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

Eigentümer journal.

ISSN 2567-1472

Besuchen Sie uns im Internet
www.hausundgrundwtal.de

RECHTSTIPPS • IMMOBILIENSERVICE
BRANCHENNEWS • VEREINSARBEIT

April 2021

Infos zur GEV Wohngebäudeversicherung unter 040 3766 3367
oder unter gev-versicherung.de/hausundgrund

Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

GEV
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG

Von Gipfelstürmern und Gelangweilten

Wohngipfel? Da denkt man vielleicht an die Elberfelder Hütte (Hohe Tauern) oder die Bonner Hütte am Toblacher Pfannhorn (Südtirol) - und liegt daneben. Dieser Wohngipfel ist auf keiner Landkarte, sondern er befindet sich im Reich der virtuellen Realität, genauer der Wohnungsbaupolitik.

Was da im Jahr 2018 vereinbart wurde, war kürzlich Gegenstand einer virtuellen Regierungsbilanz. Die Zensuren hatten andere schon vorab vergeben, so der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft aufgrund einer Mitgliederbefragung. Maßnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum: Schulnote 4,4. Eindämmung der Baukostensteigerungen, Linderung des Baulandmangels durch (verbilligte) Abgabe öffentlicher Flächen, Beschleunigung der Genehmigungsverfahren: Note fünf (nach deutschem Schulsystem).

Warum, so wurde gefragt, sind in Holland die Baukosten für ein Einfamilienhaus um 1000 Euro/m² niedriger als in Deutschland - bei gleicher Qualität des Hauses? Senkung der Grunderwerbsteuer, wie im Koalitionsvertrag vereinbart? Fehlanzeige! Ein Blick über den Ärmelkanal in ein Nicht-Mehr-EU-Land würde offenbaren, wie das - praktische Veranlagung vorausgesetzt - gehen könnte. Dort gibt es Freibeträge und Stufentarife, denn es macht einen Unterschied, ob jemand erstmalig baut (meist sind es junge Familien), oder ob ein Investor ein großes Objekt entwickelt.

Nur für Sozialromantiker passt es zusammen, einerseits den Neubau von Wohnungen und die Bereitstellung des Bestandes in hoher Qualität (z. B. barrierefrei und wärmegedämmt) zu fordern und sich andererseits gleichsam dauerhaft eingefrorene Mieten oder Mietspiegel unter Betrachtung von 8- bis 10 Jahreszeiträumen und mehr zu wünschen (mal sehen, was geht - vielleicht auch 100 Jahre?).

Einer Statistik der Postbank zufolge lag der Preiszuwachs bei Eigentumswohnungen über alle Regionen in Deutschland im letzten Jahr deutlich oberhalb von 9%. In Wuppertal hat der Gutachterausschuss im März 2021 die Ergebnisse für das Jahr 2020 bekannt gegeben. Sie fußen auf den Kaufpreisangaben in den Kaufverträgen. Demnach wurde hier eine etwas moderatere Entwicklung registriert. Die durchschnittliche Steigerungsraten lagen zwischen 6,2 und 7,5% (Objekte neu bzw. gebraucht).

Größere Objekte vom Typ „Art Hotel“ oder Bundesbahndirektionsgebäude blieben bei der Analyse außen vor. Auch wenn diese beiden nicht verkauft wurden, so wünschte man sich doch von der Stadt Wuppertal eine Offenlegung der ihr angebotenen Kaufpreise sowie der Zahlungsströme seit 2015 zugunsten des „Hotels“. Auch die Entwicklung der Mietpreisvorstellungen beim ehemaligen Direktionsgebäude bedürfte der Offenlegung. (Nur ein Schelm würde hier den Wuppertaler Mietspiegel zum Vergleich heranziehen.)

Wie weit wird sich die Immobilienpreisspirale noch drehen? Ökonomen der Deutschen Bank prognostizieren ein Ende des „Schweinezyklus“ (so benannt nach den zyklischen Preisschwankungen bei Schweinehälften in den USA) für das Jahr 2024. Als mögliche Auslöser werden Zinssteigerungen, Zuwächse auf der Angebotsseite und verminderte Zuwanderung angeführt. Sollte Deutschlands Wettbewerbsfähigkeit abnehmen, wird sogar die Möglichkeit einer Abwanderung diskutiert.

Ausgehend von der New York Times kursiert die Hypothese eines Trends zur Wirtschaft der Langeweile

Inhalt
April 2021

KOLUMNE 3

VON FALL ZU FALL

Betriebskostenumlage muss bestimmbar sein 5

Eigentümer hat trotz Pandemie Anspruch auf Teilnahme an Eigentümerversammlung 7

Fiktive Mängelbeseitigungskosten können verlangt werden 8

Steuerfalle vermeiden - Vermietung an Angehörige! 10

Steuerfalle vermeiden - Vermietung an Angehörige! 10

TALAKTUELL

Änderungen im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG): Das Wichtigste für die Verbraucher 12

NEUES UND WISSENSWERTES

Wie sich die Wohnnebenkosten senken lassen 16

Privates Nest mit Landhaus-Charme 17

Grüne Frühlingsgefühle 18

Kleine Gartenparadiese erschaffen 19

Mehr Komfort fürs Glashaus 20

VEREIN

Rätsel / Sudoku 21

Geschäfts- und Beratungszeiten 22

IMMOBILIEN-SERVICE 24 - 25

IMPRESSUM/BERATUNGSZEITEN/INDEX 26

Titelbild: Ostergrüße von Dirk-Ingmar Wimmershoff

(boredom economy). Abbild derselben seien massenhafte zielgerichtete Spekulationen von Kleinanlegern (ähnlich dem Auftreten von sog. „flash mobs“) mit virtuellem Geld (z. B. Bitcoin) und gewissen Aktien. Wer den ganzen Tag immobil vor dem Bildschirm verbringe, suche einen Ausgleich im Spiel [J. Huizinga: *Homo Ludens* (Der spielende Mensch)]. Tatsächlich soll die Anzahl der Aktionäre in Deutschland im letzten Jahr erheblich gewachsen sein.

In dieses Bild von der Langeweile passt die Schnapsidee aus der Parteienlandschaft, das Superwahljahr mit der Forderung nach Verhinderung des Baus von Einfamilienhäusern einzuläuten. Das garantiert den Beifall all jener, die meinen, sich nie ein solches Heim leisten zu wollen oder zu können, sowie der anderen, die bereits eins haben und für die das einem Lottogewinn gleichkäme. Denn falls die Einschränkungen kommen, wird der Bestand zum knappsten aller Güter und eine nie dagewesene Preissteigerung zeigen.

P. Scharfenberg

Hier könnte Ihre Anzeige stehen!

Wir beraten Sie gerne.

Telefon
0 23 24 / 2 58 22

e-mail:
andreas.wimmers@gmx.de

Immobilien sind unsere Spezialität!

Deshalb sollten Sie uns
– Ihr Haus anvertrauen, wenn Sie verkaufen wollen
– Ihre Wohnung anvertrauen, wenn Sie vermieten wollen.

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

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

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

Elflein
Isolierbau GmbH
Vielfältig (z.B. Farbe, Oberfläche und Anwendung)
Gussasphalt und Beschichtungen für
Terrassen & Balkone
vielfältig • schnell nutzbar • innovativ
www.elflein-isolierbau.de Tel. 02331-55021

Prüfen Sie neue Mieter – mit dem Solvenzcheck
von Haus + Grund für € 19,95 inkl. MwSt.

Haben Sie Schimmel im Keller?
Wir beheben nasse Keller, nasse Wände, Schimmel.
Ein für alle Mal !
Dirk Hünninghaus® GmbH
mehr als 45 Jahre Erfahrung
Horather Schanze 4
42281 Wuppertal
Telefon 0202 . 78 55 20
Telefax 0202 . 78 90 21
info@huenninghaus.com
www.huenninghaus.com

Betriebskostenumlage muss bestimmbar sein

Will der Vermieter neben der eigentlichen Miete auch die Betriebskosten umlegen bzw. abrechnen, muss dies vereinbart werden, da im Gesetz kein Automatismus hierfür festgelegt ist. Ob und welchen Inhalt eine solche Vereinbarung dann haben muss, ist ebenfalls nicht im Gesetz festgelegt und der Vertragsfreiheit unterworfen. Ob dann aber alles, was so als Vereinbarung niedergeschrieben wurde der Rechtsprechung genügt, ist immer wieder lebhaft zwischen den Vertragsparteien umstritten. So auch in einem gewerbemietrechtlichen Fall, den der BGH (Az.: XII ZR 120/18) zu beurteilen hatte.

Dort stritten die Parteien darüber, ob die beklagte Gewerberaummieterin verpflichtet ist, dem Vermieter die Grundsteuer für das Mietobjekt als Betriebskosten zu erstatten. Mit Vertrag aus August 1990 mietete die Gewerberaummieterin ein bebautes Grundstück zum Betrieb eines Supermarktes mit Getränkehandel und Parkplätzen an. Zu den Betriebskosten enthält der Vertrag folgende Regelung:

„Sämtliche Betriebskosten werden von dem Mieter getragen. Hierunter fallen insbesondere die Kosten der Be- und Entwässerung sowie der Heizungs- einschließlich Zählermiete und Wartungskosten. (….)

In den jährlichen Betriebskostenabrechnungen bis einschließlich 2011 ließ der Vermieter die für das Objekt anfallende Grundsteuer unberücksichtigt. Im Jahr 2016 macht er erstmals für die Jahre 2012 und 2013 wegen der Grundsteuer eine Nachforderung von jeweils 5.116,92 € geltend, die aber nicht von der Gewerberaummieterin beglichen wurde, so die Sache vor Gericht landete. Durch die Instanzen sah es zunächst für den Vermieter schlecht aus, da diese der Meinung waren, dass keine ausreichende Vereinbarung über die Umlage der Betriebskosten getroffen worden sei.

Dies sah dann der BGH aber anders und kassierte die Vorentscheidungen ein. Er hielt fest, dass die Vereinbarung über die Betriebskostenumlage wie jede schuldrechtliche Vereinbarung bestimmt oder zumindest bestimmbar sein muss, um wirksam zu sein. Er stellte auch klar, dass der in einem Gewerberaummietvertrag verwendete Begriff „Betriebskosten“ auch dann, wenn sich kein übereinstimmendes abweichendes Begriffsverständnis der Vertragsparteien feststellen lässt, auch ohne weitere Erläuterung alle zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses

Urteile in Kurzfassung

zusammengestellt von RA Klaus Riske

Gleiches Recht
Die bereits zum Wohnraummietrecht entwickelten Grundsätze über die formelle Ordnungsmäßigkeit einer Nebenkostenabrechnung gelten grundsätzlich auch für das Gewerberaummietrecht (BGH, Urteil vom 20.01.2021 - XII ZR 40/20).

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.

