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

# Eigentümer journal.

## Sonderveranstaltung zum Thema Einbruch am 15.11.2017

Einladung auf Seite 32

ISSN 2567-1472

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

RECHTSTIPPS • IMMOBILIENSERVICE
BRANCHENNEWS • VEREINSARBEIT

November
2017

# Somfy One+

## Die All-in-One Sicherheitslösung für Ihr Zuhause

- **Motorisierte Blende**
  Schutz der Privatsphäre
- **Full-HD-Kamera**
  mit Nachtsichtfunktion
- **Bewegungsmelder**
  mit Haustiererkennung
- **90 dB Sirene**
  Lautsprecher/Mikrofon

### Das besondere Plus an Sicherheit

- Inklusive Somfy IntelliTAG™ (Vibrations- und Bewegungsmelder) und Somfy KeyFob (Fernbedienung)
- 3 stündiger Notstrombetrieb
- Notfallkommunikation bei Internetausfall
- Lokaler Speicher

iF DESIGN AWARD 2017

Einfache und komfortable Bedienung per App

Google play · App Store

125 Jahre
Meisterfachbetrieb
**Enge**
Rollladen • Markisen • Tore

Eschenbeeker Str. 11
42109 Wuppertal
Tel.: +49 202 / 751 752
info@adolfenge.de
www.enge-sonnenschutz.de

# Sehr geehrte Mitglieder,

wir leben heute in einer scheinbar wunderbaren Welt. Es gibt schöne Wohnungen in ausreichender Größe, ein Bad, ein WC, einen Balkon und auch schon in vielen Häusern einen Aufzug. Wir gehen einkaufen in Großmärkten, wo wir Alles an einem Ort so preiswert wie nie zuvor bekommen. Die eingekaufte Ware wird in das bereit stehende Auto geladen und nach Hause transportiert. Falls etwas vergessen wurde, greifen wir zum Handy und bitten den Partner dies noch mitzubringen. So sieht es heute in Deutschland aus.

Ich möchte Sie daher noch einmal daran erinnern, wie es Ende der vierziger bis Mitte der fünfziger Jahre des vorigen Jahrhunderts in Deutschland war. Wie wohnten in kleinen engen Wohnungen, die Zimmer lagen hintereinander. Wenn die Wohnungstür geöffnet wurde, stand man in der Küche, dahinter kam die „gute Stube“, die nur an Sonn- und Feiertagen bewohnt wurde und dahinter kam das Schlafzimmer, in dem in den meisten Fällen die ganze Familie schlief. Die Toilette befand sich auf der halben Flurtreppe und man säuberte sich in den meisten Fällen mit klein geschnittenem Zeitungspapier. Ein Handwaschbecken war in den meisten Fällen nicht vorhanden. Man wusch sich am Küchenspülstein mit Kernseife. Am späten Samstagnachmittag wurde die Zinkwanne aus dem Keller geholt, warmes Wasser gab es aus dem vorher angefeuerten Waschbottig aus dem Keller. Das Baderitual war Vater, Mutter, Kinder, alle im gleichen Wasser. Zum Einkaufen musste man in die einzelnen „Fachgeschäfte“, Brot, Metzger und „Kolonialwaren“. Hier stand man für gewöhnlich an und wartete, bis man an der Reihe war. Die eingekauften Waren wurden im Geschäft gewogen, verpackt und per Hand nach Hause getragen. Kühlschränke gab es in den seltensten Fällen. An Waschmaschinen, Wäschetrocknern und Spülmaschinen hat man zu dieser Zeit überhaupt noch nicht gedacht, sie waren zu dieser Zeit in dieser Art noch nicht erfunden. Zu anderen Stadtteilen oder Orten kam man in den meisten Fällen nur mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Kinder spielten meistens auf der Straße und nur selten war der Ruf “Achtung ein Auto kommt“ zu hören.

Es gab aber auch positive Dinge: Man kannte die Menschen in der Nachbarschaft, man grüßte und unterhielt sich miteinander und es gab eine sogenannte Nachbarschaftshilfe. Wenn zum Beispiel jemand Kohlen bekam, die vor der Haustüre abgeschüttet waren, halfen die Nachbarn mit, diese in den Keller zu schaffen. Außerdem spielten alle Kinder auf der Straße miteinander und es bildeten sich Freundschaften, die heute noch Bestand haben.

Man könnte noch über viele Dinge berichten. Dies soll jedoch nur ein Anstoß sein, um sich noch einmal in die alte Zeit zurück zu versetzen und nicht zu sehr mit den heutigen Anforderungen des Lebens zu hadern.

*Joachim Brodowski*

# Inhalt
November 2017


**VON FALL ZU FALL**

Heckenhöhe bei Nachbargrundstücken in Hanglage 4

Gefährliche Zusammenfassung von Betriebskosten 6

Mieterhöhungsverfahren - Streit um die Wohnfläche 7

„Musik der Zukunft“ oder nur „(Kinder)-Lärm“ 8

**TAL AKTUELL**

Wuppertaler Termine 10

Manet kommt 12

Fassadenreinigung als Alternative zum Neuanstrich 14

**NEUES UND WISSENSWERTES**

Mehr Komfort, weniger Kosten 16

Fliesen und Treppen sicherer machen 17

Verputzen leicht gemacht 18

Innenausbau in Eigenregie 20

Renovieren ohne Nebenwirkungen 21

Grüne Lunge für die Stadt 22

Multi-Tools 23

Neues Online-Portal „Tal.Kessel“ 24

Wenn das Traumhaus zum Albtraum wird 26

Bezaubernder Flammenschein 28

Herbstpflege für den Rasen 30

Rätsel / Sudoku 31

**VEREIN** 32

Geburtstage / Neumitglieder / Geschäftszeiten 33

**IMMOBILIEN-SERVICE** 34-37

**IMPRESSUM/BERATUNGSZEITEN/ INDEX** 38


Titelbild: Langenberger Bürgerhaus im Abendlicht
Foto: Klaus Riske

# Heckenhöhe bei Nachbargrundstücken in Hanglage

Immer wieder entstehen Streitigkeiten zwischen Nachbarn wegen einer Grenzbepflanzung. Beliebtes Streitobjekt ist hierbei ein Sichtschutz, sei es durch Baumaterialien oder durch natürliche Pflanzen, wie einer Hecke. Etwaige Grenzabstandsflächen oder Pflanzabstände sind durch Landesgesetze geregelt und in nahezu allen nachbarrechtlichen Landesgesetzen verankert. Diese haben häufig dezidierte Regeln, was alles bei der Anpflanzung im grenznahen Bereich oder an der Grenze zu beachten ist. So werden insbesondere Vorgaben zur Höhe oder von der Höhe abhängige Abstandsflächen genauso gemacht, wie Messungsvorgaben für die Berechnung solcher Abstände.

Der Bundesgerichtshof (Az. V ZR 230/16) musste sich nun zu einer nachbarrechtlichen Angelegenheit zu einer bis dahin in der Literatur umstrittenen Frage der Berechnung bei Grundstücken, die in einer Hanglage zueinander liegen, auseinandersetzen.

Die von den streitenden Eigentümern aneinander angrenzenden Grundstücke befanden sich in Bayern. Das Grundstück des klagenden Nachbarn liegt höher als das der Beklagten. Zwischen den Grundstücken befindet sich eine ca. 1 m bis 1,25 m hohe Geländestufe, an der eine Mauer verläuft. Auf dem Grundstück der Beklagten steht entlang der Geländestufe eine 6 m hohe Thujenhecke. Sie wurde zuletzt 2009 oder 2010 auf eine Höhe von ca. 2,90 m geschnitten, gemessen von ihrer Austrittsstelle auf dem Grundstück der Beklagten. Der klagende Nachbar verlangte von der Beklagten, die Hecke zweimal jährlich mit Ausnahme des Zeitraums vom 01. März bis zum 30.09. eines Jahres auf eine Höhe von 2 m, gemessen ab dem oberen Ende der Mauer zwischen den Grundstücken der Parteien zurückzuschneiden. Die beklagte Nachbarin wollte dem nicht folgen und erhob unter anderem die Einrede der Verjährung.

Der BGH stimmte dem Vorinstanzengericht in seiner Auffassung zu und bejahte einen Anspruch auf Rückschnitt der Thujenhecke.

Als Grundlage hierfür berief sich das Gericht auf eine Regelung in den bayrischen Landesvorschriften. Nach dieser kann der Eigentümer eines Grundstücks verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück unter anderem Bäume, Sträucher oder Hecken, die in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden, nicht höher als 2 m sind. Da die hier umstrittene Hecke mittlerweile eine Wuchshöhe von 6 m erreicht hatte und über die zulässige Höhe hinausgewachsen war, kann vom Nachbarn ein Zurückschneiden der Hecke verlangt werden.

Zwar sehe das Landesgesetz vom Wortlaut zunächst nur einen Anspruch auf Beseitigung oder Zurückversetzen der Pflanzen vor. Der Rückschnitt ist aber als ein Weniger gegenüber der vollständigen Beseitigung damit aber noch ein möglicher Inhalt des Anspruchs aus der landesrechtlichen Vorschrift.

Mit der Verjährungseinrede konnte die Nachbarin nicht durchdringen. Werden die Pflanzen zurückgeschnitten, entsteht nach dem BGH der Anspruch auf Rückschnitt nach jedem Nachwachsen über die höchstzulässige Höhe wieder neu. Damit spitzten sich die entscheidenden Fragen in diesem Fall mit darauf zu, wann genau die Zweimetergrenze mit dem neuen Wachstum überschritten wurde und im Besonderen, in welcher Art und Weise die 2 m Höhe bei in Hanglage zueinander liegenden Grundstücken eigentlich zu messen ist.

Das bayrische Landesrecht bestimmt hierzu, dass die zulässige Höhe der Pflanzen grundsätzlich von der Stelle aus zu messen ist, an der diese aus dem Boden austreten.

Ob nun in Fällen mit Hanglage, es alleine - so der schlichte Wortlaut der nachbarrechtlichen Vorschrift - auf die Wuchshöhe der Pflanze ankomme oder ob bei der Hanglage die zulässige Pflanzwuchshöhe vom Geländeniveau des höheren Nachbargrundstücks aus zu messen sei, war umstritten. Der BGH entschied die Streitfrage dahingehend, dass bei einer Grenzbepflanzung eines Grundstücks, das tiefer liegt als das Nachbargrundstück, die zulässige Pflan-

MALER WERKSTÄTTEN ORTH seit 1902

- Fassade • Treppenhaus • Wohnung
- Wärmedämmsysteme
- dekorative und denkmalpflegerische Malerarbeiten

**Simonshöfchen 4a**
**Telefon 73 20 04 • Telefax 73 43 18**
**www.malerwerkstaetten-orth.de**

zwuchshöhe von dem höheren Geländeniveau des Nachbargrundstücks aus zu messen ist. Der Anspruch auf Rückschnitt entsteht erst, wenn die Pflanze unter Hinzuziehung der Differenz zwischen dem Geländeniveau des tiefer gelegenen Grundstücks, auf dem sie stehen, und dem des höher gelegenen Grundstücks die zulässige Pflanzenwuchshöhe überschritten hat. Infolgedessen war also im Streitfall die maßgebliche Höhe die Gesamthöhe der Hecke von 3 m und dem Zeitpunkt, wann erstmalig wieder nach dem Rückschnitt diese durch Wachstum überschritten wurde.

**Anmerkung:** Die Entscheidung des BGHs überzeugt in Anbetracht des klaren Wortlautes der nachbarrechtlichen Regelung nicht, zumal der BGH sich im Rahmen der Auslegung unter einer teleologischen Reduktion den Inhalten der landesgesetzlichen Regelung einen Sinn und Zweck zuschiebt, der nicht so ohne Weiteres angenommen werden kann. Der Rückgriff hierbei auf Ausnahmeregeln, insbesondere nach denen die Einhaltung eines Grenzabstandes nicht notwendig ist, wenn sich die Gewächse hinter einer Mauer befinden, stützt meines Erachtens gerade nicht die Entscheidung des BGH's. Da der Gesetzgeber eben Ausnahmen verankert hatte und dem Gesetzgeber auch schon bei Schaffung des Gesetzes Problematiken bei Hanglage bekannt war, wäre das Festhalten an dem blanken Wortlaut und damit eben ein Messen auf den niedrigen tiefer gelegenen Grundstücksfläche angezeigt gewesen.

Wie dem auch sei, der BGH hat gesprochen. Die Rechtswirklichkeit und die Nachbarschaftsverhältnisse haben sich nunmehr bis auf weiteres an diese Vorgaben der Rechtsprechung zu orientieren.

Zu berücksichtigen ist aber, dass der umgekehrte Fall, also, wie die Messung zu erfolgen hat, wenn eine Grenzbepflanzung auf dem höher gelegenen Grundstück erfolgt ist, nicht entschieden wurde. Im Gegenteil, der BGH hat ausdrücklich darauf hingewiesen, diese Frage bliebe offen. Die Entscheidung des BGH's dürfte im Übrigen auch auf das nordrheinwestfälische Nachbarschaftsrecht zu übertragen sein, da sich im Nachbargesetz Nordrhein-Westfalen ähnliche Vorschriften und Regelungen, wenn auch mit anderen Anknüpfungspunkten und Zeitvorgaben finden.

