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





Landtagswahl am 14.05.2017

Neue Bewohner im Düsseldorfer Landtag? Entscheiden Sie mit wer einziehen darf!



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

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

UNSER LEISTUNGSSPEKTRUM

- BALKONABDICHTUNG
- **✓** TERRASSENABDICHTUNG
- **▼** TREPPENABDICHTUNG
- KELLERABDICHTUNG
- GARAGENABDICHTUNG
- FUGENABDICHTUNG
- **✓** INJEKTIONSVERFAHREN
- TRÄGERSANIERUNG

- **▼** RISSVERPRESSUNG
- **✓** HORIZONTALSPERRE
- **BETONSANIERUNG**
- HAUSSCHWAMMSANIERUNG

VORHER/NACHHER BEISPIELE















Von Immobilien- und anderen Blasen

Seifenblasen pflegen irgendwann zu platzen, manch andere reale Blase oder Ballon ebenfalls. Oft ist das auch gut vorhersehbar (ein überdehnter Luftballon, die Fahrt mit dem Auto über ein Nagelbrett, usw.), angeblich sogar bei Immobilien*blasen* - wenn nicht von jedem, so doch von der Bankenaufsicht BaFin. Die soll jetzt Befugnisse zur Beschränkung der Kreditaufnahme - nicht etwa des Staates, sondern der privaten Akteure - bekommen. Vorgebliches Einsatzziel ist die Bekämpfung vermuteter Blasenbildung.

Was hat es mit dem sperrigen Begriff "Immobilienblase" auf sich? Eine aufgeblasene Immobilie ist wohl eher nicht gemeint. Es ist ähnlich wie bei der Mietpreisbremse. (Der Preis fährt ja nicht. Wie soll er dann gebremst werden können?) Nach allem, was man so hört, ist diese Bremse schlecht und auch ungerecht. Aber vielleicht ändert das ja der am Tor des Kanzleramtes rüttelnde Gerechtigkeitsapostel. Andernfalls an alle Bremser der Ruf von Ferdinand Porsche: "Ihr sollt fahren und nicht bremsen!" (Replik auf Mäkelei an den Bremsen des Sportwagens).

Von der virtuellen Bremse zur virtuellen Blase, die noch etwas mehr Abstraktionsvermögen erfordert: Man kann sie sich als das Gegenteil eines schwarzen Lochs vorstellen. Beide, Blase und Loch, sind unsichtbar, offenbaren sich aber durch ihre Wirkungen - das Loch, indem alle Materie darin verschwindet (Implosion), die Immobilienblase, indem sie explodiert, was man in der Folge nur an den Immobilienpreisen merkt, die zwar nicht verschwinden, sich aber dramatisch verringern.

Nun wissen wir spätestens seit der letzten Finanzkrise, dass die BaFin, genau wie alle anderen Marktteilneh-

mer, die amerikanische Immobilienblase erst aufgrund ihres Platzens diagnostizierte. Das wird bei einer (hypothetischen) Blase in Deutschland nicht anders sein. Die Country-Interpretin Loretta Lynn (Album: Van Lear Rose) sang 2004, Gott mache keine Fehler ("God makes no mistakes"), aber die BaFin ist nicht "Gott". Dennoch soll sie die (umstrittene) Befugnis zur Einschränkung von Immobilienkrediten bekommen. Wer die Begründung glauben will, soll seinen Geistlichen konsultieren. Das Bundesfinanzministerium (BmF) beschwichtigt, man wolle für einen Fall vorbereitet sein, der hoffentlich nie eintreten werde. Und wenn er eintritt, wird auch das BmF es nicht vorher erkennen können. Warum also vorher den Erwerb selbstgenutzter Immobilien erschweren? Was ist des "Pudels Kern" (Goethe: Faust I)? Sollen nur noch Auserwählte vom Immobilienboom profitieren? Das Vorgehen der Politik erinnert fatal an die Beschneidung der offenen Immobilienfonds zu Lasten der Kleinanleger, nachdem große Investoren mit Sonderkonditionen das Fondsmodell missbraucht hatten.

Ob die gegenwärtigen Immobilienpreise Anzeichen einer Marktüberhitzung in Deutschland sind (im internationalen Vergleich gewiß nicht), wird kontrovers diskutiert. Nach Ansicht der Bundesbank sollen die Preise in einigen Großstädten bis zu 30% überhöht sein. Das größte Risiko tragen zweifellos Käufer, die zu hohe Preise, bezogen auf die Mieteinnahmen, zahlen. Dennoch möge sich der Möchtegern-Nanny-Staat aus jeder individuellen Kaufentscheidung heraushalten. Auch beim Brötchenkauf habe ich die Wahl zwischen teuer und billig. Oder wird mich demnächst eine Institution, freundlich aber bestimmt, vom Bäcker zum Discounter geleiten?

Inhalt Mai 2017

UNTER UNS	
Teueres TV-Bild	5
VON FALL ZU FALL	
Bundesgerichtshof formuliert Leit- linien zu Wohnraumkündigungen bei Berufs- oder Geschäftsbedarfs	6
Bundesgerichtshof mahnt sorgfältige Prüfung in Fällen (möglicherweise) vorgetäuschten Vermieterbedarfs an	7
Mietrecht A – Z	9
TAL AKTUELL	
Mietspiegel 2017	11
Mittwochs auf ein Stündchen bei Haus + Grund Wuppertal	13
Festival der Farben	14
Wuppertaler Termine	16
Kommt der Klimabonus?	18
Rote Karte für geplante Steuererhöhungen	19
Avantgarde im von der Heydt	20
NEUES UND WISSENSWERTES	
Flachdach ist nicht gleich Flachdach	22
Farben zum Fühlen	24
Den Garten individuell gestalten mit Beton und Leichtbeton	26
Terrassenfreuden vom Frühling bis in den Herbst	30
Bäume sterben langsam	28
Blütenpracht für Kübel und Beet	29
Vielen Pflanzen auf einmal helfen	30
Rätsel / Sudoku	31
VEREIN	32
Geburtstage / Neumitglieder / Geschäftszeiten	33
IMMOBILIEN-SERVICE	34-37
IMPRESSUM/BERATUNGSZEITEN/INDEX	38

Titelbild: Landtag-NRW in Düsseldorf

(Pressestelle des Landtags)

blase kann auch die Zinswende nicht vorhergesagt werden. Sollte sie denn (irgendwann) kommen, so werden zwei mögliche gegenläufige Effekte diskutiert: Auslösung eines Preisauftriebs weiteren (Ursache: Torschlusspanik mit Blick auf die erwartete Zinswende) und drastischer Preisverfall aufgrund eingetretener Zinswende (Ursache: Verteuerung des Erwerbs auf Kredit, später Zwangsverkäufe).

Im Unterschied zu den anstehenden Sozialwahlen bei den Sozialträgern (gesetzliche Renten- und Krankenversicherungen, usw.), deren Friedenswahlen (Anzahl der Kandidaten gleich Anzahl der Mandate) an "Wahlen" in "Volksdemokratien" erinnern - nur die Entscheidung zwischen "friss" oder "lass es bleiben" ist frei - haben Sie am 14. Mai 2017 in NRW die echte Wahl. Das Jahr der Alternativlosigkeit liegt schließlich hinter uns, oder?

Fragen Sie, liebe Lese-/ Wählerin und lieber Leser/ Wähler sich bis zur Landtagswahl: Soll es ein noch bisschen mehr sozialer Populismus sein? Oder: Was

Ähnlich der Immobilien- würde den Bürgern von NRW fehlen, wenn es in Düsseldorf "Rot-Grün" nicht gäbe?

> Wie wichtig dem Landtag die Bürger sind, wurde erst kürzlich sichtbar, als er sich mit einer Volksinitiative (mehr als 120 000 Unterschriften) gegen NRW-Jagdgesetz befassen sollte. Diese "Befassung" bestand in jeweils 5 (fünf!) Minuten Redebeitrag pro Fraktion. Damit war der Demokratie aus Sicht der rot-grünen Mehrheit Genüge getan. Ergebnis: Das in der Volksinitiative wegen Ideologielastigkeit bemängelte Gesetz bleibt wie es ist. Fragen Sie Ihren Abgeordneten, was er davon hält, oder wie er zur Höhe NRW-Grunderwerbsteuer steht, der höchsten in der Bundesrepublik? Warum fehlt das Geld für die Toiletten am Neumarkt in Elberfeld, wenn doch ein Mehrfaches für einen nun scheinbar ungeliebten Beigeordneten da war und ist?

> Frei nach Mark Twain (aus der Novelle "Der Mann, der Hadleyburg korrumpierte"): Das Land ist noch lange nicht am Ende. Mandatsträger, bessert euch!

> > P. Scharfenberg





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



- Dachbegrünungen
- Schieferarbeiten
- ✓ Solardächer
- - ✓ Flachdachabdichtungen
 - ✓ Bauwerksabdichtungen
 - ✓ Bauklempnerei



Jan Frederik Trilling

Weinberg 12 · 42109 Wuppertal Tel. 0202-2655287 · Fax 0202-2655468

Mobil 0175-6109161

ian.trilling@t-online.de · www.jantrilling.de

Aufgepasst

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

Reichen Sie das **Eigentümerjournal** weiter, Ihr Nachbar freut sich

Teueres TV-Bild

Der Mann mit dem schrill grünen Anzug auf den Plakaten wird langsam zum alltäglichen Albtraum. Denn er behauptet: "Ihr TV-Bild ist bald weg". Das ist die vermeintlich dringliche Information an die allabendlich fernsehende TV-Gemeinde.

Doch: so ganz stimmt die Behauptung nicht. Denn richtig ist, wie schon im Eigentümerjournal berichtet: in der letzten Mittwochnacht im März wurde das bisherige digitale DVB-T in der Umgebung - so auch in Wuppertal- abgeschaltet. Für die meisten Fernsehzuschauer ist das TV-Bild allerdings nicht weg, sondern da, wo es schon immer empfangen worden ist.

Lediglich bundesweit neun Prozent der Haushalte in der Region nutzten DVB-T. "Antennenfernsehen" war früher einmal der einzige Empfangsweg, zuerst fürs Radio und dann fürs Fernsehen. Seit ca. neun Jahren ist das jedoch eine besondere Art der Unterhaltung "Fernsehen über Antenne". Nicht nur, weil die Fans der vermeintlich so einfachen Antenne seinerzeit gezwungen waren, sich neue Zusatzgeräte wie Receiver o. ä. für den Fernseher oder gleich neue Fernseher zu beschaffen, die DVB-T tauglich waren. Sondern auch, weil sie nun zum zweiten Mal gezwungen sind, in eine neue Technik zu investieren und auf DVB-T2 umrüsten (im Fachjargon "T2").

"T2" also (nicht gemeint ist das unter Autofahrern bekannte Transportfahrzeug eines Autoherstellers) soll viele Vorteile haben; es wird aber mindestens einen großen und einen kleinen wesentlichen Nachteil haben bzw. behalten.

Antennenfernsehen in voller Herrlichkeit ist eine Erscheinung in Großstädten und Ballungsgebieten sowie in mittelgroßen Städten. In deren Randgebieten und in den ländlichen Regionen sind aber die öffentlichrechtlichen

Sender oft die einzigen Programmanbieter, die mittels Antenne zu empfangen sind. Das ist dann Dank neuer Technik zwar besser, aber eine Versorgung der Randgebiete und der ländlichen Regionen insgesamt mit Privatfunk wird dadurch auch nicht kommen.

Erinnert sei, dass generell Privatsender über Antennen nicht mehr kostenlos zu empfangen sind. Ein Abo bei der Betreiberfirma "Freenet TV" kostet nach dreimonatiger Kostenfreiheit während der Einführungszeit pro Gerät monatlich 5,75 Euro, also 69,00 Euro pro Jahr.

Dafür senden aber RTL, Sat1, Pro Sieben und viele andere Privatsender ihre Programme in HD.

Nur: Nicht überall.

Das Empfangsgebiet "Freenet TV" werde nach "wirtschaftlichen Grundsätzen" ausgebaut, teilte ein Sprecher des Netzbetreibers "Media Broadcast" kürzlich mit. "Kommerzielle Programme könnten nur dort Sendernetze in Auftrag geben, wo eine Refinanzierung der Verbreitungskosten durch entsprechende Werbeerlöse gesichert ist. Diese Werbeerlöse wiederum berechneten sich auf Basis der Nutzer von Antennen-TV in einem Gebiet".

Bedauernd fügte der Sprecher hinzu, dass es "leider einige vergleichsweise dünn besiedelte Regionen gäbe, welche einen wirtschaftlichen Ausbau zum Empfang von "Freenet TV" nicht zulassen" würden.

Zuletzt konnten lt. Statistiken nur ca. sechzig Prozent der Einwohner Privatsender über DVB-T empfangen. Bis Ende 2018 sollen es aber mit "T2" ca. achtzig Prozent sein.