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

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

seit 1919
Poschen & Giebel
Rohr- & Kanalreinigung | Kanal TV | Entsorgung
Schnell
Preiswert
Kompetent
Zuverlässig seit 1919
Reinigung
Entsorgung
Dichtheitsprüfung
Auch im Notdienst
Poschen & Giebel GmbH · Postfach 110427 · 42304 Wuppertal
www.poschen-giebel.de
Telefon *: 02 02 / 25 00 25 · E-Mail: info@poschen-giebel.de
* Anrufweiterschaltung zum Firmensitz in Haan

Vertragsstrategie

Bei der Frage, ob ein Mietverhältnis über Wohnraum vorliegt, ist auf den Nutzungszweck abzustellen, den der Mieter mit der Anmietung des Mietobjekts vertragsgemäß verfolgt. Geht der Zweck des Vertrags dahin, dass der Mieter die Räume weitervermietet oder sonst Dritten - auch zu Wohnzwecken - überlässt, sind die Vorschriften des Wohnraummietrechts nicht anwendbar (BGH, Urteil vom 13.01.2021 - VIII ZR 66/19).

Verzögerungstaktik

Der Zweck des im Eilrechtsverfahren durchsetzbaren Besitzschutzes des Mieters gegen Umbaumaßnahmen des Vermieters besteht nicht darin, die Durchführung der Umbaumaßnahmen zu verzögern. Der Zweck des einstweiligen Rechtsschutzes beschränkt sich auf die Abwehr von wesentlichen, nicht zumutbaren Störungen, gegebenenfalls auch Störungen, die die Grenze zur Rücksichtslosigkeit überschreiten. Sofern im Vorhinein offen ist, in welchem Umfang tatsächlich nicht zumutbare Störungen auftreten, kann der Mieter vorbeugenden Rechtsschutz nicht in Anspruch nehmen (AG Hamburg, Urteil vom 18.02.2021 - 912 C 21/21).

in die gesetzliche Definition nach § 556 Abs. 1 Satz 2 und 3 BGB i.V.m. § 2 Betriebskostenverordnung einbezogenen Kostenarten, erfasst. Daher fehle es einer einzelvertraglichen Vereinbarung, wonach der Mieter sämtliche Betriebskosten zu tragen hat, im Bereich der Gewerberaummiete nicht an der für eine Vertragsauslegung erforderlichen Bestimmtheit bzw. Bestimmbarkeit. Insofern war in der vorliegenden Vertragsregelung es auch nicht schädlich, dass einzelne Nebenkostenarten genannt wurden. Die Formulierung kann nicht nach ihrem Wortsinn dahin verstanden werden, dass doch nur die ausdrücklich genannten Kostenarten aus dem Katalog umgelegt werden sollen. Denn in dem in Satz 1 von „sämtlichen“ Betriebskosten die Rede und der Nennung in Folgesatz ein „insbesondere“ vorangestellt ist, wird deutlich, dass es bei diesen Positionen nicht sein Bewenden hat, sondern es sich lediglich um eine beispielhafte Aufzählung handelt.

Resümee:

Die Entscheidung ist für Gewerberaumverhältnisse sehr erfreulich. Der XII. Senat, der für Gewerberaummietrecht zuständig ist, schließt sich mit seiner Argumentation dem VIII. Senat des BGH's, der für Wohnraummiete zuständig ist, an. Er überträgt hierbei, obwohl § 556 BGB nicht direkt auf Gewerberaummietverhältnisse anwendbar ist, die dortigen Definition und die Bezugnahme zum Begriff Betriebskosten nunmehr auch auf das Gewerberaummietrecht.

In dem obigen Fall ist aber noch nicht das Ende der Fahnenstange erreicht, da der BGH die Sache wegen weiterer nun von den Unterinstanzen zu beurteilender Punkte zurück verwiesen hat. Hierbei deutete der BGH an, dass die Untergerichte einen Blick darauf zu nehmen haben, dass das dem Vertragsschluss nachfolgende Verhalten der Parteien - hier die jahrzehntelange Nichtumlage der Grundsteuer - unter Umständen Bedeutung für die Ermittlung des tatsächlichen Willens und das tatsächliche Verständnis der an dem Rechtsgeschäft Beteiligten bei Vertragsabschluss haben kann. Er hob aber gleichzeitig mahnend den Finger an die Unterinstanz dabei daran zu denken, dass über dies bei der bloßen jahrelangen Nichtabrechnung einer ursprünglich auf den Mieter umgelegt vereinbarten Kostenposition nur bei Hinzutreten besonderer Umstände die konkludente Abänderung der Umlagevereinbarung (also nicht mehr abrechnen zu können) abgeleitet werden könnte.

Auch wenn durch diese BGH-Entscheidung nun eine einheitliche Tendenz bei Wohnraum- und Gewerbemietverhältnissen durch den BGH vorgegeben wurde, sollten die Vermieter es sich bei ihrer Vertragsgestaltung hinsichtlich der Umlagefähigkeit nicht all zu leicht machen. Es sollte von Anfang an Klarheit in dem schriftlichen Vertrag hergestellt werden, was im Einzelnen umlagefähig ist oder eben nicht. Nur so kann man verhindern, dass überhaupt Ansätze zum Streit um die Auslegungsfähigkeit einer vertraglichen Regelung entstehen können. Weiterhin haben wir hier in der Vereinspraxis in den letzten Jahrzehnten auch immer wieder sich ändernde Rechtsrahmenbedingungen als auch Rechtsprechung erleben müssen, die dann das jetzt durch die Entscheidung Gewonnene wieder verloren geben könnten. So gab es Zeiten, dass ausdrücklich Nebenkostenarten einzeln im Vertrag angekreuzt und aufgeführt sein mussten, um dann abgelöst zu werden von Rechtsprechung, die meinte, ein Ankreuzen sei nicht mehr erforderlich; aber eine detaillierte Auflis-

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

Seit 1885 HAPPE
TÜV gepr. Fachbetrieb § 19 I WHG
Tankreinigung · Tankschutz
Demontage
Sanitär- und Heizungsbau
42389 Wuppertal • Schwelmer Straße 46
Heizöl
Telefon: 02 02-60 28 43
Notdienst 01 71-2 61 20 16

tung usw. Da bisher in den Gesetzen für freifinanzierten Wohnraum keine konkreteren Regelungen festgelegt wurden und darüber hinaus sich ja jeder Zeit die Rechtsprechung wieder ändern kann, empfehlen wir von Haus + Grund grundsätzlich weiterhin so detailliert wie möglich die verschiedensten Nebenkostenarten, die abgerechnet werden sollen auch im Vertrag aufzuführen. Die Formularverträge von Haus + Grund entsprechenden dieser Anforderung und werden permanent von unseren hauseigenen Juristen auf aktuellsten Stand gehalten. Machen Sie sich es also nicht schwer oder sparen an der falschen Stelle und verwenden die kostengünstigen Musterverträge von Haus + Grund.

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

Gleichstellungsmerkmal
Eine Modernisierung von Wohnraum ist umfassend im Sinne des § 556f Satz 2 BGB, wenn sie einen Umfang aufweist, der eine Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt erscheinen lässt. Dies ist dann der Fall, wenn die Modernisierung einerseits im Hinblick auf die hierfür angefallenen Kosten einen wesentlichen Bauaufwand erfordert und andererseits wegen der mit ihrem tatsächlichen Umfang einhergehenden qualitativen Auswirkungen zu einem Zustand der Wohnung führt, der demjenigen eines Neubaus in wesentlichen Teilen entspricht. Beide Prüfungskriterien sind dabei von grundsätzlich gleichem Gewicht. Ein wesentlicher Bauaufwand liegt vor, wenn er mindestens ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen finanziellen

Eigentümer hat trotz Pandemie Anspruch auf Teilnahme an Eigentümerversammlung

Das LG Frankfurt/Main (2-13 S 108/20) hatte einen Fall zu entscheiden, in dem der Verwalter einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf der Einladung erklärt hatte, dass die Eigentümer möglichst dem Verwaltungsbeirat oder der Verwaltung Vollmacht für die Versammlung erteilen sollten. Ein Eigentümer hielt die Beschlüsse für nichtig, da durch die Einladung elementare Eigentümerrechte ausgehebelt worden seien. Das in der Berufungsinstanz entscheidende Landgericht folgte dieser Argumentation zwar nicht stellte aber klar, dass jeder Wohnungseigentümer auch während einer Pandemie einen Anspruch auf persönliche Teilnahme an einer Eigentümerversammlung habe, um hier Einfluss auf die Entscheidungsfindung nehmen zu können. Der Verwalter dürfe daher einzelne Eigentümer nicht gewissermaßen „ausladen“. Durch die vorliegend gebrauchte Formulierung sei dieser Umstand jedoch noch nicht erfüllt. Der Verwalter müsse vielmehr für die ordnungsgemäße Durchführung der Versammlung und damit auch die Einhaltung der Abstands- und Hygienevorschriften sorgen. Er dürfe aber die Möglichkeit Bevollmächtigungen auszusprechen aktiv bewerben.

Marian Voth, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

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

Zu Hause bleibt es am schönsten
Mit unserer lebenslangen Immobilienrente
Jetzt unverbindlich und kostenlos von Frank Siegmann beraten lassen:
02196 / 88 38 990
fs@franksiegmannimmobilien.de
PREMIUM-PARTNER der Deutsche Leibrente
FrankSiegmannImmobilien

400 m² Ausstellungsfläche
- exklusive Bäder und Fliesen
- moderne Heizsysteme
- Planung, Ausführung
Badfabrik Jacobi
Herderstr. 2, Vohwinkel
Telefon 0202 / 278 40-0
Mo.-Fr.: 10.00 - 17.00 Uhr, Sa. 10.00 - 14.30 Uhr

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

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

Aufwands - ohne Grundstücksanteil - erreicht. In die Berechnung des wesentlichen Bauaufwands dürfen lediglich Kosten einfließen, die aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen sind. Kosten für Erhaltungsmaßnahmen zählen hierzu nicht. Werden im Zuge der Modernisierung Erhaltungsmaßnahmen miterledigt, ist bei der Bestimmung des wesentlichen Bauaufwands ein Abzug der angefallenen Kosten insoweit vorzunehmen, als Bauteile oder Einrichtungen der Wohnung, die zwar noch nicht mangelhaft, aber bereits über einen erheblichen Anteil ihrer Lebensdauer abgenutzt sind, durch solche von besserer Qualität ersetzt werden. Bei der Prüfung der qualitativen Auswirkungen der Modernisierungsmaßnahmen, ist von maßgebender Bedeutung, ob die Wohnung durch die Arbeiten in mehreren - nicht notwendig allen - wesentlichen Bereichen (insbesondere Heizung, Sanitär, Fenster, Fußböden, Elektroinstallationen beziehungsweise energetische Eigenschaften) so verbessert wurde, dass die Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt ist (BGH, Urteil vom 11.11.2020 - VIII ZR 369/18).

