvertrags zu ändern, sei es auch nur bloß die Mietparteienbezeichnung.

Mit dem Wechsel gehen die Ansprüche auf den Erwerber über. Der Mieter hat nach entsprechender Mitteilung daher die laufenden Mieten an den Erwerber zu entrichten. Der Mieter kann aber, insofern der alte Vermieter nicht den Mieter zur Zahlung an den neuen Vermieter aufgefordert hat, von dem Erwerber einen Nachweis seiner Rechtsnachfolge verlangen und hat bis zur Erbringung dieses ein Zurückbehaltungsrecht und kann schuldbefreiend noch an den „alten“ Vermieter überweisen.

Insofern anlässlich des Eigentumswechsels die Thematik einer Kündigung aufkommt, bedingt der Eigentumswechsel als solches für den neuen Vermieter kein eigenständigen besonderen Grund zur Kündigung. Der Erwerber kann wie ein jeder andere Vermieter das Mietverhältnis kündigen, wenn zu seinen Gunsten einer der im Gesetz aufgeführten Kündigungsgründe wie beispielsweise Eigenbedarf vorliegt.

Die notwendige Kündigungserklärung des Erwerbers setzt voraus, dass der Eigentumsübergang vollzogen ist. Dies bedeutet, dass die endgültige Umschreibung des Eigentums im Grundbuch stattgefunden hat. Die Auflassungsvormerkung hierzu allein ist nicht ausreichend. Da zwischen dem wirtschaftlichen Eigentumsübergang und der endgültigen Umschreibung in dem Grundbuch mehrere Monate liegen können, kann der Erwerber in diesem Schwebestadium in der Regel weder ein bestehendes Mietverhältnis kündigen oder auch eine Mieterhöhungserklärung wirksam abgeben. Betreffend der Möglichkeit zur Kündigung gilt im Falle des Erwerbs über ein Zwangsversteigerungsverfahren in zeitlicher Hinsicht eine Ausnahme, als dass der Erwerber nach dem Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren zum nächst möglichen Termin mit einer Dreimonatsfrist kündigen kann.

Ferner besteht, die jedoch in vielen Detailfragen umstrittene Möglichkeit, dass beispielsweise der Verkäufer Kündigungsrechte an den Käufer abtreten kann. Der Verkäufer kann damit den Käufer ermächtigen, einen bestehenden Mietvertrag im eigenen Namen zu kündigen, bevor der Erwerber durch Eintragung ins Grundbuch endgültig eintritt. Hierbei ist aber zu beachten, dass neben dem grundsätzlichen Streit über diese Möglichkeit, nicht jeder Grund zur Kündigung herangezogen werden kann. Es muss sich schon dabei um Gründe handeln, die hätte auch der Verkäufer geltend machen können.

Sofern der Erwerber wegen Eigenbedarfs das Objekt erworben hat, scheidet daher im Regelfall dieser Kündigungsgrund über abgetretenem Recht aus, da die Umstände des Eigenbedarfs in seinen persönlichen Verhältnissen und nicht in denen des Verkäufers begründet sind.

Eigene Mieterhöhungen durch den Erwerber sind unter den oben beschriebenen Voraussetzungen, also nach endgültiger Umschreibung des Grundbuchs, möglich. Hier wäre es aber auch möglich, dass der Erwerber durch den Verkäufer im notariellen Kaufvertrag zur vorzeitigen Mieterhöhung vor der Umschreibung im Grundbuch im eigenen Namen ermächtigt wird.

Hinsichtlich der vom Mieter nachweislich erbrachten Mietkaution tritt der Erwerber auch in die dadurch entstehenden Rechte und Pflichten nach § 566 a Satz 1 BGB ein. Infolge dessen kann der Mieter bei Mietende auf jeden Fall von dem Erwerber die Mietkaution einschließlich Zinsen und soweit diese nicht durch Gegenrechte und damit verbundener Aufrechnung des Vermieters verbraucht wurde, zurück verlangen. Sollte der Erwerber zu diesem Zeitpunkt insolvent geworden sein, kann sich der Mieter auch an den früheren Vermieter/Eigentümer halten, da nach § 566 a Satz 2 BGB der Veräußerer gegenüber dem Mieter weiterhin zur Rückzahlung verpflichtet bleibt.

Bei noch nicht gefertigten Betriebskostenabrechnungen sind diese vom Käufer zu fertigen, wenn das Eigentum an ihn während des laufenden Abrechnungszeitraums übergegangen ist. Das Saldenergebnis, also Guthaben oder Nachzahlung wird im mietrechtlichen Rechtskreis dann zwischen dem „neuen“ Vermieter und den Mietern geklärt.

Ist der Abrechnungszeitraum der Betriebskostenabrechnung zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung bereits schon abgeschlossen, ist und bleibt es Sache des Veräußerers die Betriebskostenabrechnung zu erstellen. Ob und eventuell anders zwischen Veräußerer und Erwerber vereinbart ist, betrifft ausschließlich deren Rechtsverhältnis untereinander und sind nicht von Belang im Außenrechtsverhältnis zu dem Mieter.

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

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

Marian Voth
Rechtsanwalt

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

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

Sicherheit geht vor!

Mit genialer Technik EINBRECHERN das Handwerk legen, durch die MONTAGEFREIE ALARMANLAGE BUBLITZ B2

Obwohl die Einbruchsraten jährlich steigen, sind viele Eigenheime und Wohnungen nach wie vor unzureichend gesichert. In Anbetracht der enormen Gefahr ist die Investition in ein zuverlässiges Alarmsystem ratsam. Aufwändige Installationen und Verkabelungen kosten viel und bieten Platz für den Fehlerteufel. Ein gewaltiger Fortschritt ist der Firma SICHERHEITSTECHNIK BUBLITZ GmbH gelungen. Die Alarmanlage BUBLITZ ALARM B2 schlägt bereits Alarm bevor der Täter das Haus betritt. Steckdose genügt, keine lästige Verkabelung, keine Sensoren an Türen oder Fenstern. Die Firma Bublitz setzt auf modernste Technik und kontinuierliche Qualität. Die hohe Auszeichnung „INDUSTRIEPREIS 2011“ und die Zertifizierung durch die Experten-Jury „Best of 2013“ gibt dem Benutzer das gewünschte Vertrauen und die erforderliche **SICHERHEIT**.

Will ein Einbrecher ins Haus, muss er entweder eine Scheibe einschlagen oder eine Tür oder ein Fenster aufhebeln. Dadurch entsteht eine Druckveränderung und eine Veränderung der Raumresonanzfrequenz. Nur die einbruchstypische Veränderung dieser beiden Parameter löst zuverlässig Alarm aus. Daher reagiert das Alarmsystem Bublitz B2 weder auf Gewitter, Vogelflug, Überschallknall oder ähnliche Umweltereignisse. Bewohner und Haustiere können sich bei aktivierter Alarmanlage im gesicherten Bereich völlig frei bewegen. Die Überwachung funktioniert zuverlässig über mehrere Etagen.

Doch das ist noch nicht alles: Durch die Bublitz Rauchmelder kann das Alarmsystem gleichzeitig als **RAUCH- UND BRANDMELDEANLAGE** erweitert werden. Eine lautstarke Sirene mit 110 Dezibel weckt jeden Tiefschläfer. So sind alle Bewohner optimal geschützt. Das GSM Telefonwählgerät holt sofort Hilfe. Der entsprechende Text informiert bis zu 6 Teilnehmer ob es brennt oder ob es sich um einen Einbruch handelt Neben den deutschen Abnahmen hat die Firma Sicherheitstechnik Bublitz GmbH auch die Abnahme durch ein neutrales, international akkreditiertes Prüfinstitut durchführen lassen und das Schweizer Sicherheitszeichen vom ESTI verliehen bekommen. Mit dieser freiwilligen Prüfung unterstreicht die Firma Bublitz die besondere Verantwortung gegenüber dem Kunden im Privat und Gewerbebereich. Wichtig ist auch, dass es sich bei der Firma Bublitz um ein deutsches Familienunternehmen handelt, dass in der 2. Generation seit über 35 Jahren im Dienste der Sicherheit tätig ist.

NEU: EIN-AUSSCHALTEN DER BUBLITZ-ALARM B2 PER TELEFON-CODE MÖGLICH.

Dass mit dem Alarmgerät u. a. sensible Gebäude bis hin zu militärischen Einrichtungen gesichert werden, kann als Empfehlung gelten.