*RA Dirk- Ingmar Wimmershoff*

- TÜV-überwacht
- 10 Jahre Gewährleistung
- Festpreisgarantie
- Sauberkeitsgarantie

Dipl.-Ing. Daniel Schaub

Abdichtungssysteme Bobach
Büro Wuppertal
0202 - 30 80 34
info@isotec-bobach.de
www.isotec-wuppertal.de

ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

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

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

**ihr-energieeinsparhaus-west**
Kaminöfen, Schornsteintechnik & mehr.
Besuchen Sie unsere Ausstellung!
Öffnungszeiten:
Mi. - Fr. 11 - 18 Uhr, Sa. 10 - 14 Uhr
Uellendahler Str. 200, 42109 Wuppertal
0202 - 52 70 99 85, info@ihr-eeh-west.de

# Gefährliche Zusammenfassung von Betriebskosten

In der Regel einmal jährlich kommt auf den Vermieter die undankbare und mühevolle Aufgabe gegenüber den Mietern die Betriebskosten abrechnen zu müssen zu. Allzu oft ist der Vermieter geneigt, hier die Abrechnung zu vereinfachen, um diese schneller zu erstellen.

So kommt es häufig vor, dass verschiedene Nebenkostenarten unter einer Überschrift zusammengefasst werden und für diese nur ein einziger Betrag für die weitere Berechnung in der Nebenkostenabrechnung ausgewiesen wird. Dies ist für den Vermieter ein gefährliches Spiel, das ihm auch teuer zu stehen kommen kann und er seine - ansonsten bei etwas mehr Ausdifferenzierung - zustehende Nachzahlungsforderung verlieren kann. So zumindest nach dem BGH (Az. VIII ZR 285/15), der zwar in jüngster Zeit vermehrt die Anforderungen an die formelle Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung herunter geschraubt hat, jedoch bei der Zusammenfassung streng bleibt.

Hiernach ist maßgeblich für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung die Nachvollziehbarkeit und Prüffähigkeit für den Mieter. Notwendig, aber auch ausreichend ist es, dass der Mieter die ihm angelasteten Kosten bereits aus der Abrechnung klar ersehen und überprüfen kann, so dass die Einsichtnahme in die dafür vorhandenen Belege nur noch zur Kontrolle und zur Beseitigung von Zweifeln erforderlich ist.

Im Hinblick auf die Differenzierung der Abrechnung nach einzelnen Kostenpositionen ist die Nachvollziehbarkeit grundsätzlich gewährleistet, wenn der Vermieter eine Aufschlüsselung vornimmt, die den einzelnen Ziffern des Betriebskostenkatalogs in § 2 der Betriebskostenverordnung entspricht. Eine weitere Aufschlüsselung nach einzelnen Positionen innerhalb einer Ziffer des Katalogs ist dann nicht mehr erforderlich. So können z.B. in einer Abrechnung, da unter der gleichen Katalogziffer stehend, die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung gemeinsam und mit einem zusammengefassten Betrag ausgewiesen werden.

In dem vom BGH zu beurteilten Fall wurden jedoch nicht verschiedene Kostenarten innerhalb einer Ziffer des Betriebskataloges zusammengefasst. Vielmehr erfolgte eine Zusammenfassung der in verschiedenen Ziffern des Betriebskatalogs genannten Kostenpositionen, wie Kosten für Straßenreinigung / Müllbeseitigung (Nummer 8 des Betriebskostenkatalogs) mit der Kosten der Schornsteinreinigung (Nummer 12 des Betriebskostenkatalogs) oder von Kosten der Wasserversorgung (Nummer 3 des Betriebskostenkatalogs) mit Kosten der Beleuchtung (Nummer 11 des Betriebskostenkatalogs).

Der BGH macht deutlich, dass eine Zusammenfassung der in verschiedenen Ziffern genannten Kostenpositionen unzulässig und damit nicht formell ordnungsgemäß ist. So handelt es sich bei der Grundsteuer und den Kosten der Straßenreinigung - anders als bei den Kosten für Frisch und Abwasser - auch nicht um sachlich eng zusammenhängende Kosten. Dies gilt auch dann, wenn diese Kosten in einem Grundabgabenbescheid durch die Gemeinde erhoben werden und dieser Grundabgabenbescheid sogar der Betriebskostenabrechnung beigelegt wurde.

Für die Beurteilung der formellen Ordnungsgemäßheit der Abrechnung komme es nur darauf an, dass dem Mieter die notwendigen Angaben durch die Zusammenstellung der Betriebskosten in der Betriebskostenabrechnung übermittelt werden und dieser sich nicht diese Angabe erst aus den Belegen selbst heraussuchen muss.

Resümee:

Der Vermieter sollte die lästige Aufgabe der Betriebskostenabrechnung nicht zu sehr auf die leichte Schulter nehmen. Denn die fehlende formelle Ordnungsgemäßheit bedingt, dass der Mieter die Nachforderung zunächst nicht zahlen muss. Der Vermieter hat zwar dann nachbessern, bleibt jedoch auf dem Zahlungsausfall hängen, wenn seine Nachbesserung bei einer fehlenden formellen Ordnungsgemäßheit erst nach Ablauf der Abrechnungsfrist, die für Nebenkostenabrechnungen gilt, erfolgt.

So wäre es im vorliegenden Fall dem Vermieter ein Leichtes gewesen, auch wenn hier verschiedene Kostenarten möglicherweise nach einem gleichen Verteilermaßstab abgerechnet wurden, durch zwei zusätzliche Zeilen bzw. Einzelangaben zu der Höhe der verschiedenen Nebenkostenarten, seinen Nachzahlungsanspruch zu sichern.

Auch ist klar durch die BGH Rechtsprechung, dass hier, wenn einmal ein Fehler in der Darstellung der Betriebskostenabrechnung vorhanden ist, dieser nicht durch blanken Verweis auf selbst sofort beigefügte Kostenbelege ausgebügelt werden kann. Der Vermieter sollte sich daher ein wenig mehr Zeit für die Nebenkostenabrechnung nehmen, um so nicht unnötig in formelle rechtliche Fallen zu tappen. Mitgliedern, die diese Zeit nicht zur Verfügung steht, können sich an unseren professionellen Betriebskostenabrechnungsservice wenden, der in Auftrag und zu überschaubaren Bearbeitungsgebühren rechtssichere Abrechnungen fertigt.

*RA Dirk-Ingmar Wimmershoff*

ELEKTRO-HAUSGERÄTE
ENGELHARDT
Wir sind für SIE da!
Autorisierter Miele - Kundendienst
NEUGERÄTE • REPARATUR
ERSATZTEILE
Oberer Grifflenberg 156 • 42119 Wuppertal
Tel.:0202-245599 • www.245599.de
post@245599.de

# Mieterhöhungsverfahren - Streit um die Wohnfläche

Mieterhöhungen lösen selten beim Mieter Freude aus und führen häufig zu grundsätzlichen Streitigkeiten
Das Füllhorn, was von Mietern so alles an einem Mieterhöhungsverlangen bemängelt wird, scheint nahezu unendlich zu sein. Einen Schwerpunkt bildet hierbei aber immer wieder die Frage nach den Quadratmetern, die bei der Mieterhöhung zu berücksichtigen sind. Hier hatte sich der BGH schon oft mit diversen Unterpunkten zu den Quadratmetern auseinandersetzen müssen. Nunmehr musste der BGH dazu Stellung nehmen, wer eigentlich bei den Darlegungs- und Beweislasten in einem Prozess hier in der Pflicht gegenüber dem Gericht steht.

Die beklagte Mieterin ist seit 2010 in einer in einem Dachgeschoss gelegenen Dreizimmerwohnung. Mit Schreiben aus August 2014 verlangt die Vermieterin die Zustimmung zu einer Erhöhung der seit Mietbeginn unveränderten monatlichen Nettokaltmiete von 738,00 € auf 798,62 € beginnend ab dem 01. November 2014.
Im Mietvertrag ist eine bestimmte Wohnfläche nicht vereinbart. Die von der Vermieterin in dem Mieterhöhungsverlangen angegebene Wohnfläche von 92,54 qm ist den bisherigen Nebenkostenabrechnungen zu Grunde gelegt worden. Die Mieterin bezweifelt die angegebene Wohnfläche; sie verlangt geeignete Nachweise zur Größe der Wohnung durch die Vermieterin. Die Vermieterin erhob, da die Mieterin nicht einlenkte, eine Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung. Sowohl das Amtsgericht als auch das Berufungsgericht haben die Klage der Vermieterin abgewiesen. Die beiden Gerichte waren der Meinung, dass die Vermieterin für die tatsächliche Wohngröße beweisfällig geblieben ist, da sie trotz des - einfachen - Bestreitens der Mieterin hierfür keinen Beweis angeboten habe. Die zuverlässige Ermittlung der tatsächlichen Wohnungsgröße sei in derartigen Fällen grundsätzliche Sache des Vermieters.
Diese Beurteilung in den Vorinstanzen fand nicht die Zustimmung des BGH (Az. VIII ZR 181/16). Er hob die Urteile auf und verwies die Sache wieder zurück in die Vorinstanz. Nach dem BGH hat diese zu Unrecht angenommen, dass die Vermieterin für die von ihr behauptete Wohnfläche von 92,54 qm beweisfällig geblieben sei. Es ist nämlich zu beachten, dass der Vermieter, der eine Mieterhöhung verlangt, nach allgemeinen Grundsätzen zwar die Darstellung und Beweislast für die im Ansatz zu erbringende tatsächliche Wohnfläche trägt. Wenn er aber, wie im vorliegenden Fall eine bestimmte Wohnfläche vorträgt, genügt dies den Anforderungen an seine substantiierte Darlegung.
Hiernach ist es ausschließliche Sache des Mieters, sollte sein Gegenvortrag beachtlich sein, auf die Behauptung des Vermieters grundsätzlich ebenfalls substantiiert (d.h. mit näheren positiven Angaben) zu erwidern. Der Mieter muss erläutern, von welchen tatsächlichen Umständen er ausgeht. Es genügt nicht, dass der Mieter die vorgetragene Wohnfläche der gemieteten Wohnung nur bestreitet, ohne selbst eine bestimmte Wohnfläche vorzutragen.
**Fazit:**
Der Entscheidung des BGH ist im vollen Umfang zuzustimmen. Dem Mieter ist es ohne Weiteres möglich und zumutbar, wenn es letztlich nur um abweichende Flächenvorstellungen geht, in aller Regel selbst die Wohnfläche der gemieteten Wohnung überschlägig zu vermessen und sich seinerseits zu einem bestimmten abweichenden Flächenwert zu äußern. Dies gilt auch bei solchen Wohnungen, die Dachschrägen aufweisen oder wie im Fall zusätzlich auch eine Loggia haben. Dass hier dies nur durch fachliche Beratung dem Mieter möglich sei - so die Auffassung des Berufungsgerichts - wird richtigerweise eine Absage erteilt.

S-K-S
Smart Key Solutions GmbH

- Schließanlagen - Zutrittskontrolle - Zeiterfassung - Alarmanlagen - Kamerasysteme - Haus / Objektsicherung -

Unterdörnen 101
42283 Wuppertal
www.sks-eu.de

Tel: 0202 255 60 60
Fax: 0202 255 60 64
Mail: projekt@sks-eu.de

**Sicherheitstechnik in Perfektion . . .**

FEUCHTE KELLER?
UNDICHTER BALKON,
FLACHDACH?
WIR HABEN
DIE LÖSUNG!

JUNG
BAUFLÄCHENTECHNIK
Dipl.-Ing. M. Jung GmbH + Co. KG
42719 Solingen · Raffaelstraße 10
Tel. (02 12) 31 73 39 · Fax (0212) 31 58 22
www.jung-bauflaechentechnik.de
info@jung-bauflaechentechnik.de

Freiwillig überwacht durch
Qualitätssicherung im Bauwesen
TÜV Rheinland
TÜV am BAU
Abdichtungen

Wie die Entscheidung zeigt, bleibt nach wie vor die Frage nach den Quadratmetern unter vielen rechtlichen Gesichtspunkten ein heißes Thema. Hier sei an die Änderung der Rechtsprechung zur 10 %-Toleranzgrenze genauso erinnert, wie die anstehenden Überlegungen des Gesetzgebers, gesetzliche Regelungen zu Wohnflächenberechnungen verabschieden zu wollen.