Fiktive Mängelbeseitigungskosten können verlangt werden

Bei Schadensersatzansprüchen stellt sich immer wieder die Frage, ob der Anspruch nur durch Vorlage von Rechnungen oder auch auf Basis von Kostenvoranschlägen oder vergleichbare Kostenschätzung geltend gemacht werden kann.

An sich ist im deutschen Schadensrecht die so genannte „fiktive“ Abrechnung anerkannt gewesen, also war die Vorlage von Rechnungen nach durchgeführten Arbeiten nicht erforderlich. In den letzten Jahren wurde dieser Grundsatz aber mehrfach von der Rechtsprechung, insbesondere der des BGH’s, nicht mehr in allen Rechtsgebieten aufrechterhalten.

Nun hatte der für Immobilienkauf zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs zu entscheiden, ob ein kaufvertraglicher Anspruch auf Schadensersatz wegen Mängeln der erworbenen Immobilie weiterhin anhand der voraussichtlich entstehenden, aber bislang nicht aufgewendeten („fiktiven“) Mängelbeseitigungskosten berechnet werden kann (Urteil vom 12. März 2021 – Az.: V ZR 33/19).

In dem Fall erwarben die Kläger im Jahr 2014 eine Eigentumswohnung zum Preis von 79.800 € unter Ausschluss der Sachmängelhaftung. In dem Kaufvertrag heißt es: „Dem Verkäufer ist bekannt, dass es in der Vergangenheit an der Schlafzimmerwand Feuchtigkeit gab. Sollte es bis zum 31. Dezember 2015 erneut zu einer Feuchtigkeit im Schlafzimmer kommen, verpflichtet sich der Verkäufer, diese auf seine eigenen Kosten zu beheben.“ Nach Übergabe der Wohnung trat Ende 2014 Feuchtigkeit in dem Schlafzimmer der Kläger auf, zu deren Beseitigung die Kläger den Verkäufer erfolglos unter Fristsetzung aufforderten. Die Wohnungseigentümer ermächtigten die Kläger durch Beschluss auch insoweit zur Behebung der Schäden, als das Gemeinschaftseigentum betroffen ist. Mit der Klage verlangen die Kläger von dem Verkäufer auch die Zahlung der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten ohne Umsatzsteuer in Höhe von 7.972,68 € sowie vorgerichtliche Anwaltskosten; ferner soll festgestellt werden, dass der Verkäufer weitere Schäden ersetzen muss.

Da die ersten Instanzen den Käufern den Zahlungsanspruch zuerkannten, setzte der Verkäufer sicher weiter zu Wehr und hoffte bei dem BGH Gehör mit seinen Argumenten zu finden und so der Zahlung zu entgehen. Der Bundesgerichtshof bestätigte aber die Entscheidungen aus den Vorinstanzen und bescheinigte diesen, dass die vorgenommene Bemessung des kaufvertraglichen Schadensersatzes statt der Leistung gemäß § 437 Nr. 3, § 280, § 281 Abs. 1 BGB der gefestigten höchstrichterlichen Rechtsprechung entspricht. Danach kann der Käufer im Rahmen des so genannten kleinen Schadensersatzes entweder Ausgleich des mangelbedingten Minderwerts oder Ersatz der voraussichtlich erforderlichen Mängelbeseitigungskosten

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

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

verlangen, wobei es unerheblich ist, ob der Mangel tatsächlich beseitigt wird.

Anmerkung:
Die Entscheidung des BGH's war nicht unbedingt so zu erwarten. Denn zuvor hatte der für Werkvertragsrecht zuständige VII. Zivilsenat für den werkvertraglichen Anspruch auf kleinen Schadensersatz gemäß § 634 Nr. 4, § 280, § 281 Abs. 1 BGB seine langjährige Rechtsprechung, nach der die Schadensbemessung anhand der voraussichtlich erforderlichen Mängelbeseitigungskosten zulässig war, aufgegeben (Urteil vom 22. Februar 2018 - VII ZR 46/17). Dort ging es um die Architektenhaftung wegen eines Mangels einer zu errichtenden Immobilie. Der Weg zum Werkvertragsrecht beim Kauf zu einer Immobilie ist nicht weit, da der „Kauf" einer noch zu errichtenden Immobilie, auch einer Eigentumswohnung, nach der Rechtsprechung in der Regel nicht dem Kaufrecht sondern dem Werkvertragsrecht unterliegt.

An sich hätte der V. Zivilsenat, da er sich im vermeintlichen Widerspruch zu der Entscheidung des VII. Zivilsenats setzen wollte, eine Vorlage an den Großen Senat für Zivilsachen wegen Divergenz machen müssen, um so einheitliche Rechtsprechung zu gewährleisten. Dazu ist es aber nicht mehr gekommen, da der VII. Zivilsenat die Begründung seiner Rechtsprechungsänderung mit Beschluss (Az.: VII ARZ 1/20) im Hinblick auf die Verankerung im Werk- und Architektenvertragsrecht vertieft und ergänzt hat. Insbesondere ist klargestellt worden, dass ein zweckgebundener und abzurechnender Vorfinanzierungsanspruch nicht aus dem allgemeinen Schadensersatzrecht hergeleitet werden kann.
Infolge dessen wurde noch geklärt, dass die Rechtsprechung des VII. Zivilsenat sich nicht auf die kaufrechtliche Sachmängelhaftung übertragen lässt. Insbesondere steht dem Käufer - anders als dem Besteller im Werkvertragsrecht - kein Vorschussanspruch zu. Es wäre aber nicht vertretbar, wenn der Käufer einer Sache die beabsichtigte Mängelbeseitigung vorfinanzieren müsste. Eine Ausnahme gilt nur im Hinblick auf die Umsatzsteuer, die – wie im Delikts- und Werkvertragsrecht - nur ersetzt werden muss, wenn und soweit sie tatsächlich angefallen ist. Die Einordnung des Vertrags in das Kauf- oder in das Werkvertragsrecht wirkt sich daher künftig vornehmlich in denjenigen Fallgestaltungen aus, in denen die Mängelbeseitigungskosten den mangelbedingten Minderwert erheblich überschreiten.
Auch wenn zu dieser Fallgestaltung für Klarheit gesorgt wurde, zeigt sich aber auch in anderen Zivilrechtsgebieten die Abkehr von althergebrachten Grundsätzen und eine den juristischen Laien verwirrende Rechtszersplitterung. Dies zeigt sich z.B. auch einer weiteren Entscheidung des BGH's im Mietrecht zu dem Verlust eines

Pandemiete
Die pandemiebedingte Betriebsuntersagung in dem Zeitraum vom 18.03.2020 bis zum 27.04.2020 hat nicht zu einem Mangel der Mietsache geführt. Es lag auch kein Fall der Unmöglichkeit vor. Ein Anspruch nach § 313 Abs. 1 BGB auf Anpassung des Mietvertrages durch eine Herabsetzung oder Stundung der Miete ist in Ausnahmefällen trotz der grundsätzlich vorrangigen gesetzlichen Sonderregeln möglich. Bei der Prüfung der Zumutbarkeit des Festhaltens am Vertrag sind sämtliche Umstände des Einzelfalles zu beachten (OLG München, Beschluss vom 17.02.2021 - 32 U 6358/20).

Lockdownzahlung
Die coronabedingte Schließungsanordnung eines Geschäfts begründet weder einen Sachmangel der Mietsache noch eine Unmöglichkeit der Leistungserbringung des Vermieters. Die Annahme der Unzumutbarkeit der Mietzahlung im Rahmen von § 313 BGB setzt eine Würdigung der Umstände des Einzelfalls voraus, bei der der Rückgang der Umsätze, mögliche Kompensation durch online-Handel, öffentliche Leistungen, ersparte Aufwendungen, z.B. durch Kurzarbeit oder Vermögenswerte durch nicht verkaufte und noch verkaufbare Ware zu berücksichtigen sind (OLG Karlsruhe, Urteil vom 24.02.2021 - 7 U 109/20).

Mietdeckelopfer
Mietern, die infolge der Unwirksamkeit der Hessischen Mietenbegrenzungsverordnung vom 17.11.2015 eine höhere Miete zu entrichten haben, steht gegen das Land Hessen kein Amtshaftungsanspruch zu (BGH, Urteil vom 28.01.2021 - III ZR 25/20).

Schlüssels einer Schließanlage. So ging bereits dazu der BGH einen anderen Weg, als vor seiner Entscheidung allgemein anerkannt war. Seitdem kann der Vermieter von einem Mieter, der einen Schlüssel verloren hat, keinen fiktiven Schadensersatz für den Austausch der Schließanlage verlangen, wenn er die Schließanlage tatsächlich noch nicht ausgetauscht hat (Az.: VIII ZR 205/13).

Der Fälle zeigen wie schwierig es - selbst für Fachleute - einzuschätzen ist, ob auf Kostenvoranschlagsbasis Schadensersatz verlangt werden kann oder nicht. Mitglieder wird bei solchen Problemlagen aber gut durch unsere erfahrenen Vereinsanwälte, die für Sie für den klaren Durchblick sorgen, geholfen. Verzweifeln und Verzetteln Sie sich nicht durch Eigenregulierungsversuche – nehmen Sie frühzeitig mit den Rechtsberatern unseres Vereins Kontakt auf.

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

Steuerfalle vermeiden - Vermietung an Angehörige!

Bei der Vermietung an Angehörige wird meist eine deutlich günstigere Miete als sonst mit Fremdmietern üblich vereinbart. Ist diese Miete zu günstig ausgefallen, riskiert der Vermieter möglicherweise steuerliche Nachteile.

Wer kennt dies nicht, wenn die eigene Immobilie/Wohnung an den Sohn, die Tochter, Enkel oder andere nähere Verwandte vermietet werden soll, tut man sich schwer die gleiche Miete zu verlangen, wie von nicht verwandten Mietern. Gerade bei den jüngsten Familienangehörigen tritt dies häufiger auf. So sei an die Kinder gedacht, die beispielsweise ein Studium beginnen und anlässlich dessen sich auch frei vom elterlichen Haushalt machen wollen. Die Wohnungssuche gestaltet sich für solche jungen Menschen regelmäßig schwierig. Da liegt es auf der Hand, dass Eltern, wenn sie eine Wohnung besitzen, diese dann an die Kinder zu vermieten oder sich gar eine Eigentumswohnung kaufen, um diese an das Kind zu vermieten. Umsonst soll dies natürlich nicht sein, den vollen Mietpreis will man aber auch den Kindern nicht abverlangen. Dem Fiskus ist bekannt, dass solche vergünstigten Vermietungen unter Angehörigen durchaus üblich sind. Das Ganze bleibt für den Fiskus und für Sie steuerlich in Ordnung, solange gewisse Regeln eingehalten werden.

Neben der familiär moralischen Motivation ist aber auch bei einer solchen vergünstigen Vermietung für den Vermieter von Interesse, dass, wenn er weniger Miete erhält, auch weniger Steuern abführen muss. Gleichzeitig kann er aber für den Wertverzehr und die laufenden Kosten für die Wohnung weiterhin in voller Höhe bei der Steuer geltend machen.