Galileo (Tech-Check). Pro7...*Keine ist so genial wie der Bublitz Alarm B1.....*

FAZ August 2005: *Es war eine uberzeugende Demonstration.....*

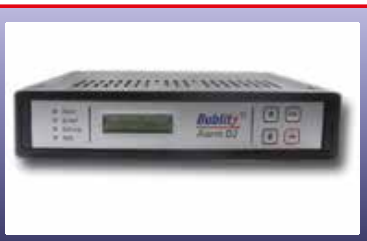
FAZ März 2011: *Einbrecher am Eindringen hindern.....*

DIE WELT: *Gerät vertreibt ungebetene Gäste, bevor sie eindringen.....*

Weitere Informationen und Beratung erhalten Sie von:
Sicherheitstechnik Bublitz GmbH
Richard-Strauss-Weg 46 · 59320 Ennigerloh
Telefon 02524-928837 / Fax 02524-928853
eMail: info@bublitz-alarm.de · www.bublitz-alarm.de

Sicher mit Bublitz® Alarm

- komb. Einbruch-/Rauchmeldeanlage
- völlig montagefrei - Steckdose genügt
- keine Sensoren - kein Elektrosmog
- Bewegungsfreiheit für Mensch & Tier
- Alarm, bevor Täter das Objekt betritt
- kostenlose Testvorführung vor Ort



Sicherheitstechnik Bublitz GmbH · D-59320 Ennigerloh · Telefon +49 (0) 25 24 - 92 88 37

§ Urteile in Kurzfassung

zusammengestellt von RA Klaus Riske

Rattenbefall
Nicht eine einzelne Ratte sondern lediglich ein akuter und nachhaltiger Rattenbefall berechtigen zur Minderung (AG Dresden, Urteil vom 07.12.2016, 144 C 2816/16).

Baulärm
Baulärm vom Nachbargrundstück außerhalb der Ruhezeiten nach der Landespolizeiverordnung berechtigen nicht zur Minderung, da der Vermieter sie nach § 906 BGB entschädigungslos dulden muss (AG Dresden, Urteil vom 07.12.2016, 144 C 2816/16).

Kautionsverwertung
Der Vermieter soll sich nach Beendigung des Vertrags wegen noch bestehender Ansprüche aus der Kaution auf einfache Weise bedienen können. Sind Ansprüche des Vermieters streitig, hat er nicht nur ein Zurückbehaltungsrecht.

Die Karawane zieht weiter

Foto: Klaus Riske

Vor viereinhalb Jahren ist Wuppertal Touristik vom Pavillon am Döppersberg wegen der dort anstehenden Arbeiten ins City-Center an der Schloßbleiche umgezogen. Nun steht erneuter Wechsel an.

Neuer Mieter im City-Center wird die Polizei, die ihre Wache vom Köbohaus dorthin verleget. Die Wuppertal Touristik muss den Ordnungshütern weichen. Sie zieht ins Haus Kirchstraße 16, wo sich derzeit die Geschäftsstelle der Volksbühne Wuppertal befindet. Diese muss nun ihrerseits die Koffer packen und ist künftig im Kolkmannhaus, Hofaue 51, zu finden.

Auch die Kulturkarte Wuppertal (Vorverkauf für Oper, Schauspiel, Orchester und Tanztheater) ist vom Umzug der Polizei betroffen. Sie wechselt vom City-Center an den Kirchplatz 1, wo sich früher das Hutgeschäft der Familie Reinold befand.

Da die neuen Standorte alle zentral gelegen sind, wird man sich schnell an sie gewöhnen, vorausgesetzt, man verliert beim „Bäumchen wechsle dich Spiel“ nicht den Durchblick. (ri)

Warum nicht in die Nähe schweifen?

Foto: Archiv

Lilienthalstraße einst

Foto: Klaus Riske

Lilienthalstraße jetzt

Nur wenige Gehminuten von der Elberfelder Haus und Grund Geschäftsstelle entfernt liegt eine zwar kleine aber historisch und landschaftlich interessante Parkanlage. Ursprünglich als Privatgarten angelegt befindet sich der Klophauspark auf der Kluser Höhe heute in städtischem Besitz.

An einer der engsten Stellen des Wupper-Tals gelegen blickt man vom Felsensporn der Kluse hinüber zum Hardtberg mit Elisenturm und Bismarckturm. Nach Westen öffnet sich das Tal hin zur Elberfelder Innenstadt. Nach Osten hat man eine schöne Sicht bis weit nach Barmen hinein. Leider wird der Blick durch Wildwuchs mehr und mehr beeinträchtigt. Hier wäre es eine dankenswerte Aufgabe, wenn die Stadt einmal durch Rückschnitt für bessere Sicht sorgen könnte.

Angelegt wurde die Anlage als Landschaftsgarten des Modewarenhausbesitzers Ludwig von Lilienthal, der 1828 – 1893 in Elberfeld lebte. Sein Geschäft, in dem er englische, französische und Schweizer Manufakturwaren vertrieb, befand sich am Wall, Ecke Schlössersgasse, wo man an auch heute noch bei P&C modebewusst einkaufen kann.

Um 1870 ließ von Lilienthal, der sich auch als Mäzen und Kunstsammler einen Namen machte, in der später nach ihm benannten Lilienthalstraße eine herrschaftliche Villa errichten. In dieser wohnte er mit seiner Familie. Aber auch Künstler wie etwa Bildhauer Paul Disselhoff oder der Maler und Karikaturist Johann Richard Seel, der die Figur des „Deutschen Michel“ schuf, lebten und arbeiteten dort. Viele Skulpturen standen einst in Lilienthals Garten. Einige davon sind heute im von der Heydt-Museum zu sehen.

Foto: Archiv

Villa Lilienthal

Er kann vielmehr auf das als Mietsicherheit gepfändete Sparbuch zurückgreifen (LG Hamburg, Urteil vom 29.11.2016, 316 O 247/16).

Strafanzeige

Eine gegen den Vermieter gestellte Strafanzeige berechtigt zur fristlosen Kündigung, wenn sie auf erfundenen Tatsachen ~~beruht oder leichtfertigt~~ erstattet wurde oder auf Tatsachen beruht, die der Anzeigeerstatter für wahr hält, er aber nicht zur Wahrung eigener Interessen handelt sondern um dem Angezeigten einen Schaden zuzufügen (AG München, Urteil vom 23.03.2016, 424 C 21138/15).

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

STRÖTER GmbH

Eigene Herstellung und Montage aus Kunststoff, Holz u. Aluminium

Telefon 0 23 36 / 93 92-0

Telefax 0 23 36 / 93 92-5

In der Graslake 20a · 58332 Schwelm

E-Mail: stroeter.gmbh@wtal.de

http://www.stroeter-gmbh.com

SCHÜCO INTERNATIONAL

Betriebskosten
Die Darlegungslast, warum Kosten der Höhe nach nicht ansatzfähig sein sollen, trifft zunächst einmal den Mieter. Er muss anhand der Belege prüfen, ob Kosten umgelegt worden sind, die den nichtumlagefähigen Bereich betreffen. Stellt der Mieter bei der Belegeinsicht fest, dass sich die Abgrenzung der einzelnen Kosten nicht aus den Rechnungen ergibt, so hat er dies im Prozess vorzutragen. Ansonsten kann er mit seinen Einwendungen nicht gehört werden (AG Schöneberg, Urteil vom 16.11.2016, 11 C 141/16).

Hier könnte Ihre Anzeige stehen!

Wir beraten Sie gerne.

Telefon
0 23 24 / 2 58 22

e-mail:
andreas.wimmers@gmx.de

Nach dem Tod von Lilienthals ging der Besitz an die Fuhrunternehmerfamilie Klophaus, nach der der Park und die angrenzende Klophausstraße heute benannt sind, über.

Die schön gestaltete Villa existiert heute leider nicht mehr. Sie musste einem grauen Betonbau weichen. Erhalten geblieben ist aber noch ein weithin sichtbarer Pavillon der ursprünglich als Gartensitz und Aussichtsplatz diente, später als Atelier und Galerie genutzt wurde.

Der Pavillon steht heute unter Denkmalschutz. Er gilt als eines der wenigen noch erhalten gebliebenen baulichen Zeugnisse herrschaftlicher Gartenarchitektur des 19. Jahrhunderts. Ihm haben wir das Titelbild unserer Februarausgabe gewidmet. Ein Nachfahre der Familie Klophaus, der heute in Süddeutschland lebt, schrieb dazu:

„Sehr gefreut hat mich das Bild des Lilienthal Pavillons auf Ihrem Februarheft: Soviel ich mich erinnere, war mein Großvater, Arthur Klophaus, der

Foto: Klaus Riske

Pavillion mit Blick auf Elberfeld

Bewohner oder sogar Besitzer der Villa Lilienthal. Meine Mutter hat dort ihre Kindheit verbracht und bis in ihre letzte Zeit immer vom Bahnhof aus nach dem Häuslein ausgeschaut. Das Foto hat mir große Freude gemacht“.

Aktuell steht der achteckige, neoklassizistisch gestaltete Pavillon leer. Angedacht ist es jedoch, ihn wiederzubeleben. So soll es Bestrebungen geben, ihn als Ausstellungsraum für Wuppertaler Kunstschaffende zu nutzen.

Durch die im vergangenen Jahr wieder hergestellte Wolkenburgtreppe ist der Park nun wieder auf direktem Weg von der Wolkenburg aus zu erreichen. Aber auch von der Klophausstraße und der Ronsdorfer Straße aus führen Treppen zur Anlage hinauf bzw. hinab. Etwas bequemer geht es mit dem Auto über die Kluser Höhe. Parkmöglichkeiten befinden sich am Ende der Mainzer und Wormser Straße.