Sollte der Vermieter aus welchen Gründen auch immer, nicht sicher die Wohnflächengrößen seiner Wohnungen kennen, ist ihm dringendst so oder so anzuraten, zumindest nach und nach beispielsweise bei Neuvermietungen konkrete Aufmaße zu nehmen und zu dokumentieren. Da derzeit aber keine allgemeinverbindlichen gesetzlichen Regelungen zur Bemessungsmethode existieren, hat sich der Vermieter sich zuerst an etwaige im Vertrag festgelegte Berechnungsvorgaben zu halten. Nur wenn der Vertrag hierzu schweigt, steht ein Rückgriff die Wohnflächenberechnungsverordnung, die ansonsten nur im sozialen Wohnungsraum ihre Gültigkeit hat, an. Gegebenenfalls sollte der Vermieter auch in Betracht ziehen, nach mehreren Berechnungsmethoden ein Aufmaß der Wohnung zu nehmen. Hierdurch ist er umfassend gewappnet, falls der Gesetzgeber Bestimmungen erlässt, die sich auf einen der im allgemeinen Marktgeschehen derzeit verschiedenen Berechnungsansätze festlegt.

*RA Dirk Ingmar Wimmershoff*

# „Musik der Zukunft“ oder nur „(Kinder)-Lärm“

*RA Dirk. Ingmar Wimmershoff*

Der Bundesgerichtshof (Az. VIII ZR 226/16) hatte sich mit einem Fall zu beschäftigen, in dem es um die Geräusche von Kindern aus einer Nachbarwohnung ging. Damit befasste sich der Bundesgerichtshof mit einem Thema, dass oft in der Öffentlichkeit nur pro Kinder wahrgenommen wird und die Interessen von Personen, die von starken derartigen Geräuschbeeinträchtigungen betroffen sind, schnell abgetan werden. Im Rahmen einer Nichtzulassungsbeschwerde entschied der Bundesgerichtshof mit einer Leitsatzentscheidung zu einem Urteil des Landgerichts Berlin, in dem einmal mehr ein von übermäßiger Geräuschentwicklung Betroffener unterlegen war.

Die betroffene Klägerin ist seit 2004 Mieterin einer 3-Zimmerwohnung im Erdgeschoss eines etwa um 1900 erbauten 8-Familienhauses in Berlin-Tiergarten. In der über ihr liegende Wohnung bewohnten Eheleute mit ihren noch nicht schulpflichtigen Kindern seit Ende 2012 diese Wohnung. In den Instanzenzügen behauptete die betroffene Mieterin unter Vorlagen so genannter Lärmprotokolle und Antritt von Zeugenbeweisen, dass seit dem Einzug der Familie in der Wohnung über ihr es aus deren Wohnung fast täglich, auch an Sonn- und Feiertagen, sowie zu Ruhezeiten, zu massiven Lärmstörungen durch heftiges Stampfen, Springen, Poltern sowie durch Schreie oder sonstige lautstarke und aggressive familiäre Auseinandersetzungen komme. Diese nicht nur durch die Kinder, sondern teilweise auch durch die Eltern selbst verursachten Störungen traten nicht nur punktuell, sondern bisweilen mehrmals am Tag auf und dauerten dabei größtenteils zwischen einer und vier Stunden. Der Lärm, auf den die Mieterin den Vermieter seit August 2013 mehrfach hingewiesen habe, sei so heftig, dass er für sie sogar bei Verwendung von Ohrstöpsel noch deutlich hör- und spürbar sei. In der Küche sprängen die Töpfe durch die damit einher gehenden Erschütterung in den Regalen und die Türen wackelten in den Angeln. Die Schallübertragung über die Bauteile sei sehr heftig und als andauerndes Wummern zu hören und spüren. Davon sei die komplette Wohnung betroffen, so dass die Mieterin sich diesem in keinem ihrer Zimmer entziehen könnte. Zeitweise sei sie wegen der Intensität der Lärmstörung sogar ausgezogen; auch Besucher übernachteten mittlerweile nicht mehr in ihrer Wohnung. Bezeichnend für die Intensität der Störungen sei zudem, dass der Lärm und die Schallübertragung für die über der Wohnung der Familien lebende Mieterin trotz Schwerhörigkeit selbst ohne Hörgerät zu hören und zu spüren sei.

Die auf Verurteilung zur Beseitigung der näher bezeichneten Lärmstörungen, auf Feststellung eines Minderungsrechts von 50% bis zur Beseitigung der Lärmstörung und auf Rückzahlungen einer wegen der geltend gemachten Minderung insoweit nur unter Vorbehalt gezahlter Miete gerichtete Klage hat in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Mit der Art und Weise der Handhabung in den Vorinstanzen war der BGH nicht einverstanden und hat den Rechtstreit zur neuen Ver-

**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

**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

handlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückgewiesen.

Der Bundesgerichtshof bemängelte, dass aus den Urteilsgründen nicht hervorging, dass wesentliche Punkte berücksichtigt wurden und von dem Gericht in seine Überlegungen mit einbezogen wurden.

Insbesondere sei der Kern des Vorbringens der Mieterin zur Art, Intensität, Häufigkeit und Dauer der ihrem Klagebegehren zugrunde liegenden Lärmstörungen verkannt und dadurch bereits im Ansatz die entscheidungserhebliche Abwägung der einander gegenüber stehenden Interessen verfehlt.

Der Bundesgerichtshof hob hervor, dass in einem Mehrfamilienhaus gelegentlich auftretende Lärmbeeinträchtigungen grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen sind und für die betroffenen Mitmieter deshalb noch nicht ohne Weiteres einen Mangel der Mietsache begründen.

Zu sozialadäquat Hinzunehmendes zähle auch üblicher Kinderlärm, den das Immissionsschutzrecht des Bundes und der Länder für seinen Bereich als grundsätzlich sozialadäquat und damit zumutbar behandelt. Auch betont der BGH, dass zwar auf der einen Seite Geräuschimmissionen, die ihren Ursprung in altersgerecht üblichen kindlichen Verhalten haben, gegebenenfalls auch unter Inkaufnahme erhöhter Grenzwerte für Lärm und entsprechender Begleiterscheinung kindlichen Verhaltens, grundsätzlich hinzunehmen sind. Jedoch hat auf der anderen Seite, die insoweit zu fordernde erhöhte Toleranz, aber auch Grenzen. Die Grenzen bzw. die Grenzüberschreitungen sind jeweils im Einzelfall zu bestimmen unter Berücksichtigung namentlich von Art, Qualität, Dauer und Zeit der verursachten Geräuschimmissionen, des Alters und des Gesundheitszustandes des Kindes sowie der Vermeidbarkeit der Immission, etwa durch objektiv gebotene erzieherische Einwirkungen oder durch zumutbare oder sogar gebotene bauliche Maßnahmen.

Die Mieterin hatte im Prozess unter anderem auch unter Vorlage von detaillierten Lärmprotokollen umfangreich hier Beeinträchtigungen aufgeführt.

Für den Bundesgerichtshof ist die Vorinstanz zu leichtfertig und oberflächlich über das Vorbringen der Mieterin hinweggegangen, in dem es zum einen die Anforderung teils überspannt und teils schlichtweg ergreifend bagatellisiert hat. Dementsprechend hatte der Bundesgerichtshof für die erneute Beurteilung dem Berufungsgericht aufgegeben, dass nach der Rechtsprechung des BGH`s bei wiederkehrenden Beeinträchtigungen durch Lärm es nicht einer Vorlage eines detaillierten Protokolls bedarf. Es genüge vielmehr grundsätzlich eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigung es geht und zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten.

Bleibt nun abzuwarten, wie die Berufungsinstanz erneut zu diesem Fall entscheiden wird. Wir werden zu gegebener Zeit berichten.

**Fazit:**

Auch wenn der Bundesgerichtshof seine bisherige Rechtsprechung, dass es eines Protokolls nicht bedarf, bestätigt hat, ist in derartigen Fällen anzuraten, Protokolle zu fertigen. Insbesondere sollte der Vermieter, der oft zwischen den betroffenen Mietparteien und damit zwischen den Stühlen sitzt, die Mietparteien gleichwohl um eine solche Protokollierung bitten.

Denn aus den weiteren Nebensätzen der Entscheidung des Bundesgerichtshofs kann man schon entnehmen, dass dieser ausführt, es hätten die protokollierten Geschehnisse und damit verbundenen angetretenen Beweise (Zeugen) erhoben werden müssen.

Besonderes Augenmerk zur Beweissicherung gilt, wenn der Vermieter sich im Interesse der übrigen Mietparteien eines Hauses gegen einen lärmenden Mieter, sei es durch übermäßigen und nicht mehr hinzunehmenden Kinderlärm oder sei es auch nur durch streitende Ehegatten oder ähnliches vorgehen will. Allzu oft erlebt man nämlich beim Amtsgericht, dass, wenn sich Monate später beim Gerichtsverfahren die Zeugen zu der Art und Weise von Vorfällen erklären sollen, diese oft nur noch ein schemenhaftes Bild von den damaligen Umständen und Zeitabläufen haben. Hier unterliegt regelmäßig der Vermieter, da er dann seinen Beweislasten mangels Erinnerungsvermögens der Zeugen nicht nachgekommen ist.

Anderseits bestätigt der BGH, dass in einem Mehrfamilienhaus in der Regel größere Lärmeinwirkungen, auch durch Kinderlärm, hinzunehmen sein dürften. Damit bleibt in den Fällen, in denen es um erhebliche und starke Geräuschentwicklung durch Kinder geht, üblicher Weise bei einer sehr hohen Messlatte. Denn die Hauptschwierigkeit wird, Lärmprotokoll hin oder her, immer in der Beweisbarkeit der einzelnen Vorkommnisse und Intensität der selbigen liegen.

LANDTECHNIK PRINTZ
Wolfgang Printz GmbH & Co. KG
Wülfrather Str. 195
42553 Velbert
Tel. 02053- 6261 · www.landtechnikprintz.de

Husqvarna
AKTION
BLASGERÄT 525BX

- solange der Vorrat reicht! -

• Automat. Start- und Stoppschalter
• Tempomat
• max. Luftgeschwindigkeit 86 m/s
• inkl. Rund- und Flachdüse

25,4 cm³, 0,85 kW, 4,3 kg, 106 dB(A)*, 91 dB(A)**, 1,2 m/s²***

€ 379,-
STATT € 439,-

* Schallleistungspegel garantiert
** Schalldruckpegel am Ohr
*** Äquivalenter Vibrationswert ($a_{hv, eq}$) Handgriff

## § Urteile in Kurzfassung

*zusammengestellt von RA Klaus Riske*

**Rücklagenstreit**
Stimmt der in der Jahresabrechnung einer Wohnungseigentümergemeinschaft ausgewiesene Bestand der Instandhaltungsrücklage mit dem Kontostand nicht überein und erläutert die Verwaltung hierzu, dass es sich um eine seit Jahren bestehende, vom Vorverwalter übernommene Differenz aufgrund einer zweckwidrigen Verwendung der Instandhaltungsrücklage handelt, entspricht der Genehmigungsbeschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung (AG Pinneberg, Urteil vom 06.06.2017 - 60 C 71/16).

**Shishazoff**
Der Betrieb einer Shisha-Bar stellt grundsätzlich im Verhältnis zu dem im Vertrag vereinbarten Zweck des Betriebs einer „Gaststätte mit Alkoholausschank“ keine abweichende Nutzung dar (OLG Köln, Urteil vom 19.05.2017 - 1 U 25/16).

# Wuppertaler Termine

**Was ist los im Tal? Hier eine Übersicht über die wichtigsten Feste und Veranstaltungen**

| | |
|---|---|
| 02.11. | Vom Tietz zum Kaufhof – Die Geschichte Wuppertals ersten und bis heute größten Warenhauses um 19.00 Uhr in der Alten Synagoge, Genügsamkeitsstraße |
| 04.11. | Universitätsball – Tanzen und Flanieren in der Historischen Stadthalle – Nicht nur für Akademiker |
| 08.11. | Weckmänner statt Medaillen – 4. Wuppertaler Fackellauf Start ist um 18:00 Uhr in der Lise-Meitner-Straße |
| 10.11. | Lichterzauber - 200 Kugeln am Barmer Nachthimmel - Neue Attraktion in der Fußgängerzone am Werth |
| 11. – 12.11. | Wuppertaler Modelleisenbahntage in den Räumen der Wuppertaler Stadtwerke, Schützenstr. 34 |
| 18.11. | Auf einen Sprung in Nachbars Küche – Restaurant Day am Arrenberg und in Cronenberg |
| 18.11. – 19.11. | Schwimmer auf Titeljagd - NRW Kurzbahnmeisterschaften in der Schwimmoper |
| 19.11. | Obelisk und Sarkophag – Führung über die Friedhofsanlage am Königshöher Weg – Beginn 11.00 Uhr |
| 19.11. | Durch Säle und Winkel - Öffentliche Führung durch die Historische Stadthalle von 14.00 – 16.00 Uhr |
| 27.11. – 29.12. | Alle Jahre wieder – Budenzauber beim Lichtermarkt in der Elberfelder Fußgängerzone |
| 27.11. – 23.12. | Oh Tannenbaum – Auch in Barmen weihnachtet es. Glühweinquelle auf dem Rathausvorplatz |
| 27.11. – 20.12. | Märchen Met und Maronen – Historischer Weihnachtsmarkt auf dem Laurentiusplatz |
| 05.12. | Höhner Weihnacht um 19.30 Uhr – Kölsche Töne in der Historischen Stadthalle auf dem Johannesberg |
| 09.12. – 10.12. | Zimt, Glanz & Vivaldi — Weihnachtsmarkt auf Schloss Lüntenbeck jeweils von 11.00 – 19.00 Uhr |
| 15.12. – 17.12. | Romantik an der Stadtgrenze – Weihnachtsmarkt auf Schloss Grünewald |
| 16.12. – 17.12. | Winterzauber mit Bratapfelduft und Streichelzoo - Weihnachtsdorf rund um den Toelleturm |
| 16.12. – 17.12. | Bummeln bei Barockmusik — Weihnachtsmarkt auf Schloss Lüntenbeck jeweils von 11.00 – 19.00 Uhr |
| 21.12. – 23.12. | Noch einmal nach Solingen – Weihnachtsmarkt auf Schloss Grünewald |
| 29.12. | Lichtertreppe – Besichtigung des De Weerthschen Gartens an der Luisenstraße mit Treppen-Illumination aus Anlass des 250. Geburtstags von Peter De Weerth |
| 01.01. | Von Babelsberg bis Berverly Hills - Neujahrskonzert des Sinfonieorchesters Wuppertal um 18.00 Uhr in der Historischen Stadthalle |