Wer Privatsender mittels "T2" weiterhin sehen möchte bzw. erstmalig empfangen will, sollte vorher bei "www. freenet.tv" einen Test mit der eigenen Postleitzahl machen, um zu erfahren, ob in seinem Wohnort der Empfang der Privatsender zugesichert ist.

In jedem Fall müssen die Zuschauer technisch umrüsten, wenn sie nach wie vor die öffentlichrechtlichen TV-Sender über "T2" empfangen wollen. Alternativen sind wie vor neun Jahren -falls möglich- der Kabelanschluss oder der Empfang über Satellit. Eine weitere Möglichkeit ist das Web, falls in genügender Stärke vorhanden.

Glücklich schätzen sich jetzt diejenigen Zuschauer, die sich seinerzeit kein DVB-T angeschafft, sondern auf die Konkurrenz "Kabel" oder "Satellit" oder später auf das Web gesetzt haben.

Der Wechsel auf "T2" hat aber auch noch einen politisch fiskalischen Hintergrund: Ein Teil der bisher vom Rundfunk genutzten Sendefrequenzen ist im Juni 2015 von der Bundesnetzagentur an verschiedene Mobilfunkbetreiber versteigert worden. Statt Rundfunk gibt es dort jetzt mobiles Breitband.

Ach ja, und wenn's jemand interessieren sollte: Aus der Versteigerung der Frequenzen ergaben sich für den Bundesfinanzminister

5.1 Milliarden Euro

und somit erneut eine schwarze Null für Bundeshaushalt im Jahre 2015.

Das nennt sich "gut" gewirtschaftet.

Lutz Fürup

1. Vorsitzender

Reichen Sie das
Eigentümer
Journal

weiter, Ihr Nachbar freut sich.

Bundesgerichtshof formuliert Leitlinien zu Wohnraumkündigungen bei Berufs- oder Geschäftsbedarfs

Der Bundesgerichtshof hat sich mit der Frage befasst, unter welchen Voraussetzungen die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses durch den Vermieter zum Zwecke der Eigennutzung zu (frei-)beruflichen oder gewerblichen Zwecken möglich ist (Urteil vom 29. März 2017 – VIII ZR 45/16).

Hierbei hat der BGH entschieden, dass es - entgegen einer verbreiteten Praxisnicht zulässig ist, den Berufs- oder Geschäftsbedarf als ungeschriebene weitere Kategorie eines typischerweise anzuerkennenden Vermieterinteresses an der Beendigung eines Wohnraummietverhältnisses zu behandeln.

In dem vom BGH entschiedenen Fall ist der beklagte Mieter seit 1977 Mieter einer 27 gm großen Zweizimmerwohnung in Berlin. Die Vermieterin hatte die Wohnung im Rahmen einer Zwangsversteigerung erworben. Der Ehemann der Vermieterin betreibt im ersten Geschoss des Vorderhauses des Anwesens. in dem sich die vom Mieter genutzte Wohnung befindet, ein Beratungsunternehmen. Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis mit der

Begründung, ihr Ehemann benötige die Wohnung zur Erweiterung seines seit 14 Jahren ausgeübten Gewerbes, da die räumliche Kapazität der hierzu im ersten Obergeschoss des Anwesens angemieteten Räume ausgeschöpft sei. Die auch als Beratungsräume genutzten Büroräume seien überfrachtet mit bis an die Decke reichenden, überfüllten Aktenregalen. Ihr Ehemann beabsichtige daher, in der Wohnung des Beklagten einen weiteren Arbeitsplatz samt Archiv einzurichten. Zur Verwirklichung dieses Vorhabens wolle sie ihm die vom Beklagten genutzte Mietwohnung zur Verfügung stellen.

Die Vorinstanzen haben grundsätzlich das Vorliegen ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB, das dem Kündigungstatbestand des Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) gleichstehe, und damit einen Kündigungsgrundes bejaht. Die Klage wurde allerdings im Hinblick auf die in Berlin geltenden Vorschriften betreffend die Zweckentfremdung von Wohnraum abgewiesen. Dies wollte die Vermieterin nicht gelten lassen und verfolgte die Sache vor dem BGH weiter.

Der Bundesgerichtshof teilte nicht die Auffassung der Vorinstanzen zu dem berechtigten Interesse und entschied, dass, wenn der Vermieter die Wohnung nicht Wohnzwecken, dern für eine gewerbliche Nutzung benötigt, sei der Kündigungstatbestand Eigenbedarfs nicht erfüllt. Auch liege in der fehlenden Möglichkeit der Eigennutzung der vermieteten Wohnräume zu (frei-)beruflichen oder gewerblichen Zwecken keine nachteilige wirtschaftliche Verwertung, was ansonsten zu einer Kündigung berechtigen könne.

Es käme in derartigen Fällen die Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB in Betracht. In dieser verlangt das Gesetz aber stets eine einzelfallbezogene Feststellung und Abwägung der beiderseitigen Belange der betroffenen Mietvertragsparteien. Für die Bestimmung des berechtigten Interesses haben die Gerichte zu beachten, dass sowohl die Rechtsposition des Vermieters als auch das vom Vermieter abgeleitete Besitzrecht des Mieters von der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie geschützt sind. Allgemein verbindliche Betrachtungen verbieten sich dabei.

Die typisierten Regeltatbestände des § 573 Abs. 2 BGB geben aber einen Anhalt für die erforderliche Interessenbewertungabwägung. Will der Vermieter aus nachvollziehbaren Gründen die Wohnung selbst zu Wohnzwecken nutzen oder sie Angehörigen zur Verfügung stellen, reicht bereits ein ernsthafter Nutzungsentschluss für ein vorrangiges Interesse des Vermieters aus. Demgegenüber gewährt das Gesetz dem von nachvollziehbaren Gründen getragenen wirtschaftlichen Verwertungsinteresse eines Vermieters, etwa durch Veräußerung oder Abriss für einen Neubau, nur ausnahmsweise dann Vorrang, wenn der Vermieter bei Fortsetzung des Mietverhältnisses erhebliche Nachteile erleiden würde.

Das Interesse des Vermieters, die betreffende Wohnung zu (frei-)beruflichen oder gewerblichen Zwecken selbst zu nutzen, ist von der Interessenlage her regelmäßig zwischen den oben genannten typisierten Regeltatbeständen anzusiedeln. Aufgrund dessen lassen sich nach dem BGH allerdings anhand bestimmter Fallgruppen grobe Leitlinien bilden, die der BGH wie folgt formuliert hat:



Wolfram Ebel Metallbau

31 26 16

liefert Treppen, Balkongeländer, Gitter Vordächer, Türen Reparaturdienst

Masurenstraße 5a, 42117 Wuppertal

Leitlinie 1

Der Entschluss eines Vermieters, die Mietwohnung nicht nur zu Wohnzwecken zu beziehen, sondern dort zugleich überwiegend einer geschäftlichen Tätigkeit nachzugehen (sog. Mischnutzung), weist eine größere Nähe zum Eigenbedarf nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf, da er in solchen Fallgestaltungen in der Wohnung auch einen persönlichen Lebensmittelpunkt begründen will. In diesen Fällen wird es regelmäßig ausreichen, dass dem Vermieter bei verwehrtem Bezug ein beachtenswerter Nachteil entstünde, was bei einer auf nachvollziehbaren und vernünftigen Erwägungen der Lebens- und Berufsplanung des Vermieters häufig der Fall sein dürfte. Entsprechendes gilt, wenn die Mischnutzung durch den Ehegatten oder Lebenspartner des Vermieters erfolgen soll.

Leitlinie 2

Dagegen weisen Fälle, in denen der Vermieter oder sein Ehegatte/Lebenspartner die Wohnung ausschließgeschäftlichen Zwecken nutzen möchte, eine größere Nähe zur Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB auf. Angesichts des Umstands. dass der Mieter allein aus

geschäftlich motivierten Gründen von seinem räumlichen Lebensmittelpunkt verdrängt werden soll, muss der Fortbestand des Wohnraummietverhältnisses für den Vermieter einen Nachteil von einigem Gewicht darstellen, was etwa dann anzunehmen sein kann, wenn die geschäftliche Tätigkeit andernfalls nicht rentabel durchgeführt werden könnte oder die konkrete Lebensgestaltung die Nutzung der Mietwohnung erfordert (z.B. gesundheitliche Einschränkungen, Betreuung von Kindern oder pflegebedürftigen Personen).

Auf Basis dieser neu entwickelten und formulieren Leitlinien, hat der BGH dann Übrigens in dem vorliegenden Fall der Klägerin ein berechtigtes Interesse abgesprochen, da diese keine entstehende Nachteile von einigem Gewicht dargelegt habe. So sei z.B. u.a. nicht ersichtlich, dass die Klägerin oder ihr Ehemann durch eine Auslagerung eines größeren Teils des (teilweise dreißig Jahre zurückreichenden) Aktenbestands in andere, etwas entfernter gelegene Räumlichkeiten eine wirtschaftliche Einbuße von einigem Gewicht entstehen würde.

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

Bundesgerichtshof mahnt sorgfältige Prüfung in Fällen (möglicherweise) vorgetäuschten Vermieterbedarfs an

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

Der Bundesgerichtshof hatte sich (erneut) damit befasst, welche Anforderungen an die tatrichterliche Würdigung des Parteivortrags und des Ergebnisses der Beweisaufnahme zu stellen sind, wenn der Mieter Schadensersatz wegen vorgetäuschten (Eigen-)Bedarfs begehrt, weil der Vermieter den in seiner Kündigung geltend gemachten Bedarf nach dem Auszug des Mieters nicht verwirklicht (Az. - VIII ZR 44/16)

Der Mieter hatte im Jahr 2008 vom Rechtsvorgänger des beklagten Vermieters 4-Zimmer-Wohnung eine gemietet: Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis im Jahr 2010 mit der – vom Kläger durchgängig bestrittenen - Begründung, die Wohnung werde für einen neuen Hausmeister benötigt. Nach einer Räumungsklage schlossen die Parteien im Vorprozess in 2011 einen Vergleich, nach dem der Mieter die Wohnung bis spätestens Ende 2011 zu

räumen hatte. Nach Auszug des Mieters im Oktober 2011 zog aber nicht ein Hausmeister, sondern eine Familie in die Wohnung ein. Der Mieter war der Auffassung, es habe nur ein vorgetäuschter Bedarf vorgelegen und klagte unter anderem Ersatz der Umzugskosten sowie der Mehrkosten, die ihm durch die höhere Miete für die neue Wohnung entstehen und damit mehr als 26.000 € ein.

In einer ersten Berufungsentscheidung des Landgerichts wurde die Klage wegen des Räumungsvergleichs und dem damit an sich verbundenen Schlussstrich abgewiesen. Der BGH kassierte die Entscheidung ein und die Sache wurde erneut vor dem Berufungsgericht verhandelt. Auch die neue Kammer hat die Berufung zurückgewiesen, da sie aufgrund der Darlegungen des Vermieters und insbesondere der lebensnahen und nachvollziehbaren Angaben des als Zeugen





vernommenen neuen Hausmeisters überzeugt war, dass der Vermieter bei Ausspruch der Kündigung und noch bis nach dem Auszug des Klägers die Absicht gehabt habe, die Wohnung dem Hausmeister zur Verfügung zu stellen. Der neue Hausmeister hatte nämlich erst Anfang November 2011 den Vermieter darüber informiert, dass er wegen seiner Erkrankung (unter anderem Kniebeschwerden) nicht in die im dritten Obergeschoss liegende Wohnung einziehen werde.

Auch mit dieser Entscheidung musste sich dann wieder der BGH beschäftigen. Zwar bestätigte der BGH die Ablehnung einer einzelnen Schadensposition, war aber noch immer nicht mit der Entscheidung des Landgerichts zufrieden. Der BGH hat das neue Berufungsurteil ein weiteres Mal aufgehoben und die Sache wiederum an eine andere (dritte) Kammer des Landgerichts zurückverwiesen und dieser die besondere sorgfältige Prüfung der Sache ins Pflichtenbuch geschrieben.

Dabei hat er die besondere Bedeutung hervorgehoben, dass den Vermieter nach

Rechtsprechung des Senats in Fällen, in denen er den zur Grundlage der Kündigung gemachten Bedarf nach dem Auszug des Mieters nicht realisiert, eine besondere Darlegungslast zum nachträglichen Wegfall des Bedarfs obliegt. Es läge nämlich der Verdacht nahe, dass der Bedarf nur vorgeschoben gewesen ist. Unter diesen Umständen ist es dem Vermieter zuzumuten, substantiiert und plausibel ("stimmig") darzulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Bedarf nachträglich entfallen sein soll.