Wer mehr über den Park und seine Geschichte erfahren will, hat am Samstag dem 29.07.2017 die Gelegenheit, im Rahmen der Reihe „Park des Monats“ an einer Führung durch die Anlage teilzunehmen. Treffpunkt ist um 15.00 Uhr am oberen Ende der Wolkenburgtreppe. (ri)

✔ 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

Park des Monats

Die nächsten Termine

26.04.	Kleiner Wald mit großer Wirkung - Die Ronsdorfer Anlagen, Treffpunkt 16.00 Uhr am Gerätehaus Friedenshort
17.05.	Rabe und Kiefer – Mit Wuppertaler Förstern durch den Barmer Wald, Treffpunkt 15.00 Uhr Bushaltestelle Tölleturm
28.05.	Vom Steinbruch zur Rhododendronblüte – Farbenzauber im Vorwerkpark, Treffpunkt 15.00 Uhr am Tölleturm
25.06.	Landschaft mit Skywalk – Rund um den Nordpark, Treffpunkt 11.00 Uhr an den Nordparkterrassen Mallack
29.07.	Friede, Freude, Wicküler – Vom Klophauspark zum Uellenbergplatz, Treffpunkt 15.00 Uhr Wolkenburgtreppe

Bildloses „Fern-“Sehen ?

Sehr geehrte Mitglieder, mit dem 29. März 2017 erfolgt die Umstellung des Fernsehempfangs mittels Antenne auf einen neuen Standard. Begonnen werden soll in achtzehn Ballungsräumen. Anschließend sollen die umliegenden Regionen bis Frühjahr 2019 den neuen Standard „sehen“ dürfen. Wer nicht über einen Kabelanschluss, Satellit oder das Internet fernsieht und sein Fernsehgerät nicht rechtzeitig für den neuen Standard aufgerüstet hat, wird dann von der Fernsehwelt ausgeschlossen; weil: der Bildschirm zeigt nur „schwarz und/oder nur noch „schneegriesel“.

Die terrestrische Ausstrahlung (Antennenausstrahlung) erfolgt nach der Umstellung nicht mehr über das bekannte DVB-T (Digital-Video-Broadcast-Terrestrial), sondern über die Nachfolgetechnologie:
DVB-T2 HD (High Definition - auf Hochdeutsch: hochauflösend).

Deren Bildqualität solle besser sein. Zudem könnten die Zuschauer mehr Fernsehprogramme empfangen. Wenn es nur die technische Verbesserung wäre, ergäbe das einen Sinn für die Fernsehzuschauer. Weit gefehlt! Mit der Umstellung sind auch finanzielle Neuerungen für den Zuschauer verbunden.

Die Ausstrahlung von HD-Programmen ist wesentlich teurer. Denn der Plattformbetreiber der neuen Technik (Media Broadcast), über den die Ausstrahlung erfolgen wird, verlangt künftig entsprechende Entgelte für seine Dienstleistung von den beteiligten Sendern. Gezahlt wird nicht an die jeweiligen Sender, sondern an deren DVB-T2-Plattform „Freenet TV“. Das ist in etwa vergleichbar mit dem Entgelt für einen Kabelanschluss. Großzügig gewähren nun die Privatsender eine Karenzzeit von drei Monaten bis Juni 2017; danach sind nicht pro Haushalt, sondern pro Empfangsgerät die Entgelte zu entrichten. Ob es eine Mehrgerätepauschale geben wird, liegt im Ermessen von Freenet TV.

Die Landesmedienanstalten als Überwacher der Privatsender haben im Vorfeld schon mitteilen lassen, dass einer Erhebung von Entgelten analog der bereits kostenpflichtigen und verschlüsselten Fernsehprogramme nichts entgegensteht, so dass auf die Hauseigentümer wieder einmal ein weiterer Kostentreiber zukommt.

Somit heißt es entweder zurück in die siebziger Jahre und zu den öffentlich rechtlichen Sendern oder rein in die zwanzigzehner Jahre mit allen Anbietern; jedoch dann an alle Entgelte zahlen. Also willkommen oder Tschüss schöne neue Fernsehwelt ! Machen Sie für sich das Beste daraus.

Lutz Fürup
1. Vorsitzender

bauen mit Carls
Bauunternehmen in 3. Meistergeneration
Walter Carls & Sohn
gegründet 1935 Inhaber Thomas Carls e.K.
Neubau · Umbau · Reparaturen · Sanierungen · Hausschwammbeseitigung · Gipskarton · Trockenbau · Brandschutz
Fliesen + Naturstein · Balkonsanierung · Knauf-Fließ-Estrich
42289 Wuppertal
Hammesberg 38
Lager: Rheinstraße
Telefon (02 02) 62 20 84
Telefax (02 02) 62 67 35
www.bauen-mit-carls.de

RITTERMEIER GMBH
Meisterbetrieb seit 1967
Die Brennwert-Heizzentrale für hohe Ansprüche
Wir stellen aus 28. - 30. April Baumesse NRW Dortmund Halle 4 Stand 14.1
· CerapurModul mit 14 oder 22 kW
· 100 L Eco-Schichtladespeicher
· Pumpe Effizienzklasse A
· Witterungsef. Regelung FW 100
· Abgaskomplettpaket Schacht

Aktionspreis*
4.999,- €
Inkl. MwSt. und Montage!
*Gültig bis 31.12.2017
Irrtümer und technische Änderungen vorbehalten.
Pastoratsweg 5
45529 Hattingen
Telefon: 0 23 24 - 4 06 82
Fax: 0 23 24 - 4 30 98
info@rittermeiergmbh.de - www.rittermeiergmbh.de

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.

Teures Pflaster

Foto: Klaus Riske

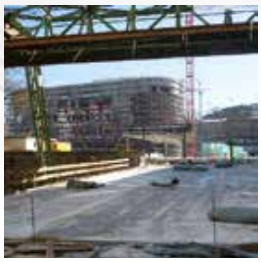
Das ging zügig: Die Pflasterarbeiten in der Schlössersgasse sind Anfang März gestartet und schon fast fertig. Damit ist die erste Elberfelder Fußgängerstraße neu gestaltet worden.

Aufwendiger und weniger reibungslos wird der nächste Bauabschnitt in der Schwanenstraße sein. Dort ist eine Vollsperrung anders als in der Schlössersgasse wegen der Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge und der Einzelhandelsanlieferungen nicht möglich. So erfolgen die Arbeiten schrittweise in 25-Meter-Abschnitten.

Für die Maßnahme in der Schwanenstraße ist ein Kostenaufwand von rund 270.000 Euro geplant. Insgesamt werden 1,4 Millionen Euro in den Fußgängerbereich Elberfelder Innenstadt investiert. Die Finanzierung erfolgt zu 90% durch den Bund, bei dem die Stadt Mittel aus dem Kommunalinvestitonsförderungsgesetz abrufen konnte.

Im Anschluss an die Schwanenstraße sollen auch der Wirmhof, das Mäuerchen, die Schöne Gasse und ein Teil der Herzogstraße ein neues Pflaster bekommen. Die Gestaltung wird der auf den Flächen im Turmhof und an der Burgstraße ähneln. Die Elberfelder Fußgängerbereiche bekommen so ein einheitliches und hochwertiges Aussehen.

Hoffen wir, dass bis zum Sommer alles fertig ist und wir bei schönem Wetter in der City flanieren können. (ri)



! Achtung Sperrung B 7 – Geänderte Verkehrsführung im Tal !

Ihre Anreise nach Haus und Grund während des

Umbaus Döppersberg/Sperrung B 7

Anreise per KFZ

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

Zwischenziel bei Navigationsgeräte einstellen !

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

Anreise per Schwebebahn

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

Anreise per pedes

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

Eine gute Anreise wünscht Ihnen das Geschäftsstellenteam

Wupperkunst in zweiter Generation

Fotos: von Familie Nagel zur Verfügung gestellt

Erika Nagel beim künstlerischen Feinschliff

Wer kennt sie nicht, die zahlreichen Bildnisse, insbesondere Tiermotive, die schon seit Jahrzehnten die Wupperwände verzieren und den Wuppermauern eine bunte Vielfalt geben.

Diese Kunst ist weit über die Stadtgrenze hinaus auch bei vielen Auswärtigen bekannt und wird wie ein weiteres Wahrzeichen von Wuppertal angesehen. So berichten Besucher immer wieder mit Freude, die Bildnisse auch nach langer Abwesenheit von Wuppertal bei einer Fahrt mit der Schwebebahn entlang der Wupper noch immer wiederfinden zu können.

Begründet wurde diese einmalige Kunst von unserem langjährigen Mitglied Erika Nagel, deren Todestag sich am 28.03.2017 zum 10. Mal jährte. Mit der ihr eigen von sozialem Engagement und Lebensfreude geprägten Art hatte sie ihre damalige Idee beherzt umgesetzt und an vielen Stellen entlang der Wupper die bekannten Motive gestaltet.

