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

# Eigentümer journal.

ISSN 2567-1472

Besuchen Sie uns im Internet
www.hausundgrundwtal.de

RECHTSTIPPS • IMMOBILIENSERVICE
BRANCHENNEWS • VEREINSARBEIT

Juli 2021

# Top versichert?

# Fragen Sie Ihre Nachbarn

Wir beraten Sie gerne mit Lösungen zu günstiger Absicherung und Vorsorge – gleich bei Ihnen um die Ecke.

Eine Versicherung ist dann gut, wenn sie sich an Sie anpasst. Und nicht umgekehrt. Ganz gleich, ob Ihnen gerade Ihre Ausbildung, Ihre Familie oder die Sicherheit im Alter wichtig ist: Gemeinsam finden wir für jede Phase Ihres Lebens eine günstige Lösung.

Kommen Sie einfach vorbei – wir freuen uns, Sie persönlich zu beraten.

PS: Wir sind nicht ganz in Ihrer Nachbarschaft? Auf HUK.de finden Sie Ihren Ansprechpartner direkt nebenan.

**Kundendienstbüro**
**Tosten Student**
Tel. 0202 7460460
torsten.student@HUKvm.de
HUK.de/vm/torsten.student
Rubenstr. 6, 42329 Wuppertal
Mo.–Fr. 9.00–14.00 Uhr
und 15.00–18.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

**Kundendienstbüro**
**Martina Saleik**
Tel. 0202 2750915
martina.saleik@HUKvm.de
Kohlstraße 191
42109 Wuppertal
Mo.–Fr. 9.00–12.00 Uhr
Mo., Di., Do. 16.00–18.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

**Kundendienstbüro**
**Yunus Arslan**
Tel. 0202 47847811
yunus.arslan@HUKvm.de
Friedrich-Engels-Allee 60
42285 Wuppertal
Mo.–Fr. 9.00–13.00 Uhr
Mo.–Do. 14.00–18.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

**Kundendienstbüro**
**Marzena Filipowicz**
Tel. 0202 94608113
marzen.filipowicz@HUKvm.de
Solinger Str. 5
42349 Wuppertal
Mo. 9.00–12.00 Uhr
Di. 15.00–18.00 Uhr
Do. 9.00–12.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

**Kundendienstbüro**
**Georgios Panagopoulos**
Tel. 0202 70516631
georgios.panagopoulos@HUKvm.de
Beckmannshof 1
42275 Wuppertal
Mo.–Fr. 9.00–12.00 Uhr
Mo., Di., Do. 15.00–18.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

**Kundendienstbüro**
**Kai Basmer**
Tel. 0202 49617918
kai.basmer@HUKvm.de
Marktstr. 47, 42369 Wuppertal
Mo.–Fr. 9.00–13.00 Uhr
Mo., Di., Do. 14.00–18.00 Uhr
Sa. 10.00–12.00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

**HUK-COBURG**
Aus Tradition günstig

# Wohnungspolitik im Kohlenoxid-Rausch

Die bekanntesten Oxide des Kohlenstoffs sind das CO und das $CO_2$. Beide sind geruchlos. Das Monoxid CO ist ein Gift mit starker Rauschwirkung. Wenn es aus defekten Heizungen entweicht, kann das tödlich sein. Das Dioxid lässt den Sekt sprudeln, aber bei hohen Raumkonzentrationen führt es schnell zum Erstickungstod. Berühmtberüchtigt ist die Hundsgrotte bei Neapel, wo das aus dem Gestein entweichende Gas sich über dem Grottenboden sammelt und dort für Hunde tödlich ist.

Ein seit Wochen durch die Medien irrlichternder Kabinettsbeschluss über die beabsichtigte hälftige Kostentragung einer $CO_2$-Steuer von Mietern und Vermietern liest sich wie im *Endzeitrausch* formuliert. Das wäre dann eine, in Verbindung mit Anzeichen von Schizophrenie auftretende, bisher unbekannte nichtstoffliche „Wirkung“ des Kohlendioxids. Endzeit, weil in wenigen Monaten Wahlen sind. Man meint, den Ruf „Nach uns die Sintflut“ zu vernehmen, genau wie bei den Ausgabenorgien und der anschwellenden Schuldenlawine. Schizophrenie (Störung des Denkens, der Wahrnehmung und der Realitätsauffassung) deshalb, weil beabsichtigt ist, wider besseren Wissens - das sei hier unterstellt - und unter Ignorierung der klar erkennbaren negativen Folgen des beabsichtigten Handelns zu beschließen.

*Vor*gebliches Ziel der $CO_2$-Steuer sei die Verminderung des Verbrauchs der Heizstoffe Kohle, Öl und Gas; aber unter der Prämisse der hälftigen Kostenteilung wird es sich als vergebliches Ziel erweisen. Bekanntlich hat das Ausgeben fremden Geldes oder von Geld, an dem man nur mit geringem Anteil beteiligt ist, noch nie die individuelle Sparsamkeit stimuliert. Das sollte sich auch in der Politik herumgesprochen haben. Oder waren alle Mahnungen des Rechnungshofes und des Bundes der Steuerzahler vergeblich? Wenn also Mieter ihren Energieverbrauch überhaupt nicht, weil pauschal mit der Miete abgegolten, oder nur zu einem Bruchteil, wie etwa hälftig, in der eigenen Geldbörse spüren, dann ist die Wirkung nahe Null, oder sie verkehrt sich gar ins Gegenteil. So dürfen wir die einzigartige Kombination eines Kotau vor dem grassierende Ungeist mit der sozialen Verklärung der beabsichtigten Untat genießen. Der „schwache“ Mieter soll nur die Hälfte der Aufschläge auf die von ihm verursachten Heizkosten zahlen, die andere Hälfte trägt der „starke“ Vermieter. Da duscht man als Mieter doch mit Freude heiß und doppelt so lange, und die Fenster können auch im Winter offen bleiben.

Nachdem also das Kabinett derart vorgerudert war, rudert nun eine Fraktion zurück. Deren Mitglieder - etwas näher an der gelebten Realität - spüren Resonanzen. Keine $CO_2$-Steuer für Vermieter, heißt es aufgrund dessen in Richtung Kabinett, und als Antwort der Gegenseite kommt die Mahnung, Beschlüsse seien einzuhalten. Übersetzt: Egal wie schlimm der Unfug - beschlossen ist beschlossen. Seit wann hat die Fraktion da mitzureden?

Und schon sind die nächsten koalitionären Maßnahmen im Gespräch, wie die Pflicht zur Installation von Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen. Verwiesen wird auf einen *partei*übergreifenden Beschluss zum $CO_2$-Preis. Und wenn das Parlament wagt, hierzu noch zu beschließen? (Im Skat sticht der Unter den Ober.) Öde, jede gewachsene dörfliche und städtische Architektur nivellierende Fassadendämmung, monströse Windräder und landauf, landab Solardächer, vielleicht bald auch am Kölner Dom - ist das die städtebauliche Zukunft? Wenn ja, dann muss es im Parlament beraten und beschlossen werden.

# Inhalt
Juli 2021


KOLUMNE

VON FALL ZU FALL

Entfernungskosten oder tatsächliche Fahrtkosten als Abzug bei Vermietungseinkünften? 5

Informationspflicht zu Gebäudeversicherung bei Grundstücksverkauf? 6

Sperrfrist für Eigenbedarf bei geschiedenen Ehegatten? 8

Kündigung eines Mietvertrages wegen verhinderter Wartung einer Therme und Nichtbeheizen einer Wohnung 10

TAL AKTUELL

Statt Schmiererei farbenfrohe Graffiti mit einer Botschaft 12

NEUES UND WISSENSWERTES

Fesche Fassade 14

Klimafreundlich bis unter die Dachspitze 15

Eine Entwässerung, die passt 16

Natürlich und nachhaltig düngen 18

Eine Hecke zum Vernaschen 19

Nicht nur schön, auch haltbar muss die Diele sein 20

Rätsel / Sudoku 21

VEREIN

Geschäftszeiten 22

IMMOBILIEN-SERVICE 24-25

IMPRESSUM/BERATUNGSZEITEN/INDEX 26


Titelbild: Klaus Riske, historische Bausubstanz am Hardenberger Bach in der Langenberger Altstadt

Trotzdem bleibt die Frage vorerst unbeantwortet, ob sich *das* Klima damit beeindrucken lässt. Für das andere „Klima“, nämlich im Lande, ist die Lebensqualität entscheidend. Wir befinden uns schließlich nicht im Krieg, auch nicht gegen ein Kohlendioxid.

Im Unterschied zu kleineren Vermietern haben große Wohnungsunternehmen ganz andere Optionen. Sie proben gerade die „Revolution von oben“. Die Vonovia AG kauft die Deutsche Wohnen AG. Je größer das Unternehmen, desto kosteneffektiver und routinierter kann es auf $CO_2$- und andere Regelungsrauschzustände, bauliche Vorgaben, Mietendeckel usw. aktiv reagieren (sog. Skaleneffekt), während es für die zur Passivität verurteilten Anderen irgendwann „eng“ wird. Man denke nur an das Versprechen (oder die Drohung), Mieterhöhungen nur noch als Inflationsausgleich zu erlauben. Könnte es sein, dass es hier in Wirklichkeit darum geht, die Kleinvermieter „abzuschaffen“ zu Gunsten weniger Großer, die sich dann später viel leichter auch verstaatlichen ließen?