Seine Zweifel begründete der BGH damit, dass seiner Meinung nach bei einer tatsächlich bestehenden Bedarfslage zu erwarten gewesen wäre, dass er mit dem neuen Hausmeister zumindest nach dem Räumungsvergleich im 2011 alsbald einen Mietvertrag abschließen oder sich zumindest über den voraussichtlichen Mietbeginn und die genaue Miethöhe verständigen würde. Die Mitteilung des Vermieters dazu, der Hausmeister habe erst in der ersten Novemberwoche ihm mitgeteilt, dass die im dritten Obergeschoss

liegende Wohnung wegen seiner längerem andauernden Kniebeschwerden für ihn ungeeignet sei und er sie deshalb nunmehr doch nicht anmieten wolle, erscheint dem BGH nicht plausibel und kaum nachvollziehbar.

Fazit

Die mehrfachen Entscheidungen in diesem Fall zeigen, wie unberechenbar und kostträchtig für den Vermieter eine Mietangelegenheit werden kann, wenn infolge einer Kündigung nicht das geschieht, was ursprünglich als Kündigungsgrund angeführt wurde. Auch zeigt dies, wie genau und umfassend zu begründen ist, wenn eben geänderte Umstände eingetreten sind. Gleichwohl ist m.E. die Auffassung des BGH's abzulehnen. Das allgemeine Verständnis zu einem Vergleich, insbesondere zu einem Räumungsvergleich, und das damit verbundene Rechtsempfinden war bisher immer so, dass alle Unsicherheiten und Unabwägbarkeiten, die ein langer Prozess mit sich bringen kann, ja gerade zwischen Verfahrensparteien durch den Vergleich endgültig beseitigen und eben wie das Berufungsgericht in der ersten Entscheidung

zutreffend ausdrückte einen Schlussstrich unter die Sache ziehen sollte.

Da dies aber nach dem BGH nicht mehr so ist, wird den Vermietern in der Zukunft wohl im Zweifelsfall bei Gerichtsverfahren anzuraten sein, von Vergleichen Abstand zu nehmen und um die notwendige endgültige Sicherheit zu erlangen, lieber dann die Entscheidung durch ein Urteil anzustreben.

Erschreckend und dies wird künftigen vergleichbaren Fallgestaltungen Steine in den Korb gelegt haben, ist, dass die Vermieterseite wieder mal unter Generalverdacht gestellt wurde und latent im Raume steht, der Vermieter würde im Zweifel etwas gegenüber den Mietern vortäuschen. Abzuwarten ist, wie oft der BGH die Sache noch zu behandeln hat und zum x-Mal er die Sache zurückweist bis die Untergerichte aufgeben und das anscheinend vom BGH gewollte Ergebnis einfach amtsmüde entscheiden werden. Es bleibt zu hoffen, dass auch nun die neue Kammer des Landgericht standhaft bleibt und sich nicht den Generalverdacht aufpressen lässt.





(zum Ausschneiden und Sammeln)

Mietrecht A – Z Ehescheidung

Häufig zeigen sich größte rechtliche Unsicherheiten sowie auch Missverständnisse bei der Beurteilung der Rechtsfragen im Falle einer Ehescheidung auf Seiten der Mieter. Oft meint der Partner, der aus der Wohnung ausgezogen ist, einfach so das Mietverhältnis über die Wohnung für seine Person aufkündigen zu können. Ob dies rechtlich überhaupt wirksam möglich ist, hängt entscheidend davon ab, ob der Mietvertrag über die Ehewohnung mit beiden Ehepartnern oder nur mit einem abgeschlossen wurde. Wer bei Ehegatten Vertragspartei geworden ist, wurde in der Märzausgabe des Eigentümerjournals umfassend erläutert und kann dort nochmals nachgelesen werden.

Nur ein Ehegatte ist Mieter Ist nur einer der Ehegatten Mietvertragspartei geworden, ist die Sache zunächst dann unproblematisch, wenn der Mieter, der Vertragspartei ist, in der Wohnung bleibt und der andere auszieht. Der andere Ehegatte muss nicht kündigen, da er nicht Vertragspartei ist.

Liegt aber der umgekehrte Fall vor, also die Mietvertragspartei will ausziehen und der andere Ehegatte will in der Wohnung bleiben, mag zwar der eine Ehegatte ausziehen können, jedoch kann er sich nicht Weiteres rechtlich durch einseitige Erklärung dem Mietverhältnis verabschieden. Ist der Vermieter jedoch damit einverstanden, dass das Mietverhältnis mit dem Ehegatten, der in der Wohnung bleibt, fortgesetzt werden soll, findet der Mieterwechsel nur dann statt, wenn zwischen allen Beteiligten eine ausdrückliche Vereinbarung, dass ein Mietverhältnis mit dem verbleibenden Ehegatten entweder neu begründet wird oder das "alte" Mietverhältnis auf diesen übergehen soll, getroffen wird. Bei letzterem genügt ein Nachtrag zu dem bisherigen Mietvertrag. Indes ist bei letzteren Fallgestaltungen immer zu überlegen, ob es nicht sinnvoll ist, einen komplett neuen Mietvertrag, der der aktuellen Rechtslage entspricht, abzuschließen.

Einseitige Änderung nach § 1568a BGB

Ist der Vermieter mit einem Mieterwechsel nicht einverstanden, kann sich das Weitere nach § 1568a BGB richten. Diese Norm regelt seit Herbst 2009 die Frage, wer nach einer Ehescheidung zur Weiternutzung der Ehewohnung berechtigt ist. Mit Einführung dieser Vorschrift wurden im Übrigen die früheren Regelungen der so genannten Hausratsverordnung ersatzlos aufgehoben.

Nach § 1568 a BGB hat der Mieter einen Rechtsanspruch gegen den Vermieter auf Umgestaltung des Mietvertrages. In Abs. 3 der Norm ist nämlich bestimmt, dass der Ehegatte, dem die Wohnung überlassen wird, zum Zeitpunkt des Zugangs der Mitteilung der Ehegatten über die Überlassung an den Vermieter an die Stelle des zur Überlassung verpflichteten Ehegatten in ein von diesem eingegangenes Mietverhältnisses eintritt. Nicht ganz so verhält es sich als Ausnahme nach dem Gesetz bei einer Werkswohnung. Hier kann nur eine Begründung eines



Mietverhältnisses verlangt werden, wenn der Vermieter damit einverstanden ist oder dies notwendig ist, um eine schwere Härte zu vermeiden.

Beide Ehegatten sind Mieter

Soweit beide Ehegatten Vertragspartner sind, stellen sich dann keine Probleme, wenn zwischen den beiden Einigkeit besteht, dass der eine Partner auszieht und der andere wohnen bleibt. Hierbei muss diesen aber auch klar sein, dass weiterhin auch der ausgezogene Mietvertragspar-Partner tei bleibt und dementsprechend für alle auch nach seinem Auszug auflaufenden Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis gesamtschuldnerisch mit weiterhaftet. In solchen Fällen ist keine Erklärung des Vermieters notwendig.

Wenn sich die Ehegatten darüber einig sind, wer ausziehen wird, jedoch der Ausziehende nicht mehr Vertragspartei bleiben will, ist hier eine einseitige Erklärung des ausziehenden Ehegatten oder gar auch einseitig ausgebrachte Kündigung unwirksam. Hieran ist der Vermieter nicht gebunden. Vielmehr sollte er auch nachdrücklich darauf hinweisen, dass der ausziehende Ehegatte weiterhin Vertragspartei ist und für alle Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis aufzukommen hat.

Sollte der Vermieter mit der Änderung einverstanden sein, ist dieses rechtswirksam dadurch zu begründen, dass durch einen Nachtrag oder durch einen Teilaufhebungsvereinbarung, die von allen bisherigen beteiligten Vertragsparteien gegenzuzeichnen ist, dass mit einem zu bestimmenden Zeitpunkt und mit Wirkung ab diesen Zeitpunkt der ausziehende Mieter aus dem Mietverhältnis ausgeschieden und dieses nur noch mit den verbleibendem Ehegatten fortgesetzt wird.

Bei fehlendem Einverständnis des Vermieters haben wiederum die Mieter, wenn sie sich intern über die Wohnungszuweisung verständigt haben, die Möglichkeit, ebenfalls gemäß § 1568a BGB durch Erklärung an den Vermieter zu erreichen, dass das Mietverhältnis. welches von beiden eingegangen wurde, alleinig mit dem benannten Ehegatten, dem die Wohnung überlassen werden soll, fortgesetzt wird.

Sonderkündigungsrecht denkbar

Hier hat der Vermieter gegebenenfalls ein Sonderkündigungsrecht nach § 563 Abs. 4 BGB. Der Vermieter kann insoweit innerhalb eines Monats, nachdem er von dem Eintritt in das Mietverhältnis unterrichtet wurde. mit gesetzlicher Dreimonatsfrist kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt. Hierbei wird insbesondere darauf abzustellen sein, ob die Fortsetzung des Mietverhältnisses dem Vermieter überhaupt zugemutet werden kann.

Gericht kann eingreifen und das Mietverhältnis ändern

Wenn sich die Ehepartner jedoch nicht einig sind, wer denn künftig die Wohnung weiter nutzen soll, wird notfalls das Familiengericht eine entsprechende Zuweisung vornehmen. Nach den Gesetzesvorgaben kann ein Ehegatte von dem anderen verlangen, dass ihm anlässlich der Scheidung die Wohnung überlassen wird, wenn er auf deren Nutzung unter Berücksichtigung des Wohls der im Haushalt lebenden Kinder und der Lebensverhältnisse der Ehegatten im stärkeren Maße angewiesen ist, als der andere Ehegatte oder die Überlassung aus anderen Gründen der Billigkeit entspricht.

Hiernach kommt es in erster Linie darauf an, ob Kinder vorhanden sind und bei wem diese verbleiben. Danach können zahlreiche weitere Umstände Einfluss auf die Wohnungszuweisung haben, wie der Gesundheitsstand, oder die Einkommensverhältnisse. Aber auch solche Umstände, wie die Entfernung zum Arbeitsplatz haben eine Bedeutung für die Beurteilung dieser Frage. Als Faustformel kann man sich merken, dass der wirtschaftlich besser gestellte Partner in der Regel auf die Suche nach einer Ersatzwohnung verwiesen wird.

Letztlich kann auch vor Scheidungsverfahren eine richterliche Zuweisung der Ehewohnung erfolgen. Dies ist aber nach § 1361b BGB nur möglich, wenn das weitere Zusammenleben für einen der Ehepartner eine schwere Härte darstellen würde. Die Entscheidung des Gerichtes darf nur vorläufige Benutzungsregelungen der Ehewohnung aufstellen und daher nicht endgültig sein. Ein Eingriff in diesem Verfahren in die Vertragsgrundlagen im Verhältnis zum Vermieter dürfen nicht erfolgen, so dass kein Mietvertragsparteienwechsel in derartigen Fällen stattfinden darf.

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

Aufgepasst

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

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

ES LEBE DER GARTEN!

Ausstellungsgarten · Natursteinhandel

Natursteinbrüche Bergisch Land

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)

Naturstein aus eigenen Brüchen und der ganzen Welt für Gewerbe und Privat.

(0 20 58) 78 26-90 www.natursteinbrüche.de

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 inner-

halb dieser Spannen gelten noch als ortsüblich.

	Baualtersbereich bis 1948		Baualtersbereich 1949 bis 1960	1960	Baualtersbereich 1961 bis 1977	s 1977
Wohnfläche	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
	(arithm. Mittel) in €/m²	(Unter-bzw. Obergrenze) (arithm. Mittel) in €/m²	(arithm. Mittel) in €/m²	(Unter- bzw. Obergrenze) (arithm. Mittel) in €/m²	(arithm. Mittel) in €/m²	(Unter- bzw. Obergrenze)
		in €/m²		in €/m²		in €/m²
$bis 50 m^2$	<mark>5,58</mark>	4,68 - 6,46	<mark>5,49</mark>	4,57 - 6,44	<mark>5,72</mark>	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	1994	Baualtersbereich 1995 bis 2004	2004	Baualtersbereich 2005 bis 2016	2016
Wohnfläche	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne Mittelwert (Unter- bzw. Obergrenze) (arithm. Mittel) in €/m² in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne	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	<mark>5,62</mark>	4,92 - 6,39	<mark>60'9</mark>	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	2,06	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

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

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

5.2 BODENBELÄGE

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

•	Hochwertiger Bodenbelag + 0,33 €	Ohne Bodenbelag vermietet -0,17 €	Wohnfläche	Merkmal Zu- oder Abschlag pro m²	
				nlag pro m	

5.3 BEHEIZUNGSART

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

Keine Heizung vom Vermieter gestellt - 0,83 €	weise beheiz	
- 0,83 €	21 €	Abschlag pro m² Wohnfläch

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

5.4 WEITERE ZU- UND ABSCHLÄGE

Hinsichtlich der Verglasung sämtlicher Fenster und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen und Lau-Standardmäßig enthalten die Wohnungen der Mietspiegeltabelle weder einen Balkon noch eine Mehrfachverglasung zugrunde. Für Einfachverglasung konnte ein Abschlag ermittelt werden. bengängen) liegt den Wohnungen des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels als Standard eine

Außenflächen rechtfertigt den Auswertungen zufolge die aufgeführten Zuschläge. Loggia als nutzbare Außenflächen oder nur einen Austritt. Das Vorhandensein anderer nutzbarer

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

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

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

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche
Einfachverglasung	- 0,30 €
Standard-Balkon/Loggia mit mindestens 5 m² tat-	+ 0,20 €
sächlicher Fläche oder mindestens 1,5 Meter Tiefe	
Großer Balkon/Loggia mit mindestens 7,5 m² tat-	+ 0,36 €
sächlicher Fläche oder mindestens 2 Meter Tiefe	
Terrasse oder Dachterrasse mit mindestens	+ 0,57 €
10 m² tatsächlicher Fläche	
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	+ 0,41 €
angepasste Wohnung	

> - 0 - 1 % 0 % % E Z

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

5.5 MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

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

Merkmal	Zuschlag pro m² Wohnfläche
Nachträgliche Dämmung aller Außenwände seit 1995	+ 0,31 €
(bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch ¦ + 0,29 €	+ 0,29 €
der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungs-	
querschnitte) seit 1995 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Hei∹ <mark>+ 0,10 €</mark>	+ 0,10 €
zungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) seit 1995 (bei Ge-	
bäuden mit Baujahr vor 1980). Dieser Zuschlag ist mit jedem	
der übrigen Modernisierungs-Zuschläge kombinierbar.	
Baderneuerung/-modernisierung (mind. Erneuerung aller	+ 0,22 €
Sanitärteile) seit 2011 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	
Dieser Zuschlag ist mit jedem der übrigen Modernisie-	
rungs-Zuschläge kombinierbar.	