Dass die bekannten Bilder nach wie vor über Jahrzehnte für jedermann ersichtlich und zur Freude erhalten bleiben, verdanken die Wuppertaler dem

Zum 65-Jährigen berühmten Tuffi-Fall – Taschengestaltung durch Bernd Nagel

Sohn, Bernd Nagel. Mit viel Akribie sowie künstlerischem Geschick gelingt es ihm immer wieder, durch Restaurationsarbeiten die Bilder im neuen Glanz und im Detail mit eigenen künstlerischen Aspekten an der Wupper leuchten zu lassen. Durch sein enormes Engagement kann er den durch die Witterungsverhältnisse, insbesondere der Feuchtigkeit des Wupperwassers, ansonsten drohenden Verfall verhindern.

Mit Beginn des Frühjahrs bietet sich für Bernd Nagel die Möglichkeit, frühzeitig im Jahr mit der fortlaufenden Restaurierung der Motive zu beginnen. Aktuell widmet er sein künstlerisches Wirken und Schaffen dem bekannten Motiv am Stadion Zoo.

Wir wünschen ihm weiterhin ein geschicktes künstlerisches Händchen bei der Restaurierung und dass uns die bekannten Bilder entlang der

Erika Nagel - wie man sie allenthalben kannte

Wupper noch lange erhalten bleiben. Unser Verein freut sich, dass Wuppertal solch engagierte Bürger, die zudem auch generationsübergreifend Mitglied in unserem Verein sind, zu seinen Bewohnern zählen darf. (wi)

Motive am Stadion Zoo - akutelles Restaurierungsprojekt von Bernd Nagel

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

Wuppertaler Termine

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

01.04.	Defilee am Döpps – Führung über die Baustelle um 11.00 und 13.00 Uhr – Anmeldung unter 0202/563-2270
01.04	Hinauf auf die Hardt – Wandern Sie mit Haus und Grund durch Wuppertals ältesten Park – Beginn 14.00 Uhr
01.04. – 02.04.	Schönes im Schlosshof – Gartenmarkt Stilblüte im Schloss Lüntenbeck
02.04.	Mit dem Radl da – Fahrradmesse Velo 2017 am Mirker Bahnhof
05.04.	Promis auf dem Podium – 100. Energiestammtisch in der VHS Auer Schulstraße 20, Beginn 19.00 Uhr
07.04.- 23.04.	GAU am Gleis – Wuppertal ist 2 Wochen (!) lang ohne Bahnanschluss
09.04.	Mit der Tram durch den Tann – Saisonstart der Bergischen Museumsbahn an der Kohlfurther Brücke
11.04.	Avantgarde im Anmarsch - Neue Ausstellung mit Werken des Malers Adolf Erbslöh im Von der Heydt-Museum
11.04.	Something New – Werke aus der Sammlung des Von der Heydt-Museums neu inszeniert
16.04.	Trubel am Turm – Festveranstaltung zum 130. Geburtstag des Tölleturms
22.04.	Das Laufen ist (k)ein Zuckerspiel – Knackiger Halbmarathon von der Bayer Sportarena durchs Burgholz
29.04.	Ronsdorf im Kunstrausch – Mekka für Kunstfreunde auf dem Platz an der Bandwirkerstraße 13
01.05.	Tag der Arbeit – Maikundgebung um 12.00 Uhr auf dem Laurentiusplatz
06.05.	Besuch am Bau – Döppersbergführung um 11.00 und 13.00 Uhr – Anmeldung unter 0202/563-2270
14.05.	Weichen stellen für die nächsten 5 Jahre – Landtagswahl NRW
21.05.-22.05.	Offene Gartenpforte – Anregungen sammeln beim Rundgang durch öffentliche und private Gärten
25.05. – 28.05.	Würstchen am Werth, Rock am Rathaus - Barmen Live, dat Fest mit alles
25.05. – 28.05.	Tuchfühlung – Markt für Mode, Stoff und Stil im Schlosshof von Schloss Lüntenbeck
27.05.	Sonnborner Trödelmarkt – Nach alten Schätzen schauen oder einfach nur mal bummeln
03.06.-05.06.	Elberfeld dreht am Rad - Pfingstkirmes am Neumarkt
06.06.	Look ins Loch - Döppersbergbesichtigung um 11.00 und 13.00 Uhr – Anmeldung unter 0202/563-2270
09.06.-12.06.	Megakirmes auf dem Carnaper Platz
09.06.-11.06.	Ronsdorfer Liefersack
09.06.-11.06.	Wein- und Schlemmerfest auf dem Lienhardplatz
11.06.	Luisenfest – Kultevent in Elberfelds Altstadt
18.06.	Ölberger Kunst- und Trödelmarkt
18.06. – 19.06.	Offene Gartenpforte – Blick in Nachbars Garten mal erlaubt statt verboten
23.06. – 25.06.	Gestensaft aus aller Herren Länder - Bierbörse auf dem Barmer Werth
24. – 25.06.	Tag der Architektur
25.06.	Bleicherfest - Traditionsveranstaltung mit Trödel in Heckinghausen
25.06.	Zeitenende – Letzter Termin der Ausstellung von Werken des Künstlers Klaus Rinke im Skulpturenpark Waldfrieden
29.06.	Sommermarkt der Marktschreier – Berliner Platz

Worauf es bei der Instandsetzung von Balkonen ankommt

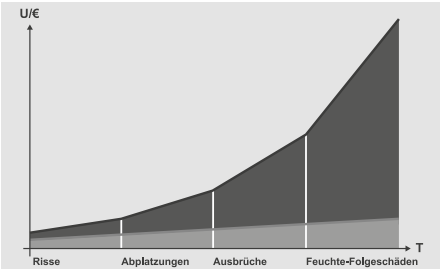
Perfekte Balkonsanierung bis ins Detail

Die praxisbewährte Flüssigabdichtung aus PMMA mit aktueller Fliesenoptik

Wer früher saniert spart Geld

Feuchtigkeit ist der Feind Nummer Eins für Gebäude. Dringt sie unkontrolliert ein, mindert sie zum Beispiel den Wirkungsgrad von Wärmedämmstoffen, führt in Wohnungen zu Schimmelbildungen und trägt zur Zerstörung von statischen Konstruktionen durch Rostfrass an Stahl oder Fäulnis am Holz bei. Jeder ist gut beraten, der sich bei den ersten Erscheinungen von Undichtigkeiten fachmännischen Rat einholt. Wer lange wartet riskiert größere Bauschäden, die zu exponentiell wachsenden Sanierungskosten führen, wie die Grafik 1 verdeutlicht.

Wachstum von Schadensumfang + Sanierungskosten



Neben den konventionellen Abdichtungsmethoden mit Bitumenbahnen, Folienabdichtungen und Kombinationen aus Dichtschlämmen mit Dichtbändern für die Randzonen haben sich seit Jahrzehnten Flüssigabdichtungen zum Beispiel auf Basis von dauerflexiblen PMMA-Harzen in der Praxis bewährt. Sie verfügen unter anderem über Zulassungen als Dachabdichtung nach ETA oder als Bauwerksabdichtung im Sinne der DIN 18195.

Häufigster Grund für feuchte Balkone

Die häufigsten Ursachen für Undichtigkeit auf Balkon- und Terrassenflächen sind an den Detailanschlüssen zu finden (siehe Abb. 2). Hier treffen verschiedene Materialien mit unterschiedlichen thermischen Ausdehnungskoeffizienten aufeinander. Konkret bedeutet das, dass sich zum Beispiel der Kunststoff der Balkontür und der Metallpfosten des Geländers bei

Abb. 2

Temperaturänderungen anders ausdehnen als der umgebende Beton, Estrich oder Fugenmörtel. Die Folge sind Haarrisse in der Oberfläche in die Feuchtigkeit eindringt. Kommt es anschließend zu Frostbildung, dehnt sich die Feuchtigkeit mit genügend Sprengkraft aus, sodass größere Risse entstehen und mehr Feuchtigkeit eindringen kann. Dieser unheilvolle Kreislauf führt schrittweise zu Abplatzungen, dann zu Ausbrüchen und schließlich zu Bauschäden.

Ohne Abriss die Substanz erhalten

Treffen Bauherren rechtzeitig die Ent-

scheidung zu einer Sanierung kann ein großer Teil der Substanz erhalten bleiben. Dadurch können teure Abrisskosten eingespart und, wie die Erfahrung zeigt, im Vergleich zu konventionellen Methoden (Abriss und Neuaufbau) bis zu 30% der Kosten eingespart werden. Flüssigabdichtungen mit Vliesverstärkung lassen sich auf vorbereitete Oberflächen wie Asphalt, Beton, Estrich oder Fliesen etc. aufbringen. Vor Ort wird ein wenige Millimeter dicker, obenliegender Abdichtungsbelag verlegt, dessen Funktionalität sich jederzeit überprüfen lässt. In ihm sind fachgerecht sämtliche Detailanschlüsse an Türen, Geländern oder Stirnkanten passgenau eingebunden. Es schließen sich an: eine Schutzebene, die mechanische Einwirkungen abschirmt und eine Nutzebene, die individuelle Gestaltungsfreiheit ermöglicht. Die eingesetzten PMMA-Harze sind von ihrem chemischen Aufbau her dauerelastisch und sind frei von Weichmachern. Sie verspröden nicht und wurden zum Beispiel bei der ETA-Prüfung für Dachabdichtungen in die Kategorie W3 eingestuft, die für eine Lebensdauer von mehr als 25 Jahren steht.