## Weiterhin geänderte Verkehrsführung im Tal!
## Ihre Anreise nach Haus und Grund während des Umbaus Döppersberg

### Anreise per KFZ

Sie erreichen uns problemlos: Aus dem Osten oder Westen über die Talsohle (Friedrich-Engels-Allee) kommend, können die Anreisenden in die Bendahler Straße zwischen dem Media-Markt und Wicküler Markt einbiegen, um sodann über die Wolkenburg via Adersstraße weiterzufahren. Von der anderen Stadtseite aus erreichen Sie uns über die Cronenberger Straße, Steinbeck / Südstraße und sodann via Blankstraße / Lischkestraße / Weststraße / Ronsdorfer Straße oder Blankstraße / Ronsdorfer Straße (abbiegen am Schwarzen Mann) oder über das Kleeblatt via Weststraße / Ronsdorfer Straße.

### 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**

**Antennenärger**
Bei dem Aufstellen einer Parabolantenne handelt es sich um eine zustimmungspflichtige bauliche Veränderung i.S.v. § 22 I WEG. Als Vermieter und Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft ist der Beklagte gegenüber der Gemeinschaft verpflichtet, Beeinträchtigungen, die von seinem Mieter herrühren, zu unterbinden (AG Köln, Urteil vom 22.05.2017 - 202 C 175/16).

**Nebenkostenquerele**
Wird bei der Bestellung eines dinglichen Wohnungsrechts schuldrechtlich vereinbart, dass der Berechtigte bestimmte Betriebskosten anteilig zu tragen und Vorauszahlungen zu leisten hat, gelten für die Abrechnung über die Vorauszahlungen die Regelungen in § 556 III BGB entsprechend (LG Köln, Urteil vom 20.09.2017 - 13 S 50/17).

**Aufgepasst**

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

# Manet kommt

Manet: Die Rennbahn von Longchamp, Von der Heydt-Museum

Die Freunde der Malerei in unseren Reihen dürfen sich aktuell über ein ganz besonderes Highlight freuen. Seit dem 24.10.2017 sind im von der Heydt-Museum Werke des französischen Impressionisten Edouard Manet (1832-1883) zu sehen.

Die Ausstellung umfasst 45 Gemälde, darunter Leihgaben aus Tokio, Melbourne, Sao Paulo, Chicago, New York, Stockholm und Paris, die in Deutschland noch nie gezeigt wurden. Bedenkt man, dass es weltweit nur rund 440 Manets gibt, ist dies schon eine stolze Zahl. Leider sind die berühmtesten Bilder des Künstlers, das wohl jedem bekannte „Frühstück im Grünen“ und das Portrait der „Olympia“ nicht dabei. Ein Besuch der Ausstellung lohnt sich dennoch allemal.

Manet hat Bahnbrechendes für die Kunst geleistet. Er gilt als Wegbereiter der modernen Malerei. Anders als die meisten seiner späteren impressionistischen Malerkollegen war Manet sein Leben lang ein überzeugter Stadtbewohner. Paris verließ er nur selten. Gern flanierte er durch die Straßen seiner Geburtsstadt. Er besuchte Restaurants, Cafés und Varietés, in denen er mit progressiven Malern, Schriftstellern und Politikern zusammentraf.

Manets Verhältnis zu Politik, Weltanschauung und Gesellschaft im Paris des 19. Jahrhunderts steht folgerichtig im Zentrum der Ausstellung. Der Überblick über sein Schaffen umfasst aber auch Bilder seiner spanischen Phase sowie die bekannten Seestücke, Landschaften, Porträts und Stillleben. Rund 100 Werke von Zeitgenossen wie Monet,

**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

**RÜSI**
Metallbau GmbH

**Schweißfachbetrieb nach DIN 18 800-7**
**Schweißkonstruktionen**
**Stahl-Anbaubalkone**

Treppen, Tore
Geländer, Gitter
Vordächer nach Maß

www.ruesi.de
Am Stahlwerk 48 · 45527 Hattingen
Tel. (0 23 24) 57 07 77 · Fax (0 23 24) 57 07 57

Manet Die Reiterin, Von der Heydt-Museum

Manet Beim père Lathuille, Von der Heydt-Museum

Renoir und Courbet komplettieren die Schau.

Geöffnet ist bis zum 25.02.2018 jeweils Dienstags bis Sonntags von 11.00 – 18.00 Uhr, Donnerstags auch bis 20.00 Uhr. Tickets und Führungen kann man sowohl telefonisch als auch online buchen. Das Museum empfiehlt, sich nach Möglichkeit frühzeitig zu entscheiden, um noch seinen Wunschtermin für die Ausstellung zu bekommen. Wer mehr über Manet und seine Zeit erfahren möchte hat bei Vorträgen und Abendgesprächen, zu denen der Eintritt frei ist, die Gelegenheit, sein Wissen zu vertiefen. Die Termine sind dem aktuellen Flyer des Museums zu entnehmen, der in der Geschäftsstelle ausliegt. (ri)

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

**Gern unterstützen wir Sie**

bei dem Verkauf Ihrer Immobilie oder helfen Ihnen bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Sprechen Sie uns an!

*Sie erreichen uns unter der Rufnummer 02 02 / 4 79 55-0*
*E-Mail:*
*immo@hausundgrundwtal.de*

### Nachlassproblem

Bei unbekannten Erben eines verstorbenen Wohnraummieters ist durch das Nachlassgericht eine Nachlasspflegschaft anzuordnen, sofern der Vermieter dies beantragt, um einen Anspruch gegen den Nachlass auf Räumung geltend zu machen. Der Umstand, dass der Mieter vermögenslos war beziehungsweise der Nachlass voraussichtlich dürftig ist, steht dem nicht entgegen (Kammergericht Berlin, Beschluss vom 02.08.2017 - 19 W 102/17).

### Eigenbedarfszwist

Die Anbietpflicht des Vermieters endet bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs jedenfalls mit Ablauf der Kündigungsfrist und der damit eintretenden Beendigung des Mietverhältnisses (BGH, Beschluss vom 19.07.2017 - VIII ZR 284/16)

### Kündigungschaos

Die Klausel eines Mietvertrages, welche ein Kündigungsrecht ausschließt, ist gemäß § 138 I BGB nichtig, wenn sie auf verwerflichen Beweggründen oder der Anwendung unlauterer Mittel beruht oder ausschließlich zu dem Zweck abgeschlossen wurde, den Vorkaufsberechtigten zu schädigen. (BGH, Urteil vom 30.06.2017 - V ZR 232/16).

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

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

# Fassadenreinigung als Alternative zum Neuanstrich...

Fotos: Dirk-Ingmar Wimmershoff

...war das Thema der technischen Sonderveranstaltung im Oktober bei „Mittwochs bei Haus + Grund Wuppertal und Umland in Elberfeld“.
Bei Kaiserwetter konnten sehr viele Mitglieder und interessierte Eigentümer begrüßt werden. Im Rahmen der Veranstaltung standen Herr Kaufmann und Herr Hollnack von der Fachfirma Hermes Fassadenreinigung GmbH den Teilnehmern der Veranstaltung zur Beantwortung der vielen an ihn gerichteten Fragen zur Verfügung. Wie in der Oktoberausgabe des Eigentümerjournals (s. Seite 36) berichtet, sehen wir in einer professionellen Fassadenreinigung eine Alternative zu einem Neuanstrich und einen sehr interessanten Baustein zur Kostensenkung bei der Bewirtschaftung des Immobilienbestandes. Bereits die im Vorfeld seinerzeit angelegte Probefläche, die uns überzeugte, hier den Mitgliedern eine technische Sonderveranstaltung anzubieten, zeigte dies auch. Wir sehen uns nunmehr in dieser Auffassung bestätigt aufgrund des Ergebnisses und der durchgeführten Fassadenreingiung anlässlich der technischen Sonderveranstaltung. Unsere Fassade erstrahlt insoweit im neuen Glanz.

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

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

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

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

Fotos: Dirk-Ingmar Wimmershoff

# Pinwand Inserate

Exklusiv besteht für die Mitglieder unseres Vereins die Möglichkeit zu Sonderkonditionen Immobilien- oder Vermietungsannoncen zu schalten.

Die Kosten für ein rein textliches Inserat (bis zu 60 Wörter) betragen für Mitglieder 15,00 EUR.
Der Anzeigenpreis für Nichtmitglieder beläuft sich auf 30,00 EUR. Mit dem jeweiligen Anzeigenpreis ist der Abdruck der Annonce in drei aufeinanderfolgenden Ausgaben des Eigentümerjournals verbunden. Nach Ablauf dieser drei Monate findet keine automatische Verlängerung der Anzeigenschaltung statt. Sollte ein weiterer Abdruck gewünscht sein, ist ein neuer schriftlicher Auftrag erforderlich. Insofern kein weiterer Abdruck der Annonce während der dreimonatigen Laufzeit gewünscht wird, ist dies aufgrund des Anzeigenschlusses bis zum letzten Werktag eines Monats schriftlich der Geschäftsstelle mitzuteilen. Später eingehende Benachrichtigungen können daher für die dann kommende Ausgabe des Eigentümerjournals nicht mehr berücksichtigt werden.

Eine vorzeitige Abstellung des Inserats hat keinen Einfluss auf den Anzeigenpreis (Reduzierungen können nicht gewährt werden). Die Anzeigenpreise für Inserate mit Foto können nach der vorherigen Übersendung des Textes und des digitalisierten Fotos in Absprache mit der Geschäftsstelle abgestimmt werden.
Betreffend eingehender Inseratwünsche geht der Verein keine Verpflichtung ein, diese in der Vereinszeitung abzudrucken.

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

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

Mehr Komfort, weniger Kosten

# Wie Hausbesitzer mit dem hydraulischen Abgleich Heizenergie sparen können

(djd). In der Heizsaison werden einige Bereiche des Hauses oftmals einfach nicht warm, während andere Räume schnell überhitzen. Die Ursache: Meist wurde kein hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage durchgeführt, die Räume werden nicht gleichmäßig mit Wärme versorgt. Dabei lässt sich mit dem Abgleich dauerhaft Geld sparen, denn er sorgt für optimalen Wasserdruck, so dass zu allen Heizkörpern die benötigte Wärme gelangt. Künftig können sich Hausbesitzer einen Teil der Kosten vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) erstatten lassen.

Foto: djd/Primagas/Getty Images/labsas

## Ursache beheben statt Symptome bekämpfen

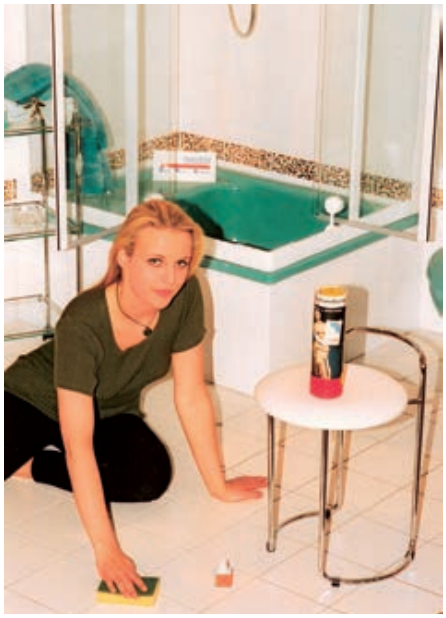
„Ist eine Heizung nicht hydraulisch abgeglichen, läuft sie ineffizient“, so Thomas Landmann, Verkaufsdirektor beim Energieversorger Primagas. „So geht viel Energie und damit bares Geld verloren.“ Denn das Wasser in der Heizung geht den Weg des geringsten Widerstands. Sind die Thermostatventile der Heizkörper nicht optimal eingestellt, gelangt zu viel Wasser durch die nähergelegenen Heizkörper, während der Wasserdruck in der Leitung nicht mehr ausreicht, um auch die weiter entfernten Räume mit Wärme zu versorgen. „In den meisten Fällen bekämpfen Hausbesitzer nur die Symptome, statt die Ursache zu beheben“, so Landmann. Sie stellen die Heizung in den betroffenen Räumen höher und erhöhen so die Vorlauftemperatur der Anlage oder die Pumpenleistung. Das Ergebnis sind unnötig hohe Kosten. Wer den hydraulischen Abgleich durchführen lässt, reduziert seine Heizkosten spürbar: Ein Fachhandwerker passt dazu die Durchflussmenge der Heizkörper dem Bedarf entsprechend an und optimiert so die komplette Anlage. Dadurch lassen sich pro Jahr leicht bis zu 190 Euro sparen. Für den hydraulischen Abgleich müssen Verbraucher etwa 350 Euro einplanen. Wer die Förderung der BAFA erhalten möchte, muss sich auf deren Website registrieren und kann den Antrag nach dem Abgleich online einreichen.