5.6 WOHNLAGE

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

Zu- oder Abschläge 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

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

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

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

Tipps zu Vermietung und Verkauf von Immobilien

Mieterhöhung, wie geht diese jetzt?

Warum soll ich einen Solvenzcheck machen? Welche kleinen Kniffe erhöhen die Qualität und Aussichten meines Immobilienangebots. Was sollte ich auf jeden Fall bei Präsentationen und Besichtigungen vermeiden. Welche Pflichtangaben muss ich bei Annoncen einhalten?

Mittwoch, 10. Mai 2017, 16:00 – 17:00 Uhr (Einlass ab 15:45 Uhr)

Referentin: Architektin Dipl. Ing. (FH) Ute Gottschalk

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.

Neue Formulare für den Solvenzcheck!

Mitglieder, die den Solvenzcheck für Mietinteressenten durch uns durchführen lassen, sind gebeten zu beachten, dass es neue Formulare für diesen Solvenzcheck gibt, die zwingend zu verwenden sind.

Alte Formulare, die Sie vielleicht auf Vorrat in der Schublade haben, können nicht mehr für derartige Anfragen verwendet werden. Sie erkennen die neuen Formulare daran, dass im Fließtext der Vertragspartner, die Firma mexxon GmbH wortwörtlich erwähnt ist. Sollten Sie ein Formular haben, in dem dieser Partnername nicht steht, wissen Sie, dass Sie dieses Formular nicht mehr verwenden können und Sie sind gebeten sich an die Geschäftsstelle zu wenden, damit Ihnen die neuen Formulare zur Verfügung gestellt werden können.

Sie haben noch nie einen Solvenzcheck gemacht, interessieren sich aber dafür, dann wenden sich bitte an die Zentrale unserer Geschäftsstelle. Unsere Mitarbeiterinnen erläutern Ihnen gerne die weiteren Details zum Solvenzcheck.

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





www.renkerdach.de Artur Renker Bedachungen GmbH · Briller Straße 169 · 42105 Wuppertal

Urteile zum Wohnungseigentumsrecht in Kurzfassung

zusammengestellt von RA Klaus Riske

Kontoführung

Der Verwalter muss das Konto der Wohnungseigentümergemeinschaft als offenes Fremdkonto führen. Erkennt der Ex-Verwalter, dass der aktuelle Verwalter irrtümlich von einem Konto ausgeht, auf das nur der Ex-Verwalter Zugriff hat, so muss er den Nachfolger informieren (AG Hamburg, Urteil vom 10.10.2016, 22a C 176/15).

Jahresabrechnung

Fehlen die Anfangs- und Endbestände aller Konten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, so ist die Abrechnung funktionslos; der gesamte Beschluss über die Gesamtund die Einzelabrechnungen ist dann für ungültig zu erklären (AG München, Urteil vom 24.08.2016, 481 C 28359/15).

Festival der Farben



Der Monat Mai wird im Volksmund gern als Wonnemonat bezeichnet. Warum, das wird schnell klar, wenn man einen Blick nach draußen wagt. Die Natur erblüht zu neuem Leben. Bäume strahlen in frischem Grün und Rhododendren präsentieren ihre prachtvollen Blüten. Durch Gärten und Parks zu spazieren ist gerade jetzt ein Genuss (bzw. eine Wonne).

Besonders eindrucksvoll ist

ein Rundgang durch den Vorwerkpark, der sich in der Nähe des Toelleturms befindet. Bei dem Park handelte es sich ursprünglich um eine private Anlage, die der Unternehmer Adolf Vorwerk im Jahr 1907 begründete. Bereits ein Jahrzehnt zuvor hatte Vorwerk auf den Barmer Südhöhen ein Sommerhaus im Schweizer Villenstil, die Villa Emma, errichten lassen. Die Umgebung entsprechend zu gestalten, war die logische

Folge. Steil abfallende Hänge, Aussichtspunkte mit Fernblick, Bäche, Grotten und Wasserfälle ließen Anklänge an alpine Landschaften entstehen.

Die Schweizer Villa ist heute leider nicht mehr vorhanden. Sie wurde noch bis zum Ende der 50er Jahre bewohnt, dann aber abgerissen. Die Parkanlage jedoch präsentiert sich noch immer so, wie einst geplant. Zu ihrer Ausstattung gehören ne-

ELEKTRO-ANLAGEN STRASSBURGER

- Installationen
- Reparaturen
- Nachtspeicheranlagen
 Sprechanlagen
- Breitbandverkabelung Kundendienst
- Netzwerktechnik
- Gathe 47 42107 Wuppertal

Telefon: (02 02) 45 32 27 Telefax: (02 02) 45 23 69



- Industrieanlagen Warmwassergeräte



Schweißfachbetrieb nach DIN 18 800-7 Schweißkonstruktionen

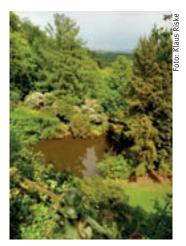


ben den bereits erwähnten landschaftlichen Besonderheiten ein Laubengang im oberen Bereich, Treppen, Wege und Teiche.

Vor allem aber beeindruckt den Besucher das Farbenspiel der Rhododendren, die jetzt voll in Blüte stehen. So verwundert es nicht, dass für den Monat Mai gleich ein ganzes Paket an Rundgängen durch die Anlage, die 2001 in städtischen Besitz überführt wurde und seit dem öffentlich zugänglich ist, angeboten wird. Die Teilnahme ist meist kostenlos, wobei eine freiwillige Spende zum Erhalt der Anlage gern entgegengenommen wird. Den Besuch können wir allen Mitgliedern ans Herz legen.







	Termine im und um den Vorwerkpark
07.05.	Exkursion vom Vorwerkpark, über den Ehrenfriedhof, durch die Barmer Anlagen Treffpunkt 15.00 Uhr Bushaltestelle Toe- lleturm, Hohenzollernstraße
13.05.	Exkursion vom Vorwerkpark, über den Scharpenacken in die Ronsdorfer Anlagen, Kaffee, Kuchen und Kaltgetränke am Kaiserplatz, Treffpunkt 15.00 Uhr Bushaltestelle Toelleturm, Hohenzollernstraße
17.05.	Rabe und Kiefer – Mit Wuppertaler Förstern durch den Bar- mer Wald, Treffpunkt 15.00 Uhr Bushaltestelle Toelleturm
21.05.	Historische Alleen in den Barmer Anlagen, Treffpunkt 11.00 Uhr, an der Fußgängerbrücke Untere Lichtenplatzer Straße
28.05.	Vom Steinbruch zur Rhododendronblüte – 110 Jahre Vorwerkpark, Treffpunkt 15.00 Uhr am Toelleturm
27.05.+	Sagenumwogen - Märchenführung durch den Vorwerkpark,
24.06.	Treffpunkt jeweils 15.00 Uhr am Toelleturm

Rücklage

Die Jahresabrechnung muss den Stand und die Entwicklung der gemeinschaftlichen Kosten ausweisen. Soll- und Ist-Rücklage müssen bei der Darstellung der Rücklage ausgewiesen sein. Sind Entnahmen zur Überbrückung von Liquiditätsengpässen erfolgt, muss der Verwalter dies angeben (LG Düsseldorf, Urteil vom 21.12.2016, 25 S 63/16).

Genehmigung

Wohnungseigentümer können eine ohne vorherige Beschlussfassung erfolgte Auftragsvergabe nachträglich genehmigen, wenn diese einer ordnungsgemäßen Verwaltung entsprochen hat (LG Itzehoe Urteil vom 09.08.2016, 11 S 9/15).

Zweitbeschluss

Bestandskräftige Beschlüsse über Instandsetzungsmaßnahmen stehen nicht zwingend einem abweichenden Zweitbeschluss entgegen (LG München 1, Beschluss vom 24.10.2016, 36 S 6557/16)





Sanierung unbekannt?

Das Gesetz unterscheidet Instandhaltung, Instandsetzung, bauliche Veränderung, Modernisierung und modernisierende Instandsetzung. All diese Begriffe meinen etwas anderes. Den Begriff "Sanierung" kennt das WEG nicht. Ein Beschluss über "notwendige Sanierungsarbeiten" ist nicht eindeutig und wäre nicht nur anfechtbar sondern sogar nichtig (AG Hamburg Blankenese, Urteil vom 11.01.2017, 539 C 41/15).

Insichgeschäft

Wenn der Geschäftsführer des Verwalters ein eigenes weiteres Unternehmen mit der Erbringung von Hauswarttätigkeit für die von ihm verwaltete Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beauftragt, liegt Insichgeschäft vor, das ohne wirksame Befreiung von dieser Norm erst schwebend unwirksam und später nach Verweigerung der Genehmigung unwirksam ist (AG Meißen, Urteil vom 03.03.2016, 104 C 966/14).

Wuppertaler Termine

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

03.05.	Energiestammtisch zum Thema "Vom Altbau zum Energiesparhaus" um 19.00 Uhr, VHS Auer Schulstraße
06.05.	Besuch am Bau – Döppersbergführung um 11.00 und 13.00 Uhr – Anmeldung unter 0202/563-2270
07.05.	Stauden, Sträucher, Sommerblumen – Blumenmarkt im botanischen Garten auf der Hardt, Beginn 11.00 Uhr
14.05.	Langts für Laschet ? Schaffts die Kraft? – Spannung bei der Landtagswahl NRW
19.05.	Hoch hinaus – Stabhochsprungmeeting auf dem Gelände des Schulzentrums Süd am Jung-Stilling-Weg von 15.00 – 20.00 Uhr
20.05.	Husch Husch Gedöns – Straßenfest rund um die Husch Husch Figur am Werth 75
20.05.	Wandelkonzert im Skulpturenpark Waldfrieden, von 15.00 – 18.00 Uhr
20.0521.05.	Offene Gartenpforte – Anregungen sammeln beim Rundgang durch öffentliche und private Gärten
25.05. – 28.05.	Bratwurst, Bier, Buden und Bands - 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
04.06. – 05.06.	Mit der Tram durch den Tann – Straßenbahnfest an der Kohlfurther Brücke
03.0605.06.	Runter vom Sofa, rauf aufs Karussell - Pfingstkirmes am Elberfelder Neumarkt
06.06.	Look ins Loch - Döppersbergbesichtigung um 11.00 und 13.00 Uhr – Anmeldung unter 0202/563-2270
09.0612.06.	Barmen dreht am (Riesen)rad - Megakirmes auf dem Carnaper Platz
09.0611.06.	Ronsdorfer Liefersack – Stadtteilfest rund um den Bandwirkerplatz
09.0611.06.	Wein- und Schlemmerfest auf dem Lienhardplatz in Vohwinkel
10.06.	Kiwanis Classic – 80 Oldtimer starten vom Barmer Rathausvorplatz ab 10.00 Uhr zur Rallye durchs Bergische
10.06.	Umweltfest der Station Natur und Umwelt an der oberen Jägerhofstraße von 14.00 – 18.00 Uhr
10.06. – 11.06.	Drag Attack – Bergisches Drachenbootfest auf dem Beyenburger Stausee
11.06.	Luisenfest – traditionell und originell, das Kultevent in Elberfelds Altstadt
18.06.	Ölberger Kunst- und Kulturmarkt – Kreatives und Alternatives auf dem Otto-Böhne-Platz
18.06.	Offene Gartenpforte – Blick in Nachbars Garten mal erlaubt statt verboten
23.06. – 25.06.	Gutes aus Geste – Bierbörse auf dem Barmer Werth mit Pils und Co.
24.06. – 25.06.	Tag der Architektur – Mal hinter die Fassaden schauen. Wuppertal ist mit 5 Objekten vertreten
25.06.	Bleicherfest - Traditionsveranstaltung der Garnbleicher mit Trödelmarkt am Gaskessel in Heckinghausen
25.06.	Ende DERZEIT- Letzter Termin der Ausstellung von Werken des Künstlers Klaus Rinke im Skulpturenpark Waldfrieden
29.06.	Die Bananen fliegen tief - Sommermarkt der Marktschreier auf dem Berliner Platz















! 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



















Ohne Stimme

Ein Wohnungseigentümer ist entsprechend bei der Beschlussfassung über ein Rechtsgeschäft mit einer rechtsfähigen (Personen) gesellschaft iedenfalls dann nicht stimmberechtigt, wenn er an der Gesellschaft mehrheitlich beteiligt und deren Geschäftsfiihrer oder geschäftsführender Gesellschafter ist (BGH, Urteil vom 13.01.2017, V ZR 138/16).