Um in den Genuss zu bleiben oder zu kommen in voller Höhe die Ausgaben für die Mietwohnung als Werbungskosten absetzen zu

können, war bisher steuerlichrechtlich die so genannte 66%-Regelung einzuhalten. Diese Regelung besagt, dass dann, wenn die von den Verwandten verlangte Miete weniger als 66% der ortsüblichen Miete beträgt, die Werbungskosten nicht mehr vollständig abgesetzt werden können. Die Grenze wurde mittlerweile verändert und erstmals für das Steuerjahr 2021 gilt eine reduzierte 50%-Grenze, solange eine Einkünfteerzielungsabsicht vorliegt. Solange diese Grenze eingehalten wird, kann der volle Werbungskostenabzug ausgeschöpft werden. Wird die Grenze unterschritten, können die Werbungskosten dann nur noch entsprechend anteilig abgezogen werden oder bei fehlender Einkünfteerzielungsabsicht gar nicht.

Auch wenn sich das Ganze mit der Grenze recht einfach anhörte, sollten Vermieter derartiger Mietverhältnisse die folgenden weiteren Punkte bedenken.

Grundlage bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete ist die Warm- und nicht die Kaltmiete, so nach einer Entscheidung des Bundesfinanzhofs (Az.: IX R 44/15).

Da der Fiskus bei einer Vermietung an Angehörige einen Fremdvergleich, also zu einem mit Fremdmietern geschlossenen Mietverhältnis vornimmt, sind auch weitere Formalien strikt zu beachten.

- Der Mietvertrag ist genauso zu gestalten, wie ein Vertrag mit einem fremden Dritten.
- Auf Barzahlung ist zu verzichten; die Miete muss an Sie überwiesen werden.
- Es sind jährlich Nebenkostenabrechnung zu erstellen. Nachzahlung und Guthaben müssen auch tatsächlich wechselseitig überwiesen werden.
- Sofern weitere Einrichtungsgegenstände wie Einbauküchen, Garage oder Möbeln mit vermietet werden, ist dies bei der Berechnung der 50%- bzw. 66%-Grenze mit zu berücksichtigen. Auch hier sind realistische Werte zu ermitteln, welche Miete man dann von einem Fremdmieter nehmen würde.

Ein Risikopotenzial beinhaltet die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Sofern ein Mietspiegel vorhanden ist, kann man sich an diesem orientieren. Höchstgerichtlich ist aber noch nicht abschließend entschieden und geklärt worden, ob bei der Berechnung der Prozentgrenzen die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete heranzuziehen ist oder man sich im Falle eines Mietpreisspannenspiegels (ein solcher ist der Mietspiegel für Wuppertal) an dem untersten Wert der Mietspanne orientieren kann. Von daher sollten Sie um Schwierigkeiten mit dem Finanzamt zu vermeiden von Anfang an die Miete nicht zu knapp kalkulieren und im Zweifelsfall höhere Ansätze festlegen. Insbesondere ist daran zu denken, auch regelmäßig die Miethöhe zu überprüfen und etwaigen veränderten ortsüblichen Vergleichsmieten Rechnung zu tragen und dann im Rahmen von Mieterhöhungen die Miete zu dem Verwandten anzupassen. Läuft nämlich einem die zunächst am Anfang des Mietverhältnisses ausreichend vereinbarte Miete durch solche Fortentwicklungen der ortsüblichen Vergleichsmieten weg, droht einem der Verlust von dem Abzug Teile oder der aller Werbungskosten bezogen auf die betroffene Wohnung im Rahmen der Steuererklärung.

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

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

Briefkastenbeschwer

Wird ein Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zurückgewiesen, mit welcher der Vermieter verpflichtet werden soll, über den vorhandenen „Gemeinschaftsbriefkasten“ hinaus „separate“ Briefkästen zur Verfügung zu stellen, beträgt die Beschwer keine 600 Euro, womit eine Berufung gegen die Entscheidung des Amtsrichters unzulässig ist (LG München II, Beschluss vom 12.03.2020 - 12 T 812/20).

Ordnungskontrolle

Die Regelungen über die Inhaltskontrolle allgemeiner Geschäftsbedingungen sind auf die Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümer grundsätzlich nicht entsprechend anwendbar. Von dem teilenden Eigentümer vorgegebene Bestimmungen in der Gemeinschaftsordnung, die in einem spezifischen Zusammenhang mit der einseitigen Aufteilung stehen, unterliegen allenfalls einer Kontrolle im Hinblick auf möglichem Missbrauch einseitiger Gestaltungsrechte. Diese Kontrolle richtet sich unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls nach dem Maßstab von Treu und Glauben (BGH, Urteil vom 20.11.2020 - V ZR 196/19).

Änderungen im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG): Das Wichtigste für die Verbraucher

Seit Anfang 2021 sind Änderungen im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) in Kraft getreten. Das EEG regelt die Förderung der Stromerzeugung aus erneuerbaren Quellen wie Solarenergie und Windenergie. Die Änderungen sollen dazu beitragen, dass mehr umweltfreundlicher Strom erzeugt und damit das Klima geschützt wird. Gleich an mehreren Stellen von den Änderungen betroffen sind Verbraucher, die bereits selbst Strom aus Photovoltaik erzeugen oder dies in nächster Zeit beabsichtigen.

Der Netzanschluss kleiner Anlagen ist jetzt ohne Verzögerung möglich:
Stromnetzbetreiber sind zum Anschluss von Photovoltaikanlagen verpflichtet. Reagiert ein Netzbetreiber nicht unverzüglich mit einem Zeitplan auf das Anschlussbegehren eines Verbrauchers, darf dieser spätestens nach einem Monat seine Anlage (bis 10,8 Kilowatt) anschließen.

Für Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von bis zu 30 Kilowatt muss keine EEG-Umlage für den Eigenverbrauch gezahlt werden, vorher lag die Grenze bei 10 Kilowatt:

Für Anlagen über 30 Kilowatt fällt eine reduzierte EEG-Umlage von 2,6 Cent je Kilowattstunde an. Zum Vergleich: Für jede aus dem Stromnetz gelieferte Kilowattstunde müssen Verbraucher 6,5 Cent EEG-Umlage bezahlen.

Förderung von Mieterstrom
Bis zum Jahr 2030 soll die Menge an produzierten Solarstrom fast verdoppelt werden. Damit auch Mieter und Wohnungseigentümer den Strom aus der Sonne stärker nutzen können, wird der so genannte Mieterstromzuschlag erhöht. Außerdem wird die Mieterstromförderung auch für Strom gewährt, der außerhalb des Gebäudes der Photovoltaikanlage an Bewohner innerhalb desselben Quartiers geliefert wird. Der Mieterstrom darf sowohl vom Anlagenbetreiber selbst als auch von Dritten an Verbraucher geliefert werden.

Fortführung des Betriebs alter Photovoltaik-Anlagen (über 20 Jahre alt)
Für Solar-Anlagen, die 2001 oder früher in Betrieb genommen wurden, ist der Anspruch auf Förderung ausgelaufen. Die Regelungen des neuen Gesetzes ermöglichen es den betroffenen Anlagenbetreibern, weiterhin Strom ins öffentliche Netz einzuspeisen. Für den Strom erhalten sie keine Förderung mehr, aber einen üblichen Marktpreis. Diese Übergangsregelung gilt bis 2027.
Sollten Sie Fragen zum Erneuerbare-Energien-Gesetz, zu Ihrer Photovoltaikanlage oder zum Mieterstrom haben, lassen Sie sich von einem Energieberater der Verbraucherzentrale online, per Telefon oder persönlich beraten. Weitere Informationen unter verbraucherzentrale-energieberatung.de oder unter 0800 – 809 802 400.

Pressemitteilung des Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. - Beate Bahls -Team Energieberatung - Geschäftsbereich Verbraucherpolitik

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

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

Marian Voth
Rechtsanwalt

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

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

Doppelstabmattenzäune · Schutznetze
Stabgitterzäune · Drahtgeflechte
Toranlagen · Schranken · Barrieren

A-Z TOR & ZAUN GMBH

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

Immobilienrente – für einen finanziell sorgenfreien Ruhestand

Viele Senioren haben fürs Alter vorgesorgt mit einem eigenen Haus oder einer eigenen Wohnung. Doch spätestens mit dem Eintritt in den Ruhestand müssen sie Kassensturz machen: Reicht die gesetzliche Altersrente aus, um mögliche Kredite abzuzahlen, die Instandhaltung der Immobilie zu gewährleisten und ohne finanzielle Sorgen zu leben?

Eine Immobilienrente bietet ihnen die Möglichkeit, in vertrauter Umgebung wohnen zu bleiben, ohne jeden Cent zweimal umdrehen zu müssen.
In Deutschland gibt es eine Reihe von Anbietern auf dem Markt der Altersfinanzierung. Interessenten sind gut beraten, sich genau über die einzelnen Modelle von Teilverkauf oder Immobilienrente zu informieren. Dabei lohnt es sich, auch auf versteckte Kosten und Gebühren zu achten. Mit der Immobilienrente eines renommierten und vertrauenswürdigen Anbieters wie der Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG nutzen Senioren das Geld, das in ihrer Immobilie steckt.
Beim Verkauf profitieren sie von transparenten flexiblen Vertragskonditionen und können wählen zwischen einer Einmalzahlung, einer monatlichen Leibrente oder eine Kombination aus beidem. Das ermöglicht es ihnen, schuldenfrei zu leben und bei Bedarf die Immobilie barrierefrei umzubauen, über Geld für Haushaltshilfen und Pflege zu verfügen oder sich im Alter Wünsche zu erfüllen. Die monatlichen Zahlungen werden erst eingestellt, wenn der Senior oder bei Paaren der länger lebende Partner stirbt. Außerdem garantiert der Käufer ein lebenslanges Wohn- und Nutzungsrecht für alle Leibrentenberechtigten. Und auch die Wohnqualität ist gesichert, weil sich der neue Eigentümer, die Deutsche Leibrenten AG, um die Instandhaltung der Immobilie kümmert. So sind Senioren nach Vertragsabschluss langfristig abgesichert.

Jetzt informieren und unverbindliches Angebot anfordern. Es berät Sie Frank Siegmann: 02196-88 38 990
leibrente@franksiegmannimmobilien.de

FrankSiegmannImmobilien

www.franksiegmannimmobilien.de

Ein Kooperationspartner der Deutsche Leibrenten

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

Moderne Systemmöbel bieten passgenaue Lösungen für besseres Wohnen.
Die System-Elemente zeigen wir Ihnen in unseren Ausstellungen. Für die Planung sind wir bestens vorbereitet. Die perfekte Lösung finden wir im Gespräch mit Ihnen.
Eine Visualisierung zeigt vorab, worauf Sie sich verlassen und freuen dürfen.

gut geplant
ist besser gewohnt

Möbelhaus WELTEKE
Jesinghauser Str. 1 · Wuppertal-Langerfeld

Ihren persönlichen, unverb. Beratungstermin vereinbaren Sie unter 0202 2608633

Nasse Wände?
Feuchter Keller?