Restfeuchte ade

Wenn der Balkon von oben gegen Wasser dicht ist, dann muss die Feuchtigkeit im Untergrund kontrolliert entweichen können. Aus diesem Grund haben wir vor mehr als 30 Jahren ein Ausgleichsystem für den entstehenden Dampfdruck entwickelt. Es wird in den vorhandenen Untergrund integriert und stellt die Entlüftung zu den Seiten oder Stirnkanten sicher. Eine technisch perfekte Sanierungsmethode, die sich auf mehr als 10.000 kleinen und großen Flächen optimal in der Praxis bewährt hat.

Freiraum für Gestaltungswünsche

Ein obenliegendes Abdichtungssystem muss aber nicht nur witterungsbeständig vor Feuchtigkeit schützen es muss auch den gestiegenen Ansprüchen hinsichtlich attraktiver Oberflächengestaltung gerecht werden. Mit einer breiten Farbpalette und handwerklichem Geschick können persönliche Gestaltungswünsche preiswert umgesetzt werden. Besonders beliebt sind aktuell die unterschiedlichsten Varianten der Fliesenoptik. Ganz individuell können Größen- und Farbkombinationen frei gewählt werden. Das Besondere daran ist, dass sie nicht nur wie Fliesen aussehen, sondern sich auch so anfühlen. Technisch überzeugt die Fliesenoptik, da die Fugen frostfest sind und nicht reißen.

Weitere Informationen unter:
Dipl.-Ing. M. Jung
Bauflächentechnik GmbH + Co.KG
Raffaelstr. 10
42719 Solingen
Tel.: 02 12 / 31 73 39
Fax: 02 12 / 31 58 22
E-mail: info@jung-bauflaechentechnik.de
Internet: www.jung-bauflaechentechnik.de

Klar konnte man beim Heizen sparen. Aber dass seine Eltern ihm diesen bescheuerten Kinn-Wangen-Wärmer umhängten, statt auf Erdgas Garant umzusteigen, ging Timo auf den Senkel.

Günstiges Erdgas für Wuppertal: Wuppen wir's!

Mit WSW Erdgas Garant gibt's Erdgas zu dauerhaft garantierten Niedrigpreisen.

Mehr Infos: www.wsw-online.de

WSW

Neuen Belag für die Stufen im Handumdrehen einbauen lassen

Frühjahrsputz im Treppenhaus

Foto: djd/dress Treppen-Renovierungssysteme GmbH

(djd). Wenn die Tage länger werden und die Sonne wieder scheint, dann wächst auch die Lust auf Renovierungen im Haus. „Eine alte Treppe zum Beispiel sieht nicht schön aus - und ausgetretene Stufen können auch die Trittsicherheit gefährden“, meint Martin Schmidt, Bauen-Wohnen-Fachautor beim Verbraucherportal Ratgeberzentrale.de. Gleich eine neue Treppe einbauen lassen, muss man deshalb aber nicht. Denn mit cleveren Renovierungssystemen erstrahlt die Treppe schon nach ein bis drei Tagen in neuem Glanz und gibt wieder sicheren Halt beim Begehen.

Foto: djd/dress Treppen-Renovierungssysteme GmbH

Neuer Glanz für alte Stufen

Aufarbeiten lassen sich so gut wie alle Treppenaufgänge, die konstruktiv in Ordnung und tragfähig sind. Auch mehrfach gewendelte Treppen und schwierig geschnittene Absätze und Podeste können neu belegt werden. Treppenrenovierungssysteme beispielsweise von dress System aus Oberriexingen bieten vielfältige Gestaltungsvarianten für die Neugestaltung des Treppenaufgangs. Laminat beispielsweise ist preiswert und schön. Edler sind Massivholzbeläge, die es versiegelt oder auch naturbelassen gibt und nur mehrfach mit Öko-Ölen behandelt sind. Besonders elegant sind Natursteinbeläge mit polierter, glänzender oder gestrahlter, matter Oberfläche. Interessant ist auch ein Farb- und Materialmix, beispielsweise mit Trittstufen aus Naturstein und senkrechten Stellbrettern aus Holz. Unter www.dress-system.de gibt es weitere Infos.

Foto: djd/dress Treppen-Renovierungssysteme GmbH

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

TÜV-zertifiziertes Ingenieurbüro für Schimmelbeseitigung und Schimmelhygiene
Dipl. Ing. Markus Wunsch & Horst Kunzelmann GbR
Talstrasse 25
42115 Wuppertal
Fon: 0202 - 269 232 32
Fax: 0202 - 248 630 9
info@schimmelpilzagentur.de
www.schimmelpilzagentur.de

Parkettböden richtig pflegen und aufbereiten

Glänzender Auftritt

Foto: djd/Parkettprofi / PALLMANN GmbH

(djd). Laufen, stehen, liegen, spielen oder einfach nur anschauen - ein Parkettboden lädt zu vielem ein. Das Naturmaterial Holz überzeugt als Bodenbelag nicht nur in optischer Hinsicht, sondern ist zudem noch besonders langlebig. Auch bei Beanspruchung kann ein Parkettboden - eine entsprechende Nutzschicht für Renovierungen vorausgesetzt - mehr als 50 Jahre alt werden. Um dieses Alter und gleichzeitig ein dauerhaft schönes Erscheinungsbild zu erreichen, ist die richtige Reinigung und Pflege ein Muss. Denn nur so wird die Langlebigkeit des Parketts sichergestellt.

So bleibt das Parkett sauber und attraktiv

Die richtige Erstpflege bildet die Basis zur Werterhaltung des Bodens und für ein dauerhaft schönes Erscheinungsbild. Meist wird diese zeitnah nach der Verlegung durch den Haus- oder Wohnungsbesitzer in Absprache mit dem Parkettleger durchgeführt. Doch spätestens im Gebrauchsalltag ergeben sich häufig Fragen. Ist der Boden noch gut geschützt oder gibt es Probleme mit der Beseitigung hartnäckiger Verunreinigungen?

Falsche Reinigungs- und Pflegemittel können dann das ursprüngliche Problem noch verschlimmern und auch neue Flecken entstehen lassen. Deshalb bietet beispielsweise Pallmann exakt aufeinander abgestimmte Parkettpflege- und Reinigungskomponenten für geölte oder versiegelte Holzböden an. Diese eignen sich auch für Bereiche mit besonderen Anforderungen und hoher Beanspruchung und sind sowohl vom Parkettleger-Fachmann als auch von Endverbrauchern anwendbar. Erhältlich sind die Produkte im Fachhandel. Mehr Informationen gibt es auch unter www.parkettprofi.de.

Darauf kommt es bei der Erstpflege an

Grundsätzlich unterscheidet man zwischen versiegeltem und geöltem Parkett. Versiegeltes sowie geöltes Parkett erhält mit der Erstpflege eine sogenannte Opferschicht, die vor mechanischer und chemischer Beanspruchung schützt und jederzeit erneuert werden kann. Bei geöltem Parkett kommt - ähnlich einer Handcreme für trockene Haut - zusätzlich eine rückfettende Wirkung hinzu. Die entsprechenden Pflegemittel sollten hauchdünn und gleichmäßig auf den Boden aufgebracht werden. Starke Verschmutzungen wie etwa Gummistriche von Schuhabsätzen lassen sich durch gezieltes Entfernen mit einem geeigneten Neutralreiniger beseitigen, der die Oberflächen nicht angreift.

ES LEBE DER GARTEN!
Natursteinbrüche Bergisch Land
Ausstellungsgarten · Natursteinhandel
Naturstein aus eigenen Brüchen und der ganzen Welt für Gewerbe und Privat.
Besuchen Sie unseren Ausstellungsgarten:
Mo. - Fr.: 07.00 - 17.30 Uhr · Sa.: 09.00 - 13.00 Uhr
Natursteinbrüche Bergisch Land GmbH · Hahnenfurth 5 · 42327 Wuppertal-Vohwinkel
(auf dem Gelände der Kalkwerke Oetelshofen, direkt an der B7 Rtg. Mettmann)
(0 20 58) 78 26-90
www.natursteinbrüche.de

ELEKTRO-ANLAGEN STRASSBURGER GmbH
• Installationen • Industrieanlagen
• Reparaturen • Warmwassergeräte
• Nachtspeicheranlagen • Sprechanlagen
• Breitbandverkabelung • Kundendienst
• Netzwerktechnik
Gathe 47
42107 Wuppertal
Telefon: (02 02) 45 32 27
Telefax: (02 02) 45 23 69

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

Guter Start ins Rasenjahr

Den grünen Teppich im Garten neu anlegen oder Lücken schließen

(djd). Frühlingszeit ist Rasenzeit: Sobald keine Nachtfröste mehr zu erwarten sind und die Bodentemperatur dauerhaft auf zehn Grad Celsius klettert, können Freizeitgärtner ihr grünes Refugium fit machen für die neue Saison. Jetzt ist die beste Gelegenheit, um Rasenflächen neu anzulegen oder strapazierten Flächen mit großen Lücken sowie starker Moosbildung eine Pflegebehandlung zu gönnen. Ab Mitte April beginnt die Saatsaison, bis Ende Mai ist ein guter Zeitpunkt für die Anlage des neuen grünen Teppichs.