Zweier WG

Ein Anspruch auf gerichtliche Bestellung eines Verwalters besteht grundsätzlich auch in einer Wohnungseigentümergemeinschaft, die nur aus zwei Parteien besteht. (LG Frankfurt a. M., Beschluss vom 07.03.2017 - 2-13 S 4/17)

Verwalterlos

Die Bestellung eines Verwalters im Wege einer gerichtlichen Entscheidung scheidet aus, solange es nicht ausgeschlossen erscheint, dass ein Beschluss zur Verwalterwahl eine Mehrheit in der Eigentümerversammlung erhält (AG Hamburg – Altona, Beschluss vom 12.06.2014, 303b C 11/14).

Kommt der Klimabonus?

Einmal im Monat, und zwar jeweils am ersten Mittwoch, lädt die Verbraucherzentrale NRW zum Energiestammtisch ein. Um einen Stammtisch im klassischen Sinn handelt es sich dabei allerdings nicht, sondern um eine Vortragsreihe, bei der Fachleute über neue Entwicklungen und Techniken informieren, über die im Anschluss diskutiert werden kann.

"Mit dem Thema Stromerzeugung durch Heizungsanlagen fing alles an" erinnert sich Energieberater Stefan Bürk, anlässlich der 100. Auflage des Energiestammtischs am 05.04.2017. Weitere Themen waren der Energiepass, dass Heizen mit Pellets, Photovoltaik, Sonnenenergie, Erdwärme, Windkraft, Ökostrom und vieles mehr

Zur Jubiläumsveranstaltung hatte die Verbraucherzentrale prominente Gäste wie Wuppertals Oberbürgermeister Andreas Mucke eingeladen. Auf dem Podium im großen Saal der Volkshochschule in der Auer Schulstraße diskutierte Mucke mit Vertretern von Haus und Grund sowie den beiden Wuppertaler Mieter-



vereinen über das Thema "Energiesparhäuser statt Leerstand". Für unseren Verein nahm Dirk-Ingmar Wimmershoff an der Podiumsdiskussion teil.

Einig waren sich alle Teilnehmer darüber, dass es
wichtig und sinnvoll ist, zur
Senkung des Energieverbrauchs in die energetische
Sanierung von Gebäuden
zu investieren. Allerdings
ergibt sich das Problem,
dass sich die Kosten auf den
Mietpreis durchschlagen,
dieser aber vielfach durch
unflexible Richtlinien des
Jobcenters gedeckelt sei.

Hier war es OB Andreas Mucke der die Idee eines "Klimabonus" ins Spiel brachte. Wenn das Jobcenter für Wohnungen in energetisch sanierten Häusern einen höheren Quadratmeterpreis bewilligen würde, ergäben sich dadurch Vorteile für beide Seiten. Vermieter könnten die Kosten für energiesparende Maßnahmen durch Mietaufschläge wieder herein bekommen. Und das Jobcenter wäre durch niedrigere Betriebskosten an anderer Stelle entlastet.

Wann mit entsprechend geänderten Richtlinien des Jobcenters zu rechnen ist und mit welchen Aufschlägen Hauseigentümer dann kalkulieren können, steht jedoch noch in den Sternen.

Mucke wies in diesem Zusammenhang auf staatliche Förderprogramme hin, die seiner Meinung nach besser genutzt werden könnten. Das Problem bei diesen Programmen ist jedoch





Nicht mit uns

Rote Karte für geplante Steuererhöhungen

der immense bürokratische Aufwand, der viele Eigentümer abschreckt, berichtete Dirk-Ingmar Wimmershoff aus der Praxis. Eine wesentliche Vereinfachung der Vergaberichtlinien sei aus Sicht von Haus und Grund dringend geboten.

Im weiteren Verlauf der von Stefan Bürk moderierten Veranstaltung ging es dann um die Energiepreise und technische Fragen der Gebäudesanierung. anschließende Diskussion im Publikum zeigte auf, wie groß das Interesse am Thema ist. Es kamen aber auch kuriose Vorschläge, wie der, doch die Energiepreise zu erhöhen, um das Sparen attraktiver zu machen. Mieter werden sich dafür sicher bedanken

Zur nächsten Veranstaltung, bei der es um das Thema "Vom Altbau zum Energiesparhaus - Erfahrungen eines Architekten" geht, lädt die Verbraucherzentrale für den 03.05.2017, 19.00 Uhr wiederum in die Volkshochschule ein. Mitglieder von Haus und Grund sind dazu herzlich willkommen. (ri)

> Reichen Sie das Eigentümer Journal

weiter, Ihr Nachbar freut sich.

In einem offenen Brief hat sich unser Verein zusammen mit weiteren Vertretern Wuppertaler Vermieter und Mieter gegen Überlegungen, weiter an der Grund(s) teuerschraube zu drehen, ausgesprochen.

Zum 01.01.2013 ist der Grundsteuerhebesatz von 490 auf 620 Punkte gestiegen. Vermieter und Mieter zogen mit, das es darum ging, mit Fördermitteln des Landes einen ausgeglichenen Haushalt zu erreichen. Versprochen war jedoch, dass es bis 2020 keine weiteren Aufschläge mehr geben würde.

Das Versprechen hielt leider nicht lange. Schon im Juli 2016 fasste der Rat ei-Vorratsbeschluss zur nen Erhöhung der Grundsteuer B auf 720 Punkte. Als Begründung wurden eventuell ausbleibende Zahlungen des Bundes für Hilfsleistungen herangezogen. Verkürzt ausgedrückt: Die Grundsteuererhöhung sollte zur Deckung des allgemeinen Finanzbedarfs dienen.

Nachdem die Zahlungen des Bunds dann doch erfolgten, wurde der Beschluss zurückgenommen, in den Köpfen der Stadtoberen spukt er aber immer noch herum. So war es insbesondere Stadtkämme-



rer Johannes Slawig, der den Gedanken einer weite-Grundsteuererhöhung medienwirksam ins Spiel brachte. Die Begründung ist ein Schlag ins Gesicht jedes wirtschaftenden sparsam Eigentümers. Soll doch u.a. der durch Bestechung und Misswirtschaft entstandene Finanzbedarf der GWG mitfinanziert werden.

Für Vermieter und Mieter ist es ein Unding, wenn eine von ihnen zu tragende Steuer, ohne Gegenleistung erhöht werden soll, um die Finanzprobleme der Stadt und ihrer Töchter zu lösen, wobei die jeweiligen Begründungen beliebig austauschbar zu sein scheinen. Vor dem Hintergrund, dass die Grundsteuer B in Wuppertal bereits erheblich über dem landesweiten Durchschnitt liegt, sollten Stadt und GWG ihre Finanzen

durch eine solide Ausgabenpolitik in den Griff bekommen statt dem Bürger immer tiefer in die Tasche zu greifen.

Wuppertal ist als Wohnstandort auf einem guten Weg. Dieser gerät in Gefahr, wenn auf Eigentümer und Investoren Steuererhöhungen in nicht kalkulierbarer Höhe zukommen.

Haus und Grund lehnt eine erneute Erhöhung der Grundsteuer B ebenso wie fast alle anderen Akteure auf dem Wohnungsmarkt entschieden ab. Wir erwarten, dass die Stadt zu ihrem Wort steht und den aktuell gültigen Hebesatz bis 2020 unverändert lässt. (ri)

Aufgepasst

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

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

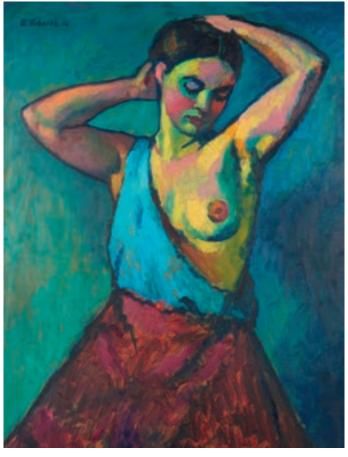
Avantgarde im von der Heydt

Kraftvoll leuchtende Farben und ein freier Umgang mit der Form kennzeichnen das Werk des Wuppertaler Künstlers Adolf Erbslöh. Seine Werke haben es in die großen Museen der Welt geschafft. Gleichzeitig war Erbslöh Impulsgeber für eine neue Künstlergeneration, die sich zum Anfang des 20. Jahrhunderts vor allem in München etablierte. Gemeinsam mit Wassily Kandinsky, Gabriele Münter, Alexej von Jawlensky, Franz Marc und August Macke entwickelte Erbslöh eine damals neue und revolutionäre Bildersprache, den Expressionismus.

Ein Überblick zum Schaffen des in 1881 New York geborenen Avantgardisten ist seit Mitte April im Wuppertaler von der Heydt Museum zu sehen. Die Ausstellung zeigt Erbslöhs Entwicklung vom begabten Zeichner zum expressionistischen Maler. Neben seinen eigenen Werken werden auch Bilder großer Vorbilder und Zeitgenossen wie Van Gogh ausgestellt. Diese weisen auf neue Techniken hin. Einflüsse französischer und russischer Künstlerkollegen sind gut wiederzuerkennen. Farben und Formen wurden erkundet. Eine neue Kunstrichtung entstand.

Neben dem künstlerischen Austausch war Erbslöh für seine Künstlerkollegen aber auch als Förderer von großem Wert. Er vermittelte erste Ausstellungen der Münchener Künstlervereinigung und wurde so zum Wegbereiter der Avantgarde. Die von ihm initiierten Ausstellungen in Elberfeld und Barmen anderen bedeutenden Kunstorten Rhein-Ruhrgebietes des wurden große Erfolge. Dabei halfen dem weltgewandten Erbslöh seine Kontakte zu den führenden Museumsdirektoren seiner Zeit. Wohlhabende Wuppertaler Kaufleute erwarben einige der Bilder. So gelangten auch etliche Werke in die Sammlung des von der Heydt-Museums.

Nach den Impressionisten Renoir, Monet, Sisley, Pis-



sarro und zuletzt Degas ist nun endlich auch einmal ein Expressionist in die Hallen des von der Heydt-Museums eingezogen und ein Wuppertaler noch So wird der Besuch der sehenswerten Sammlung zum Pflichtprogramm für jeden kunstinteressierten Talbewohner.

Die Ausstellung ist noch bis

zum 20. August 2017 zu sehen. Geöffnet ist von Dienstag bis Sonntag jeweils von 11.00 - 18.00 Uhr, Donnerstags und Freitags bis 20.00 Uhr. Führungen finden zu unterschiedlichen Zeiten statt. Weitere Informationen sind dem Museums-Flyer zur Ausstellung zu entnehmen, der im Foyer unserer Geschäftsstelle ausliegt. (ri)



Reichen Sie das

Eigentümer Journal

weiter. Ihr Nachbar freut sich.



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, Kalkoder Kalk-Zementmörtel.

Sperrende Putze wie Zementputz sollten grundsätzlich nicht benutzt werden, um die "Atmungsfähigkeit" der Wand zu erhalten.

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.

Bei den heutigen dichtschließenden Fenstern ist das ein notwendiger und wichtiger Effekt, um die

Bild 4 Die Klinker-Fassade wurde

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

Bild 2

Atmosphärentemperatur Durchschnittstemperatur

Durchschnittstemperatur

Durchschnittstemperatur



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.

Das Umkehrdach als spezielle Flachdachkonstruktion hat bauliche Vorteile

Flachdach ist nicht gleich Flachdach



(djd). Ein anerkanntes System zur Dämmung von Flachdächern ist das sogenannte Umkehrdach. Das Besondere daran: Die Abdichtung befindet sich unterhalb der Dämmstoffplatten. Sie wird immer direkt auf die tragende Konstruktion des Flachdachs, also etwa auf die oberste Stahlbetondecke, verlegt. Bei der konventionellen Konstruktion wird der gesamte

Dachschichtenaufbau dagegen unter die Abdichtung gelegt. Beim Umkehrdach liegt der Dämmstoff auf der sensiblen Dachhaut. Das hat bauliche Vorteile, die von immer mehr Architekten favorisiert werden.