Wenn Rausch bei gleichzeitig klarem Denken möglich wäre, gäbe es keine Promille-Grenze im Straßenverkehr. Aber wie am sprichwörtlichen Stammtisch nach dem 19. Bier wird sich wechselseitig Ausschließendes gefordert. Da kollidiert die im Kohlenoxidrausch aufgestellte Forderung, die Vermieter mit der $CO_2$-Steuer zu „melken“, mit dem Ruf nach einem Bundes-Mietendeckelgesetz. Beides wäre im Märchen vom Goldesel zu haben, aber die Vermieter sind weder Esel noch verfügen sie über ein solches Wundertier. Das Geld wird nämlich noch immer von der Notenbank gedruckt. Bleibt nur die zweite Option des Märchens - der Knüppel aus dem Sack - aber auch das nur in der Phantasie am Stammtisch, nicht in der Demokratie.

Die Proteste gegen die Verhinderung des Mietendeckels sind dreimal falsch. Sie erfolgen am falschen Ort, adressieren die Falschen und werden von den Falschen initiiert. Statt populistisch Enteignungen oder ein Bundes-Mietendeckelgesetz zu fordern (Grüner Wahlprogrammentwurf), sollten die Betroffenen, das sind die genasführten Mieter, vor dem Roten Rathaus (in Berlin) demonstrieren, denn genau dort wurde entgegen allen ernstzunehmenden Warnungen von politischen Hütchenspielern eine Seifenblase der Scheinsicherheit geschaffen, die das Verfassungsgericht jetzt, ein Jahr später, platzen ließ. Wiederholt sich die Mietendeckel-Tragödie jetzt als $CO_2$-Steuer-Komödie?

*P. Scharfenberg*

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

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

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

Moderne Systemmöbel bieten passgenaue Lösungen für besseres Wohnen.
Die System-Elemente zeigen wir Ihnen in unseren Ausstellungen. Für die Planung sind wir bestens vorbereitet. Die perfekte Lösung finden wir im Gespräch mit Ihnen.
Eine Visualisierung zeigt vorab, worauf Sie sich verlassen und freuen dürfen.
gut geplant
ist besser gewohnt
Möbelhaus
WELTEKE
Jesinghauser Str. 1 · Wuppertal-Langerfeld
Ihren persönlichen, unverb. Beratungstermin vereinbaren Sie unter 0202 2608633

# Entfernungskosten oder tatsächliche Fahrtkosten als Abzug bei Vermietungseinkünften?

**Der Ansatz von Werbungskosten bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung wird von den Finanzämtern sehr genau unter deren Lupe genommen. So stellt sich dabei immer wieder die Frage, zu welchen Beträgen der Vermieter, der seine Mietobjekte aufsucht, die Fahrtkosten gegenüber dem Finanzamt als Werbungskosten geltend machen kann. Das Finanzgericht Köln äußerte sich in einem Fall zu der Höhe der Fahrtkosten (Az.: 1 K 1209/18).**

In dem Gerichtsfall war der Kläger Eigentümer mehrerer Immobilien, die er vermietete. Diese Objekte waren mehrere 100 Kilometer von seinem Wohnort entfernt. Von den Objekten waren wiederum zwei Objekte in unterschiedlichen Gemeindelagen jedoch nur vier Kilometer auseinander. Da der klagende Vermieter des Falles über handwerkliches Geschick verfügte, erbrachte er einiges an Eigenleistung zu diversen Gewerken an seinen Objekten, die er dazu häufig anfuhr, vornehmlich an Wochenenden. Für die Fahrtkosten setzte er in seiner Steuererklärung die tatsächlichen Fahrtkosten in Höhe von 0,42 Euro je gefahrenen Kilometer ab. Der Vermieter kam in dem Fall auf einiges an Fahrtkosten, zumindest in den zwei Steuerjahren des Klageverfahrens jeweils zwischen 16.000 und fast 17.000 Kilometer. Weder das zuständige Finanzamt noch das Finanzgericht Köln erklärten sich mit der Höhe der Fahrtkosten einverstanden, sondern verwiesen den vermieteten Kläger auf den Ansatz der Entfernungspauschale 0,30 Euro pro Kilometer.

**Anmerkung:**
Die Höhe des Ansatzes der Fahrtkosten, die dem Vermieter bei seinen Fahrten zu den ihm gehörenden Mietobjekten anfallen, werden bestimmt zunächst in erster Linie von der Häufigkeit, mit dem dieser die Mietobjekte aufsucht.

Nach § 9 Absatz 3 EStG gelten die Regelungen zur Entfernungspauschale bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung entsprechend. Steuerpflichtige, die im Zusammenhang mit ihrer Vermietungstätigkeit außerhalb ihrer Wohnung eine erste Tätigkeitsstelle im Sinne des § 9 Absatz 4 EStG haben, können die Kosten für die Fahrten zwischen Wohnung und Tätigkeitsstätte nur mit der Entfernungspauschale von 0,30 Euro je Entfernungskilometer geltend machen, wenn es sich hierbei um die regelmäßige Tätigkeitsstelle des Vermieters handelt. Als eine solche regelmäßige Tätigkeitsstätte ist diese einzustufen, wenn der Vermieter seine Immobilie nicht nur gelegentlich sondern fortdauernd, um dort nachhaltig Hausmeistertätigkeiten, Reparaturen oder sonstige Bestandspflegemaßnahmen durchführen, anfährt. Wird demgegenüber vom Vermieter nur gelegentlich das Mietobjekt, z.B. nur einmal im Monat, angefahren, kann er die Fahrtkosten nach den Regeln für Dienstreisen als Werbungskosten geltend machen.

Die Fahrtkosten zwischen zwei Objekten sowie Beschaffungsfahrten vor Ort konnten aber mit den tatsächlichen Kosten angesetzt werden, da es sich insoweit nicht um Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte, sondern um Fahrten zwischen zwei ersten Tätigkeitsstätten handelte. Da die Entscheidungen der Finanzämter und der Finanzgerichte über den Ansatz der Fahrtkosten sehr stark von den Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalls geprägt sind, sollte der Vermieter hierzu genauste Aufzeichnungen führen. In diesen ist zu dokumentieren, wann welches Mietobjekt für was und wie lange aufgesucht wurde. Auch sind dabei getrennt etwaige konkrete Beschaffungsfahrten als auch ein etwaiges Pendeln, wenn man mehrere Immobilien in einer „Runde“ anfährt, festzuhalten.

*RA D. I. Wimmershoff*

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

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

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

## Urteile in Kurzfassung

*zusammengestellt von RA Klaus Riske*

### Barkaution

Hat der Mieter eine Barkaution gestellt und wird die Mietsache danach an einen Dritten veräußert, kann der Mieter grundsätzlich von dem früheren Vermieter die Weitergabe der Kaution an den Erwerber verlangen (LG Duisburg, Urteil vom 12.04.2021 - 13 S 106/20).

### Tilgungsbestimmung

Erfolgt die Mietzinszahlung nicht durch den Mieter selbst, sondern durch Hilfspersonen oder Dritte, tritt Erfüllung nur ein, wenn die Zahlung unter Abgabe einer für den Vermieter nachvollziehbaren Tilgungsbestimmung erfolgt (LG Berlin, Beschluss vom 02.03.2021 - 67 S 319/20).

**Aufgepasst**

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

# Informationspflicht zu Gebäudeversicherung bei Grundstücksverkauf?

**Die Gebäudeversicherung ist eine der mit wichtigsten Versicherungen für den eigenen Immobilienbesitz. Hierdurch soll sichergestellt sein, dass im Falle von schweren Schäden oder gar Zerstörung von Gebäuden das Objekt wieder ausreichend hergerichtet oder neu errichtet werden kann, ohne dass das Schadensereignis zugleich der finanzielle Ruin bedeutet. Von der Verkehrsanschauung wird die Unterhaltung einer Gebäudeversicherung als üblich angesehen und im Falle des Kauf über Finanzierung auch von den Banken verlangt. Wegen der hohen Bedeutung der Gebäudeversicherung gibt es spezielle Vorschriften im Versicherungsvertragsgesetz, was mit der Gebäudeversicherung geschieht, wenn die Immobilie verkauft wird. Scheint hiernach der Lückenschluss und die Sicherung für den Käufer allzeit gegeben, ist dies aber nicht immer der Fall, wie eine Entscheidung des BGH (Az.: V ZR 61/19) zeigt.**

Dort wurde das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück unter Ausschluss der Sachmängelhaftung zu einem Kaufpreis von 350.000,00 Euro mit Notarvertrag vom 03.02.2017 verkauft. In § 4 des Vertrages heißt es:

*„der Besitz und die Nutzungen, die Gefahr und die Lasten einschließlich aller Verpflichtungen aus den den Grundbesitz betreffenden Versicherung sowie die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten gehen auf den Käufer mit über mit dem Tag der Kaufpreiszahlung, jedoch nicht vor dem 02.05.2017.“*

Mit Schreiben vom 05.04.2017 kündigte der Versicher die von den Verkäufern unterhaltene Wohngebäudeversicherung mit Wirkung zum 10.05.2017. Hierüber informierten die Verkäufer die Käuferin nicht. Die Übergabe der Immobilie an die Käuferin erfolgte am 11.04.2017. Nach deren Darstellung erlitt das Dach des erworbenen Hauses aufgrund eines Unwetters am 22.06.2017 einen Schaden, dessen Beseitigung Kosten von 38.386,65 Euro verursachte. Da die Käuferin den Schaden wegen der erfolgten Kündigung bei der Wohngebäudeversicherung nicht mehr anmelden konnte, sah sie die Verkäufer in der Pflicht, ihr die Kosten der Beseitigung der Unwetterschäden zu ersetzen. Da diese sich nicht in der Zahlungspflicht sahen, mussten sich die Gerichte mit der Sache beschäftigen. Zu ihrem Erstaunen musste die Käuferin sich durch die Instanzen hindurch, auch vom Bundesgerichtshof, anhören, dass ihr kein Schadensersatz oder Minderungsansprüche nach § 437 ff. BGB wegen eines Sachmangels zustehen.