## Modernisierer sparen bis zu 30 Prozent

Heizungen, die bereits 20 Jahre oder länger in Betrieb sind, können mit dem hydraulischen Abgleich nur noch bedingt optimiert werden. Besonders in die Jahre gekommene Ölheizungen arbeiten ineffizient und belasten Umwelt und Haushaltskasse. „Was viele Besitzer von Ölheizungen nicht wissen: Auch sie können problemlos von Öl auf Gas umsteigen“, sagt Thomas Landmann. In ländlichen Regionen ohne Zugang zum Gasnetz bietet Flüssiggas die Vorteile einer flexiblen, netzunabhängigen Gasversorgung. Der Energieträger wird direkt vor Ort in Behältern gelagert. Im Vergleich zur alten Ölheizung können Modernisierer ihre Heizkosten um bis zu 30 Prozent senken. Und auch die Umwelt profitiert, denn Flüssiggas emittiert rund 15 Prozent weniger CO2 als Heizöl.

Fliesen und Treppen sicherer machen

# Die Rutschfestigkeit kann über die entsprechenden Normen hinaus erhöht werden



Fotos: djd/Supergrip Antirutsch

(djd). Die mit Abstand häufigsten Unfälle in Privathaushalten sind Stürze. Häufig sind Stolperfallen wie Teppichkanten, Türschwellen oder lose Kabel dafür die Ursache. Im Badezimmer rutschen viele Menschen auf nassen Fliesen aus, doch auch ein gefliester Flur oder eine Treppe aus poliertem Granit kann sich schnell in eine Rutschbahn verwandeln, wenn sie mit nassen Schuhen oder auf Strumpfsocken betreten werden.

## Wenn die Rutschsicherheit nicht ausreicht

Der Handel bietet zwar Fliesen in unterschiedlichen Sicherheitsklassen an, doch absolut rutschfeste Fliesen gibt es nicht. Die Trittsicherheit nach den entsprechenden DIN-Normen reicht häufig etwa für Senioren oder Menschen mit Gehbehinderung nicht aus. Für die bessere Rutschausstattung von Fliesen und Treppenstufen auch in Privathaushalten wurde zum Beispiel Supergrip entwickelt. Diese nachträgliche Anti-Rutsch-Behandlung basiert auf einer chemischen Reaktion, durch die sich die Oberflächenstruktur im mikroskopischen Bereich verändert. Das führt zu einer zusätzlichen, deutlichen Rutschhemmung, wodurch die Trittsicherheit dauerhaft verbessert wird. Nach Herstellerangaben ist die Behandlung ökologisch unbedenklich, denn das Konzentrat ist frei von Lösungsmitteln und biologisch vollständig abbaubar. Unter www.supergrip.de findet man eine nach Postleitzahlen sortierte Händlerübersicht sowie ausführliche Verarbeitungshinweise.

## So einfach wie Saubermachen

Eine Anti-Rutsch-Behandlung ist so einfach wie Saubermachen und kann auch in Badewannen oder Duschtassen angewandt werden. Dabei wird das Konzentrat nach gründlicher Reinigung gleichmäßig und zügig auf Keramik, Fliesen, Naturstein, Granit oder Emaille aufgetragen. Nach einer Einwirkzeit von rund einer halben Stunde hat sich die Rutschsicherheit deutlich und dauerhaft verbessert. Anschließend müssen die Flächen erneut gereinigt werden und können sofort wieder betreten werden. Für den privaten Haushalt gibt es Gebinde für eineinhalb bis 25 Quadratmeter, für größere Flächen bietet das Unternehmen einen Service mit Quadratmeter-Festpreisen an.

STRÖTER
MEISTERBETRIEB
EIGENE HERSTELLUNG & MONTAGE · FENSTER · TÜREN · MARKISEN · ROLLADEN · WINTERGÄRTEN · VORDÄCHER
In der Graslake 20a
58332 Schwelm
Telefon 0 23 36 - 93 92-0
Telefax 0 23 36 - 93 92-5
info@stroeter-gmbh.de
www.stroeter-gmbh.de
SCHÜCO
Für die Gestaltung Ihres Hauses bieten wir viele Ideen und Möglichkeiten. Fenster, Türen, Fassaden, Windergärten oder Solarprodukte aus Schüco Systemen stehen für allererste Qualität.

Verputzen leicht gemacht

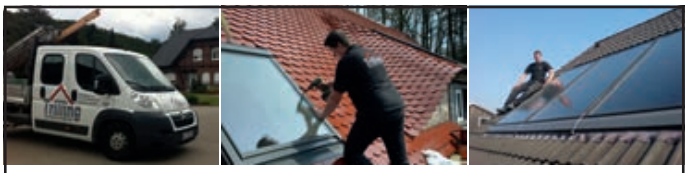
# So schnell erhalten Wände eine neue Struktur

Foto: djd/Knauf Bauprodukte

(djd). Ihre dreidimensionale Struktur bringt Individualität und eine besondere Atmosphäre in jeden Raum: Wandputze sind seit langem beliebt, allerdings scheuen viele Heimwerker die vermeintlich komplizierte Verarbeitung. Dies hat sich aber längst geändert: Heute lassen sich die Materialien ganz einfach wie eine übliche Dispersionsfarbe mit Rolle und Pinsel auf die Wand auftragen - sogar direkt auf die vorhandene Tapetenschicht. Damit sind Mineralputze eine gute Wahl für das schnelle und unkomplizierte Modernisieren.

## Schneller als Tapezieren

Das lange und lästige Abkratzen alter Tapetenschichten wird überflüssig: Eine Grundierung auf den vorhandenen Untergrund reicht aus, um anschließend direkt verputzen zu können. Dazu sollten die alten Tapeten noch fest an der Wand sitzen und nicht zu stark strukturiert sein. Der mineralische Easyputz von Knauf etwa wird einfach mit der Rolle verteilt und spart damit jede Menge Zeit beim Renovieren. Ein neues Tapezieren der Wand etwa würde viel mehr Zeit



✔ 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

RIGI KULM Center

Als Eigentümer bieten wir in einem Einkaufscentrum der Südstadt zur Vermietung an:
**Verkaufs-/Lager-/ Büro-/Praxisräume** in unterschiedlichen Größen.
**Gern können Sie einen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren.**
**Tel./Fax. 02191-663366/663630**

Foto: djd/Knauf Bauprodukte

Foto: djd/Knauf Bauprodukte

in Anspruch nehmen. Der Heimwerker hat auch bei der Farbgebung die freie Wahl: Entweder wird der Putz im klassischen Weiß direkt verarbeitet oder vorher nach eigenem Geschmack eingefärbt. Dazu gibt es, ebenfalls im Baumarkt erhältlich, die Compact Colors des Herstellers. Besonders im Trend liegen warme und wohnliche Naturtöne, einen Überblick zu den verfügbaren Farben und mehr Tipps zum Verputzen gibt es unter www.easyputz.de.

Foto: djd/Knauf Bauprodukte

### Attraktive Optik, robuste Eigenschaften

Neben der markanten Optik und der einfachen Verarbeitung bringen mineralische Putze weitere Vorteile mit sich: Da das Material besonders abriebfest ist, eignet es sich neben den Wohnräumen auch für besonders beanspruchte Bereiche im Haus, vom Flur bis zum Treppenhaus. Leichte Verschmutzungen lassen sich meist einfach mit einem Tuch abwischen. Und schließlich unterstützen die atmungsaktiven und wasserdampfdurchlässigen Putze ein gesundes Raumklima - bis hin zur Vorbeugung gegen eine Schimmelbildung.

**Unsere Mietverträge**

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

*Für Formulare nutzen Sie bitte auch unseren Postservice.*

**HOVO - Polster**

**Susanne Vollberg**
Raumausstattermeisterin
Farbmühle 11, 42285 Wuppertal
Telefon 0202-8 68 15

Eigene Polsterei, Polstermöbel
Gardinen, Dekorationen, Orient-Teppiche
Wohn- und Schlafmöbel, Matratzen
Gartenmöbel, Bett- und Tischwäsche

Holz Lumbeck

**z.B. Landhausdiele Fertigparkett**
Eiche rustikal, 4 mm Nutzschicht
1830 x 189 x 15 mm
mit Unilin Clicksystem
uv-natur geölt
**39,95 €/qm**
uv-weiß geölt
**39,95 €/qm**

Heegerstr. 18, 42555 Velbert
Tel. 02052/3036, Fax 5847
www.holz-lumbeck,de

So lassen sich Räume, Nischen und Schrägen intelligent nutzen

# Innenausbau in Eigenregie

(djd). Irgendwann passt die Aufteilung des eigenen Zuhauses nicht mehr zu den Lebensumständen, etwa wenn sich Nachwuchs ankündigt oder die Spielecke im Wohnzimmer vom übrigen Bereich abgetrennt werden soll. Oder der berufliche Schwerpunkt verlagert sich nach Hause und man benötigt einen eigenen Raum für das Home-Office. Vielleicht ist es aber auch einfach nur eine unaufgeräumte Ecke, die aus dem Blickfeld verschwinden soll. Mit ein paar Tricks lassen sich Räume in kreativer Eigenregie neu strukturieren und zusätzliche Stauräume gewinnen.

Foto: djd/PEFC/bilanol - stock.adobe.com

## Mit Holz neue Räume schaffen

Zum nachträglichen Aufteilen beziehungsweise Abtrennen von großen Räumen eignen sich etwa Holzständerwände und Raumteiler aus Holz. Solche Trockenbauelemente können von Heimwerkern mit etwas Geschick mühelos selbst montiert werden. Meist werden bei solchen Projekten nachhaltige, dauerhafte Lösungen angestrebt - deshalb ist Holz als nachhaltiger Rohstoff dafür auch besonders gut geeignet. Beim Holzkauf sollte man auf das PEFC-Siegel mit dem stilisierten Laub- und Nadelbaum im Logo achten. Es steht für Hölzer aus garantiert nachhaltig bewirtschafteten Wäldern. Falls der Raumteiler nicht als Dauerlösung, sondern nur als temporäre Übergangsmaßnahme geplant ist, kann er sogar einfach auf den bestehenden Boden - etwa auf Laminat - aufgeschraubt werden. Ein Dichtband unter den Bodenprofilen verhindert die Schallübertragung.

## Treppen, Türen und Dachschrägen nutzen

Nicht nur in kleinen Wohnungen ist Stauraum Mangelware. Dann landen Schuhe, Taschen und Spielzeug gerne im Flur oder auf dem Zimmerboden. Dabei ist es oft einfacher als gedacht, zusätzlichen Stauraum zu schaffen. Es reicht, ungenutzte Winkel und Nischen durch maßgeschneiderte Einbaumöbel zu nutzen. So lässt sich etwa der Stauraum unter der Kellertreppe durch eine Verkleidung und ein paar Regale zum Vorratskeller umfunktionieren. Auch die Rückseite der Treppe in der Wohnung kann so genutzt werden.

Hinter fast jeder Tür lässt sich zudem passgenau ein Regal installieren. Beträgt der Abstand von der Tür zur Wand etwa 15 bis 20 Zentimeter, könnten hier Taschenbücher, CDs, DVDs und andere Kleinigkeiten ihren Platz finden. In Dachschrägen gewinnt man durch den Einbau von Gauben viel Raum und Licht. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein Drempelschrank. Der Drempel ist der Bereich, in dem das Dach auf der tragenden Außenwand des Hauses aufliegt.

Renovieren ohne Nebenwirkungen

# Verbraucher sollten vor allem auch auf die Inhaltsstoffe von Wandstoffen achten.

(djd). Wenig Aufwand, viel Wirkung: Mit einem frischen Anstrich der Wände lässt sich die Atmosphäre des Zuhauses besonders schnell und einfach verändern. Weiß etwa bringt jeden Raum zum Strahlen, lässt ihn gleich viel heller und großzügiger wirken - aus gutem Grund ist diese Farbe für viele Bundesbürger weiterhin die erste Wahl, wenn es um die Wandgestaltung geht. Allerdings sollte man neben der Raumwirkung auch darauf achten, was „drin“ ist in den verwendeten Dispersionsfarben. Konservierungsmittel beispielsweise oder Emissionen noch Tage nach dem Anstrich können nicht nur Allergiker in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigen.