Qualität der Dämmung ist beim Umkehrdach das A und O

Zum einen wird die Dachabdichtung

im Hinblick auf mechanische Beanspruchungen - etwa beim Begehen des Daches - effektiv entlastet. Zum anderen ist sie den sonst üblichen Frost-Hitze-Temperaturschwankungen nicht mehr ausgesetzt. Auf diese Weise verlängert sich die Lebensdauer der ansonsten teuer zu sanierenden Dachhaut erheblich, weil die empfindlichen Abdichtungsbahnen dauerhaft





NEUES UND WISSENSWERTES



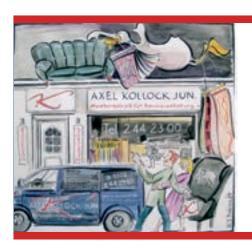
geschützt unter der Dämmung liegen. Das Fraunhofer-Institut hat ausgerechnet, dass sich die Lebensdauer auf 40 Jahre verlängert - das ist doppelt so lang wie beim konventionellen Flachdach. Das Umkehrdach kann im Übri-

gen wetterunabhängig verlegt werden, also auch in der nassen Jahreszeit. Dadurch ergibt sich eine große Flexibilität in der Terminplanung.

Da in dieser Konstruktion die oben liegenden Platten Witterungseinflüssen und Druckbelastungen ausgesetzt sind, gelten für diesen Einsatzbereich besonders hohe bauphysikalische Anforderungen. Extruderschaum (XPS) ist das einzige Dämmmaterial, dass eine entsprechende bauaufsichtliche Zulassung hat. XPS ist vollkommen unempfindlich gegenüber tigkeit, verrottungsfest und extrem druckstabil. Die großformatigen Platten werden einfach auf der Abdichtung der Dachfläche verlegt und mit einem Vlies als Rieselschutz abgedeckt. Unter www.xps-waermedaemmung.de gibt es viele weitere Informationen zu diesem Material.

Flachdächer zunehmend als Gründach genutzt

Für den aktuellen Trend zum Flachdach gibt es im Übrigen nicht nur ästhetische, sondern auch ganz praktische Gründe. Denn weil knapp 30 Prozent der Raumwärme über die Dachfläche verloren gehen, sollte man diese so weit wie möglich verkleinern. Auch durch eine weitere Option zeichnen sich Flachdächer aus: Sie werden immer mehr als Gründach oder als Terrasse genutzt. Dieser Trend sorgt nicht nur für mehr Lebensqualität und Energieeinsparung, sondern auch für Klimaschutz und Renaturierung unserer dichten Siedlungsflächen.





Nevigeser Str. 60 - 42113 Wuppertal

Telefon 02 02 . 244 23 00

info@kollock.de - www.kollock.de

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

Farben zum Fühlen

Samtmatte Oberflächen verleihen der Wandgestaltung eine besondere Optik



(djd). Wandfarben sind ein wesentlicher Teil der Inneneinrichtung. Sie prägen die Raumstimmung und beeinflussen somit das Wohnund Lebensgefühl. Für Möbel und Sessel gilt das ganz genauso wie für den Bodenbelag oder auch die Wandfarbe. Dabei sind Farben keineswegs nur etwas fürs

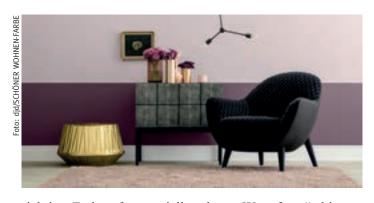
Auge: Neue Technologien machen es möglich, dass auch die Haptik der Farboberfläche die individuelle Wirkung unterstreicht.

Hohe Farbtiefe mit samtigem Effekt

Mit den passenden Wandfarben etwa lässt sich nahezu jedem Untergrund - egal ob Vlies, Raufaser oder Prägetapete - eine besondere Wirkung verleihen. Möglich macht das etwa die neue Premium-Wandfarbenserie "Schöner Wohnen Architects' Finest". Ein besonderes Qualitätsmerkmal ist die samtmatte Oberfläche, welche die Farbtöne besonders zur Geltung

bringt. Die neuartige Zusammensetzung verleiht der Farbe eine besonders cremige, tropf- und spritzgehemmte Konsistenz, die eine leichte, saubere Anwendung garantiert. Das Resultat: Die Wand fühlt sich samtig an, ist gleichmäßig matt und erhält eine besondere Tiefe - genau der





richtige Farbtupfer speziell für gehobene Wohnstile. Zugleich ist das Material sehr strapazierfähig und scheuerbeständig und trägt Gütesiegel ..Blauer Engel" für seine Umweltfreundlichkeit.

Die Welt ins eigene Zuhause holen

Und damit Haptik uns Optik eine Einheit bilden, haben sich die Farbdesigner von architektonischen Hotspots der Welt inspirieren lassen - zu erkennen an den klangvollen Namen. Von "Marais" und "SoHo",

über "Waterfront" bis zu "Gràcia" - die insgesamt sechzehn ausgewählten Farbtöne holen die ganze Welt in die eigenen vier Wände. Entstanden im engen Austausch mit Architekten und Designern, bringen sie mit ihrer Farbigkeit das besondere Flair und Lebensgefühl jener Orte zum Ausdruck, deren klangvolle Namen sie tragen. Erhältlich sind die exklusiven Wandfarben in vielen Bauund Fachmärkten, unter www.architects-finest.com gibt es mehr Details.









Mit uns zu Ihrem Traumgarten

- Neuanlage und Pflege von Hausgärten
- Natursteinarbeiten und Teiche
- Terrassen und Treppenanlagen
- · Baumfällungen / Baumpflege
- Dachbegrünungen



Bruchstraße 15 • 58285 Gevelsberg Tel.: 02339 / 9290329 • Mobil: 0173 / 2765446 www.galabau-dannemann.de

Beständig und doch flexibel

Den Garten individuell gestalten mit Beton und Leichtbeton

(djd). Gerade nach einem langen, grauen Winter sehnen sich viele Menschen nach wärmeren Temperaturen und mehr Zeit im Freien. Eigenhändig frisches Gemüse züchten, mit den Lieben auf der Terrasse grillen oder Sonne tanken im Liegestuhl - Sommerzeit ist Gartenzeit. Ähnlich vielfältige Möglichkeiten bieten sich auch bei den Grünflächen rund um das Haus. Beete voller duftender Blumen oder moderne Strukturen mit steinernen Mauern und Palisaden - die richtigen Produkte schaffen nahezu unbegrenzten Raum für Individualität.

Gepflegte Flächen

Wer seinen Garten individuell gestalten möchte, ist mit wetterbeständigen Produkten aus Beton und Leichtbeton gut bedient. Ob individuelle Terrassenplatten, Mauersysteme oder Pflanzsteine - das Sortiment von Herstellern wie KLB-Klimaleichtblock (Andernach) bietet vielseitige Lösungen für vielfältige Projekte rund ums eigene Haus. So sorgt etwa eine ansprechend gepflasterte Terrasse für wohnliche Atmosphäre unter freiem Himmel. Spezielle Terrassenplatten aus Beton oder Leichtbeton haben sich hier bewährt. Ob marmoriert oder strukturiert, fein- oder kugelgestrahlt: Für jeden Geschmack findet sich eine passende Bodenbelagslösung - bis hin zur persönlichen Farbauswahl. Dabei ist jede Platte ein Unikat und trägt so zu einer ansprechenden Na-



turstein-Optik bei. "Zudem sind die Terrassenplatten frostbeständig, sodass ihnen auch der doch immer wiederkehrende Winter nichts anhaben kann", ergänzt KLB-Geschäftsführer Andreas Krechting.

Grenzenlose Vielfalt

In aller Regel sind Gartenliebhaber auch Pflanzenfreunde. Wer der heimischen Vegetation einen dekorativen Rahmen geben will, kann auf spezielle Pflanzsteine zurückgreifen. Diese setzen nicht nur Grenzen für den bunten Bewuchs, sondern sorgen auch für gestalterische Akzente. Zudem lassen sich die Pflanzsteine als begrünter Sichtschutz nutzen: Hervorstehende

"Balkone" brechen entsprechende Wände optisch auf und machen aus ihnen einen vertikalen Garten. Wer eher konventionelle Befestigungen bevorzugt, wird ebenfalls fündig. So erinnern etwa Gartenmauern aus gekollerten Betonsteinen an natürlichen Bruchstein. Neben ihrer Funktion als Gestaltungselement erfüllen die Mauern auch technische Zwecke, etwa bei der Abstützung unterschiedlicher Geländehöhen. Die vielseitig verwendbaren KLB-Schalungssteine haben sich dank ihrer möglichen Betonfüllung ebenfalls als beständige Begrenzungen bewährt. Damit bleibt der eigene Garten auf lange Zeit ein Ort der Erholung.



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

> web:www.ra-voth.de e-mail:info@ra-voth.de fon:+(49) 202 • 6957840 fax:+(49) 202 • 69 57 802



Eine Kombination aus Glasdach und Markise kann sich jeder Witterung anpassen

Terrassenfreuden vom Frühling bis in den Herbst

(djd). Ein Glasdach über der Terrasse leistet hervorragende Dienste, wenn die Temperaturen draußen noch etwas kühler sind und das Wetter eher aprilfrisch als frühlingshaft ist. Regenschauer kann man unter Glas einfach aussitzen und dennoch die frische Frühjahrsluft genießen. Und die Sonne fällt ungehindert durch die transparenten Glasflächen, um angenehme Wärme zu spenden. "Während die Sonneneinstrahlung früh im Jahr noch sehr willkommen ist, kann sie später allerdings zu unangenehmer Hitze führen", meint Martin Schmidt, Fachautor für Bau- und Gartenthemen beim Verbraucherportal RGZ24.de. An warmen, sonnigen Tagen könne die Terrassenüberdachung sogar zum regelrechten Treibhaus werden.



Wer die Terrasse vom Frühjahr bis zum Herbst genießen will, sollte ein Glasdach mit textilen Markisen kombinieren. Dafür gibt es verschiedene Möglichkeiten. Den besten Hitzeschutz gewähren sogenannte Aufdach-Markisen. Das Modell "Capri" von Lewens beispielsweise lässt sich auch nachträglich auf eine Glasdachkonstruktion montieren und kann bis zu sieben Meter breit sein. Mit sogenannten Koppelanlagen können sogar Glasdach-Spannweiten von bis zu zwölf Metern beschattet werden.

Die Alternative dazu sind sogenannte



Unterglas-Markisen. Im Hitzeschutz sind sie nicht ganz so effektiv, da die energiereichen Sonnenstrahlen bereits das Glasdach passiert haben, wenn sie von der Markise aufgehalten werden. Vorteile bietet aber auch der Sonnenschutz unter dem Glasdach. Zum einen ist die Markise selbst sehr gut vor Wind und Wetter geschützt, sodass Verschmutzungen kaum zu befürchten sind. Zum anderen sieht der textile Himmel, der die Terrasse ohne sichtbare Unterbrechungen überspannt, einfach gut aus. Und ein gutes Stück kühler ist es auch im Schatten einer unterseitig angebrachten Markise.

Unter www.lewens-markisen.de gibt es weitere Informationen und Tipps zur Beschattung der Terrasse.

Integrierte Lösung für Glasdach und Markise

Wenn die heimische Terrasse noch nicht überdacht ist, dann kann man Glasdach und Markise von Anfang an kombinieren. Dafür gibt es auch Glasdächer, bei denen die Aufdach-Markise von Anfang an integriert ist. Die Laufschienen für die Markise sind bereits in die seitlichen Dachprofile integriert - so muss keine zusätzliche Schiene aufmontiert werden.



<u>rank Hüttemann Bedachungen</u> Ihr Meisterbetrieb für Dach, Wand und Solartechnik Dach-, Fassaden-, und Klempnerarbeiten **Balkon- und Terrassensanierung** Schieferarben Die leistungsstärksten Solarte Solartechnik Solaranlagen der **Photovoltaik Thermografie Energieberatung/Energieausweis** Reparaturnotdienst 0202 -976 55 40 · Küllenhahner

Wuppertal • www.huettemann-bedachunge

Die Folgen mancher Gartenumgestaltung sind erst nach Jahren sichtbar

Bäume sterben langsam



(djd). Bäume sind willkommene Schattenspender und ein stilbildendes Element in Gärten und Höfen. Vor allem die altehrwürdigen hochgewachsenen Gesellen ziehen im Sommer mit ihrer dichten Krone die Blicke auf sich. Deshalb reagieren Besitzer solcher Prachtexemplare zu Recht besorgt, wenn die grüne Belaubung "plötzlich" zu wünschen übrig lässt. Obwohl kein Pilzbefall festzustellen ist und die Standortbedingungen gut

sind, siecht der Baum eindeutig vor sich hin. Woran mag das liegen?