Foto: djd/Compo

Eine gute Vorbereitung ist die halbe Miete

Nicht unterschätzen sollten Gartenbesitzer dabei, wie wichtig eine gute Vorbereitung der späteren Rasenfläche ist. „Schon zwei bis drei Wochen vor der Aussaat kann man damit beginnen, Wurzeln, Unkräuter und Steine zu entfernen. Anschließend sollte der Boden glatt geharkt und ihm Zeit gegeben werden, um sich wieder zu setzen“, erläutert Compo-Rasenexperte Michael Nickel. Bei starker Moosbildung auf vorhandenen Grasflächen sollte gründlich vertikutiert werden. „Schon vor der Aussaat empfehlen wir allen Hobbygärtnern, zudem einen geeigneten Spezialdünger für die Rasenneuanlage und Nachsaat oberflächlich etwa zwei bis drei Zentimeter tief ins Erdreich einzuarbeiten“, so Nickel. Dadurch finden die Rasenjungpflanzen direkt die passende Nährstoffkombination vor, um schnell und gesund anzuwachsen. Die Rasensamen solle man bei windstillem Wetter gleichmäßig verteilen und mit einem Trittbrett gut andrücken. Dies fördert die Keimung der Saat und die Wurzelbildung. Unter www.compo.de beispielsweise gibt es viele Tipps rund um die Rasenpflege für das gesamte Gartenjahr.

Für Feuchtigkeit und Nährstoffe sorgen

Zum Abschluss wird die Aussaat intensiv mit feinen Tropfen beregnet. Wichtig dabei: Einmal befeuchteter Rasensamen muss ständig feucht gehalten werden. Währenddessen sorgen Spezialprodukte wie etwa der „Floranid Start-Rasen Langzeitdünger“ für die optimale Nährstoffversorgung - und das für bis zu drei Monate. Auch nach dem Keimen sollte der Hobbygärtner weiter regelmäßig wässern und den Rasen zunächst auf acht bis zehn Zentimeter wachsen lassen, bevor der erste Schnitt erfolgt - idealerweise dann das Gras auf vier bis fünf Zentimeter kürzen. Vor allem beim ersten Schnitt ist es unerlässlich, dass die Messer sehr scharf sind. Bei stumpfen Messern besteht die Gefahr, dass die zarten Jungpflanzen ausgerissen oder die Gräser verletzt werden. Gut zwölf Wochen nach der Aussaat benötigt der Rasen zudem neue Kraft, etwa mit dem „Floranid Rasen-Langzeitdünger“.

A-Z TOR & ZAUN GMBH

Doppelstabmattenzäune
Schutznetze · Stabgitterzäune
Drahtgeflechte · Toranlagen
Schranken · Barrieren

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

C.W. Frainbach 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

Top Fünf der Rasenmythen

Saat, Düngen, Mähen, Vertikutieren: Darauf sollten Hobbygärtner wirklich achten

(djd). Zahlreichen Mythen ranken sich um die Rasenpflege. Dank Praxis-Erfahrungen und durch Erkenntnisse der Wissenschaft lassen sich heute allerdings viele dieser Ansichten widerlegen. Hier die „Top 5“ der Rasenmythen.

1. Dünger ist Dünger - was für Beete gut ist, ist auch für den Rasen gut.

Grundlegend falsch! Gräser haben spezielle Nährstoffansprüche. So benötigt Rasen mehr Stickstoff als andere Pflanzen, gerade für eine satte Grünfärbung. Die wichtigsten Nährstoffe neben Stickstoff sind noch Phosphor, Kalium und Magnesium. Rabatten- und Gemüsedünger enthalten zu viel Phosphor und Kalium. Daher sind sie nicht für Rasen geeignet.

2. Je tiefer der Rasen gemäht ist, umso weniger Arbeit habe ich.

Falsch. Wer zu tief mäht, schadet dem Rasen: Die Wurzeln liegen frei und die Sonne kann den Rasen so stark austrocknen, dass die Halme absterben. Daher gilt die „Drittel-Regel“: die Gräser dürfen stets maximal um ein Drittel gekürzt werden. Ist der Mäher auf drei Zentimeter eingestellt, sollte die Rasenhöhe vor dem Mähen 4,5 cm betragen. Mit Rasenmähern wie etwa dem kompakten Akku-Modell Viking MA 235 geht das präzise Einstellen der Schnitthöhe sehr einfach von der Hand.

3. Mit einem Mulchmäher muss man nicht mehr düngen.

Nur fast richtig. Beim Mulchmähen erfolgt die Nährstoffzufuhr bereits beim Mähen, wobei das abgemähte Schnittgut von dem speziellen Messer fein zerkleinert wird und als Dünger bis zur Grasnarbe rieselt. Sobald es zersetzt wird, stehen die enthaltenen Nährstoffe dem Rasen zur Verfügung. Aber: Fehlt dem Rasen ein bestimmter Nährstoff, muss dieser dennoch hinzugefügt werden. Einige Rasenmäher, wie etwa der Viking MA 339 C, lassen sich mit Umbau-Kits in wenigen Schritten zum Mulchmäher umrüsten.

4. Der letzte Schnitt erfolgt im Oktober.

Nicht unbedingt, denn das Wachstumsende ist nicht vom Kalendermonat abhängig, sondern von der Witterung. Solange der Rasen noch wächst, sollte er auch regelmäßig gemäht werden. Schluss ist spätestens bei Temperaturen, die dauerhaft unter fünf Grad Celsius liegen.

5. Rasen muss jedes Jahr gekalkt werden, damit Moos keine Chance hat.

Dies gilt nicht unbedingt. Eine Moosbildung wird unter anderem durch einen sauren Boden, Schatten und Bodenverdichtung hervorgerufen. Rasenfilz, zu tiefes Mähen oder mangelhafte Düngung begünstigen ebenfalls die Moosbildung. Kalk hilft lediglich dabei, die Säure im Boden zu neutralisieren. Gegen die restlichen Gründe kann es nichts ausrichten. Vor dem Kalken sollte jedoch auf jeden Fall ein Bodentest gemacht werden, denn Kalk sollte erst bei einem pH-Wert unter 5,5 gegeben werden. Die erste Maßnahme gegen Moos ist und bleibt jedoch das Vertikutieren und Durchlüften.

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

GROBA Bauaustrocknung GmbH
- Trocknung nach Wasserschaden
- Estrichtrocknung / Luftentfeuchtung
- Bau- / Winter- / Not- / Eventbeheizung
- Vermietung / Beratung / Verkauf / Service
Telefon 0202 - 2701230 / Fax 0202 - 2701231
www.groba-online.de / info@groba-online.de

Tor- und Schrankenanlagen
Gramke
Absperrungen aller Art

Toranlagen · Garagentore · Industrietore · Torantriebe
Haustüren · Schranken · Drehkreuze
Westfalenweg 279
D-42111 Wuppertal
Telefon (02 02) 2 70 56-0
Telefax (02 02) 2 70 56-25
mail@gramke-gmbh.de
www.tore-schranken-anlagen.de

Neuer Glanz für die Gartenmöbel

Nicht nur edle Hölzer sollten richtig gepflegt werden

(djd). Wenn immer öfter warme Sonnenstrahlen auf die Terrasse fallen, wird es Zeit, Stühle und Gartenliege aus dem langen Winterschlaf zu holen. Egal ob frischer Glanz oder silbergraue Patina: Vor allem edle Hölzer wie Teak oder Bangkirai wollen richtig gepflegt werden. Auf keinen Fall sollte man ihnen mit dem Hochdruckreiniger zu Leibe rücken. Denn eine aufgeraute Oberfläche ist anfälliger für Schmutz und verwittert schneller.

Foto: djd/mellerud.de

Vergrauung mit Spezialreiniger entfernen

Hartnäckige Verschmutzungen werden am besten von Hand mit sehr feinem Schmirgelpapier - am besten mit einer 400er-Körnung - beseitigt. Wenn das Holz wieder wie neu aussehen soll, lässt sich die Vergrauung mit einem Spezialreiniger wie beispielsweise dem Hartholz-Entgrauer von Mellerud entfernen.

Nach der gründlichen Reinigung sollte man das Holz mit einem Pflegeöl behandeln, um es vor Witterungseinflüssen und UV-Strahlen zu schützen. Geeignet ist beispielsweise das neue Holzpflegeöl desselben Herstellers, das in den Farbtönen Teak und Bangkirai erhältlich ist. Es wird mit weichem Pinsel, Tuch oder einer Rolle gleichmäßig dünn aufgetragen und verleiht dem Holz wieder ein natürlich frisches Aussehen. Für Gartenmöbel aus Nadelholz empfiehlt sich das Holzpflegeöl farblos. Es frischt nicht nur die Struktur auf, sondern schützt Nadelhölzer auch vor Bläue, Fäulnis, Schimmel und Vergrauung. Es eignet sich für Gartenmöbel, aber auch für Zäune, Pergola oder Sichtschutzelemente aus Nadelhölzern. Hilfreiche Tipps zum Thema Reinigung und Pflege von Gartenmöbeln findet man beispielsweise auch auf www.sauber-in-den-garten.de.