Foto: djd/Schöner Wohnen-Farbe

## Wandfarben ohne Konservierungsstoffe verwenden

Damit die Raumluft nicht unter dem frischen Anstrich leidet, sollte deshalb genau auf die Inhaltsstoffe der Wandfarben geachtet werden. Insbesondere Konservierungsstoffe sind zu vermeiden, denn hier sind allergische Reaktionen nicht auszuschließen - oft werden etwa sogenannte Isothiazolinone als Konservierungsmittel verwendet. Untersagt sind diese Inhaltsstoffe nicht, doch bei empfindlichen Personen kann es bereits durch den Kontakt mit der Farbe oder beim Aufenthalt in frisch gestrichenen Räumen zu Problemen wie Hautausschlag kommen. Die Experten der Stiftung Warentest nahmen auch unter diesem Aspekt in ihrem aktuellen Wandfarbentest („Test“, Heft 9/2017) verschiedene Produkte unter die Lupe und machten „Polarweiss“ mit der Gesamtnote 1,6 zu einem der Testsieger. Diese Farbe ist frei von Konservierungsmitteln, weist gesundheits- und umweltschonende Eigenschaften auf und trägt das Umweltzeichen „Blauer Engel“.

## Auf hohe Deckkraft und Ergiebigkeit achten

Hinzu kommt eine hohe Deckkraft selbst bei Untergründen in kräftigen Farben, sodass meist nur ein Anstrich ausreicht. Ein weiterer Vorteil ist schließlich die hohe Ergiebigkeit: Mit einem Liter Farbe lassen sich etwa sieben bis neun Quadratmeter streichen. Unter www.schoener-wohnen-farbe.com gibt es mehr Details, erhältlich ist der Testsieger in vielen Bau- und Fachmärkten.

Foto: djd/Schöner Wohnen-Farbe

Ihr Fachunternehmen für
Brand- und Wasserschadenbeseitigung
neptun
messen · trocknen · wiederherstellen
• Rohrbruch- und Leckortungstechnik
• Dämmschicht- und Gebäudetrocknung
• Schadenanalyse bei Schimmelbefall
• Desinfektion bei Bakterien und Schimmelpilzen
• Professionelle Wiederherstellungsarbeiten nach Brand- und Wasserschäden
neptun GmbH & Co. KG
Essener Straße 60
42327 Wuppertal
Tel. 0202 - 393 80 60
Fax 0202 - 393 80 61
www.neptun-wasserschaden.de
info@neptun-wasserschaden.de
Die Nummer 1 im Bergischen Land!

Der Fliesenfachhandel
in Wuppertal
Über 1000 qm Ausstellung.
Fliesenwelt Wuppertal GmbH
Bevor Sie woanders Fliesen kaufen
schauen Sie bei uns vorbei Schautage jeden 1. Und 3. Sonntag im Monat
14:00 - 17:00 Uhr
Wuppertal Varresbeck Otto Hausmann Ring 111 Tel.
0202/28 35 880 Fax: 0202/28 35 881
E-Mail: fliesenwelt-wuppertal@t-online.de
Http://www.fliesenwelt-wuppertal.de

Grüne Lunge für die Stadt

# So können Heimwerker Dächer ganz einfach in Eigenregie begrünen

(djd). Pflanzen leisten einen wichtigen Beitrag zu einem gesunden Stadtklima. Sie binden Kohlendioxid und Schadstoffe aus der Luft, sie senken die Temperaturen in urbanen Bereichen und verhindern somit ein Überhitzen. Zudem können begrünte Flächen Wasser speichern und die Gefahr von Überschwemmungen etwa nach einem Starkregen reduzieren. Die zunehmende Flächenverdichtung wirkt diesen positiven Effekten entgegen. Doch Eigenheimbesitzer können ganz einfach für Abhilfe sorgen: Viele Flachdächer, egal ob auf dem Eigenheim oder der Garage, lassen sich von erfahrenen Heimwerkern einfach in ein Gründach verwandeln.

Foto: djd/Knauf Bauprodukte

## Wohngesundheit und Luftqualität verbessern

Bereits unter optischen Aspekten ist diese Maßnahme in jedem Fall ein Gewinn: Triste Dächer verwandeln sich innerhalb kürzester Zeit in eine grüne Oase. Das Gründach hat direkte positive Auswirkungen auf die persönliche Wohnqualität: Die Energieeffizienz wird verbessert, das bedeutet einen geringeren Energieverbrauch für Heizung beziehungsweise Kühlung. Kostspielige oder komplizierte Umbauten brauchen Hausbesitzer dabei heute nicht mehr zu befürchten: Gründachkomplettsysteme wie etwa Urbanscape von Knauf lassen sich in Eigenregie verlegen. Mit dem Aufbau in mehreren Schichten ist die Lösung in wenigen Arbeitsschritten zu verarbeiten und für jedes Flachdach geeignet. Wie der Heimwerker dabei Schritt für Schritt vorgehen kann, erklärt die Ratgeberzentrale unter www.rgz24.de/Dachbegruenung-selber-machen.

## Pflegeleichter Schutz fürs Dach

Dem Attribut „grüne Lunge“ wird der Veränderung der Dachfläche nachweislich gerecht: Gründächer helfen, den Anteil an Kohlendioxid in der Luft, und damit einen der Hauptverursacher der globalen Erwärmung, zu reduzieren. Ein Quadratmeter Dachbegrünung kann jährlich etwa fünf Kilogramm CO2 binden. Durch die hohe Wasserspeicherkapazität ist das Gründach zudem sehr pflegeleicht. Es schont dabei auch die Dachabdichtung und verlängert so deren Haltbarkeit deutlich. Erhältlich ist das System in vielen Baumärkten - es wird direkt auf die Baustelle zum Kunden geliefert. Unter www.knauf.de/urbanscape gibt es ausführliche Informationen, Verlegevideos und mehr Tipps.

Irgendwas ist immer

# Mit Multi-Tools sind Heimwerker für alle Fälle vorbereitet

(djd). Mal tropft ein Wasserhahn, mal sitzt eine Schraube an der Schranktür locker, mal muss für den Antennenanschluss ein Stück Kabel abisoliert werden. Erfahrene Heimwerker wissen: Rund ums Haus ist eigentlich immer etwas zu tun. Für viele ist das nicht nur eine lästige Pflicht, sondern oft genug ein willkommenes Freizeitprogramm als Abwechslung zum Bürojob. So beliebt das gelegentliche Schrauben und Reparieren auch ist, lästig ist hingegen eher die ständige Suche nach dem passenden Werkzeug für die aktuelle Aufgabe. Für Abhilfe sorgen in dieser Hinsicht praktische Multifunktionstools.

Foto: djd/Victorinox

## Zahlreiche Funktionen in einem Werkzeug

Mit der Zeit quillt die Werkzeugtasche bei den meisten Heimwerkern über, der Überblick geht verloren. Und teuer ist der Werkzeugbestand obendrein: Die Metallsäge, die einmal gekauft und genutzt wurde, verschwindet anschließend für die nächsten Jahre in einer Schublade im Hobbyraum. Deutlich effizienter ist es da, Multifunktionswerkzeuge zu nutzen, die jederzeit griffbereit sind. Sie machen das ständige Suchen nach dem passenden Gerät überflüssig und sparen zudem Gewicht. So vereinen etwa die Modelle der Serien SwissTool und SwissTool Spirit von Victorinox zahlreiche Funktionen in sich. Für die Profihandwerker sind die Werkzeuge ebenso geeignet wie für verschiedene Reparaturaufgaben, die im Haushalt immer wieder anfallen.

## Von der Metallsäge bis zum Kabelschneider

Mit dem rostfreien, glänzenden Stahl sind die Multitalente langlebige Begleiter. Klassische Funktionen wie Klingen, Korkenzieher und Schraubenzieher zählen ebenso zur Ausstattung wie eine Metallsäge, Holzmeißel oder ein praktischer Kabelschneider. Spitzzange und Drahtschneider geben beim Werkeln praktische Unterstützung. Und selbst eine Ratsche fehlt nicht in der umfangreichen Ausstattung. Unter www.victorinox.com gibt es mehr Details und Informationen zu den Bezugsquellen. Damit kann die nächste Reparaturaufgabe im Haushalt getrost kommen. es inspirierende Bildergalerien mit vielen Ideen, wie sich Wände und Böden mit keramischen Fliesen gestalten lassen. Ob in Holz- oder Natursteinoptik, im natürlich-modernen Cotto-Look, in urbaner Beton-Optik, in klassischen Erdtönen oder modernen Pastellfarben: Indoor-Feuerstellen kann man so gestalten, dass sie nicht nur im Winter zu den Lieblingsplätzen im Haus zählen.

# Neues Online-Portal hilft bei der Heizungsmodernisierung

**Das lokale Portal „Tal.Kessel“ richtet sich speziell an Besitzer von Einfamilien- und kleinen Mehrfamilienhäusern.**

Die WSW und die Wuppertaler Handwerksinnung Sanitär-Heizung-Klima haben gemeinsam das Internet-Portal www.tal-kessel.de gestartet, auf dem sich Immobilienbesitzer über eine neue Heizungsanlage informieren und Angebote einholen können. Das neue digitale Angebot ist ab sofort online verfügbar.

„Mit dem ‚Tal.Kessel‘ wollen wir dem Bedürfnis von Kunden nachkommen, sich online und ohne größeren Aufwand ein passendes Angebot für eine Heizungsmodernisierung geben zu lassen“, erklärt Produktentwickler Thomas Daubner von den WSW. Heizungsportale gebe es zwar viele, aber das Portal „Tal.Kessel“ ist das erste speziell für Wuppertal.

Bei der Ausführung von Handwerksarbeiten sei Vertrauen besonders wichtig und da spiele der lokale Bezug eine große Rolle. Außerdem wollten viele Kunden sich vor dem Kauf bzw. der Auftragserteilung gerne bequem von zuhause aus über Produkte und Leistungen informieren – auch wenn der Anbieter der Handwerksbetrieb um die Ecke ist. „Daher macht ein lokales Online-Portal für die Wärmeversorgung durchaus Sinn“, so Daubner.

Das Portal richtet sich speziell an Kunden, die eine neue Wärmeversorgung für Ein- und kleinere Mehrfamilienhäuser planen und dabei eine Heizleistung bis 35 Kilowatt benötigen. Hinter dem Portal stehen rund 20 Installationsbetriebe aus Wuppertal sowie die WSW selbst mit ihrem Contracting-Produkt WSW Wärme. Die Nutzer des Portals können daher wählen, ob sie ihre neue Heizungsanlage beim Installateur kaufen oder Wärme im Contracting von den Stadtwerken beziehen möchten. Natürlich lassen sich auch beide Möglichkeiten vergleichen. Bei der Angebotsanforderung kann man auch angeben, ob man den Heizkessel eines bestimmten Herstellers haben – zur Auswahl stehen Remeha, Vaillant, Wolf und Junkers - oder die Installation von einem bestimmten Handwerksbetrieb ausführen lassen möchte. Abgefragt werden ferner für die Angebotserstellung wichtige technische Details, z. B. woher die Abgasleitung verläuft oder ob es eine zentrale Warmwasserbereitung gibt. Natürlich gibt es auch die Möglichkeit, Solarthermie in die gewünschte Wärmeversorgung einzubeziehen. Über das Portal lassen sich so alle Schritte bis zur Erstellung eines unverbindlichen Angebots für den Kunden erledigen. Einen persönlichen Vorort-Termin mit einem Heizungsexperten ersetzt es natürlich nicht. Erst dann können Installateur oder WSW ein konkretes und verbindliches Angebot erstellen. In diesem Fall nehmen Innungsbetrieb oder Stadtwerke kurzfristig Kontakt mit dem Nutzer auf, so dass dieser möglichst schnell ein persönliches Angebot für die neue Heizungsanlage erhält.

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

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

Dirk Hünninghaus® GmbH
mehr als 40 Jahre Erfahrung
NASSE KELLER? NASSE WÄNDE? SCHIMMEL?
KELLERABDICHTUNG
SCHIMMELBEKÄMPFUNG
SCHWAMMBEKÄMPFUNG
BETONINSTANDSETZUNG
BODENBESCHICHTUNG
BALKONABDICHTUNG
Dirk Hünninghaus GmbH
Horather Schanze 4
42281 Wuppertal
Telefon 0202 785520
Telefax 0202 789021
info@huenninghaus.com
www.huenninghaus.com

**Keine Kohle mehr, einen gigantischen Schädel und keine Ahnung, was letzte Nacht passiert ist. Vielleicht hätte Daniel das gesparte Geld von der neuen Heizung nicht an einem Abend verprassen sollen.**

## Nachhaltig heizen und sparen: Wuppen wir's

Holen Sie sich Ihr maßgeschneidertes Wärme-Angebot jetzt online.