Der eingetretene Unwetterschaden begründete zwar einen Sachmangel am Grundstück, räumten die Gerichte ein. Dieser war aber gleichwohl nicht mehr den Verkäufern anzulasten, da zum Zeitpunkt des

Schadensereignis durch die Kaufpreiszahlung der Besitz und damit die Gefahr schon im April 2017 auf die Käuferin übergegangen war.

Auch ein Schadensersatz gemäß § 280 Absatz 1 BGB wegen der Verletzung einer vertraglichen Nebenpflicht wurde vom Gericht abgelehnt. Eine vertragliche Verpflichtung der Grundstücksverkäufer gegenüber der Käuferin zur Versicherung der Kaufsache besteht grundsätzlich nicht. Ein Verkäufer ist auch nicht gehalten, eine zum Zeitpunkt des Abschluss des Kaufvertrages bestehende Gebäudeversicherung aufrecht zu erhalten bzw. nach Kündigung einer solchen Versicherung durch den Versicherer eine neue Versicherung abzuschließen. Der BGH äußerte ferner, dass eine Pflicht eines Verkäufers, den Käufer über die Kündigung der Gebäudeversicherung zu unterrichten, nicht besteht. Dieser muss nicht ungefragt zum Zeitpunkt des Vertragsschluss hierüber den Kaufinteressenten unterrichten. Ebenso wenig muss er ihn über eine nach Vertragsschluss erfolgte Beendigung einer solchen Versicherung informieren. Möchte der Kaufinteressent eine von dem Verkäufer abgeschlossene Versicherung nutzen, muss er sich bei diesem erkundigen, ob die Versicherung (noch) besteht. Fragt der Käufer nicht nach, kann der Verkäufer davon ausgehen, dass sich der Käufer selbst um den erforderlichen Versicherungsschutz kümmert. Ab Gefahrübergang ist der Käufer für das hierauf errichtete Gebäude allein verantwortlich. Daher obliegt ihm auch die Entscheidung, ob und wie er die gekaufte Sache versichern will.

**Fazit:**
Die Entscheidung des BGH zeigt, dass ein Käufer sich nicht darauf verlassen darf, dass der (erwartete) Versicherungsschutz für die erworbene Immobilie fortbesteht. Es besteht nämlich immer die Gefahr, dass der Versicherungsschutz durch ein Verhalten des Versicherers oder des Verkäufers, der nach § 95 Absatz 1 VVG bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch Versicherungsnehmer bleibt, vor Eintritt des Versicherungsfall verloren geht. So ist es beispielsweise denkbar, dass ein nicht rechtskundiger Verkäufer die Prämie, die er im Außenverhältnis gegenüber dem Versicherer noch alleine schuldet (§ 38 VVG) trotz Mahnung nicht zahlt, weil er aufgrund der Vereinbarung im Innenverhältnis zum Käufer glaubt, dieser sei zur Prämienzahlung verpflichtet.

Eine zum Schadensersatz verpflichtende Verletzung vertraglicher Nebenpflichten kommt allerdings in Betracht, wenn der Verkäufer vor oder bei Abschluss des Kaufvertrages erklärt, dass eine Gebäudeversicherung besteht. Wird in einem solchen Fall das Versicherungsverhältnis vor Umschreibung des Eigentums beendet, trifft den Verkäufer in aller Regel die vertraglichen Nebenpflicht, den Käufer hierüber unverzüglich zu unterrichten. Denn der Verkäufer, der gegenüber dem (späteren) Käufer erklärt hat, dass eine Gebäudeversicherung besteht, hat damit einen Vertrauenstatbestand gesetzt. Zwar hat der Käufer auch in diesem Fall keinen Anspruch darauf, dass die Versicherung aufrecht erhalten wird oder ein neuer Versicherungsvertrag geschlossen wird, es sei denn, die Aufrechterhaltung wurde ausdrücklich im Kaufvertrag vereinbart. Dennoch darf ein Käufer sich aber nach der Erklärung des Verkäufers darauf verlassen, dass mangels abweichender Informationen des Verkäufers die Sache auch nach Übergang der Gefahr versichert ist

### Vertragsverletzung

Verletzt der Mieter eines Wohnraummietverhältnisses seine vertraglichen Pflichten, indem er ungenehmigte baulichen Veränderungen der Mietsache vornimmt, so kommt die Berechtigung des Vermieters zur außerordentlichen Kündigung entweder auf Grundlage des typisierten Regeltatbestandes des § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB oder auf Grundlage der Generalklausel des § 543 Abs. 1 BGB in Betracht (AG Stuttgart, Urteil vom 12.03.2021 - 35 C 1278/20).

### Nebenabrede

Vollständigkeitsklauseln („Mündliche Nebenabreden bestehen nicht“) richten sich - gleich ob sie vorformuliert oder individuell ausgehandelt sind - auf die Bestätigung der Tatsache, dass der schriftliche Vertrag alle zwischen den Parteien vereinbarten Regelungen bezüglich des Vertragsgegenstands enthält. Solche Klauseln geben die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit der schriftlichen Vertragsurkunde wieder. Sie lassen dem Vertragspartner, der sich auf eine abweichende mündliche Vereinbarung berufen will, jedoch die Führung des Gegenbeweises offen (BGH, Urteil vom 03.03.2021 - XII ZR 92/19).

### Rauchmelder

Die Umlage von „sonstigen Betriebskosten“, die nach Mietvertragsabschluss neu entstanden und im Mietvertrag nicht im Einzelnen benannt sind - hier: Wartungskosten für Rauchwarnmelder - erfordert eine entsprechende Erklärung des Vermieters gegenüber dem Mieter, in welcher der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird (LG München I, Urteil vom 15.04.2021 - 31 S 6492/20).

### Umbaupflicht

Übernimmt der gewerbliche Mieter eine Verpflichtung zur Umgestaltung der Mietsache als teilweise Gegenleistung für die Gebrauchsgewährung und bezieht sich die Umgestaltungspflicht auf den Zustand des Mietobjekts bei dessen Rückgabe, gilt für Ersatzansprüche wegen Nichterfüllung oder nicht vollständiger

und der Versicherungsvertrag nach § 95 Absatz 1 VVG mit Grundbucheintragung auf ihn übergeht.

Kaufinteressenten ist also angeraten vor Kauf nach einer Versicherung zu fragen und sich bestenfalls das Bestehen und Beibehalten einer solchen zusichern zu lassen. Sollte der Kauf finanziert sein, wird dies in der Regel automatisch Thema, da die finanzierenden Banken hierauf besonderen Wert legen. Verkäufer sollten, auch wenn nach dem BGH in der beschriebenen Fallgestaltung keine Informationspflicht besteht, sich gleichwohl überlegen, ob es nicht besser ist, sich hier moralisch fairer zu verhalten. Denn auch wenn die Sache später für den Verkäufer gut ausgehen sollte, provoziert Derartiges nur einen langen nervenaufreibenden und an sich unnötigen Gerichtsmarathon für die Beteiligten.

*RA Dirk-Ingmar Wimmershoff*

# Sperrfrist für Eigenbedarf bei geschiedenen Ehegatten?

**Bei vermieteten Immobilien kann es je nach Lebenssituation des Vermieters zu Eigenbedarf an von ihm selbst erworbene und vermietete Immobilie kommen. Die damit verbundenen Kündigungen treffen vielfach auf Unverständnis und Widerstand durch die Mieter. Mit einem solchen Widerstand setzte sich der BGH (Az.: VIII ZR 35/19) auseinander.**

In dem Fall ging es um eine Räumungsklage über ein von dem Mieter im Jahr 2001 bei dem vormaligen Eigentümer angemieteten Einfamilienhaus. Der vormalige Eigentümer veräußerte das Einfamilienhaus an seinen Sohn und Schwiegertochter, die im September 2015 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wurden. Zu diesem Zeitpunkt waren die beiden verheiratet, lebten aber bereits seit 2013 getrennt. Die Ehe der beiden, aus der zwei gemeinsame Kinder (geboren 2009 sowie 2011) hervorgegangen sind, wurde am 01.07.2016 geschieden.

Im Mai 2017 erklärten die Vermieter gegenüber dem Mieter die Kündigung des Mietverhältnisses zum 28.02.2018 mit der Begründung, die Wohnung würde für die Ehefrau auf Vermieterseite benötigt, da sie mit

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

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

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

Nasse Wände?
Feuchter Keller?
Nutzen Sie unsere langjährige Erfahrung und die hohe Fachkompetenz unserer festangestellten Mitarbeiter.
Balkonsanierung
Schimmelschaden-beseitigung
Innenabdichtung
Außenabdichtung
Handwerk auf höchstem Niveau – Rufen Sie uns einfach an.
Nicholas Rood
Bausachverständiger
info@isotec-bobach.de
0202 308034
Abdichtungssysteme Bobach
Büro Wuppertal
isotec-wuppertal.de
ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

ihren beiden minderjährigen Kindern und ihrem neuen Lebensgefährten dort einziehen wolle. Derzeit lebe sie mit ihren Kindern und ihrem Lebensgefährten zur Miete in einer Wohnung des früheren Schwiegervaters und wolle aufgrund ihrer zwischenzeitlichen Scheidung in ihr eigenes Eigentum ziehen. Zudem würde sich durch den Umweg der Schulweg der beiden Kinder deutlich verkürzen, so dass diese den Schulweg zu Fuß zurück legen könnten und so man die tägliche Fahrtstrecke von 12 Kilometer ersparen könne. Da der Mieter mit der Kündigung nicht einverstanden war und nicht auszog, mussten die Gerichtsinstanzen sich mit dem Fall beschäftigen. Insbesondere hatten sie sich mit dem Argument auseinander zu setzen, dass die 3-jährige Sperrfrist des § 577a Absatz 1a Satz 1 Nr. 1, Absatz 1 BGB der Kündigung entgegen stünde, weil diese eben noch innerhalb von 3 Jahren ab Erwerb erfolgt sei.