Nutzen Sie unsere langjährige Erfahrung und die hohe Fachkompetenz unserer festangestellten Mitarbeiter.

Handwerk auf höchstem Niveau – Rufen Sie uns einfach an.

Nicholas Rood
Bausachverständiger
info@isotec-bobach.de
0202 308034

Abdichtungssysteme Bobach
Büro Wuppertal
isotec-wuppertal.de

ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

– Anzeige –

Medienbrunnen bringt das Gigabit-Internet bis ins Wohnzimmer

Der Glasfaserausbau geht allerorts stark voran, doch schnelle Internetanschlüsse schlummern trotzdem vielfach in den Kellern tausender Immobilien vor sich hin. Oft fehlen einfach die technischen Voraussetzungen innerhalb von Mehrfamilienhäusern für den Anschluss der Wohnungen an das Coax-Glasfasernetz. Extrem schnelles Internet liegt theoretisch im Haus, kommt aber praktisch in den Wohnungen der Mieter und Bewohner nicht an. Als Bindeglied zwischen regionalem Netzbetreiber und Wohnungswirtschaft kommt an der Stelle die Medienbrunnen GmbH aus Hattingen a.d. Ruhr ins Spiel. Gebäude werden auf technische Möglichkeiten hin überprüft, neue Leitungswege vom Keller bis in die Wohnungen erkundet, bevor es in die Wohnungen geht. Dort werden die Antennendosen durch sogenannte Multimediadosen ersetzt. Sobald das passiert ist, kann man nicht nur „gigaschnell“ ins Internet (bis zu 1 Gigabit/s), sondern auch Kabelfernsehen nutzen und sogar telefonieren. Allerdings: Das kostet Geld. Andererseits spart man die Kosten für den bisherigen Anbieter von Internet, TV und Telefonie.

Ganz nebenbei wird der Markt- & Wohnwert der Immobilie durch die Modernisierungsmaßnahme nachhaltig gesteigert. Finanziert wird das Ganze über einen fairen & festen monatlichen, umlagefähigen Betrag je angeschlossener Wohneinheit, und die Mieter & Bewohner freuen sich über einen höchst modernen Internetanschluss – heute wichtiger denn je in Zeiten notwendiger Homeoffice-Arbeitsplätze.

Seit 2011 bis heute wurden mehr als 30.000 Wohneinheiten durch Techniker der Medienbrunnen GmbH auf den jeweils neuesten technischen Stand zur Empfangbarkeit aller Breitbandkabeldienste umgerüstet und modernisiert. So wurden in den Jahren 2017 und 2018 insgesamt ca. 1.500 Wohneinheiten der GWG Wuppertal modernisiert. Weitere Großprojekte wurden 2016 mit der Altenaer Baugenossenschaft (ca. 2.000 Wohneinheiten) und 2019 mit der LEG NRW (ca. 2.500 Wohneinheiten) erfolgreich durchgeführt. Auch für die VBW Bochum wurden bereits ca. 1.500 Wohneinheiten durch das Fachunternehmen umgerüstet.

Kern der Tätigkeit der Medienbrunnen GmbH ist die Modernisierung von bestehenden Altanlagen in Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohneinheiten aufwärts bis hin zum Neuaufbau der Breitbandkabel-versorgung in Siedlungen mit mehreren Tausend Bewohnern oder ganzen Stadtteilen. Das Einsatz-gebiet der Medienbrunnen GmbH erstreckt sich über das vollständige Landesgebiet Nordrhein-Westfalens.

Doch da, wo Breitbandkabel aufhört, macht die Medienbrunnen GmbH nicht halt: Auch die Planung und der Neuaufbau von modernen (Gemeinschafts-) Satellitenanlagen gehört zum weitgefächerten Know-How des Unternehmens. Vom Einfamilienhaus bis hin zur Großanlage steht Medienbrunnen als gewohnt verlässlicher Partner zur Seite und übernimmt den Service. Die Techniker der Medienbrunnen GmbH lassen hässliche SAT-Schüsseln auf den Balkonen und Fassaden der Gebäude verschwinden und rüsten die Objekte um auf eine moderne Gemeinschafts-Satellitenanlage.

Dabei übernimmt man auch gern den Service in bestehenden Gemeinschafts-SAT-Anlagen von Privateigentümern, Wohnungseigentümergemeinschaften oder der Wohnungswirtschaft und kümmert sich um die Aufrechterhaltung des störungsfreien Betriebs der SAT-Anlage. Im Klartext: In jedem Fall für Eigentümer, Mieter & Hausverwaltungen keine Wartezeit auf Techniker, keine Beschwerden über lang „schwarz“ bleibende TV-Geräte und obendrein keine teuren Rechnungen über Reparaturarbeiten. Alles in Sachen SAT-Anlage und Entstörung übernimmt die Medienbrunnen GmbH – und das in einer garantierten Reaktionszeit von 24h. Jede(r) Bewohner(in) erhält eine Servicenummer, der Rest läuft dann von selbst.

Das Unternehmen setzt Tag für Tag modernste Messtechnik sowie die geballte Erfahrung und Kompetenz seiner zertifizierten Techniker ein, die mit überdurchschnittlichem Engagement und höchster Leistungsbereitschaft immer wieder Menschen glücklich machen. Von A (wie Anfrage) bis Z (wie Zufriedenheit) werden die Kunden von der Beratung über den Vertrag bis hin zur Umsetzung in allen Belangen begleitet, die mit ihrem Kabel- oder Satellitenanschluss in ihrem Haus oder in ihrer Wohnung zusammenhängen.

10 Vorteile auf einen Blick:

Für Eigentümer:

- Steigerung des Markt- & Wohnwertes der Immobilie ohne hohe Investitionskosten
- Service- & Wartungsvertrag mit direktem Kontakt der Mieter zum Servicepartner
- kein langes Warten auf Reparaturtermin & keine Folgekosten für Reparaturarbeiten
- Ausstattung der technischen Empfangsanlage auf stets aktuellem technischen Stand
- Modernisierung aller Wohnungen zum Nulltarif in der Vertragsvariante „ALL-IN“

Für Mieter:

- Hoher Wohnkomfort durch gigaschnelles Internet (schneller kann keiner)
- witterungsunabhängiges Kabel-TV ohne lästige Störungen bei Sturm & Schnee
- vielfältiges Fremdsprachenangebot des Kabelanschlussanbieters buchbar
- faire Preise für Service & Wartung, die über die Mietnebenkosten abgegolten werden
- zentrale Servicenummer für schnelle Hilfe im Servicefall

Die Medienbrunnen GmbH bietet zu allen Fragen in Sachen Breitbandkabel oder Sat-Technik eine Lösung – Mehr Informationen erhalten Sie im Internet unter https://www.medienbrunnen.de Beratungs- 02324-9035080.

Gesunde Häuser sind kein Zufall...

Selbst wenn ein Keller mehr als 100 Jahre nass ist oder Schimmelpilze auf der Wohnungswand wachsen, mit den heutigen Hightec-Abdichtungsmethoden wird er dauerhaft trocken und Schimmelpilz-Bewuchs wird aus der Wohnung verbannt!

Dabei ist es gleichgültig, ob die Kellerwände lediglich feucht sind, also ein sogenannter Kapillarwasserschaden vorliegt, oder ob es sich um einen Druckwasserschaden handelt, also Wasser durch die Wand fließt.
Es ist auch gleichgültig, ob es sich um sogenannte aufsteigende Feuchtigkeit aus dem Fundamentbereich handelt, oder ob es eine Querdurchfeuchtung aus dem außen anliegenden Erdreich ist, weil die vertikale Außenabdichtung defekt ist oder völlig fehlt.

Selbst der Schimmelpilzbefall von Wohnungswänden beruht bei über 90% der Fälle auf Kapillarfeuchte. Allerdings ist in diesem Fall eine zu hohe Regenwasseraufnahme der Fassade die Ursache.
Alle diese Fälle lassen sich heute wirkungsvoll und dauerhaft beseitigen.

Kapillarfeuchte wird das Wasser genannt, welches von den Poren des Baustoffs transportiert wird.
Der Effekt des kapillaren Transports ist auch jedem Laien bekannt, der ein Öl-Lämpchen besitzt. Obwohl das Öl-Lämpchen fast leer ist, saugt der Docht aufgrund seiner porösen Struktur, die im Inneren des Dochtes kleine Kapillaren bildet, das Öl bis nach außen und die Flamme bekommt den notwendigen Brennstoff zugeliefert.
Das Erdreich hat ähnliche Eigenschaften. Selbst nach mehrwöchiger Hitze und Trockenheit bleibt das Erdreich in 20-30cm Tiefe stets feucht, weil das poröse Erdreich Wasser aus der Tiefe hochsaugt.
Im Mauerwerk, das ebenfalls unzählige Poren enthält, kann dieser Effekt manchen Kummer bereiten, wenn man die Dochtwirkung nicht durch eine geeignete Sperre unterbricht.

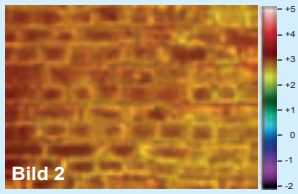
Mit den heutigen wasser- und salzfreien, hydrophobierenden, (wasserabweisenden) Isophob-Adichtungs-Systemen ist der nachträgliche Einbau von hochwirksamen Sperren im Kellerbereich oder von wasserabweisenden und Wasserdampf durchlässigen Fassaden, kein Problem mehr.
Die hydrophoben Isophob-Abdichtungen in Kellern oder von Fassaden haben eine Lebensdauer von mehr als 50 Jahren.
Die Poren des Baustoffs werden bei der Isophob-Technik nicht verstopft, sondern lediglich wasserabweisend. Das Wasser wird nicht in der Wand eingeschlossen. Es kann nach der Abdichtung aus der Wand verdunsten.

Falsche Abdichtungsmethode. Der Wasserschaden wurde lediglich hinter einem Spezialputz versteckt. Das Wasser dringt weiterhin ins Mauerwerk ein und überwandert den Spezialputz innerhalb 1-2 Jahren.