**Tal.Kessel – mieten, kaufen, heizen**

**Mehr Infos: www.tal-kessel.de**

WSW

Foto: djd/ABUS

Opfer von Einbrüchen leiden oft noch lange an den psychischen Folgen

# Wenn das Traumhaus zum Albtraum wird

ES LEBE DER GARTEN!
Ausstellungsgarten · Natursteinhandel
Naturstein aus eigenen Brüchen und der ganzen Welt für Gewerbe und Privat.
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)
(0 20 58) 78 26-90
www.natursteinbrüche.de

(djd). Ein geübter Einbrecher braucht nur wenige Sekunden, um sich mit Schraubenzieher oder Brecheisen an einem ungesicherten Fenster oder einer Terrassentür Zutritt ins Haus zu verschaffen. Minuten später sucht er mit seiner schnell zusammengerafften Beute bereits wieder das Weite. Die Opfer der Tat hingegen leiden oft noch monate- oder gar jahrelang an den Folgen. Eine Untersuchung beispielsweise des Kriminologischen Forschungsinstituts Niedersachsen hat ergeben: Jedes dritte Einbruchopfer fühlt sich noch einen Monat nach der Tat unsicher im eigenen Zuhause. Nach dem ersten Schock bleiben Angstgefühle und Schlafstörungen bei vielen noch lange bestehen. Und jeder Fünfte (20,3 Prozent der Befragten) zieht sogar aus. Damit aus dem einstigen Traumhaus später kein Albtraum wird, empfiehlt es sich, den Einbruchschutz im Zuhause zu überprüfen, bevor etwas geschieht.

Foto: djd/ABUS

## Vorbeugen bevor es zu spät ist

Die Einbruchzahlen hierzulande bewegen sich weiterhin auf hohem Niveau. Während die materiellen Schäden bei den meisten durch die Hausratversicherung gut abgedeckt sind, wiegen die psychischen Folgen viel schwerer. So manches Einbruchsopfer reagiert noch Monate später ängstlich auf das kleinste Geräusch. „Es dauert sehr lange, bis sich wieder ein Gefühl der Sicherheit im eigenen Zuhause einstellt - vielen gelingt dies gar nicht, sie ziehen anschließend sogar um“, weiß Sicherheitsexperte Florian Lauw von Abus aus Gesprächen mit Betroffenen. Vorbeugung sei daher unverzichtbar: „Ein guter mechanischer Einbruchschutz ist die Basis, mechatronische Maßnahmen steigern die Sicherheit zusätzlich.“ Das Ziel ist es dabei immer zu verhindern, dass die Täter überhaupt erst ins Haus gelangen - oder es ihnen zumindest so schwer zu machen, dass sie aufgeben und flüchten.

Foto: djd/ABUS

## Schon den Versuch eines Eindringens erkennen

Auch Einbruchversuche kann ein moderner, mechatronischer Einbruchschutz wie etwa die „Secvest Touch“-Funkalarmanlage heute erkennen. Sobald Einbrecher zum Beispiel ein Fenster aufhebeln wollen, schlagen spezielle Präventionsmelder sofort Alarm und setzen zugleich dem Täter einen Widerstand von über einer Tonne entgegen. Weiter steigern lässt sich der Rundumschutz, wenn man eine Videoüberwachung in die Anlage einbindet. So können die Bewohner auch von unterwegs überprüfen, ob zu Hause alles in Ordnung ist. Unter www.sicher-mit-abus.com gibt es mehr Informationen rund um einen individuellen Einbruchschutz - sowie zu den Fördermöglichkeiten. Das KfW-Programm „Altersgerecht umbauen“ etwa unterstützt bereits Maßnahmen ab 500 Euro.

AXEL KOLLOCK JUN.®
Meisterbetrieb für Raumausstattung

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

Keramische Fliesen sind ein perfekter Rahmen für das Kamin- oder Ofenfeuer

# Bezaubernder Flammenschein

Foto: djd/deutsche-fliese/Steuler

(djd). Kaminöfen und offene Kamine werden mit Holz beheizt - also mit natürlichen, nachwachsenden Rohstoffen. Für die meisten Haus- und Wohnungsbesitzer spielt aber nicht nur der Umweltaspekt eine Rolle, sondern auch die Wohnbehaglichkeit. Die Strahlungswärme eines Holzfeuers ist außergewöhnlich angenehm und der Flammenschein verzaubert zusammen mit dem Knistern des Holzes kalte Winterabende. Den passenden baulichen Rahmen für das flackernde Feuer bilden keramische Fliesen, da sie sowohl optisch als auch praktisch überzeugen können.

## Keramik ist feuerfest und schmutzresistent

Kaminöfen oder offene Kamine lassen sich in den meisten Häusern auch nachträglich einbauen. Wer einen Kaminofen plant, muss zunächst mit dem zuständigen Schornsteinfeger klären, ob ein Anschluss an einen

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

Foto: djd/deutsche-fliese/Steuler

Foto: djd/Deutsche-Fliese.de/Kerateam

vorhandenen Rauchabzug möglich ist oder ob ein separater Außenabzug angebracht werden muss. Rund um den Ofen spielt der Feuerschutz eine wichtige Rolle: Selbstverständlich dürfen sich keine Textilien in der Nähe befinden, und auch der Boden rund um den Ofen muss feuerfest gestaltet sein - denn beim Anschüren, Nachlegen oder Entaschen kann schon mal ein Stückchen Glut daneben gehen. „Auf einen zusätzlichen Bodenschutz kann man verzichten, wenn Wand- und Bodenflächen rund um den Kamin mit Fliesen gestaltet sind“, empfiehlt Jens Fellhauer, Geschäftsführer des Bundesverbands Keramische Fliesen e.V. Feuer, Glut und hohe Temperaturen lassen Fliesen völlig kalt, denn Keramik wird bei Temperaturen um die 1.200 Grad gebrannt und ist daher extrem hitzebeständig und robust. „Ein Holzlager am Kamin oder Kaminofen lässt sich ebenfalls sehr gut mit Fliesen verwirklichen, die auf Dauer pflegeleicht sind und auch nach jahrelanger Nutzung ansehnlich bleiben“, so Fellhauer weiter. Denn weder Ruß noch verschmutztes Holz oder Harz hinterlassen auf der keramischen Oberfläche dauerhafte Spuren.

Foto: djd/deutsche-fliese.de/Klingenberg

### Fliesen in vielfältigen Farben und raffiniertem Oberflächen-Design

Fliesen werden heute in vielfältigen Dekoren und passenden Designs für jeden Einrichtungsstil angeboten, unter www.deutsche-fliese.de gibt es inspirierende Bildergalerien mit vielen Ideen, wie sich Wände und Böden mit keramischen Fliesen gestalten lassen. Ob in Holz- oder Natursteinoptik, im natürlich-modernen Cotto-Look, in urbaner Beton-Optik, in klassischen Erdtönen oder modernen Pastellfarben: Indoor-Feuerstellen kann man so gestalten, dass sie nicht nur im Winter zu den Lieblingsplätzen im Haus zählen.

**Aufgepasst**

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

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

Frank Hüttemann Bedachungen
Ihr Meisterbetrieb für Dach, Wand und Solartechnik
• Dach-, Fassaden-, und Klempnerarbeiten
• Balkon- und Terrassensanierung
• Wärmedämmtechnik
• Dachbegrünung
• Schieferarbeiten
• Solartechnik
• Photovoltaik
• Thermografie
• Energieberatung/Energieausweis
• Reparaturnotdienst
Die leistungsstärksten Solaranlagen der Welt
SOLARTEUR
Mitglied der Dachdeckerinnung
Dach und Wand aus Meisterhand
Telefon 0202 - 976 55 40 • Küllenhahner Str. 242
42349 Wuppertal • www.huettemann-bedachungen.de

# Herbstpflege für den Rasen

Foto: djd/Viking

djd). Bevor das Grün im heimischen Garten den Winterschlaf antritt, muss der Freizeitgärtner noch einmal hellwach sein: In den Herbstwochen wartet eine Menge an Arbeit auf ihn, um Hecken, Beete und Stauden auf die nahende kalte Jahreszeit vorzubereiten. Vor allem der Rasen benötigt jetzt ein paar Pflegeeinheiten, um im kommenden Frühjahr wieder sattgrün sprießen zu können. Hier gibt es die passenden Tipps dazu.

## Mit einem Fassonschnitt in den Winter

In keinem Fall sollte man den Rasen mit allzu langen Halmen in den Winter schicken. „Kurz und knackig“, so lautet stattdessen das Motto. Ein gründlicher Rückschnitt rechtzeitig vor der ersten Frostnacht der Saison ist ein Muss. Sind die Halme zu lang, könnten sie sonst von Laub oder Schnee buchstäblich plattgedrückt werden. Das Schnittgut sollte man gerade im Herbst mit dem Fangkorb des Rasenmähers sorgfältig einsammeln - verbleibt es auf dem Grün, kann sich bei der nasskalten Witterung schnell Schimmel bilden. Hilfreich sind dabei leistungsstarke Rasenmäher wie etwa aus der Viking Serie 6. Sie sind mit einem ergonomischen Mono-Komfortlenker mit nur einem Holm ausgestattet. Somit lässt sich der Grasfangkorb besonders einfach entnehmen. Ebenso leicht geht es von der Hand, den Rasenmäher um ausladende Büsche herumzulenken. Unter www.viking-garten.de gibt es mehr Details zu der Serie, die mit ihrem Benzinantrieb auch für größere Rasenflächen zwischen 1.000 und 2.500 Quadratmetern sehr gut geeignet ist.

## Laubsammeln leicht gemacht

Ein Rasenmäher ist nicht allein zum Mähen da - dies bewahrheitet sich ebenfalls im Herbst. Denn erfahrene Freizeitgärtner wissen, dass der motorgetriebene Helfer auch das sonst mühevolle Laubsammeln vom Rasen deutlich vereinfachen kann. Dazu den Mäher auf die höchste Schnitthöhe einstellen und über die Rasenfläche fahren. So wird das Herbstlaub, das andernfalls den Rasen beschweren und beschädigen kann, im Fangkorb besonders komfortabel und zeitsparend aufgenommen. Damit er gut durch den Winter kommt, erhält der Rasen zum Abschluss noch die passende Nährstoffversorgung in Form eines speziellen, kaliumreichen Herbstdüngers. Bei starker Moosbildung, die meist auf zu saure Bodenverhältnisse hindeutet, kann der Hobbygärtner nach einem ph-Bodentest schließlich noch Kalk ausbringen.

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

H & K Immobilienverwaltung OHG

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

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

info@hk-immoverwaltung.de

**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*

seit 1911
**BAEDEKER BRANDSCHUTZ**
PLANUNG · VERKAUF · WARTUNG
Feuerlöscher · Fahrbare Feuerlöschgeräte · Feuerlöschanlagen
Feuerwehrtechnische Ausrüstung · Brandschutzschulung
Reparatur-, Füll- und Prüfdienst
**Hochstraße 71-71a · 42105 Wuppertal**
**Telefon 02 02 / 30 30 11· Telefax 02 02 / 30 20 21**
**info@baedeker-brandschutz.de · www.baedeker-brandschutz.de**
**Können wir etwas für Sie tun? Rufen Sie uns an! WIR HELFEN GERNE!**

antikes Rechenbrett
generell
Spitzname Eisenhowers
schmal
italienisch: ja
kleines Längenmaß (Abk.)
lauter Ausruf
kurz für: um das
Fremdwortteil: mittel
Weinbezeichnung
offener Hausvorbau
schwacher Lichtschein
verzerrtes Gesicht, Fratze
griech. Vorsilbe: ähnlich
Hinterhalt
Initialen von Regisseur Allen
englisches Fürwort: sie
Vorname Seelers
englisches Längenmaß
hervorgehoben
bayr. Künstlerfamilie (18. Jh.)
Halt!
Brillenschlange
heftiger Windstoß
Wintersportgerät
inhaltslos
deutsche Vorsilbe für ‚auseinander'
Schulstadt an der Themse
französisch: er
muslimischer Name für ‚Jesus'
griechischer Buchstabe
Haustier der Lappen
indische Büffelbutter
Bergbach
Fremdwortteil: mit
einfache Schlafstätte
Glücksfall
Hauptstadt von Mallorca
Anreger, Urheber

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

| 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

| | |
|---|---|
| Montag | 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 – 16.00 Uhr |

### Persönliche Beratung

**Termin ohne Voranmeldung**

| | |
|---|---|
| Montag | 14.00 – 15.40 Uhr |
| Donnerstag | 14.00 – 15.40 Uhr |

**Termin mit Voranmeldung**

| | |
|---|---|
| Montag | 16.00 – 17.40 Uhr |
| Mittwoch | 09.00 – 12.30 Uhr |
| Donnerstag | 16.00 – 17.40 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 |

**Mittwochs auf ein Stündchen bei Haus + Grund**

Wuppertal und Umland in Elberfeld

## Sicher wohnen
## Einbruchschutz im privaten Bereich gegen ungebetene Gäste

Ein Einbruch verursacht bei den betroffenen Wohnungsinhabern in der Regel einen großen, tief sitzenden und lang anhaltenden Schock, der häufig schwerer wiegt, als der rein materielle Schaden eines Einbruchs.
Dass und wie man sich vor Einbrüchen schützen kann, wird in Vortragsveranstaltung aufgezeigt durch einen Experten des KK Kriminalprävention Wuppertal. Es werden zahlreiche Möglichkeiten durch den richtigen Einsatz von sicherungstechnischen Einrichtungen und Sicherungsmaßnahmen vorgestellt.