Den Traufbereich aussparen

Bei der Suche nach einer Erklärung erinnert sich dann kaum einer, dass er vor Jahren in der Nähe seinen Garten umgestaltet oder neu angelegt hat. Baumpfleger Manuel Schuster weiß jedoch um die Zusammenhänge aus jahrelanger Erfahrung: "Ob neuer Rasen, eine Teichanlage oder eine Bo-

denauffüllung - alle Maßnahmen, die im so genannten Traufbereich eines Baumes durchgeführt werden, können sein weit verzweigtes Wurzelgeflecht schädigen." Als Beispiel aus der Praxis nennt der Experte aus dem Münsterland die Linde, die sehr viel freie Wurzelfläche braucht. "Sie reagiert deshalb besonders empfindlich auf Bodenverdichtung, wie sie etwa beim Einsatz von Maschinen passiert", so Schuster. Der Ahorn wiederum habe sehr viele feine Wurzeln in den obersten Bodenschichten. So würde beispielsweise eine Rasenschälmaschine, die zu dicht an ihm vorbei fährt, dieses feine Wurzelgeflecht zerstören.

Schäden oft erst nach lahren sichtbar

Schon bei einem Wurzelverlust von 40 Prozent spricht man von einer Totalschädigung. Der Baum kann nun nicht mehr genügend Wasser und Sauerstoff aufnehmen und stirbt ab. Weil der Prozess allmählich vonstatten geht, sind die Schäden oft erst nach Jahren sichtbar. Manuel Schuster empfiehlt deshalb bei allen größeren Gartengestaltungsmaßnahmen, nicht nur einen Gärtner, sondern bereits in der Planungsphase einen geschulten Baumpfleger zu Rate zu ziehen. Eine Übersicht über die zertifizierten Betriebe in Deutschland findet man unter www.ral-baumpflege.de. Die Profis kennen die Richtlinien für den Baumschutz auf Baustellen und die Standortbedürfnisse jeder einzelnen Baumart. So erhält man wertvolle Tipps, damit man auch nach Jahren noch auf frisches Grün statt auf totes Laub blickt.





30 26 11 · Fax 30 52 71

Facettenreiche Hortensie

Blütenpracht für Kübel und Beet



(djd). Kaum ein Gehölz bringt im Sommer so viel Farbe in den Garten wie die Hortensie. Die ursprünglich aus Ostasien stammende, relativ pflegeleichte Pflanze wächst im Kübel auf dem Balkon genauso gut wie im Gartenbeet und harmoniert mit den unterschiedlichsten Gartenstilen. Während sie mit zartrosa Blütenbällen ländliches Flair verströmt, unterstreicht sie mit leuchtend blauen Blüten ein modernes, geradliniges Gartenambiente.

Die Königin unter den Hortensien

Hortensien mit weißen Blüten sind die Stars unter den Hydrangea. Elegant und fast ein wenig nostalgisch, gibt es sie in strahlendem Weiß, in Cremetönen und - etwa die Caipirinha - mit hellem Grünstich, der an die Farbe frischer Limetten erinnert und dieser wunderschönen Hortensie zu ihrem

Namen verhalf. Das Besondere ihrer Blüten ist die lange Haltbarkeit, ihre besondere Hitzeverträglichkeit und ein wunderschöner Farbwechsel, der im Laufe des Sommers von frischgrün, über cremeweiß bis hin zu kaminrot reicht. Mit einer sehr guten Verzweigung, kräftigem, dunkelgrünem Laub und stabilem Wuchs, erreicht der sommergrüne, buschige Kleinstrauch Höhen von einem bis eineinhalb Metern und macht damit auch im Kübel auf Balkon oder Terrasse eine gute Figur. Die schöne Caipirinha und weitere interessante Hortensiensorten erhält man online unter www.hortensien24. de.

Hortensien lieben lichten Schatten

Hortensien lieben den lichten Schatten und eine hohe Luftfeuchtigkeit.

Weil dies auf Terrassen und Balkonen häufig nicht gegeben ist, muss hier der Wasserbedarf der Pflanzen berücksichtigt werden. Denn wie der botanische Name Hydrangea, übersetzt Wassergefäß, schon andeutet, brauchen Hortensien viel, am besten kalkarmes Wasser. Auch beim Düngen sollte man auf zu viel Kalk verzichten und daher besser einen organischen Dünger für Rhododendren und Hortensien verwenden. Entscheidend für ein gutes Gedeihen der Pflanzen ist die richtige Bodenvorbereitung. Um Staunässe zu vermeiden, sollten Bodenverdichtungen aufgebrochen und ein Pflanzloch ausgehoben werden, das zwei- bis dreimal so groß wie der Topfballen ist. Als Flachwurzler dürfen Hortensien zudem nie tiefer als bodeneben gesetzt werden, weil sonst zu wenig Luft an die Wurzeln kommen kann.

Mit einem Universalmittel Schädlinge beseitigen und den Geldbeutel schonen

Vielen Pflanzen auf einmal helfen

(djd). Kaum blühen Pflanzen im Garten, auf der Terrasse oder der Fensterbank auf, sind sie meist auch schon da: Saugende und beißende Schädlinge wie etwa Spinnmilben oder die Larven der Trauermücke, die sich an den jungen Trieben, Blättern und Wurzeln sattfressen und somit die Pflanze dauerhaft schädigen können. Um das Grün zu schützen, sollte der Freizeitgärtner in diesem Fall schnellstmöglich zu geeigneten Gegenmitteln greifen.

Universelle Hilfe gegen Schädlinge

Erst jeden Schädling identifizieren und dann passende Pflanzenschutzmittel kaufen: Diesen Aufwand kann sich der Freizeitgärtner heute ersparen. Besonders praktisch und flexibel in der Anwendung sind Produkte wie etwa "Schädlingsfrei Lizetan AZ", die gegen eine Vielzahl saugender und beißender Schädlinge an Zierpflanzen, frischen Kräutern, Kartoffeln und Gemüse verwendet werden können. Das Produkt wird aus nachwachsenden Rohstoffen hergestellt, ist bienenungefährlich und kann sowohl als Gießmittel (gegen Schädlinge im Boden) als auch als Spritzmittel angewendet werden. Dabei wirkt es nicht nur schnell und effektiv, sondern mit bis zu drei Wochen auch besonders lang anhaltend. Erhältlich ist das Mittel im Fachhandel, unter www.bayergarten.de gibt es mehr Informationen.



Larvenalarm im Blumentopf

Ein häufiges Problem stellen etwa sogenannte Trauermücken beziehungsweise deren Larven dar: Sie treten beim Vermehren zahlreicher Zierpflanzen auf. Da sie feuchte Bedingungen mögen, finden sie in der Blumenerde häufig ideale Bedingungen vor. Die Larven sind durchscheinend weiß. Sie fressen Wurzeln an und können so die Pflanze empfindlich schädigen. Deutliche Anzeichen dafür sind ein kümmerlicher Wuchs, Welkerscheinungen und lästige Trauermücken in und um die Pflanzen herum. Die Trauermückenlarven können mit dem Schädlingsfrei Lizetan AZ im Gießverfahren gut bekämpft werden. Aber nicht nur für Blumentöpfe, auch im Garten kann das Schädlingsfrei Lizetan AZ vielseitig gegen Schädlinge genutzt werden. Selbst bei





Ihr zuverlässiger Fachbetrieb für Fiberglastüren • Garagentore • Vordächer Terrassendächer • Beschattung • Faltsysteme

Inhaber: Klaus Tessarek Hellendahler Str. 488 42109 Wuppertal

Ausstellung geöffnet: Mo.-Fr. 8 Uhr bis 16.30 Uhr Samstags 10 Uhr bis 12 Uhr sowie nach Vereinbarung Telefon: (02 02) 70 20 71 www.ante-fenster.de

Autorisierter Weru-Fachbetrieb Fenster und Türen fürs Leben

einem Befall mit dem Buchsbaumzünsler ist es die passende Ergänzung etwa zur neuen Bayer Garten Buchsbaumzünslerfalle - als schnelle Hilfe mit sofortigen Fraßstopp und zuverlässiger, anhaltender Wirkung gegen die Raupenlarven.



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



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





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!

Volks- herr- schaft	Mann aus fernen Ländern	Frage- wort	•	großer Papagei	•		ein Umlaut	persö liches Fürwo		•	•	sc	ind- hatten- eite	Medien- arbeit (engl. Abk.)	poetisch: flaches Wiesen- gelände	Musical von Porter (3 W.)	Wasser- vogel	Heiß- getränk
٨	V					1	•						ost- endung	>	7	V	,	•
,Bein- kleid'		Signal- gerät		Ge- treide- blüten- stand	-				(5		le	erfal- nes ebäude	>				
-	4	•			2			8			3		7		-			
•						3		1		5	4	5			ein Balte			ein Mineral
Futteral	Unter- welt der griech. Sage		Welt- organi- sation (Abk.)		_	4			1		7				Trottel		Haupt- stadt von China	•
Lauf- vogel	-		V		5		8	4	9	3	2	4	6		•		3	
Haustier der Lappen	-	2				9		7		4		4			oliv- grüner Papagei	>		
P			Männer- kurz- name		4	8	3			1		1	8		künstler. Nackt- darstel- lung	-		
ein weiches Metall		Tier- produkt	>	V	Abk.: im Umba	u	Fuß- glied	_		akade- mischer Grad (Abk.)	Radio welle berei (Abk.	n- ch	V	Faultier	englisch, span.: mich, mir	6		englisch: nach, zu
Amts- sprache in Pakistan	-				Arzne mittel	i-	-		9	V		,		٧	V			٧
stehen- des Ge- wässer	-			Schilf	>						Bind wort					int. Kfz-Z. Georgien	8	
1	2	3	4	5	6	7	7	8		9								



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

TERMINE

Veranstaltungen von und mit Haus und Grund

10.05. Mittwochs bei Haus und Grund Infoveranstaltung zum Thema Vermietung und Verkauf, Beginn 17.00 Uhr

12.06. Mitgliederversammlung 2017, diesmal im Breuer-Saal, Auer Schulstraße 9, Einladung im Juni-Heft, Termin bitte vormerken

14.06. Mittwochs bei Haus und Grund Infoveranstaltung zum Thema Betriebskostenvereinbarung, Beginn 17.00 Uhr

02.07. Schwebebahnlauf vom Opernhaus zum Haspel – Das Team Geschäftsstelle ist beim 5 km Lauf um 15.30 Uhr mit am Start

12.07. Mittwochs bei Haus und Grund Infoveranstaltung zum Thema Betriebskostenabrechnung, Beginn 17.00 Uhr

Ihr Haus + Grund Team

Neue Formulare für den Solvenzcheck!

Mitglieder, die den Solvenzcheck für Mietinteressenten durch uns durchführen lassen, sind gebeten zu beachten, dass es neue Formulare für diesen Solvenzcheck gibt, die zwingend zu verwenden sind.

Alte Formulare, die Sie vielleicht auf Vorrat in der Schublade haben, können nicht mehr für derartige Anfragen verwendet werden. Sie erkennen die neuen Formulare daran, dass im Fließtext der Vertragspartner, die Firma mexxon GmbH wortwörtlich erwähnt ist. Sollten Sie ein Formular haben, in dem dieser Partnername nicht steht, wissen Sie, dass Sie dieses Formular nicht mehr verwenden können und Sie sind gebeten sich an die Geschäftsstelle zu wenden, damit Ihnen die neuen Formulare zur Verfügung gestellt werden können.

Sie haben noch nie einen Solvenzcheck gemacht, interessieren sich aber dafür, dann wenden sich bitte an die Zentrale unserer Geschäftsstelle. Unsere Mitarbeiterinnen erläutern Ihnen gerne die weiteren Details zum Solvenzcheck.

Auflösung Sudoku S. 31

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

Auflösung Rätsel S. 31 **REPORTAGE**

Hier könnte Ihre **Anzeige** stehen!

Wir beraten Sie gerne.

Telefon 0 23 24 / 2 58 22

e-mail: andreas.wimmers@gmx.de

SEKTIONAL- UND ROLLTORE W/USTHOFF_{e.K}

Rolltore · Sektionaltore Pendeltüren · Streifenvorhänge Sicherungsgitter

Klophausstr. 31 · 42119 Wuppertal Tel. (0202) 81040 · Fax (0202) 81044 Internet: www.wuesthoff-tore.de eMail: wuesthoff@t-online.de

Die Geburtstagsgrüße für den Mai, wir gratulieren unseren Mitgliedern!