Die Methode entstammt der Natur und entspricht dem als Lotuseffekt bekannten Verhalten der Lotusblätter.
Die so behandelten Wände trocknen daher praktisch völlig aus und die Baustoffporen enthalten anschließend wieder Luft.
Durch die luftgefüllten Poren erhalten die Kellerwände ihre natürliche Wärmedämmung zurück.
Gegen aufsteigende Feuchtigkeit in Wänden wird die Sperrzone (Isophob-Horizontalsperre) einlagig z.B. im Bodenniveau in die Wand injiziert. Für die Injektionen werden lediglich kleine, 14mm durchmessende Löcher im seitlichen Abstand von 25 cm gebohrt. Über spezielle Injektionslanzen wird dann Isophob-K in die Wand injiziert.
Diese Arbeiten werden im Keller durchgeführt.
Kelleraußenwände die außen keine oder eine defekte bituminöse Vertikalabdichtung besitzen, können ebenfalls von innen abgedichtet werden. Sie erhalten dann eine mehrlagige Isophob-Sperre. Auf diese Weise kann man von innen Flächensperren erzeugen, falls man die Wand außen nicht freischachten kann oder will.
Bei Druckwasserschäden erhalten diese Bereiche der hydrophoben Wand eine zusätzliche Reaktionsharzverpressung mit einem Systemharz, das auf die hydrophobe Sperre abgestimmt ist. Hierdurch werden die im Mauerwerk vorhandenen wasserdurchflossenen Kanäle verschlossen.
Bei Isophob-Kellersperren sind keine zusätzlichen Maßnahmen, wie Dichtschlämmen, Spezialputze, Dichtungsanstriche oder dergleichen notwendig.
Selbstverständlich können isophobierte Wände anschließend auch verputzt werden. Hierfür reichen aber normale Putze, Kalk- oder Kalk-Zementmörtel.
Sperrende Putze wie Zementputz sollten grundsätzlich nicht benutzt werden, um die „Atmungsfähigkeit“ der Wand zu erhalten.

Bild 4 Die Klinker-Fassade wurde mit Isophob- F hydrophobiert.

Fassadenprobleme wie feuchte Wohnungswände oder Schimmelbefall in Wohnräumen oberhalb des Erdreichs können durch die Fassadenhydrophobierung mit Isophob-F behoben werden.
Auch dieses Produkt wirkt nach dem Prinzip des Lotuseffekts. Die Fassade wird wasserabstoßend und bleibt trotzdem porenoffen.
Diese Wirkungsweise ist ein unschätzbarer Vorteil, da die in den Räumen erzeugte sogenannte Wohnfeuchte, also Wasserdampf der durch Kochen, Putzen, Duschen oder Blumen entsteht, durch die Wandporen nach außen gelangen kann.



Atmosphärentemperatur 2.2 °C
Durchschnittstemperatur 3.4 °C

Atmosphärentemperatur 0.3 °C
Durchschnittstemperatur -0.5 °C

Bei den heutigen dichtschließenden Fenstern ist das ein notwendiger und wichtiger Effekt, um die Wände trocken zu bekommen und nachhaltig trocken zu halten.
Die Wände (Fassaden) trocknen durch eine Isophob-Behandlung weit über den normalen Zustand aus.
Hierdurch erhalten die Wände die natürliche Wärmedämmung zurück. Diese Werte werden von normalen, nicht hydrophobierten Wänden nie erreicht. Der Dämmwert-Gewinn der Wand liegt erfahrungsgemäß bei einer gemauerten Fassadenwand zwischen 20 bis 34%.
Sie erhalten durch eine Isophob-F-Imprägnierung der Fassade nicht nur trockene, schimmelfreie Wohnungswände, sondern zusätzlich die preiswerteste Wärmedämmung, deren Kosten meistens in 1-2 Jahren durch verminderten Energieverbrauch eingespart werden.

Die Energieeinsparung kann sehr eindrucksvoll durch Thermografien sichtbar gemacht und nachgewiesen werden.
Bild 2 zeigt eine typische thermische Ausgangssituation. Das Fassadenmauerwerk ist nass und daher gut wärmeleitend. Den Einfluss der Wandfeuchigkeit erkennt man sehr gut an den roten Flächen. Das Mauerwerk leitet die Innenwärme deshalb in erheblichem Umfang nach außen. Anhand der Farb- und Temperatur-Skala lassen sich die Mauertemperaturen abschätzen. Im gezeigten Fall ergab sich eine

Verminderung der Wärme-Abstrahlung von ca. 29%.

Das ist eine respektabele Einsparung, die mit keiner anderen Maßnahme so preiswert zu erreichen ist.

Peter Kasprzik • Tel.: 0202-552524 • Email: info@kasprzik-heynen.de • www.kasprzik-heynen.de

Preisfaktoren fürs Heizen sind beeinflussbar

Wie sich die Wohnnebenkosten senken lassen

sup.- Sind wir als Energieverbraucher der immer wieder rotierenden Heizkostenschraube völlig machtlos ausgeliefert? Nein, denn zumindest ein Teil der Preisfaktoren bei der häuslichen Wärmeerzeugung lässt sich durchaus beeinflussen. Manchmal ist es sogar möglich, eine nach oben tendierende Kostenentwicklung durch eigene Initiative in der Richtung umzukehren. Einspar-Tipps von Energieexperten und Verbraucherschützern zeigen, wie dies auch ohne Einschränkungen bei wohnlicher Wärme und Warmwasserkomfort gelingen kann. So stellt sich in Wohngebäuden häufig eine ungleichmäßige Wärmeverteilung zwischen den einzelnen Heizkörpern als verantwortlich für den erhöhten Energiebedarf heraus. Auch schlecht gewartete Heizkessel oder eine nicht dem aktuellen Bedarf entsprechende Programmierung der Regelung können die Ursache für unnötige Mehrkosten sein. Hat ein Heizungsfachmann in diesen Fällen die jeweilige Kostenfalle identifiziert, kann sie oft durch relativ einfache Maßnahmen beseitigt werden.

Foto: stock.adobe.com / DOC RABE Media (No. 9231)

In Mehrfamilienhäusern ist es manchmal eine fehlerhafte Zuordnung der individuellen Energieverbräuche bzw. eine unverhältnismäßige Kostenumlage, die die Nebenkosten einzelner Wohneinheiten in die Höhe treibt. Hier sollte geprüft werden, inwieweit eine vollständig separate Verbrauchserfassung realisierbar ist. Aber auch in Einfamilienhäusern kann das Heizen durch unzulängliche Mengenmessungen teurer werden. Dieses Risiko besteht beispielsweise dort, wo transportable Brennstoffe wie Heizöl oder Flüssiggas per Tankwagen angeliefert werden. Der Zähler für Liefermenge und Rechnungsstellung befindet sich in diesen Fällen am Fahrzeug des Energiehändlers und der Kunde muss letztlich auf die Funktionsfähigkeit der Messtechnik vertrauen. Um sicher zu gehen, dass tatsächlich nur das berechnet wird, was auch in den Tank gefüllt wurde, sollte ein Anbieter mit dem RAL-Gütezeichen Energiehandel gewählt werden. Dieses bundesweit verfügbare Verbraucherschutzinstrument sichert die Qualität und Zuverlässigkeit von Brennstofflieferungen (www.guetezeichenenergiehandel.de). Bei Händlern mit dem RAL-Gütezeichen werden Lieferfahrzeuge, Zähleranlagen und Lagereinrichtungen sowie sämtliche Betriebsabläufe und die Preistransparenz strenger kontrolliert als vom Gesetzgeber vorgeschrieben.

Holzhäuser im schwedischen Stil verbinden Behaglichkeit mit Energieeffizienz

Privates Nest mit Landhaus-Charme

(djd). Ein Eigenheim bauen die meisten nur einmal. Für viele ist dies zugleich die teuerste Investition ihres Lebens. Entsprechend gut will alles geplant und durchdacht sein, damit das private Nest die eigenen Anforderungen an Wohnkomfort, Behaglichkeit und praktischen Nutzwert erfüllt. Ebenso wichtig ist heutzutage eine hohe Energieeffizienz, die zu geringen laufenden Kosten und mehr Klimaschutz beiträgt. Holzhäuser im charakteristischen schwedischen Stil erfüllen diese unterschiedlichen Anforderungen an das Zuhause - und verbinden dies mit ihrem urigen Charme in klassischer Bauweise.

Foto: djd/Eksjöhus

Traditionell und massiv aus Holz

Aus guter Tradition ist im waldreichen Skandinavien Holz bereits seit Jahrhunderten das wichtigste Baumaterial. Um der rauen nordischen Witterung trotzen zu können und Wärmeverluste gering zu halten, müssen die Holzhäuser besonders gedämmt und winddicht gebaut sein. Von dieser langen Erfahrung profitieren auch hierzulande Bauherren, die sich für ein Schwedenhaus entscheiden. Anbieter wie Eksjöhus werden dabei unterschiedlichsten Bedürfnissen gerecht. Ob ein- oder mehrgeschossig, Landhaus oder Stadtvilla, ob Bullerbü-Charme oder modern-puristische Architektur, die verschiedenen Haustypen bieten Vielseitigkeit und Variabilität. Denn auch beim Grundriss und der Inneneinrichtung werden individuelle Wünsche erfüllt. Während es sich beispielsweise bei „Lindbacken“ um ein klassisch-schwedisches Landhaus mit vielen Zierelementen aus Holz und liebevollen Details handelt, spiegelt „Rosenhill“ den „Country Style“ eines großzügigen Farmhauses wider.

Energiesparend und nachhaltig bauen

Ebenso wichtig sind bei einem Neubau die inneren Werte, unter anderem mit Blick auf den Energiebedarf. Wirksame Dämmlösungen, moderne Gebäudetechnik und die Nutzung erneuerbarer Energiequellen ermöglicht besonders effiziente und umweltfreundliche Entwürfe - bis hin zu Häusern, die den KfW-40-Plus-Standard erfüllen. Dadurch können Bauherren bei ihrem Schwedenhaus auch von staatlichen Fördermitteln und zinsgünstigen Darlehen profitieren. Unter www.eksjohus.de gibt es mehr Details zu den Hausentwürfen sowie viele Tipps für die eigene Planung. Wichtig ist ebenso die Herkunft des Baumaterials. Beim genannten Anbieter etwa stammt das Holz aus eigener, kontrollierter Forstwirtschaft in Schweden. Mit dem internationalen PEFC-Standard für eine kontrollierbare Verarbeitungskette werden hohe Anforderungen an die Nachhaltigkeit des Baumaterials erfüllt.

TESCHE
Malerbetrieb
über 60 Jahre Fachbetrieb für:
• Vollwärmeschutz
• Gerüstbau
• Betonsanierung
• Sandstrahlen
• Bau- und Raumaustrocknung
• Brand- u. Wasserschadensanierung
• Tapezierarbeiten
• Fassadenanstrich
• Bodenbeschichtung
Malerbetrieb Tesche GmbH & Co. KG
42349 Wuppertal-Cronenberg · Kampstraße 14
Tel. (02 02) 47 39 79 · Fax (02 02) 47 53 67
www.maler-tesche.de · E-Mail: info@maler-tesche.de

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

Den Rasen zum Start in die neue Gartensaison richtig pflegen

Grüne Frühlingsgefühle

(djd). Sobald die Temperaturen steigen, kleidet sich die Natur wieder in kunterbunte Farben. Mit der richtigen Pflege können Freizeitgärtner die Grundlage für ein üppiges Wachstum in ihrem grünen Refugium schaffen. Vor allem der Rasen hat zum Start in die neue Saison Streicheleinheiten verdient. Als Erstes wollen die Spuren der kalten Jahreszeit beseitigt werden. Wer jetzt Laub und herabgefallene Äste mit dem Rechen einsammelt, verschafft dem grünen Teppich Luft zum Atmen und Wachsen. Düngen, mähen, bei Bedarf auch vertikutieren - so lauten die nächsten Schritte für eine nachhaltige Frühjahrskur.