Durch die Instanzen hindurch, jedoch mit im Detail unterschiedlicher Begründung stellten die Gerichte klar und fest, dass der Mieter zur Räumung verpflichtet war, da die ausgesprochene Eigenbedarfskündigung wirksam war. Der Wunsch der Ex-Ehefrau, die Immobilie selbst zu nutzen, beruhe bereits deshalb auf vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen im Sinne des § 573 Absatz 2 Nummer 2 BGB, weil sich durch den Umzug der Schulweg der Kinder derart verkürze, dass sie diesen – anders als von ihrem derzeitigen Wohnort – selbst zu Fuß zurücklegen könnten.

Auch sahen die Gerichte keine Sperrwirkung durch den § 577a BGB, da, so der BGH, Ehegatten auch dann derselben Familie im Sinne der Vorschrift angehören, wenn sie getrennt leben oder geschieden sind.

**Anmerkung:**
Mit der Entscheidung sorgte der BGH für eine erfreuliche Klarstellung zu dem § 577a Absatz 1a Satz 1 Nr. 1 BGB, der seit 2013 für Umwandlungsfälle geltende Kündigungssperrfrist auch auf Fälle der Veräußerung von vermieteten Wohnraum an eine Personengesellschaft oder mehrere Erwerber mit erfasst. In solchen Fällen gilt für eine Erwerbermehrheit eine dreijährige Kündigungssperrfrist, wobei eine Umwandlungsabsicht in Wohnungseigentum nicht von Nöten ist.

Von dieser strickten Kündigungssperrfrist ausgenommen sind die Fälle, wenn die Gesellschaft oder Erwerber derselben Familie oder demselben Haushalt angehören. Der BGH stellt klar, dass der Begriff dieselbe Familie im Sinne der Vorschrift identisch ist mit den Familienangehörigen nach der Vorschrift § 573 Absatz 2 Nummer 2 BGB. Als weitere Klarstellung wird die bis dahin umstrittene Frage nach der Differenzierung zwischen bloßer Trennung und rechtswirksa-

Erfüllung der Verpflichtung die kurze Verjährung nach § 548 Abs. 1 BGB (BGH, Urteil vom 31.03.2021 - XII ZR 42/20).

### Aufrechnung

Die Verjährung schließt die Aufrechnung nicht aus, wenn der Anspruch in dem Zeitpunkt noch nicht verjährt war, in dem erstmals aufgerechnet werden konnte. Es muss jedoch in diesem Zeitpunkt eine (gleichartige) Forderung bestehen, mit der aufgerechnet werden kann (LG Berlin, Urteil vom 26.11.2020 - 65 S 79/20).

### Vorübergehender Gebrauch

Der vorübergehende Gebrauch der Mietsache setzt nicht - wie bei einer Zweitwohnung - die dauerhafte temporäre Nutzung voraus, sondern die zeitliche Begrenzung der Nutzungsabsicht der Mietsache bei Vertragsschluss (LG Berlin, Urteil vom 05.01.2021 - 63 S 19/20).

**Vorgestreckte Eigenmittel**

Ein Wohnungseigentümer kann gegenüber dem Wohngebäudeversicherer wegen pflichtwidrig verzögerter Regulierung eines Leitungswasserschadens den Ersatz entgangener Mieteinnahmen verlangen. Den Wohnungseigentümer kann dabei aber die Obliegenheit treffen, die sein Sondereigentum betreffenden Schäden zunächst aus eigenen Mitteln zu beseitigen, um die Wohnung mit zumutbarem Aufwand wieder in einen vermietbaren Zustand zu versetzen. Bei Verletzung dieser Obliegenheit ist der zu ersetzende Mietausfallschaden zeitlich zu begrenzen. (OLG Nürnberg, Beschluss vom 10.05.2021 - 8 U 3174/20).

mer Scheidung mit geklärt. Bis dahin wurde auch vertreten, dass ab der rechtswirksamen Scheidung eine Fallbeilwirkung eintritt mit der Folge, dass man im Sinne der Kündigungsvorschriften nicht mehr Familienangehöriger ist. Nach der Klarstellung des BGH kommt es hierauf aber nicht mehr an. Damit sind diejenigen Personen, den das Prozessrecht ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen gewährt, unabhängig vom Vorliegen eines konkreten, tatsächlichen Näheverhältnisses, Familienangehörige, zu deren Gunsten eine Eigenbedarfskündigung ausgesprochen werden kann. Hierunter fallen Ehegatten auch dann, wenn sie getrennt leben, ein Scheidungsantrag bereits eingereicht oder die Scheidung vollzogen ist. Denn gemäß § 383 Absatz 1 Nummer 2 ZPO (ebenso nach § 52 Absatz 1 Nummer 2 StPO) ist ein Ehegatte selbst dann zu Verweigerung des Zeugnisses berechtigt, wenn die Ehe nicht mehr besteht.

Nebenbei wurde in dem Verfahren auch klargestellt, dass der § 577a BGB nicht voraussetzt, dass die Erwerber, die zur selben Familie gehören, den zur Eigennutzung erworbenen vermieteten Wohnraum dann auch gemeinsam nutzen müssten. Es reicht also der Bedarf für eine Person aus. Insofern Sie eine Eigenbedarfskündigung anstreben, sollten Sie diese mit unseren erfahrenen und auch auf Mietrecht spezialisierten Vereinsanwälten besprechen, damit Sie nicht in irgendwelche formalen oder inhaltlichen rechtlichen Fallen tappen.

*RA Dirk-Ingmar Wimmershoff*

**Aufgepasst**

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

# Kündigung eines Mietvertrages wegen verhinderter Wartung einer Therme und Nichtbeheizen einer Wohnung

Das AG Hannover (428 C 12798/20) hatte einen mietrechtlichen Fall zu beurteilen, bei dem der Mieter die Rechnung seines Gasanbieters nicht zahlte und daraufhin der Gaszähler ausgebaut wurde, so dass die Wohnung die gesamte Heizperiode über nicht beheizt wurde. Des Weiteren wurden Wartungstermine für die Therme wiederholt abgesagt und auch der Zutritt zur Wohnung zwecks Überprüfung der Rauchmelder wurde vom Mieter verwehrt. Der Vermieter mahnte den Mieter ab und kündigte daraufhin das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise fristgemäß und erhob Räumungsklage. Mit Erfolg. Der Mieter hatte im Prozess behauptet, er habe die Wohnung mit einem Elektroradiator beheizt. Dies hat das Gericht indes nicht als ausreichend angesehen, da dies keinen gleichwertigen Ersatz für die Beheizung der (3 Zimmer-)Wohnung mit der vorhandenen Gasheizung darstelle und aufgrund der unzureichenden Beheizung hier insbesondere Schäden in der Wohnung drohten. Das Gericht erklärte außerdem, dass auch die mehrfach Verhinderung von Wartungen der Therme sowie der Überprüfung der Rauchmelder Umstände darstellten, die eine (ordentliche) Kündigung rechtfertigten.

Es wird sich zeigen, ob die in dem genannten Urteil genannten Rechtsauffassungen des AG Hannover sich auch im Bergischen Raum durchsetzen werden.

*Marian Voth*

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

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

# HAUS + GRUND

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

## § Rechtsberatung

**Unsere Volljuristen beraten, informieren und vertreten Sie bei Problemen mit:**

- Mietern
- Versicherungen
- Verwaltungen
- Handwerkern
- Nachbarn
- Versorgungsträgern
- Behörden

IHR EIGENTUM – UNSERE KOMPETENZ

*VEREIN(T) STARK*

## 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*

## Unsere Mietverträge

werden ständig durch unsere Juristen auf Rechtssicherheit geprüft, aktualisiert und angepasst. Diese können in DIN A5 und DIN A4 erworben werden.

*Für Formulare nutzen Sie bitte auch unseren Postservice.*

## Aufgepasst

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

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

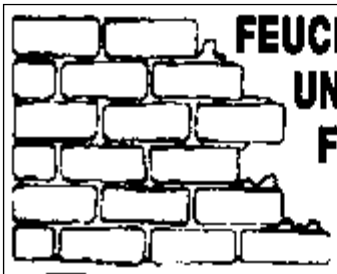
## Zu Ihrer eigenen Sicherheit!!!

VdS 24h Gefahrenmeldetechnik
**WEGO** GmbH
02 12 - 88 07 30 0
www.wegogmbh.de

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

Notdienst 02 12 - 88 07 30 48

## FEUCHTE KELLER? UNDICHTER BALKON, FLACHDACH?



WIR HABEN DIE LÖSUNG!