Auch Gartenmöbel aus Kunststoff brauchen Pflege

Auch Gartenmöbel aus Kunststoff, Polyrattan oder Textilgewebe brauchen Pflege. Spezialprodukte wie der „Gartenmöbel Reiniger“ sind auf die hochwertigen Oberflächen moderner Gartenmöbel abgestimmt. Sie helfen, hartnäckige Verschmutzungen zu lösen und sorgen dafür, dass Kunststoffoberflächen nicht so leicht vergrauen und vergilben. Nicht vergessen sollte man auch die Bezüge: Wer Sitzkissen und Co. mit einer Textilimprägnierung vor Feuchtigkeit schützt, muss sich nicht über Stockflecken ärgern, wenn die Bezüge einmal über Nacht draußen bleiben. Umso länger währt die Freude im grünen Wohnzimmer.

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

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

Komposthaufen richtig anlegen

Effektive Mikroorganismen sorgen für eine schnelle und fäulnisfreie Verrottung

(djd). Gartenbesitzer wissen: Ein guter Kompost spart Dünger, verwertet Garten- und Küchenreste sinnvoll und sorgt fast ganz allein für Nachschub an wertvoller humoser Erde. Pflanzen freuen sich über die enthaltenen Nährstoffe und Spurenelemente und werden außerdem widerstandsfähiger gegen Schädlinge und Krankheiten. Beim Anlegen eines Komposthaufens gibt es allerdings einiges zu beachten:

Foto: djd/www.emiko.de/maho - Fotolia

- Um zu verhindern, dass der Kompost austrocknet oder fault, sollte der Kompostplatz weder in der prallen Sonne noch im totalen Schatten liegen. Am besten wird er an einem halbschattigen Platz im Garten und auf offener Erde angelegt, damit etwa Regenwürmer in das Material eindringen können und überschüssige Flüssigkeit abfließen kann. Ein Kompostbehälter erleichtert die Sammlung organischer Abfälle, ist aber nicht unbedingt erforderlich.

- Der Kompost wird schichtweise angesetzt. Ganz unten kommen gehäckselte Äste und Zweige, darauf laufend Küchen- und Gartenabfälle. Dabei sollte man auf eine gute Durchmischung der Abfälle und auf ein weitgehend ausgewogenes Verhältnis von trockenem und feuchtem Material achten.

- In der Regel muss der Kompost mehrmals umgeschichtet werden und benötigt zehn bis zwölf Monate, bis er verwendet werden kann. Schneller und einfacher gelingt die Verrottung mit dem Einsatz von effektiven Mikroorganismen wie etwa Emiko KompostPflege. Innerhalb von drei bis sechs Monaten wird das organische Material von Mikroorganismen und Regenwürmern in Humus umgesetzt. Die Anwendung ist einfach: Hierfür gießt man etwa fünf Mal im Jahr eine Mischung aus der KompostPflege und Wasser über den Kompost. Anschließend wird das Material etwas durchgemischt und angedrückt, um Lufteinschlüsse zu vermeiden. Wird der Kompost gelegentlich mit einem Urgesteinsmehl bestreut, das mit einer Multimikrobenmischung angereichert ist, fördert das die Verrottung zusätzlich. Mehr Informationen und Tipps gibt es unter www.emiko.de.

- Setzt man effektive Mikroorganismen ein, muss das Material nicht umgeschichtet werden und die Rotte verläuft fäulnisfrei. Im Gegensatz zum „herkömmlichen“ Kompost entstehen während der Verrottung keine hohen Temperaturen - wertvolle Nährstoffe aus dem pflanzlichen Material bleiben so erhalten.

- Reifer Kompost hat eine krümelige Struktur hat und riecht nach Walderde. Am besten siebt man den fertigen Humus durch ein Wurfgitter. Grobe Reste kommen auf einen neuen Komposthaufen.

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

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

Mit einem Wisch

Mit einem Hartbodenreiniger, der Staubsaugen und Wischen in einem Arbeitsschritt vereinigt, ist in nur einem Wisch alles erledigt. Foto: rgz/Kärcher

(rgz/su). Ein Bodenbelag muss einiges aushalten, daher sollte er besonders sorgfältig gereinigt und gepflegt werden. „Eines haben besonders empfindliche Böden wie Laminat, Kork und Parkett gemeinsam: sie sollten niemals zu nass, sondern immer nur leicht feucht gewischt werden, sonst quellen sie auf“, weiß die Hauswirtschaftsexpertin Urte Paaßen. Wer auf Nummer sicher gehen will, kann dabei etwa zum neuen Hartbodenreiniger „FC 5“ von Kärcher greifen: Die wechselbaren Mikrofaserwalzen des Geräts werden aus einem Tank ständig mit einer Reinigungsmittellösung befeuchtet - aber nur so leicht, dass keine Gefahr für empfindliche Böden besteht. Das Gerät wischt und saugt in nur einem einzigen Arbeitsschritt. Mehr Infos: www.kaercher.de

Auflösung Sudoku S. 31

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

Auflösung Rätsel S. 31

KOHLMEISE

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

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

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

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

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!

Länder jenseits der Ozeane · Licht-spiel-haus · natürliche Zeitein-teilung · verwirrt · kurz für: in das · bloß · ein US-Geheim-dienst · farbloser Brannt-wein · Naum-burger Dom-figur · Angeh. einer Welt-religion

eigen-artiger Mensch · glatt-schaliger Pfirsich · Begrü-ßung · Brücke in Venedig · verwe-sender Tier-körper · nicht diese · kleine Spende · Anfän-gerin · europ. Fußball-bund (Abk.) · wegen · röm. Zahl-zeichen: zwei · dt. Schau-spieler (Beppo) † · zweifel-hafter Ruf · deutsche Schau-spielerin · Kleb-stoff · Aner-kennung · nach Art von (franz.) · span. Mehr-zahl-artikel · ital. Rechts-gelehrter † 1220 · Kose-wort für Groß-mutter · Wind-schatten-seite · Geburts-stätte von Zeus · Staat in Vorder-asien · kampf-unfähig (Abk.) · Ruf beim Stier-kampf · obere Raumbe-grenzung · russ. Lauten-instru-ment · Mutter von Abel (A.T.) · bäuer-liches Anwesen

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

1	2	3	4	5	6	7	8	9

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

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

Ein „heißes Thema“

Solarenergie

Jeder, der ein Dach auf seinem Haus hat, könnte Solarenergie nutzen. Doch lohnt sich das? Was kosten solche Anlagen und worauf ist zu achten? Der Energieberater Stefan Bürk von der Verbraucherzentrale gibt einen Überblick über thermische Solaranlagen sowie Anlagen zur Stromerzeugung mit und ohne Batterien. Besprochen wird die typische Auslegung von Solaranlagen und mögliche Probleme.

Mittwoch, 26. April 2017, 16:00 – 17:00 Uhr
(Einlass ab 15:45 Uhr)

Referent: Dipl.-Ing. Stefan Bürk

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

Auftaktsveranstaltungen

Mittwochs bei Haus + Grund auf ein Stündchen „Der neue Mietspiegel Wuppertal ! Und nun ?

Die beiden Auftaktsveranstaltungen am 8. März/15.März 2017 zu dem neuen Mietspiegel der Stadt Wuppertal konnten mit zahlreichen interessieren Teilnehmer nahtlos erfolgreich an die Veranstaltungsreihe des letzten Jahres anschließen. Neben vielen Mitgliedern konnten auch zahlreiche noch nicht dem Verein angehörige Interessierte jeweils begrüßt und einige als neue Mitglieder gewonnen werden.

Die beiden Referenten, RA Klaus Riske und RA Dirk-Ingmar Wimmershoff, zeigten die Entwicklung des aktuellen Mietspiegels, seine zahlreichen Neuerungen und was alles bei dem Mietspiegel und einer Mieterhöhung zu beachten ist, an vielen Beispielen auf. Es konnten viele wertvolle Tipps im Umgang mit dem Mietspiegel, aber auch, was man bei künftigen Modernisierungen der Wohnung im Hinblick auf die Möglichkeiten aus dem Mietspiegel vorrangig angehen sollte, gegeben werden. Hierbei war von großem Vorteil, dass die beiden Referenten als Teilnehmer des „Arbeitskreis Wuppertaler Mietspiegel“ aus erster Hand berichten konnten.

Die Geburtstagsgrüße für den April wir gratulieren unseren Mitgliedern!