Foto: djd/STIHL

Häufiger, aber nicht zu kurz mähen

Nach dem langen Winter hat der Rasen ordentlich Hunger. Für frische Kräfte sorgt ein stickstoffbetonter Dünger, der bereits zeitig im Frühjahr verteilt werden kann. Etwas mehr Geduld ist beim ersten Schnitt des Jahres gefragt: „Ein guter Zeitpunkt für das erste Mähen ist, abhängig von Witterung und Wachstum, circa Mitte März bis Mitte April“, erklärt der Stihl-Gartenexperte Jens Gärtner. Sein Tipp: nicht zu kurz,dafür aber häufiger - bis zu zweimal pro Woche - mähen. Das unterstützt den Rasen dabei, ein kräftiges Wurzelwerk und eine dichte Grasnarbe auszubilden. Für ein komfortables Arbeiten sind Rasenmäher mit Akku praktisch. Sie sind bequem in der Handhabung und bieten viel Bewegungsfreiheit ohne lästige Verlängerungskabel. Beim Modell RMA 339 C von Stihl kommt ein weiterer Vorteil hinzu: Der Mäher ist Teil des Akkusystems AK, bei dem ein und derselbe Akku für eine Vielzahl an Gartengeräten geeignet ist.

Vertikutieren: nicht zu früh und zu tief

Vertikutieren empfiehlt sich erst, wenn der Rasen die erste Wachstumsphase gemeistert hat. „Ein guter Zeitpunkt ist das spätere Frühjahr, wenn das Thermometer mindestens zehn Grad Celsius anzeigt und trockene Witterung herrscht“, so Gärtner. Ob ein Arbeitsgang mit dem Vertikutierer erforderlich ist, lässt sich mit einem kleinen Test klären: Einfach eine Metallharke leicht durch die Grasnarbe ziehen. Bleiben Mährückstände oder Moos hängen, ist das ein Hinweis darauf, dass der Rasen zusätzliche Unterstützung benötigt. Manchmal reicht auch das Kämmen zur Belüftung. Praktisch sind deshalb Modelle wie der RLA 240 von Stihl, die zusätzlich über eine Lüfterwalze verfügen. „Mit dem Vertikutieren erhält der Rasen wieder Luft und Platz zum Atmen. Die Schnitttiefe sollte man auf nicht mehr als zwei bis drei Millimeter einstellen, da sonst der Rasen und seine Wurzeln verletzt werden“, erklärt Gärtner weiter. Wichtig ist es außerdem, das Vertikutiergut sorgfältig einzusammeln. Mit der Gabe von Kalk lässt sich der pH-Wert des Bodens regulieren, um einer neuerlichen Moosbildung vorzubeugen.

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

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

Pflanzen für Beete, Balkons und Dachterrassen richtig pflegen

Kleine Gartenparadiese erschaffen

(djd). Kleine Gärten, Balkons oder Dachterrassen bieten nicht nur Platz an der frischen Luft, sie lassen sich auch gärtnerisch sehr gut nutzen. Neben Zierpflanzen können kleine Obstgehölze oder Kräuter angepflanzt werden, die wertvolle Vitamine direkt vor der Haus- oder Wohnungstür bereitstellen. In kleinen Beeten, Kübeln, Kästen oder Stapeltöpfen stehen die Pflanzen sehr nahe beisammen und der Wurzelraum ist begrenzt. Das kann Stress für die Gewächse bedeuten und den Boden auslaugen.

Foto: djd/www.waldleben.eu

Pflanzengemeinschaften, an der Natur orientiert

„Mit einer Orientierung an den Grundprinzipien der ‚permanent agriculture‘, kurz Permakultur, kann man diesen Nachteil aber auch zu einem Vorteil wenden“, erklärt Ulrich Heiwolt, Hersteller des biologisch wirksamen Stärkungsmittels Waldleben. Die Permakultur ist, kurz erklärt, ein System, das sich eng an der Natur orientiert, zum Beispiel an den Pflanzengemeinschaften im Wald. Bäume und andere Pflanzen, Tiere, Mikroorganismen und Pilze stehen hier in engen Wechselbeziehungen, die das System widerstandsfähig und selbstregulierend machen. In einem kleinen Garten etwa können Obstbäume oder Obst- und Beerensträucher mit Blumen, Gräsern oder Kräutern unterpflanzt werden. Die richtige Mischkultur aktiviert das Bodenleben und verbessert die Resistenz. Die Bepflanzung reduziert zudem die Verdunstung und hält den Boden besser feucht. Nach ähnlichen Kriterien lassen sich auch Töpfe oder Kästen gemischt bepflanzen. Unterstützend können bei der Anpflanzung, beim Umpflanzen oder zwischendurch, wenn etwa nach Trockenphasen Stresssymptome auftreten, natürliche Flüssigpräparate wie Waldleben eingesetzt werden. Sie helfen den Pflanzen dabei, sich von Grund auf zu erneuern und mit neuer Kraft zu wachsen und zu erblühen. Unter www.waldleben.eu gibt es Infos und weitere Gärtnertipps zur Pflanzenstärkung. Die Widerstandsfähigkeit gegen Parasiten verbessert sich und Blattwachstum, Blütenpracht und Obstertrag werden angeregt.

Pflanzen stärken beim Umtopfen

Wenn es Kübelpflanzen auf Balkons und Terrassen zu eng im Topf wird, müssen sie umgetopft werden. Dabei sollte man alte Erde nicht aus dem Wurzelballen entfernen, da sonst wertvolle Wurzelmasse verloren geht. Lediglich überstehende, geknickte oder faulende Wurzeln werden abgeschnitten. Auch hier hilft ein biologisches, die Pflanzen stärkendes Mittel beim Anwurzeln im neuen Substrat und verbessert das Bodenleben. Es begünstigt das Feinwurzelwachstum und schafft günstige Voraussetzungen für eine gesunde Mykorrhiza, das sind symbiotische lebenswichtige Pilze. Die Pflanze überwindet Wachstumsblockaden und gewinnt an Vitalität.

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

VOGEL BAUFINANZIERUNG
BAUFINANZIERUNG professionell & günstig
Eine Firma der Vogel Unternehmensgruppe
Kniprodestr. 23
42369 Wuppertal
0202 / 66 06 07
0171 / 32 82 395
info @ vogel-wuppertal.de
www.vogel-wuppertal.de
Über 30 Jahre Erfahrung
Beratung zu allen Fragen rund um Ihre Immobilie
Zinssicherheit über die gesamte Laufzeit
Forward-Darlehen bis zu 5 Jahre voraus
Modernisierungdarlehen von 5.000 € - 50.000 € ohne Grundbuchliche Absicherung
Auch Privatkredite zur freien Verwendung!

Ein Flachdach steht für moderne Architektur und ermöglicht flexible Lösungen

Mehr Komfort fürs Glashaus

Foto: djd-k/sonne-am-haus.de

(djd-k). Das Flachdach liegt im Trend. Mit seinen Bezügen zum klassischen Bauhaus steht es für eine klare Formensprache. Auch wenn es kein vollwertiger Wohnraum ist, bietet ein Flachdach-Glashaus einen Grundschutz gegen Wind und Wetter. Natürlich möchte man an warmen Tagen aber auch die Möglichkeit haben, mindestens eine oder sogar mehrere Seiten ganz zu öffnen und die Überdachung in einen luftigen Freisitz zu verwandeln. Für welche Lösung man sich entscheidet, hängt vom Geschmack der Bauherren – aber auch vom Geldbeutel ab.

Schiebetüren sorgen für leichtgängigen Betrieb

Die zumeist aus Aluminium gefertigten Konstruktionen können als zwei- oder auch mehrteilige Anlagen geliefert werden. Eine - optional auch beidseitige - Ausrüstung mit Griffen und Schließzylindern ist möglich. Eine Schiebetür eignet sich vor allem für die Öffnung großer Breiten, auch bei großen Flügeln ist die Anlage einfach und leicht bedienbar. Noch mehr Transparenz erhält man mit einer Ganzglas-Schiebetür. Hier verschwinden die Gegensätze zwischen innen und außen, jede Terrasse kann auf diese Weise schnell in einen Freisitz verwandelt werden. Die leichten Flügel werden auf Führungsschienen mit geringer Bautiefe geführt. Je nach gewünschter Breite kommen zwei-, drei- oder mehrläufige Führungsschienen zum Einsatz.

Faltanlagen: Flügel einfach in die Ecke schieben

Eine Faltanlage zeichnet sich durch eine besonders leichte Handhabung aus. Zum Öffnen können die Flügel nach innen oder nach außen „gefaltet“ werden und benötigen nur wenig Platz. Man kann zwischen verschiedenen Schwellenausführungen wählen. Auch eine sogenannte Straßencaféschwelle, die vollständig in den Boden eingelassen ist und somit Stolperfallen vermeidet, ist möglich. Da die einzelnen Flügel mit Aluminiumrahmen gefertigt sind, kommt auch der Sicherheitsaspekt nicht zur kurz, denn es können Schließzylinder eingebaut werden.

Der Fachbetrieb hilft weiter

Schließlich sollte aber auch die gute alte Balkontür nicht vergessen werden, die ebenfalls zuverlässig ihren Dienst versehen kann. Welche Öffnungselemente genau zu einem „passen“, ergibt sich aus den Nutzungsvorstellungen und den konkreten Laufwegen, die auf der Terrasse wichtig sind. Erst eine genaue Analyse kann sicherstellen, dass es nicht zu einer „Unterversorgung“ oder zu einer „Überdimensionierung“ kommt. Eine gründliche Beratung von erfahrenen Handwerksbetrieben ist hier unbedingt angeraten. Im Internetportal www.sonne-am-haus.de haben sich bundesweit Handwerksbetriebe zusammengeschlossen, die für eine solche Beratung zur Verfügung stehen.

GLAS HOENING

Duschen
Glastüren
Isolierglas
Fenster
Spiegel
Reperaturverglasung

Funckstr. 79
(im Hause Reeder & Kamp)
42115 Wuppertal

Fon 02 02 - 2 75 06-0
Fax 02 02 - 2 75 06-20

mail: info@glas-hoening.de
www.glas-hoening.de

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

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!