**JUNG BAUFLÄCHENTECHNIK**
Dipl.-Ing. M. Jung GmbH + Co. KG
42719 Solingen · Raffaelstraße 10
Tel. (02 12) 31 73 39 · Fax (02 12) 31 58 22
www.jung-bauflaechentechnik.de
info@jung-bauflaechentechnik.de

Freiwillig Überwacht durch TÜV Rheinland TÜV am BAU
Abdichtungen

## VOGEL BAUFINANZIERUNG

Eine Firma der Vogel Unternehmensgruppe

Kniprodestr. 23
42369 Wuppertal

Tel.: 02 02 / 66 06 07
Mobil: 01 52/53 77 56 26

info@vogel-wuppertal.de
www.vogel-wuppertal.de

Auch Privatkredite zur freien Verwendung!

**BAUFINANZIERUNG professionell & günstig**

- über 30 Jahre Erfahrung
- Beratung zu allen Fragen rund um Ihre Immobilie
- Zinssicherheit über die gesamte Laufzeit
- Anschlussfinanzierungen bis zu 5 Jahre voraus
- Modernisierungsdarlehen von 5.000 € - 50.000 € ohne Grundbuchliche Absicherung

Seit 1885 **HAPPE**
TÜV gepr. Fachbetrieb § 19 I WHG

**Heizöl**

Tankreinigung · Tankschutz
Demontage
Sanitär- und Heizungsbau

42389 Wuppertal • Schwelmer Straße 46

Telefon: 02 02-60 28 43
Notdienst 01 71-26 12 016

# Statt Schmiererei farbenfrohe Graffiti mit einer Botschaft

An der Hauswand des Hinterhauses in der Bergstraße 41 in Elberfeld geht es bunt zu. Ein richtiger Hingucker. Hier hat der Künstler Martin Heuwold ein Graffiti geschaffen, beauftragt vom Hauseigentümer Franz-Josef Merten.

Im Eigentümerjournal von Haus + Grund Wuppertal und Umland erklären beide die Beweggründe für das gemeinsame Projekt.

***Herr Heuwold, welche Idee steht hinter Ihrer Wandgestaltung?***
Der Vordergrund stellt die sehr stark konstruierte Realität, in der wir uns bewegen, dar. Darin befinden sich noch mehrere natürliche Elemente in Form von Bäumen, Sträuchern und Flamingos. Im Hintergrund stehen im Kontrast dazu die schwebenden Sägen, die jederzeit zuschlagen könnten.

Ich möchte dazu ermutigen, dass der Betrachter seine eigene Verbindung zwischen Scheinwelt und Natur in Frage stellt - und wie nah er dabei ist, sich seinen Ast einfach abzusägen. Darüberhinaus ist es auch ein buntes Bild, welches durch seine fröhlichen Farben und die Flamingos nach außen hin strahlt. Viel mehr gibt es dazu auch nicht zu erklären. Der Betrachter soll auch ohne große Erläuterung das Gemälde auf sich wirken lassen und Freude daran haben.

***Hat Ihnen die Arbeit Spaß gemacht?***
Mir war es eine große Freude, diese Wand nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Und bin ich sehr dankbar dafür, dass Herr Merten diese mutige Entscheidung getroffen hat, mich dafür zu engagieren.

***Herr Merten, was war Ihre Motivation, ein Graffiti anfertigen zu lassen?***
Was soll ich mit der Wand an meinem Hinterhaus machen in der Elberfelder Bergstraße machen, die seit Jahren ständig mit Farbe angestrichen wurde? Diese Frage stellte ich mir seit längerer Zeit. Zumal die Wand durch die ständigen Farbschmierereien immer unansehlicher wurde. In der Elberfelder City sah ich bei meinen Spaziergängen, dass Eigentümer von Häusern, deren Wände in der Vergangenheit ebenfalls beschmiert wurden, inzwischen Graffiti anbringen ließen, um so Schutz vor Schmierereien zu erreichen. Denn es ist offensichtlich, dass betroffene Hauseigentümer keinerlei Hilfe von Seiten städtischen Stellen, beispielsweise durch das Ordnungsamt, erwarten können. So nahm ich Kontakt zu Herrn Martin Heuwold, Wuppertals bekannten Graffitikünstler, auf – und bat ihn, einen Entwurf und einen Kostenvoranschlag für ein Graffiti nach seinen Vorstellungen für meine Hauswand zu machen.

***Der Entwurf gefiel Ihnen sofort...***
Das Motiv für das Graffiti, das mir Herr Heuwold vorschlug war aus dem „grünen Bereich“ und sollte Passanten zum Nachdenken anregen. Ich sagte sofort begeistert zu. Nach sorgfältiger Vorbereitung durch das Malergeschäft Andreas Conrad brachte Herr Heuwold das Graffiti dann an die Hauswand an. Und nicht nur ich, auch die Nachbarn sind vom gelungenen Gemälde begeistert. Es stellt wirklich eine Verschönerung unserer Straße dar.

**Infos:**
Unter www.megx.de stellt der Wuppertaler Graffitikünstler Martin Heuwold sich und seine Arbeit vor. Direkter Kontakt unter Tel. 0172/ 2645398 oder martin@megx.de

**Immobilien sind unsere Spezialität!**

**Deshalb sollten Sie uns**

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

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

## Wir suchen **Eigentumswohnungen**!

Sie haben eine Wohnung in **katastrophalem Zustand** übernommen oder geerbt und sind mit der Situation überfordert?

**Wir kaufen Ihre Wohnung**
+ im derzeitigen Zustand
+ inklusive Inventar und Mobiliar

Wir besorgen alle Unterlagen. Sie brauchen sich um nichts zu kümmern, sind von der weiteren Verantwortung befreit und erhalten einen **fairen** und **marktgerechten Kaufpreis**.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht:

d.grimm@dtg-immobilien.de
www.dtg-immobilien.de
+49 (0) 2051 4057932

DTG GRUNDBESITZ

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

## Wir vertreten Ihre Interessen

- Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzer
- Rechtsberatung
- Betriebskostenabrechnung
- Immobilien-Vermittlung
- Formulare, Vordrucke, Mietverträge
- Herausgeber des Eigentümerjournals

IHR EIGENTUM – UNSERE KOMPETENZ

*VEREIN(T) STARK*

## Kellerfund 2021 – jetzt teilnehmen und eine neue Heizung gewinnen.

WSW

Fit für 2026? Jetzt online teilnehmen unter www.öl-ist-out.de und eine neue, energieeffiziente Heizungsanlage gewinnen. Einsendeschluss ist der 15. Juni 2021.

ÖL IST OUT!

Mitmachen ist IN

WSW Energie & Wasser AG

Foto: Stock.adobe.com | wppt.de

Fassaden gestalten: von Dämmung über Lüftung bis zur Optik

# Fesche Fassade

(djd). Bei der Fassadengestaltung, im Neubau ebenso wie bei der Altbaumodernisierung, kommen verschiedenste Anforderungen zusammen. Als Visitenkarte des Eigenheims soll die Gebäudehülle ästhetisch gefallen und den persönlichen Stil der Eigentümer widerspiegeln. Eine modern gedämmte Fassade leistet einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz und zu niedrigeren Heizkosten. Zudem beeinflusst sie das Raumklima und somit den Wohnkomfort der Bewohner. Eine nachhaltige Planung verfolgt das Ziel, all diese Aspekte auf einen gemeinsamen Nenner zu bringen.

Foto: djd/Saint-Gobain Weber

Foto: djd/Saint-Gobain Weber

## Durchgehend mineralisch für mehr Wohnkomfort

Sowohl bei den Dämmstoffen als auch bei den Oberflächen können Planer und Bauherren heute zwischen vielfältigen Lösungen wählen. Eine Dämmung etwa mit Mineralwolle hält die Heizwärme effektiv im Inneren und reduziert somit den Heizbedarf und klimaschädliche Emissionen. Diese Wirkung dreht sich im Sommer. Kühle Luft bleibt länger in den Wohnräumen gespeichert und die Sommerhitze ausgesperrt. Wärmedämm-Verbundsysteme (WDVS) sind eine bewährte Bauweise, die umweltbewusstes Handeln, Wohnkomfort und wirtschaftliches Denken vereinen. Hersteller wie Saint-Gobain Weber bieten zahlreiche Ausführungen. Die Fassadenkonstruktion sollte stets als Gesamtsystem betrachtet werden. Mit mineralischen Edelputzen lassen sich ästhetisch ansprechende Gebäudehüllen gestalten. Informationen und eine individuelle Beratung dazu bietet das Fachhandwerk. Unter www.de.weber etwa gibt es viele Inspirationen und die Möglichkeit, Ansprechpartner vor Ort zu finden. Gut zu wissen: Der Gesetzgeber fördert eine klimafreundliche Bauweise sowohl im Neubau als auch bei der Altbausanierung mit attraktiven Fördermitteln. Insbesondere seit 2021 können Bauherren und Modernisierer aus vollen Fördertöpfen schöpfen.

Foto: djd/Saint-Gobain Weber

## Lüftung dezent integrieren

Das System aus WDVS und Fassadenoberfläche hat großen Einfluss auf das Raumklima. Gedämmte Gebäude sind dichter als ungedämmte. Um Innenräume mit Frischluft zu versorgen, sollte entweder regelmäßig gelüftet oder ein dezentrales Belüftungssystem eingebaut werden. Bei einer gemeinsamen Lösung von Saint-Gobain Weber und der Lunos Lüftungstechnik GmbH wird die Anströmöffnung als schmaler, kaum sichtbarer Spalt im Fenstersturz oder der Fensterlaibung in die Dämmebene integriert. Hässliche Aufsätze sind nicht erforderlich, die Fassadenfläche bleibt ungestört. Gleichzeitig sind ein hoher Luftdurchsatz ohne lästige Zugluft und ein sehr guter Schallschutz sowie Brandschutz gewährleistet.