		0	
Reinhold Karau	01. 05.	Bärbel Gayler	20. 05.
Margrit Vogel	02. 05.	Renate Weber	20. 05.
Gisela Klöker	04. 05.	Fikret Malkic	21. 05.
Maria Sander	04. 05.	Hans Schlack	21. 05.
Gerd Pickelin	05. 05.	Gisela Bortz	22. 05.
Helga Graf	07. 05.	Paul Happ	23. 05.
Bernhard Hoppe	07. 05.	Peter Lusebrink	24. 05.
Hans-Peter Zimmer	07. 05.	Gisela Steimann	24. 05.
Petra Irlenbusch	08. 05.	Gerd Lusebrink	24. 05.
Johannes Probach	08. 05.	Rainer Mesenholl	25. 05.
Bruno Simon	09. 05.	Anna-Elisabeth Berger	26. 05.
Edelgard Kaufung	11. 05.	Werner Land	26. 05.
Jürgen Adams	11. 05.	Edelruth Hammes	26. 05.
Hildegard Lönne	12. 05.	Peter Krause	26. 05.
Erzebet Ugri	14. 05.	Rainer Hackemann	27. 05.
Doris Schwaiger	15. 05.	Marlis Geue	28. 05.
Siegfried Damerow	15. 05.	Rolf Merg	28. 05.
Hans-Kurt Nagel	16. 05.	Friedrich-Wilhelm Wäger	28. 05.
Christa Konieczny	16. 05.	Christtraud Storat	29. 05.
Bruno Niesser	17. 05.	Horst Müller	30. 05.
Gisela Sünder	18. 05.	Dieter Kehrenberg	30. 05.
Willi Saurmann	18. 05.	Elfriede Siebel	31. 05.

Wir begrüßen als neue Mitglieder

Herrn Celalettin Arslan Herrn Nunzio Ginesi



TV Simulator

Neue Mitglieder werben - Einbruchschutz gratis erhalten!

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

Prämienvoraussetzungen:

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



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

Als Prämie wünsche ich mir:	Angaben zum	werbenden	Mitglied:		
■ TV Simulator	Name	Vorname	/_ Mitgliedsnummer	/	fragen angebe
Vermietungsschild (Werbenase zum					
Aufkleben auf das Fenster von außen)	Straße/Hausnummer	PLZ	Ort		
Verkaufsschild (Werbenase zum Aufkleben auf das Fenster von außen)	Ich habe folg	endes Neu-l	Mitglied gewor	ben:	
Gutschein über einen Solvenzcheck	Name	Vorname	Telefon (bitte für ev	t. Rückfragen angeben)	
für bis zu zwei Personen gleichzeitig	Straße/Hausnummer	PLZ	Ort		



KfW Programme für Einbruchschutz und Barrierereduzierung werden weiter ausgebaut!

Die Kreditanstalt für Wideraufbau(KfW) hat die Mittel für die Programme Einbruchschutz Barrierereduzierung wieder neu in den Fokus gegeben, da die Zahl der Einbrüche weiter steigend ist und der wachsende Bedarf an barrierefreien Maßnahmen in Bestandsgebäuden in der Bevölkerung angefragt wird.

Der Einbruchschutz wird bei diesen Programmen mit Zuschüssen mit bis zu max. 1.500,- € je Wohneinheit gefördert. Sollten Sie zusätzlich Maßnahmen für Barriereduzierungen vorsehen, werden bis zu 6.250,- € je Wohneinheit bezuschusst.

Das Programm ist geeignet für Eigentümer von Ein- bis Zweifamilienhäusern, von denen eine Wohnung selbst bewohnt wird, Ersterwerber von einer sanierten Wohnung, oder eines sanierten Hauses, Wohnungseigentümergemeinschaften aus Privatpersonen, Mieter nach Rücksprachen mit ihren Vermietern. Handwerkerleistungen und Materialkosten sind hier förderfähig.

Neumitglieder-Werbung

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

Voraussetzung: Aufnahmegebühr und erster Mitgliedsbeitrag sind bezahlt!

Welche Maßnahmen fallen unter Einbruchschutz?

- einbruchhemmende Haus und Wohnungstüren
- Sperrbügel auf der Türinnenseiten
- einbruchhemmende Türschlösser (Widerstandsklasse RC2)
- einbruchhemmende Fenster- und Fenstertüren
- · Einbau von Rolläden und Fenstergittern
- Einbau von Alarmanlagen und Einbruchmeldeanlagen (auch Bewegungsmelder für Außenbeleuchtungen)
- · Gegensprechanlagen und Videokameras sowie Weitwinkelspione
- · Welche Maßnahmen werden für die Barrierereduzierungen gefördert?
- Wege zu den Gebäuden und Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen
- · Abbau von Barrieren in Eingangsbereichen und Wohnungszugängen
- Einbau von Aufzügen und Treppenliften
- Umgestaltung von Treppen
- Umgestaltung der Raumzuschnitte, Verbreiterung von Türen
- Badumbauten
- · Orientierungshilfen, Assistenzsysteme, Haltesysteme
- Schaffung von Mehrgenerationenräumen-/plätzen

Im Portal der KfW-Zuschussportale können sie direkt die Höhe Ihrer jeweiligen Förderung beantragen.

Bei Rückfragen zu den Förderprogrammen wenden Sie sich bitte an:

Ute Gottschalk

Hier könnte Ihre **Anzeige** stehen!

Wir beraten Sie gerne.

Telefon 0 23 24 / 2 58 22

e-mail: andreas.wimmers@gmx.de

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



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 gm

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: 85.000,- € VB** zzgl. 3,57 % Courtage

inkl. 19 % MwSt. für Haus und Grund

(Makler)





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.

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 270,-EUR Hausgeld: inkl. Heizkosten

Energieverbrauchs-**Energieausweis:**

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)

4-Familienhaus in sehr schöne Lage in Radevormwald, großes Grundstück, Garagen und Balkone!

Großzügiges freistehendes Mehrfamilienhaus in beliebter Höhenwohnlage am Kollenberg in Radevormwald, Nähe Zentrum. Die Wohnlage ist sehr ansprechend und bietet eine gepflegte Nachbarschaftsumgebung mit Freizeitanlagen und gutem Wohnumfeld. Auf Grund des schönen Wohnstandorts sind Investitionen hier zukunftsweisend angelegt.

Das Objekt teilt sich auf in 4 großzügige 3-4 Zimmerwohnungen, alle mit Balkon/Terrasse und 3Garagen. 2 Wohnungen stehen zur sofortigen Nutzung frei, eine dieser Wohnungen im Gartengeschoss gelegen mit größerem Renovierungsbedarf. Die beiden anderen Wohnungen sind langjährig vermietet. Der großzügige Garten bietet viel Freifläche und Baumbestand.



Baujahr: 1964 Wohnungen:

Wohnfläche: ca.375 m² Grundstücksfläche: ca. 1.234 qm

Energieausweis: 23.02.2017, Baujahr

1964, Bedarfsausw. Energieklasse F, 196,2 kWh/m²a,

Heizöl

Kaufpreis: 350.000,-€

zzgl. 3,57 % Courtage inkl. 19 % MwSt. für Haus und

Grund (Makler)

Gewerbeimmobilie / Handwerksbetrieb

300 m² gesamt davon 100 m² Büro Rücklagenbildung und Wohngeld zusammen 285 € monatlich, Teileigentum / 4 Eigentümer gesamt, Verkaufspreis komplett 175.000 €, maklerfrei, Energiebedarfsausw. 11.12.2008, 145,7 kWh/qma, Erdgas,

Kontakt: Tel. 0178-3311292



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.

1984; Aufteilung: 1 Zimmer, KDB, Terrasse, Stellplatz; Größe: ca. 40,94 m²; Baujahr:

Energieausweis: Datum 25.08.2008, Verbrauchausweis 122,72 kWh/m²a, Öl;

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

128,5 qm/84 qm und 56 qm Abstellfläche, überdacht Wohn-/Gewerbefläche:

Grundstücksfläche: 764 qm

Bedarfsausweis 518,4 kWh/m²a **Energieausweis:**

Wohnen: Baujahr 1900, Gas, 21.10.2016

Gewerbe: Bedarfsausweis 6,1 kWh/m²a, Baujahr 1987,

Gas/Strom, 29.09.2016

290.000,- EUR zzgl. 3,57 % Courtage inkl. 19%MwSt. Verkaufspreis:

für Haus und Grund (Makler)









Hier könnte Ihre **Anzeige** stehen!

Wir beraten Sie gerne.

Telefon 0 23 24 / 2 58 22

e-mail: andreas.wimmers@amx.de

Datum 10.07.2014, Erdgas

Reichen Sie das

Eigentümer Journal

weiter, Ihr Nachbar freut sich.

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

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: 14.00 - 15.45 Uhr Mo. + Do.

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

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

Langerfeld

Allianz-Vertretung Grote Langerfelder Str. 136 Sprechstunden jeden 1. und 3. Dienstag im Monat von 15.30 - 17.00 Uhr am 02.05.2017 Sprechstunde nur bis 16:30 Uhr

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

Steuerberatung

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

Vereinbarung)

Anschriften

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

Dessauerstraße 3 42119 Wuppertal

fon 0202/47955-0 0202/47955-70 fax

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

Haus-, Wohnungsund Grundeigentümerverein Langenberg e.V.

Froweinplatz 6b 42555 Velbert

fon 02052/84774 02052/84774

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 02054 - 939 72 88

Telefon 02054 - 939 72 89 Telefax email mail@regioprint.de

Bezugspreis jährlich 42,00 8

Auflage

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

Verbrauch	erpreisind	lex Deut	schland	Basisjah	r 2010 =	100						
	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
2013	104,5	105,1	105,6	105,1	105,5	105,6	106,1	106,1	106,1	105,9	106,1	106,5
2014	105,9	106,4	106,7	106,5	106,4	106,7	107,0	107,0	107,0	106,7	106,7	106,7
2015	105,5	106,5	107,0	107,0	107,1	107,0	107,2	107,2	107,0	107,0	107,1	107,0
2016	106,1	106,5	107,3	106,9	107,2	107,3	107,6	107,6	107,7	107,9	108,0	108,8
2017	108,1	108,8	109,0									
/erbrauch	erpreising	lex NRW	Basisjah	r 2010 =	100							
Basisjahr	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
2013	104,5	105,1	105,6	105,2	105,6	105,8	106,2	106,2	106,2	106,1	106,4	106,9
2014	106,3	106,8	107,1	107,0	106,8	107,1	107,3	107,4	107,4	107,2	107,1	107,0
2015	105,9	106,8	107,3	107,3	107,5	107,4	107,5	107,6	107,4	107,4	107,5	107,4
2016	106,5	106,9	107,7	107,3	107,7	107,7	108,0	108,0	108,1	108,4	108,4	109,4
2017	108,7	109,4	109,5									
larmonisierte	er Verbrauche	rpreisinde	x (HVPI) für	Deutschlar	nd Basisjahı	r 2015 = 10)					
	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
2016	99,1	99,5	100,3	99,8	100,2	100,3	100,7	100,6	100,6	100,8	100,8	101,8
2017	101,0	101,7										
Harmonisierte	er europäisch	er Verbraud	cherpreisin	dex (HVPI) ((VPI-EWU) E	UR 17 Basi	sjahr 2015 :	= 100				
	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
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
2017	100,46	100,84										

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



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

Charlottenstrafie 64 42105 Wuppertall Tel.: 0202/301466 Fax: 0202/312975

seit 1914







Notdienst 0172 / 200 08 01



Telefon (02 02) 71 11 77 Hans-Joachim Nolte Bedachungen GmbH Meisterbetrieb seit 1898

Mehr LEISTUNG

Dachflächenfenster

Be- und Entlüftungssysteme

als Sie denken Falt- und Klapptreppeneinbau

Feucht- und Naßraumabdichtungen



oder rufen Sie die Dochdecketinnung a Tel 28 09 00, Wuppertal, Holkamp 148



Hier könnte Ihre Anzeige stehen!

Wir beraten Sie gerne. Mobil 0 172/511 52 44 Telefon 02324/25822 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



Tel. 31 65 50 Fax 30 38 65

Schlosserei Kromberg Metallbau GmbH Türen • Tore • Fenster

Treppen • Geländer • Gitter Reparaturdienst

Wiesenstraße 120 • 42105 Wuppertal-Elberfeld

öffnen TÜREN Heldmann Remme 02 02/ 2 78 78 - 0 Unsere Türenausstellung ist eine der größten in NRW

Rolladen / Markisen

Ihr Fachbetrieb seit 1840 in Wuppertal

Rolläden • Markisen • Tore

Reparatur und Neuanlagen

H. D. Schnier GmbH

Rolladen- und Jalousiebaumeister

Telefon 02 02 / 42 59 63



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



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



Rolladen • Fenster • Markisen elektrische Antriebe

42899 Remscheid priv. 02 02 / 71 12 63

Am Blaffertsberg 30 **2** 0 21 91 / 5 89 49 - 38

Beilagenhinweis:

Gramke, **Kasprzik**

Ich bin für Sie da!

Haushüterservice Seniorenservice

freundlich • zuverlässig • engagiert Franz-Josef Merten

Luisenstr. 22 42103 Wuppertal (Elberfeld) Tel./Fax (0202) 452252 Mobil: 0160/8812961 franzjosefmerten@web.de www.fjm-senioren.de