Grundbesitztümer	sibirischer Frostnebel	englischer Hauptstädter		Halbton über D		Departementhptst. (St. ...)	italienischer Artikel	Keimzelle	Teil der Bibel (Abk.)	englisches Fürwort: sie			Frau Abrahams (A.T.)	Heldengedichte	Maßeinheit der Lichtstärke
				(5)						Fluss durch Berlin		(2)			
Vorname des Schausp. Astaire †		vormals, früher		einzelner Edelstein									Druckbuchstabe		(6)
			(4)												
Ausdruck d. Überraschung												Platz in Berlin (Kw.)		(3)	Kabinettchef
japan. Verwaltungsbezirk												zirka, annähernd		Initialen von Regisseur Allen	
Dekor	Eselslaute														
			Geist im orient. Märchen									englischer Komiker (‚Mr. ...')		Ort bei Gent	
Frauenkurzname	(8)	an jenem Ort		Frauenunterkleidung (Abk.)		früherer Name Tokios		Fußballspielerposition		griechischer Buchstabe		Fremdwortteil: bei, daneben	spanischer Artikel		
holländische Stadt				Fremdwortteil: Wasser				Wirtshaus		(7)	(1)				
elektron. Routenplaner (Kw.)					hohe Spielkarte										

1	2	3	4	5	6	7	8

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

Geschäfts – und Beratungszeiten

Geschäftszeiten

Montags	8.15 – 18.00 Uhr
Dienstag	8.15 – 17.00 Uhr
Mittwoch	8.15 – 14.15 Uhr
Donnerstag	8.15 – 18.00 Uhr
Freitag	8.15 – 14.15 Uhr

Persönliche Beratungen

Wegen der Corona-Pandemie nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

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

Persönliche Beratung – Termin mit Voranmeldung

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

Telefonische Beratung und Auskünfte

(Für einfach gelagerte Fallgestaltungen/Fragestellungen)

Montag	10.00– 12.30 Uhr
Dienstag	10.00– 12.30 Uhr
Mittwoch	10.00 – 11.00 Uhr
Donnerstag	10.00– 12.30 Uhr

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

Auflösung Sudoku S. 25

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

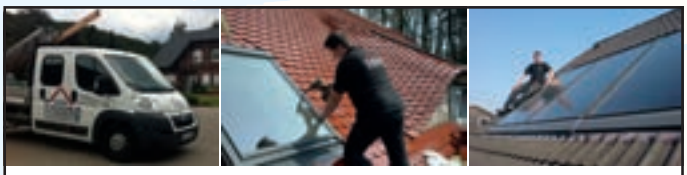
UNFASSBAR S. 25
HANDBUCH

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

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.



✔ 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

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

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

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

HAUS + GRUND PRÄMIENCOUPON

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

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.

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

Objekt:	2-Etagen-Einfamilienhaus, Baujahr 2011
Grundfläche:	7,50 m x 9,60 m
Wohnfläche:	137 m²
Wohngrundstück mit Garten:	ca. 400 m²
Heizung:	Flüssiggas-Etagenheizung und Kamin (im EG)
Fußböden:	Fliesen, Parkett, Laminat
Energieausweis:	End- und Primärenergiebedarf: 45 bzw. 53 kWh (m²a), Energieträger: Flüssiggas (Tank: 4.800 l) Solaranlage für Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung, Bedarfsausweis vom 28.04.2011
Lüftung:	natürlich (Direkt)
Brauchwasser:	durch Regenwassernutzung (10.000 l-Tank) unterstützt
Garage:	Fertiggarage (Typ Kesting), 9 m tief
Kaufpreis (VB):	**545.000 €** (Wohnhaus mit Garage und Grundstück) zzgl. 3,57% Courtage inkl. 19% MwSt für Haus und Grund (Makler)

RESERVIERT

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

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

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

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

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

Objekt:	3-Etagen-Reihenhaus, Baujahr 1978/79
Grundfläche:	3 Etagen á 7 m x 9,75 m
Wohngrundstück mit Garten:	235 qm
Garagengrundstück:	16 qm
Gas-Zentralheizung:	Baujahr 1991
Fußböden:	Parkett, Naturstein
Energieausweis:	Verbrauchsausweis v. 15.04.2020; Baujahr 1979; Energieträger Erdgas H; 168,2 kWh/(m²a) - Warmwasser enthalten; Energieeffizenzklasse F
Miete kalt (zuletzt erzielt):	**1150 €**
Nebenkosten:	**ca. 150 €**
Kaufpreise (VB):	
Wohnhaus mit Grundstück:	**344.000,00 €**
Garage mit Grundstück:	**15.000,00 €**

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

Balkon

VERKAUFT

Straßenfront

Studentenwohnung, Freiligrath str. 101, ca. 36 m², KM 300 €, NK 80 €, HK 50 €, Kaut. 900 €. Sehr gepflegte Einzimmerwohnung mit Balkon, Wannenbad mit Fenster und neue Einbauküche. Bezugsfertig saniert für eine Person. Die Wohnung ist mit Vinyl/Laminatboden ausgestattet. Das Wannenbad ist vor einigen Jahren saniert worden.Wohn-/Schlafraum mit kleinem Balkon in frisch weiß gestrichener Wandfarbe. Küche frisch gestrichen, Wannenbad weiß saniert mit Fenster. Sie heizen mit einer Gaszentralheizung. Ideal als Starterwohnung für eine Person. Verbrauchsausweis 173,90 kwh/m²a E.klasse E, Datum 17.06.2018, E.Träger Gas.
Weitere Infos unter: www.hausundgrundwtal.de/immobilienangebote

Gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz, (Am Hochsitz 4, 42113 Wuppertal)
Ideal für 2 bis 3 Personen. Eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage mit Tageslichtbad u. Balkon, Keller und Tiefgaragenstellplatz. Gehobene Ausstattung, u.a. Parkett- u. Fliesenböden.
Die Wohnung liegt in einer gepflegten Wohnanlage im 1. Obergeschoss und bietet einen schönen Blick auf die Rasenfläche. Die Wohnung ist in ruhiger Lage in Wuppertal Katernberg beheimatet. Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Bushaltestelle und die schnelle Erreichbarkeit der Autobahn gegeben. Kindergarten, Grundschule und Einkaufmöglichkeiten sind in der Nähe angesiedelt.

KM 550 €; NK mit HK 200,00 €, Stellplatz 50 €; Kaution 1.650 €
Verbrauchsausweis; 158,2 kWh/(m²*a); Energieträger: Öl; Zentralheizung

Weitere Infos unter: www.hausundgrundwtal.de/immobilienangebote

Beratungszeiten

Wuppertal Elberfeld
Dessauerstraße 3, 42119 Wuppertal

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

!Bitte die geänderten Beratungszeiten auf Seite 22!

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

Haus u. Grund Langenberg - NEU jetzt mittwochs -
Geschäftsstelle Froweinplatz 6b
2. und 4. Mittwoch im Monat
jeweils von 16.00 - 17.30 Uhr

Langerfeld
Allianz-Vertretung Grote
Langerfelder Str. 136
Sprechstunden jeden 1. und 3. Dienstag im Monat
von 15.30 - 17.00 Uhr
Keine Beratung am 06. 04. 2021!

Ronsdorf
Kath. Jugendheim St. Josef
Remscheider Str. 8, 1. OG
Sprechstunden jeden 1. und 3. Dienstag im Monat
von 14.30 - 15.00 Uhr
Keine Beratung am 06. 04. 2021!

Anschriften

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

Dessauerstraße 3
42119 Wuppertal

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

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

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

Froweinplatz 6 b
42555 Velbert

fon 02052 / 847 74
fax 02052 / 847 74
email: hauswohnungsgrundeigentuemerlbg@gmx.de

Impressum

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

ISSN 2567-1472

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

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

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

Bezugspreis jährlich 42,00 EUR

Auflage 6.000

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

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

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

Immobilien sind unsere Spezialität!

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

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

Preisindex für Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex Deutschland Basisjahr 2015 = 100

Basisjahr	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
2017	100,6	101,2	101,4	101,8	101,8	102,1	102,5	102,6	102,7	102,5	102,1	102,6
2018	102,0	102,3	102,9	103,1	103,9	104,0	104,4	104,5	104,7	104,9	104,2	104,2
2019	103,4	103,8	104,2	105,2	105,4	105,7	106,2	106,0	106,0	106,1	105,3	105,8
2020	105,2	105,6	105,7	106,1	106,0	106,6	106,1	106,0	105,8	105,9	105,0	105,5
2021	106,3	107,0										

Verbraucherpreisindex NRW Basisjahr 2015 = 100

Basisjahr	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
2017	100,6	101,3	101,4	101,9	101,8	102,1	102,5	102,6	102,6	102,4	102,0	102,5
2018	101,9	102,3	102,8	103,1	103,8	103,9	104,3	104,5	104,6	104,8	104,1	104,1
2019	103,4	103,9	104,3	105,3	105,5	105,7	106,1	106,1	106,0	106,1	105,4	105,9
2020	105,3	105,8	105,8	106,1	106,0	106,6	105,9	105,9	105,7	105,9	105,0	105,5
2021	106,2	107,2										

Harmonisierter Verbraucherpreisindex (HVPI) für Deutschland Basisjahr 2015 = 100

	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
2020	105,1	105,7	105,8	106,2	106,2	106,9	106,4	106,2	105,8	104,7	105,3	105,8
2021	106,8											

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

	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
2020	104,37	104,56	105,13	105,43	105,33	105,69	105,32	104,88	104,96	105,15	104,8	105,15
2021	105,32											

HINWEIS: Bund und Land haben ihre Indexreihen per 01.01.2019 auf das Basisjahr 2015 = 100 umgestellt. Werte für frühere Basisjahre oder unterschiedliche Verbrauchergruppen werden nicht mehr veröffentlicht. Dies erfordert in manchen Fällen eine Anpassung der vereinbarten Wertsicherungsklausel. Lassen Sie sich insoweit von den Juristen Ihrer Haus und Grund Geschäftsstelle beraten.

Brennstoffe

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

Dach + Wand

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

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

Holzbau seit 1914
Charlottenstraße 66
42105 Wuppertal
Tel.: 0202/301466
Fax: 0202/312975
info@holzbau-benn.de
www.holzbau-benn.de

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

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

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

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

Für ein schönes und sicheres Zuhause.
Haustüren, Wohnraumtüren, Parkett und Bodenbeläge, Sicherheitstechnik u.v.m.
www.matthey-wohnwelten.de
MATTHEY WOHNWELTEN
Mo bis Fr 11.00 –18.00 Uhr
Samstag 10.00 –14.00 Uhr
Heckinghauser Str. 21
42289 Wuppertal-Barmen
Telefon 0202.255 14 12

OLIVER NOGLY
INSTALLATEUR & HEIZUNGSBAUERMEISTER
SANITÄR · HEIZUNG · WARTUNG · SERVICE · NOTDIENST
Rheinstr. 45 · 42117 Wuppertal · www.shk-nogly.de
☎ 0202/9462 3787 · 🖷 0202/9462 3788 · ✉ info@shk-nogly.de

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

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

Beilagen in dieser Ausgabe:
Medienbrunnen
Holz Lumbeck

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

Testen Sie uns!
Ob Wohnung, Reihenhaus oder Villa – Wir verkaufen Ihre Immobilie
Engel & Völkers Wuppertal
Tel. 0202- 24 29 140 · www.eundv.com
ENGEL & VÖLKERS

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

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

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

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

© Gorilla - Fotolia.com