Foto: djd/Saint-Gobain Weber/LUNOS GmbH

Von einer Modernisierung profitieren Hauseigentümer gleich mehrfach

# Klimafreundlich bis unter die Dachspitze

Foto: djd/Paul Bauder/Getty Images/Brand X

(djd). Mit der persönlichen Klimawende können Hausbesitzer direkt unter der Dachspitze beginnen. Denn aufgrund der Fläche, die permanent der Witterung ausgesetzt ist, verantwortet das Dach bis zu einem Drittel aller Heizenergieverluste im Altbau. Hinzu kommt, dass in früheren Jahrzehnten der Wärmeschutz im unbewohnten Obergeschoss häufig vernachlässigt wurde.

## Beim Modernisieren keine Zuschüsse verschenken

Nach einigen Jahrzehnten der Nutzung wird ohnehin eine neue Dacheindeckung fällig, um das Gebäude weiterhin zuverlässig vor Wind und Wetter zu schützen. „Eine in Kürze anstehende Modernisierung ist der passende Zeitpunkt, um die optische Verschönerung mit einer Wärmedämmung zu kombinieren“, erläutert Wolfgang Holfelder vom Dämmstoffhersteller Bauder. „So fallen viele Fixkosten wie das Gerüst nur einmal an, gleichzeitig profitieren Hausbesitzer von verschiedenen Fördermöglichkeiten.“ Einen Weg bei selbst genutztem Wohnraum eröffnet die Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung (ESanMV) des Bundes. Hier gibt es 40.000 Euro bei einer maximalen Fördersumme von 200.000 Euro und 20 Prozent der Kosten - verteilt auf drei Jahre - über die Einkommensteuererklärung zurück. Bei selbst genutzten oder auch vermieteten Objekten gibt es noch einen zweiten Weg, um Fördergelder zu erhalten. Dieser läuft über die KfW/BAFA und hat als maximale Fördersumme 60.000 Euro, wovon ebenfalls 20 Prozent, also 12.000 Euro, als Zuschuss ausbezahlt werden.

## Schlanker Aufbau mit hoher Dämmwirkung

Genauer hinschauen sollten Hausbesitzer bei der Planung des neuen Energiespardachs. Wenn ohnehin das Dach komplett neu eingedeckt wird, ist eine Aufsparrendämmung sinnvoll. Damit erhält das Dach einen lückenlos geschlossenen Wärmeschutz, der auf den Sparren verlegt wird und damit besonders effizient ist. Moderne Dämmmaterialien wie BauderECO sind so leistungsstark, dass sie schlanke Aufbauten bei hoher Dämmwirkung ermöglichen - ein wichtiger Faktor insbesondere für die Modernisierung. Erste Ansprechpartner für die Planung sind Fachhandwerker und Energieberater vor Ort, viele nützliche Informationen finden Altbaueigentümer etwa unter www.ratgeberdach.de. Vom Resultat einer gut geplanten und professionell ausgeführten Dämmung profitiert man gleich mehrfach: Zusätzlich zu niedrigeren Heizkosten wird das Eigenheim durch ein neues Dach optisch aufgewertet und gewinnt damit tendenziell weiter an Wert. Der Wärmeschutz trägt darüber hinaus zu einem gesunden, ausgeglichenen Raumklima bei - und macht es möglich, das Dachgeschoss als zusätzliche Wohnfläche auszubauen und beispielsweise als Homeoffice oder Hobbyraum zu nutzen.

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

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

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

OLIVER NOGLY
INSTALLATEUR & HEIZUNGSBAUERMEISTER
SANITÄR HEIZUNG WARTUNG SERVICE NOTDIENST
Ruhrstraße 7 · 42117Wuppertal · www.shk-nogly.de
☎ 0202/94623787 🖷 0202/94623788 ✉ info@shk-nogly.de

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

Reichen Sie das
Eigentümerjournal
weiter, Ihr Nachbar freut sich

Für jede Anforderung und jede Oberfläche gibt es heute passende Systeme

# Eine Entwässerung, die passt

Foto: djd/BIRCO/Ingo Bartussek - stock.adobe.com

(djd). Zu einer der wichtigsten Aufgaben im Garten- und Landschaftsbau zählt die Ableitung des anfallenden Regenwassers. Fließt es nicht schnell genug ab, staut es sich auf und sucht sich andere Wege. Schäden am Unterbau des befestigten Areals sind absehbar, im schlimmsten Fall kann das Wasser in das Haus eindringen. Je nach Topografie müssen Entwässerungssysteme unterschiedlichste Anforderungen erfüllen. Bei einer effektiven Oberflächenentwässerung von gepflasterten Flächen wird das Wasser beispielsweise in benachbarte Vegetationsflächen gelenkt, dort kann es dann versickern. Herkömmliche Systeme machen gerade optisch oft nicht allzu viel her. Moderne Lösungen dagegen verbinden Sicherheit und Design, sodass in Sachen Ästhetik keine Kompromisse nötig sind. Somit eignen sich diese Systeme auch für die Oberflächenentwässerung von eleganten Vil-

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

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

Foto: djd/BIRCO

len, repräsentativen Firmengebäuden oder architektonischen Highlights im Stadtbild.

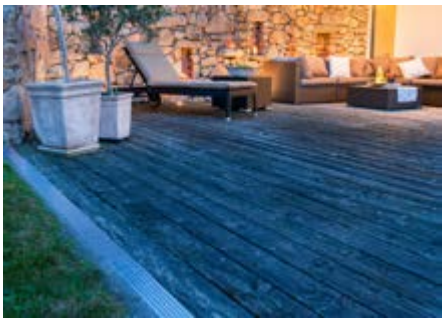


Foto: djd/BIRCO

## Rinnen aus unterschiedlichen Materialien

Basis für viele Entwässerungsprodukte von Birco beispielsweise ist ein besonders druckresistenter Beton. Dadurch verfügen die Rinnen über hohe Belastungsreserven. Einmal eingebaut, entwässern sie über viele Jahre zuverlässig und wartungsfreundlich. Bircoplus etwa ist die Rinne für den privaten Bauherrn - gefertigt aus hochwertigem Beton und dennoch leicht zu transportieren und unkompliziert einzubauen. Der Oberflächenbelag kann bis zur Abdeckung verlegt werden, eine zusätzliche Betonummantelung der Entwässerungsrinne ist nicht notwendig.

Das nachhaltige Entwässerungssystem Filcoten wiederum vereint die Vorteile von Beton und einer neuartigen Produktionstechnologie. Die Rinnen sind um bis zu 70 Prozent leichter als herkömmliche Systeme und komplett recycelbar. Auch hier sind für die unterschiedlichen Anwendungsbereiche die entsprechenden Produkte mit einer großen Auswahl an Abdeckungen und Zubehör verfügbar.

Foto: djd/BIRCO

## Stahl ist immer ein Hingucker

Design hat im GaLaBau schon immer einen besonders hohen Stellenwert. Stahl ist hier das Material der Wahl. Ganz gleich, ob eine dezente Entwässerung (Schlitzrinne), eine Spezialanwendung (Fassadenentwässerung, barrierefreie Übergänge) oder eine stufenlos verstellbare Lösung gesucht wird. Mit Abdeckungen aus Edelstahl wird aus einer Entwässerung ein Gestaltungselement, auch farbige Beschichtungen sind problemlos möglich: Funktionalität und Design in perfekter Harmonie. Unter www.birco.de gibt es alle weiteren Informationen. Wer sich für ein solches Entwässerungssystem im Privatbereich interessiert, sollte sich an den Baustofffachhandel wenden, darüber wird der Kontakt zum Anbieter hergestellt.

Foto: djd/BIRCO

Marian Voth
Rechtsanwalt

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

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

Doppelstabmattenzäune · Schutznetze
Stabgitterzäune · Drahtgeflechte
Toranlagen · Schranken · Barrieren

A-Z TOR & ZAUN GMBH

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

Jede Pflanzenart im Garten mit dem passenden Bio-Nährstoffmix versorgen

# Natürlich und nachhaltig düngen

djd). Wer im eigenen Garten frisches Obst und Gemüse ernten will, achtet bei der Nährstoffversorgung der Beete meist auf Bioqualität. Aber auch bei Zierpflanzen oder für den Rasen bieten natürliche und nachhaltige Dünger viele Vorteile. Sie sind ökologisch einwandfrei, häufig von veganer Qualität und versorgen die jeweilige Pflanzenart passend dosiert mit den notwendigen Nährstoffen. Passionierte Freizeitgärtner gewinnen ihren biologischen Dünger oft selbst, zum Beispiel indem sie kompostieren oder zur bewährten Brennnesseljauche greifen.

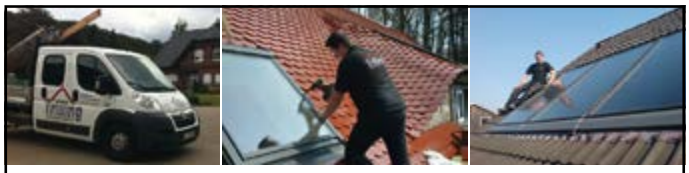
Foto: djd/WOLF-Garten

## Düngen mit natürlichen und veganen Bestandteilen

Doch nicht jeder hat die Zeit oder einen eigenen Komposthaufen im Garten. Deshalb sind fertig gemischte Dünger in nachhaltiger Qualität im örtlichen Handel erhältlich. Mit ihren organischen, garantiert rein pflanzlichen Inhaltsstoffen trägt etwa die Produktserie Natura Bio von Wolf-Garten zu einem steten Nährstoffkreislauf und einer gesunden, schmackhaften Ernte bei. Das Bio-Granulat lässt sich einfach verteilen und ist für den ökologischen Landbau geeignet. Tipps zur passenden Dosierung und zum richtigen Zeitpunkt für das Düngen sind auf den Verpackungen leicht verständlich aufgelistet. Weil die verschiedenen Pflanzensorten einen jeweils anderen Nährstoffbedarf aufweisen, sollten Gartenbesitzer bei der Düngerauswahl genau hinsehen. Für einen sattgrünen, kräftigen Rasen gibt es etwa einen Natura Bio Spezialdünger, ebenso wie für Obst, Tomaten, Staudenpflanzen oder das Hochbeet.