Elli Tietz	01. 04.	Gerda Karau	18. 04.
Lieselotte Tigges	01. 04.	Rita Gaukstern	18. 04.
Annemarie Leonhards	02. 04.	Barbara Mönninghoff	18. 04.
Gisela Lietz	02. 04.	Christa Birnbaum	19. 04.
Bärbel Oberste-Sirrenberg	03. 04.	Wilfried Hannig	20. 04.
Ellinor Bube-Klubertz	04. 04.	Hansgert Hüser	20. 04.
Ruth Warnking	05. 04.	Klaus-Dieter Huffmann	21. 04.
Herbert Sommerfeld	06. 04.	Hans-Gustav Amberger	23. 04.
Siegfried Suchner	07. 04.	Heinz Schweda	24. 04.
Ingrid Ohlig	07. 04.	Helmut Nothdurft	25. 04.
Gisela Thome	07. 04.	Ingrid Köhler	25. 04.
Emmi E. Rathmann	08. 04.	Karin Schlimmer	25. 04.
Siegfried Gloger	08. 04.	Donata Thomas-Reuss	25. 04.
Manfred Winkler	08. 04.	Herbert Schienbein	26. 04.
Werner Rexroth	09. 04.	Heinrich Schmalenbeck	27. 04.
Rudi Seiffert	11. 04.	Ursula Bienemann	28. 04.
Horst Pindur	12. 04.	Else Borlinghaus	28. 04.
Karl-Heinz Hombach	12. 04.	Christa Scheven	28. 04.
Rudolf Maurus	12. 04.	Herwarth Saatweber	28. 04.
Ute Bächler	13. 04.	Inge Geilenberg	29. 04.
Gerhard Janzik	14. 04.	Gerti Fleischer	29. 04.
Ruth Schäfer	14. 04.	Veronika Bender	30. 04.
Hermann Rütering	14. 04.	Manfred Bombosch	30. 04.
Edith Windchen	15. 04.	Karin Hanisch	30. 04.
Roswitha Zandbergen	15. 04.		

Wir begrüßen als neue Mitglieder

Herrn Hamid Tahan Nazif
Herrn Herwarth Saatweber
Fr. Isabel Lopez u. Hr. J.R. Martinez
Ehel. Hans Werner u. Ulrike Mühling
Frau Jutta Schürmann
Herrn Kalle Kenkel
Herrn Jan Gostek
Herrn Thomas Blüggel
Herrn Sinan Erdem
Frau Claudia Maser
Firma Reditus gGmbH
Frau Silke Hesse-Wittinghofer

TV Simulator

Neue Mitglieder werben - Einbruchschutz gratis erhalten!

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

Prämienvoraussetzungen:

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

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

PRÄMIENCOUPON

Als Prämie wünsche ich mir:

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

Angaben zum werbenden Mitglied:

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

_____
Straße/Hausnummer PLZ Ort

Ich habe folgendes Neu-Mitglied geworben:

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

_____
Straße/Hausnummer PLZ Ort

Dessauerstraße 3 | 42119 Wuppertal
www.hausundgrundwtal.de

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

Gebäudeenergiegesetz vorerst gestoppt!

Das Gebäudeenergiegesetz ist nicht wie geplant am 15. Februar 2017 im Bundeskabinett verabschiedet worden.

Grund sind verschiedene, von Seiten der konservativen Flügel der CDU/CSU unter anderem an Kanzleramtschef Peter Altmaier gesendete Briefe, die Einwände gegen die geplanten Forderungen des GEG einbringen. Hier wird formuliert, dass dieses Gesetz zum Beispiel dem Ziel des bezahlbaren Wohnens und Bauens entgegen steht. Hier kursieren unterschiedliche Zahlen zwischen 4 bis 7 % Verteuerung der Baukosten bei Neubauten, um die geforderten Standards an Energieeinsparungen einhalten zu können.

Insbesondere werden erhebliche Bedenken geäußert, dass der geplante Niedrigst-Energiestandard für neue Nichtwohngebäude unwirtschaftlich sein könnte im Vergleich zur möglichen zu erzielenden Einsparung an Treibhausgasen gegenüber der zu tätigenden Investition.

Da die Festlegung des Effizienzhausstandards 55 für neu zu errichtende Nichtwohngebäude verabschiedet werden sollte, sehen die Gegner hier Vorbereitungen für weitere spätere Eingriffe und Vorgaben in den Wohnungsbestand und Wohnungsneubau.

Zu beachten ist jedoch auch, dass eine Verabschiedung des GEG in der jetzigen Legislaturperiode als mehr als unwahrscheinlich gilt. Nach der Bundestagswahl werden neue Gesetze sicher bis Januar 2018 nicht auf den Weg gebracht werden. Damit wird die EU-Vorgabe der Europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD) zur Einführung des Niedrigstenergiestandards bei nichtöffentlichen Neubauten zeitlich verletzt und Vertragsverletzungsverfahren drohen.

Wir berichten über den weiteren Vorgang im Eigentümerjournal.

Achtung aus DVB-T wird DVB-T2 Region Wuppertal ist betroffen!

Am 29.03.2017 erfolgt in vielen Regionen Deutschlands die Umstellung auf DVB-T2 HD.
Zu diesem Zeitpunkt wird das bisher vorhandene DVB-T Angebot enden. Die Region Wuppertal ist hier betroffen.

Das Programmangebot wird erhöht und dem zunehmenden Wunsch nach mehr HD-Programmen wird Rechnung getragen.

Neu werden 40 eingespeiste Programme in HD-Qualität sein, von denen ca. 50 % frei empfangbare öffentlich-rechtliche Sender ohne Zusatzkosten sind und 50% verschlüsselte private Sender, welche ausschließlich über die freenet TV Plattform empfangen werden können.

Jahresempfangskosten für die Freischaltung der privaten Sender belaufen sich auf 69, -€ zuzüglich etwaiger Geräteanschaffungskosten. Ältere Fernsehgeräte benötigen sogenannte Set-Top-Boxen zur Ergänzung am Fernsehgerät, um DVBT-T2HD empfangen zu können. Vorhandene DVBT-Antennen können in der Regel nicht mehr benutzt werden.

Neue Fernsehgeräte und technische Ergänzungen sollten mit dem grüne DVBT-T2 HD-Logo gekennzeichnet sein.

Genaue Informationen erhalten Sie auf der Internetseite: www.dvb-t2hd.de

Unsere Mietverträge

werden ständig durch unsere Juristen auf Rechtssicherheit geprüft, aktualisiert und angepasst. Diese können in den Formaten 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

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

Mehrfamilienhaus am Brill maklerfrei aus Eigenbestand!

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

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

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

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

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

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

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

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

Wuppertal-Barmen, Nähe Gosenburg-Hammesberg

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

Reserviert!

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

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

Renovierte 2-Zimmerwohnung in Wichlinghausen, ruhige Lage, Balkon

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

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

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

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

Wir suchen neue Verkaufs-objekte

Eine Werteinschätzung übernehmen wir kostenlos.

Angebote bitte an
Haus und Grund
Tel.: 02 02 / 4 79 55-0

Hier könnte Ihre Anzeige stehen!
Wir beraten Sie gerne.
Telefon
0 23 24 / 2 58 22
e-mail:
andreas.wimmers@gmx.de

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

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

Single-ETW Langobardenstr. sofort frei!

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

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

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

Dieses Objekt steht im beliebten Stadtteil Cronenberg, Bereich Zillertal.

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

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

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

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

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

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

Baujahr: 1989
Etage: 5. OG, Südseite
Größe: ca. 68 qm
Hausgeld: 303,- € p. Monat
Energieausweis: Baujahr 1989, Energieverbrauchsausweis, 118,7 kWh/m²a, Datum 10.07.2014, Erdgas
Kaufpreis: **69.500,- €**
zzgl. 3,57 % Courtage inkl. 19 % MwSt. für Haus und Grund (Makler)

Beratungszeiten

Wuppertal Elberfeld
Dessauerstraße 3, 42119 Wuppertal

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

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

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

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

Langenberg
Geschäftsstelle Froweinplatz 6 b
Jeden 2. und 4. Freitag im Monat
jeweils 16.00 - 17.30 Uhr
Keine Sprechstunde am 14.04.2017 (Karfreitag)

Langerfeld
Allianz-Vertretung Grote
Langerfelder Str. 136
Sprechstunden jeden 1. und 3. Dienstag im Monat
von 15.30 - 17.00 Uhr
Keine Sprechstunde am 18.04.2017

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 18.04.2017

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

Anschriften

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

Dessauerstraße 3
42119 Wuppertal

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

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

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

Froweinplatz 6 b
42555 Velbert

fon 02052 / 847 74
fax 02052 / 847 74

Impressum

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

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

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

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

Bezugspreis jährlich 42,00 EUR

Auflage 6.000

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

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

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

Immobilien sind unsere Spezialität!

Deshalb sollten Sie uns

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

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

Preisindex für Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex Deutschland Basisjahr 2010 = 100

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

Verbraucherpreisindex NRW Basisjahr 2010 = 100

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

Harmonisierter Verbraucherpreisindex (HVPI) für Deutschland Basisjahr 2015 = 100

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

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

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

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

Brennstoffe

120 JAHRE HEIZOELVORST
Deutscher Ring 69, 42327 Wuppertal, Tel. 744035

Dach + Wand

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

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

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

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

Vorsicht Falle!

Warnung an unsere Anzeigenkunden!

Für das Eigentümer Journal ist ausschließlich Herr Andreas Wimmers tätig!

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

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

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

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

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

Gerüstbau / Leitern

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

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

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

TÜREN Heldmann
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...

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

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

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

Rolladen / Markisen

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

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

Beilagenhinweis:

Holz Lumbeck
Otto Reinshagen

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