## Umweltschutz fängt bei der Verpackung an

Nachhaltig ist nun auch die Verpackung mit einem Grasanteil von bis zu 30 Prozent. Das verwendete Schnittgut stammt aus Landschaftsflächen, Naturschutzgebieten und Brachflächen auf der Schwäbischen Alb und ist somit lokal und umweltfreundlich in der Rohstoffgewinnung. Die Dünger sind in Kooperation mit dem World Wide Fund For Nature (WWF) entstanden, zu erkennen am bekannten Panda-Logo. Der Verband unterstützt ebenfalls die neue Verpackung aus Graspapier als Beitrag für ein naturnahes Gärtnern und den Umweltschutz.



✔ Dacheindeckungen
✔ Dachbegrünungen
✔ Schieferarbeiten
✔ Solardächer
✔ Fassaden
✔ Flachdachabdichtungen
✔ Bauwerksabdichtungen
✔ Bauklempnerei

Trilling Dachdeckermeister

Jan Frederik Trilling
Weinberg 12 · 42109 Wuppertal
Tel. 0202-2655287 · Fax 0202-2655468
Mobil 0175-6109161
jan.trilling@t-online.de · www.jantrilling.de

Für Blaubeerpflanzen im Miniformat ist fast überall Platz

# Eine Hecke zum Vernaschen

(djd). Leckere Früchte kultivieren und eine eigene Ernte in Bioqualität einfahren: Das macht der ganzen Familie Spaß. Ein großer Obst- und Gemüsegarten ist dafür nicht zwingend notwendig. Selbst bei wenig Platz auf Balkon oder Terrasse können Gartenfreunde sich als Obstbauern beweisen. Spezielle, kompakte Züchtungen im Miniformat sind sogar für kleinere Pflanzkästen geeignet. So wird die dekorative Bepflanzung für die Balkonbrüstung gleichzeitig zur Naschhecke.

Foto: djd/BrazelBerry

## Süßer und vitaminreicher Genuss frisch vom Balkon

Frisches Beerenobst zum direkten Vernaschen lässt sich auf kleinstem Raum, selbst im Balkonkasten, kultivieren. Viele Tipps dazu und die passenden Pflanzen für die urbane Selbstversorgung wie die BerryBux-Blaubeeren gibt es im Gartenfachhandel vor Ort. Mit gewöhnlichen, gestrüppartigen Blaubeeren hat die Fruchthecke im Miniformat schon optisch nichts gemeinsam. Die Pflanzen sind kompakt und machen eine schöne Figur im Kasten oder Kübel. Im Frühjahr sind die stadtklimafesten Blaubeeren übersät mit weißen bienenfreundlichen Blüten. Danach reifen die vielen kleinen Beeren heran, die im Sommer geerntet werden können. Frisch gepflückt schmecken die gesunden, dunkelblauen Früchte so süß und aromatisch wie Waldheidelbeeren.

## Attraktive Alternative zum Buchsbaum

Wie der Name es schon verrät, sehen die kleinen Pflanzen dem Buchsbaum zum Verwechseln ähnlich. Sie haben nicht nur augenscheinlich identisches Laub, sondern sind ebenso schnittverträglich und winterhart. Damit sind sie eine attraktive Alternative zum kränkelnden Buchsbaum – mit zusätzlichem Naschwert in Form der reichen Beerenernte. Für Fans von großen Buchsbaumkugeln gibt es auch rund geschnittene Blaubeerpflanzen im Sechs-Liter-Topf. Unter www.brazelberry.de sind viele weitere Informationen und Adressen von Händlern aus der Nähe abrufbar. Hier noch einige Tipps für das erfolgreiche Kultivieren: Die Blaubeerhecke benötigt einen sauren Boden. Zum Bepflanzen von Kübeln eignet sich daher am besten Pflanzerde mit einem pH-Wert zwischen 4,5 und 5,5, zum Beispiel Rhododendronerde. Im Frühjahr freut sich die Pflanze über eine Düngung, nach der Beerenernte kann bei Bedarf ein Formschnitt erfolgen.

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

Bleichert GmbH
Inh. Frank van Balen · Dachdeckermeister
Höfen 86 a · 42277 Wuppertal
Tel. (0202) 60 62 60 · Fax (0202) 6 07 02 04
Fachbetrieb für Dächer Fassaden Abdichtungen

# Nicht nur schön, auch haltbar muss die Diele sein

Foto: djd/Trex

(djd-k). Viele Hausbesitzer sehnen sich nach einem individuellen neuen Look für ihre Terrasse - mit Dielen als Bodenbelag. Doch Holzdielen sind ihnen zu pflegebedürftig und viele gängige aus Holz-Kunststoff-Verbundwerkstoffen (WPC) sehen nicht holzähnlich genug aus. Auch die Haltbarkeit lässt bei beiden Variationen oft zu wünschen übrig. Die Entscheidung fällt daher immer häufiger zugunsten ummantelter Verbundstoffdielen. Aber selbst mit Ummantelung ist nicht jede Diele wirklich haltbar. Woran sind hochwertige ummantelte WPC-Dielen zu erkennen? Von großer Bedeutung ist beispielsweise die Qualität der Schutzschicht. Trex etwa stellt die Ummantelung seiner „Transcend"-Dauerdielen aus einer speziellen Mischung neun hochwertiger Komponenten her. Gemeinsam sorgen sie dafür, dass die Schutzschicht kratzfest, fleckenresistent sowie UV- und farbbeständig ist. Unter www.de.trex.com gibt es mehr Infos dazu.

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

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

Reichen Sie das
Eigentümerjournal
weiter, Ihr Nachbar freut sich

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

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

...mehr als NUR Steine!

Natursteinbrüche Bergisch Land

...für Haus und Garten

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

www.natursteinbrüche.de

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

ANTE
FENSTER + TÜREN

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

Inhaber: Klaus Tessarek
Uellendahler Str. 488
42109 Wuppertal

Telefon: (02 02) 70 20 71
www.ante-fenster.de

Ausstellung geöffnet:
Mo.-Fr. 8 Uhr bis 16.30 Uhr
Samstags 10 Uhr bis 12 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Autorisierter Weru-Fachbetrieb
weru
Fenster und Türen *fürs Leben*

italienisches Reisgericht · Stadt bei Dublin · Fußknöchel · kurz für: heran · Spitzname Eisenhowers · hohe Spielkarte · große Eule · Handlung · deutscher Sozialist † 1895 · kurz für: eine

Absterben von Körpergewebe (5) · Defekt

Gesangskünstler · langes Priestergewand (6)

(1) · vorher, früher · Unterwasserwaffen · ehem. deutsche Münze (Abk.)

edles Pferd (7) · oval

Heißgetränk · Hochgebirgsweide

englisch: Öl (2) · Kfz-Z. Remscheid · Hülsenfrucht

Lenkriemen b. Reitpferd · Lichtkranz · Tonsilbe · Währung Europas · schlank, geschmeidig

(8)

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

Wortteil: einheitlich · ohne Zusatz · und so weiter (latein. Abk.) · Bewohner der ‚Grünen Insel' · französisch: man · in Reichweite (3)

genau betrachten (4) · Almhirt

Norne der Vergangenheit · verbale Verständigung · Feuererscheinung (9)

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 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

**Geschäfts – und Beratungszeiten**

**Geschäftszeiten**

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

## Persönliche Beratungen

**Wegen der Corona-Pandemie nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung**

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

**Persönliche Beratung – Termin mit Voranmeldung**

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

**Telefonische Beratung und Auskünfte**

**(Für einfach gelagerte Fallgestaltungen/Fragestellungen)**

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

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

## Auflösung Sudoku S. 21

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

**Auflösung Rätsel S. 21**
**SIAMKATZE**

**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!

**Unsere Mietverträge**

werden ständig durch unsere Juristen auf Rechtssicherheit geprüft, aktualisiert und angepasst. Diese können in DIN A5 und DIN A4 erworben werden.

*Für Formulare nutzen Sie bitte auch unseren Postservice.*

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

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

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

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

# HAUS + GRUND

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

# Wir vertreten Ihre Interessen

- Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzer
- Rechtsberatung
- Betriebskostenabrechnung
- Immobilien-Vermittlung
- Formulare, Vordrucke, Mietverträge
- Herausgeber des Eigentümerjournals

**IHR EIGENTUM – UNSERE KOMPETENZ**

***VEREIN(T) STARK***

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

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

| | |
|---|---|
| **Objekt:** | 2-Etagen-Einfamilienhaus, Baujahr 2011 lt. Energieausweis |
| **Grundfläche:** | 7,50 m x 9,60 m |
| **Wohnfläche:** | 137 m² |
| **Wohngrundstück mit Garten:** | ca. 400 m² |
| **Heizung:** | Flüssiggas-Etagenheizung und Kamin (im EG) |
| **Fußböden:** | Fliesen, Parkett, Laminat |
| **Energieausweis:** | End- und Primärenergiebedarf: 45 bzw. 53 kWh (m²a), Energieträger: Flüssiggas (Tank: 4.800 l) Solaranlage für Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung, Bedarfsausweis vom 28.09.2011 |
| **Lüftung:** | natürlich (Direkt) |
| **Brauchwasser:** | durch Regenwassernutzung (10.000 l-Tank) unterstützt |
| **Garage:** | Fertiggarage (Typ Kesting), 9 m tief |
| **Kaufpreis (VB):** | **545.000 €** (Wohnhaus mit Garage und Grundstück) zzgl. 3,57% Courtage inkl. 19% MwSt für Haus und Grund (Makler) |

RESERVIERT

**Schön geschnittene drei Zimmer Wohnung mit Balkon und Blick ins Grüne**
(Ronsdorfer Str., 42119 Wuppertal)

Die Wohnung liegt in der 2. Etage eines gepflegten 7 Familienhauses. Die Wohnung ist optimal aufgeteilt und besteht aus 3 gut geschnittenen Zimmern, Küche, Diele, Bad, Balkon mit Blick ins Grüne und einem Kellerraum. Trotz der Lage an einer Hauptverkehrsstraße nach hinten hin viel Grünfläche und ruhig.
**KM 390,00 € + NK 120,00 € (= Gesamtmiete 510 €); Kaution 1.170,00 €**
Bedarfsausweis vom 29.04.2021; 190,6 kWh/(m²*a) Energieeffizenzklasse H; Energieträger: Gas; Etagenheizung
Weitere Infos unter: www.hausundgrundwtal.de/immobilienangebote

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

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

VERKAUFT

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

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

**Zentral gelegene 2-Zimmer-Whg. mit Balkon**
(Baumhof 5, 42289 Wuppertal)

Schöne, modernisierte und gut geschnittene Zwei-Zimmer Wohnung. Von der Diele aus erreichen Sie das helle Wohnzimmer, das Schlafzimmer, den Abstellraum, die Küche und das Tageslichtbad.

Vom Balkon aus genießen Sie einen Blick ins Grüne und auf einen Spielplatz. Die Wohnung ist zentral in Wuppertal Barmen/Heckinghausen gelegen. In wenigen Minuten haben Sie das Barmer Stadtzentrum, öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Schwebebahn und Bahnhof) und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs erreicht.

**KM 400,00 € + NK 65,00 € + HK/WW 65,00 € (= 530,00 € Gesamtmiete)**
**+ Kaution 1.200,00 €**
**Energieausweis:** Bedarfsausweis vom 18.11.2013; 140,64 kWh/(m²*a) Energieeffizenzklasse E;
**Energieträger:** Heizöl; für WW Strom; Zentralheizung;
**Baujahr laut Energieausweis:** 1968

*Weitere Infos unter: www.hausundgrundwtal.de/immobilienangebote*

**Immobilien sind unsere Spezialität!**

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

## Beratungszeiten

**Wuppertal Elberfeld**
Dessauerstraße 3, 42119 Wuppertal

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

**!Bitte die geänderten Beratungszeiten auf Seite 26!**

**Cronenberg**
Emmauszentrum, Hauptstr. 37
jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat
von 16.00 - 18.00 Uhr
**Keine Sprechstunde am 16.06.2021**

**Haus u. Grund Langenberg - NEU jetzt mittwochs -**
Geschäftsstelle Froweinplatz 6b
2. und 4. Mittwoch im Monat
jeweils von 16.00 - 17.30 Uhr
**Keine Sprechstunde am 23.06.2021**

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

**Ronsdorf**
Kath. Jugendheim St. Josef
Remscheider Str. 8, 1. OG
Sprechstunden jeden 1. und 3. Dienstag im Monat
von 14.30 - 15.00 Uhr
**Keine Sprechstunde am 06.07.2021**

## Anschriften

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

Dessauerstraße 3
42119 Wuppertal

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

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

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

Froweinplatz 6 b
42555 Velbert

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

## Impressum

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

**ISSN** 2567-1472

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

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

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

**Bezugspreis** jährlich 42,00 EUR

**Auflage** 6.000

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

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

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

**Immobilien sind unsere Spezialität!**

**Deshalb sollten Sie uns**

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

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

# *Preisindex für Lebenshaltung*

### Verbraucherpreisindex Deutschland Basisjahr 2015 = 100

| Basisjahr | Jan. | Feb. | März | April | Mai | Juni | Juli | Aug. | Sep. | Okt. | Nov. | Dez. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2017 | 100,6 | 101,2 | 101,4 | 101,8 | 101,8 | 102,1 | 102,5 | 102,6 | 102,7 | 102,5 | 102,1 | 102,6 |
| 2018 | 102,0 | 102,3 | 102,9 | 103,1 | 103,9 | 104,0 | 104,4 | 104,5 | 104,7 | 104,9 | 104,2 | 104,2 |
| 2019 | 103,4 | 103,8 | 104,2 | 105,2 | 105,4 | 105,7 | 106,2 | 106,0 | 106,0 | 106,1 | 105,3 | 105,8 |
| 2020 | 105,2 | 105,6 | 105,7 | 106,1 | 106,0 | 106,6 | 106,1 | 106,0 | 105,8 | 105,9 | 105,0 | 105,5 |
| 2021 | 106,3 | 107,0 | 107,5 | 108,2 | | | | | | | | |

### Verbraucherpreisindex NRW Basisjahr 2015 = 100

| Basisjahr | Jan. | Feb. | März | April | Mai | Juni | Juli | Aug. | Sep. | Okt. | Nov. | Dez. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2017 | 100,6 | 101,3 | 101,4 | 101,9 | 101,8 | 102,1 | 102,5 | 102,6 | 102,6 | 102,4 | 102,0 | 102,5 |
| 2018 | 101,9 | 102,3 | 102,8 | 103,1 | 103,8 | 103,9 | 104,3 | 104,5 | 104,6 | 104,8 | 104,1 | 104,1 |
| 2019 | 103,4 | 103,9 | 104,3 | 105,3 | 105,5 | 105,7 | 106,1 | 106,1 | 106,0 | 106,1 | 105,4 | 105,9 |
| 2020 | 105,3 | 105,8 | 105,8 | 106,1 | 106,0 | 106,6 | 105,9 | 105,9 | 105,7 | 105,9 | 105,0 | 105,5 |
| 2021 | 106,4 | 107,7 | 108,3 | | | | | | | | | |

**Harmonisierter Verbraucherpreisindex (HVPI) für Deutschland Basisjahr 2015 = 100**

| | Jan. | Feb. | März | April | Mai | Juni | Juli | Aug. | Sep. | Okt. | Nov. | Dez. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2020 | 105,1 | 105,7 | 105,8 | 106,2 | 106,2 | 106,9 | 106,4 | 106,2 | 105,8 | 104,7 | 105,3 | 105,8 |
| 2021 | 106,8 | 107,4 | 107,9 | | | | | | | | | |

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

| | Jan. | Feb. | März | April | Mai | Juni | Juli | Aug. | Sep. | Okt. | Nov. | Dez. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2020 | 104,37 | 104,56 | 105,13 | 105,43 | 105,33 | 105,69 | 105,32 | 104,88 | 104,96 | 105,15 | 104,8 | 105,15 |
| 2021 | 105,32 | 105,54 | 106,53 | | | | | | | | | |

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

## Brennstoffe

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

## Dach + Wand

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

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

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

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

**TESCHE**
Malerbetrieb
über 60 Jahre Fachbetrieb für:
- Vollwärmeschutz
- Gerüstbau
- Betonsanierung
- Sandstrahlen
- Bau- und Raumaustrocknung
- Brand- u. Wasserschadensanierung
- Tapezierarbeiten
- Fassadenanstrich
- Bodenbeschichtung

**Malerbetrieb Tesche GmbH & Co. KG**
42349 Wuppertal-Cronenberg · Kampstraße 14
Tel. (02 02) 47 39 79 · Fax (02 02) 47 53 67
www.maler-tesche.de · E-Mail: info@maler-tesche.de

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

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

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

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

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

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

*Ihr Fachbetrieb seit 1840 in Wuppertal*

**Rolläden • Markisen • Tore**

**Reparatur und Neuanlagen**

**H. D. Schnier GmbH**

Rolladen- und Jalousiebaumeister

Telefon 02 02 / 42 59 63

**Rolladen Reinertz** GmbH

Meisterbetrieb

Rolladen • Fenster • Markisen
elektrische Antriebe

42899 Remscheid
priv. 02 02 / 71 12 63

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

MOTTE MALERBETRIEB
Maler- und Lackierermeister RALF MOTTE

**Dekorative Raumgestaltung · Fassadengestaltung**
**Maler- und Lackierarbeiten aller Art · Wärmedämmung**

Telefon 0202 - 42 51 12 · Fax 02191 - 38 88 33
info@malerbetrieb-motte.de · www.malerbetrieb-motte.de

Dachdeckermeister
seit 1912

**DICKE + SOHN**

DÄCHER · FASSADEN · KOMPETENZ

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

TÜREN Heldmann

**02 02/ 2 78 78 - 0**
Stormstraße 11-17 42327 Wuppertal
Info@tueren-heldmann.de
www.tueren-heldmann.de

**Unsere Türenausstellung ist eine der größten in NRW**

öffnen Räume...

Meisterfachbetrieb
**Enge**

**Rollladen**
**Markisen**
**Tore**
**Terrassendächer**
**Klappläden**
**Innenverschattung**
**Reparaturen/Service**

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

Testen Sie uns!

Ob Wohnung, Reihenhaus oder Villa – Wir verkaufen Ihre Immobilie

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

**ENGEL & VÖLKERS**