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

**Referent: Kriminalhauptkommissar Marco Fechner**

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

## Auflösung Sudoku S. 31

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

**Auflösung Rätsel S. 31**
**SEKRETION**

**Peter Leitmann**
**Gas- u. Ölfeuerungstechnik**
Neuenhofer Str. 20 · 42349 Wuppertal
**Tel.: 4 08 79 95 · buero@leitmann.net**
- Brennerwartung
- Kesselreinigung
- Notdienst
- Reparatur
- Modernisierung
- Rufen Sie uns an!

BLITZSCHUTZ TECHNIK
DOMINIK SPEHR
Beratung und Planung | Montage von Neuanlagen
Instandsetzung und Umbau | Überspannungsschutz
Prüfung und Wartung
www.blitzschutztechnik-spehr.de | info@blitzschutztechnik-spehr.de
Telefon 0202 / 781423 | Telefax 0202/ 784737

## Neumitglieder-Werbung

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

Voraussetzung:
Aufnahmegebühr und erster Mitgliedsbeitrag sind bezahlt!

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

## Die Geburtstagsgrüße für den November, wir gratulieren unseren Mitgliedern!

| | | | |
|---|---|---|---|
| Walter Frings | 01. 11. | Herbert Tödte | 12. 11. |
| Werner Middelkamp | 01. 11. | Margarete Scheer | 13. 11. |
| Angelika Panskus | 03. 11. | Erika Albermann | 14. 11. |
| Gisela Schramm | 04. 11. | Lieselotte van den Berg | 14. 11. |
| Carla Kiel | 04. 11. | Johanna Müser | 14. 11. |
| Peter Scholz | 04. 11. | Dr.Hans-Harald Scupin | 14. 11. |
| Gundmar Marquardt | 05. 11. | Jutta Eickenberg | 17. 11. |
| Dorothea Goldbronn | 06. 11. | Manfred Rohloff | 17. 11. |
| Rolf Berghäuser | 06. 11. | Ulla Ludorff | 19. 11. |
| Franz Todtenbier | 06. 11. | Dieter Hilgert | 19. 11. |
| Klaus-Peter Rose | 07. 11. | Gisela Raaz | 20. 11. |
| Else Petzhold | 08. 11. | Roswitha Steinmetz | 22. 11. |
| Ursula Enzensberger | 09. 11. | Peter Trilling | 23. 11. |
| Gerd Sonnenschein | 10. 11. | Christel Seeger | 25. 11. |
| Horst-Dieter Hassel | 10. 11. | Charlotte Zimmermann | 27. 11. |
| Lieselotte Deissmann | 11. 11. | Günter Wolf | 27. 11. |
| Eva Lührmann-Kraushaar | 11. 11. | Maria Eckhoff | 28. 11. |
| Manfred Strupp | 11. 11. | Helga Hitzegrad | 28. 11. |
| Rena Liebenow | 12. 11. | Brigitte Kamp | 28. 11. |
| Axel Stapperfend | 12. 11. | | |

## Wir begrüßen als neue Mitglieder

Herrn Turgay Sivritas
Frau Anke Tillmann
und Joris Oliver
Frau Cornelia Laschke
Frau Viviane Heßler
Eheleute Mario u. Monika Nitschke
Eheleute Erika u. Wolfgang Groß
Herrn Ralf Bratz

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.

# PRÄMIENCOUPON

### Als Prämie wünsche ich mir:

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

### Angaben zum werbenden Mitglied:

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

_____
Straße/Hausnummer PLZ Ort

### Ich habe folgendes Neu-Mitglied geworben:

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

_____
Straße/Hausnummer PLZ Ort

Dessauerstraße 3 | 42119 Wuppertal
www.hausundgrundwtal.de

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

# Kurze Eichfristen für Wasserzähler belasten die Verbraucher unnötig und wären vermeidbar mit längeren Fristen

Eine neue veröffentlichte Studie des Hamburg Instituts (Mai 2017) kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgegebenen Eichfristen für Wasserzähler in Wohnungen (Tausch nach 6 Jahren für Kaltwasserzähler und nach 5 Jahren für Warmwasserzähler), obwohl diese noch zuverlässig messen, zu unverhältnismäßigen Kosten und Benachteiligung der Verbraucher kommt.

Die überschlägliche Zahl der eingebauten Wasserzähler für Wohnungen /Gewerbe, welche nicht den städtischen Hauswasserzähler betreffen, beläuft sich auf 31 Millionen Stück Wohnungswasserzähler in Deutschland, wenn angenommen wird, dass ¾ der Bestands-wohnungen in größeren Mehrfamilienhäusern ausgestattet sind.

Bis 1976 war keine gesetzliche Regelung für Wasserzähler in Deutschland erlassen. 1979 wurden erste eichrechtliche Vorschriften für Wasserzähler erlassen. Ab diesem Zeitpunkt sind alle Messgeräte, an deren Genauigkeit ein öffentliches Interesse besteht, der Eichpflicht unterlegen.

Ab 1988 mit der dann geltenden Eichordnung wurden erste Fristen (8 Jahre Kaltwasserzähler und 5 Jahre für Warmwasserzähler ) eingeführt. Da auf Grund von unterschiedlichen Wasserqualitäten in manchen Regionen die Kaltwasserzähler mit Verschmutzungen und Kalkablagerungen vor dieser Eichfrist Fehlmessungen hatten, wurden die Eichfristen 1992 bei Kaltwasserzählern von acht auf sechs Jahre verkürzt (§ 34 Abs. 1 u. Anlage 7 Nr. 5.5.1 und 5.5.2 der Mess- und Eichordnung).

In der Praxis werden häufig die Warm- und Kaltwasserzähler nach fünf Jahren gemeinsam getauscht, um kurzfristig wieder anfallenden Kosten für An- und Abfahrten, sowie Montagen im Folgejahr einzusparen.

Es gibt die Möglichkeit über Stichprobenverfahren die Zähler nach erfolgreichem Verfahren drei Jahre erneut weiter zu verwenden.

Aktuelle Stichprobenverfahren haben gezeigt, dass die bestehenden Wasserzähler sehr viel länger über die Eichfristen hinaus zu genauen Ergebnissen kommen, auch bei Nutzungsdauern von über 20 Jahren. Die Stichproben im Zeitraum 1996 bis 2014 bei 241.432 Zählern ergab, dass 95 % (!) der Wasserzähler zuverlässig arbeiteten. Die kleinen Wasserzähler arbeiteten hier noch genauer als wie die großen Wasserzähler.

Geschätzt wird, dass aktuell jährlich ca. 8 Millionen völlig funktionsfähige Zähler ersetzt und vernichtet werden!

Die Wechselkosten der Zähler tragen die Vermieter, welche diese Kosten in der Regel Ihren Mietern über die Betriebskostenverordnung weiter belasten.

Nach einer grundlegenden Analytik der jährlichen anteiligen Wechselkosten (Ausbau, Entsorgung, Anfahrt, Gerätekosten, Produktivitätsausfall des Mieters /Eigentümers beim Zugegensein des Wechsels in seiner Wohnung) ergeben sich 15,60€/Jahr je Haushalt an ermittelten Kosten, durchschnittliche Wechselkosten insgesamt 120,-€ pro Wechselturnus und Zähler.

Hochgerechnet werden somit Kosten von einer Milliarde Euro jährlich für den Wechsel aller Wasserzähler (Hauswasserzähler und Wohnungswasserzähler) in Haushalten.

Andere Staaten, welche nahezu ausschließlich die gleichen Wasserzählermodelle wie Deutschland nutzen, haben deutlich längere Eichfristen, hier zum Beispiel Frankreich 15 Jahre, Belgien 16 Jahre.

Würde die Nutzungsdauer der Zähler auf das längere Niveau anderer Staaten angehoben, könnten Kosten in Höhe von mindestens 500 Mio. Euro pro Jahr eingespart werden.

Die öffentlichen Haushalte, hier 3 Millionen Haushalte kalkuliert, welche im Bereich der abzurechnenden Wasserkosten mit Wechselkosten von Zählern bei den Kosten der Unterkunft belastet werden, werden aktuell mit 29 Millionen Euro jährlich durch Wasserzählerwechselkosten belastet.

**Die Studie empfiehlt abschließend die Eichfristen wie folgt zu verlängern:**

- Haus – und Wohnungswasserzähler kalt/ warm Flügelrad: 15 Jahre
- Haus- und Wohnungswasserzähler kalt/ warm Ultraschall: 20 Jahre
- Verlängerungsmöglichkeit durch Stichprobenverfahren: 5 Jahre

Ökonomisch ist die Verlängerung der Eichfristen sinnvoll und technisch nachweisbar möglich. Die gleichen Fristen für Kalt- und Warmwasserzähler würden doppelte anfallende Einbaukosten innerhalb aufeinander folgender Jahre eingespart.

Die öffentlichen Haushalte hätten Entlastungen der Kosten über seltener gewechselte Zähler zu verzeichnen.

Der Nachhaltigkeit durch eingesparte Entsorgungen von einwandfrei funktionierenden ausgebauten Wasserzählern, ein technisch ausgereiftes Produkt, würde entsprochen.

Genauer Informationen zur Studie erhalten sie bei Frau Gottschalk

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

## Traumwohnung Augustastr., obere Südstadt, 4 Zimmer, Balkon, Garage

***Diese wunderbare Wohnung in der 3. Wohnetage in der beliebten oberen Südstadt bietet einen Traumausblick über Elberfeld!***

Sie haben eine sehr großzügige Wohnfläche von ca. 141 qm zur Verfügung.
Aufgeteilt auf einen großen Wohnraum mit Traumbalkon, zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, eine großzügige Wohndiele, ein Bad, ein separates WC und einen Abstellraum.
Zur Wohnung gehört eine Garage mit elektr. Torantrieb und ein Kellerraum.
Die Wohnung ist bezugsfrei und kann sofort genutzt werden.
Das Objekt ist gepflegt unterhalten und im Jahr 2016 wurde die Zentralheizung komplett erneuert und von Öl auf Gas umgestellt.
Der Speicherboden im Haus ist gemäß Energieeinsparverordnung wärmegedämmt.

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1958 |
| **Wohneinheiten:** | 5 |
| **Etage:** | 3.Obergeschoss |
| **Hausgeld:** | 345,- € inkl. Heizkosten |
| **Wohnfläche :** | ca. 141 qm, 4 Zimmer, KDB, WC, Balkon, Abstellraum, Garage |
| **Energieausweis:** | Bedarfsausweis Datum 11.08.2008, Heizöl/Erdgas Endenergiebedarf 124,3 kWh/m²a (ausgestellt vor Erneuerung der Heizungsanlage in 2016) |
| **Kaufpreis:** | **239.000,- €** zzgl. 3,57 % Courtage inkl. 19 % MwSt. für Haus und Grund Makler |

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

reserviert!

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

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.

Preis gesenkt!

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1972 |
| **Gewerbefläche:** | ca. 100 m² |
| **Stellplätze :** | 2 (dauerhaft angemietet) |
| **Hausgeld:** | 355,- € inkl. Heizung |
| **Energieverbrauchsausweis:** | 08.09.2008, Heizöl, 192 kWh/m²a |
| **Kaufpreis:** | **75.000,- € VB** zzgl. 3,57 % Courtage inkl. 19 % MwSt. für Haus und Grund (Makler) |

# HAUS + GRUND

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

## Wuppertal-Barmen, Nähe Gosenburg-Hammesberg

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

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.

verkauft!

**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

## 4-Familienhaus in sehr schöner 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 3 Garagen. 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.

verkauft!

**Baujahr:** 1964
**Wohnungen:** 4
**Wohnfläche:** ca. 375 m²
**Grundstücksfläche:** ca. 1.234 qm
**Energieausweis:** 23.02.2017, Bedarfsausw. Energieklasse F, 196,2 kWh/m²a, Heizöl
**Kaufpreis:** **350.000,- €**
zzgl. 3,57 % Courtage inkl. 19 % MwSt. für Haus und Grund (Makler)

## Seltenes Angebot (Bau)Grundstück im Zooviertel mit 7 Garagen und Bestandsgebäude!

Dieses selten angebotene Filetgrundstück zwischen Freyastr. und Donarstr. als Tor zum beliebten Wohngebiet Wuppertal-Zooviertel besticht durch die sehr gute Wohnlage und Anbindung.

Die attraktivere Seite zur Donarstr. gelegen hat Süd-/Westausrichtung.

reserviert!

Auf 665 m² Grundstück befindet sich ein bestehender Altbau mit einer Wohnung und einer Gewerbefläche im Erdgeschoss, hier besteht Renovierungsbedarf. Dazu sind 7 vermietete Garagen und ein freier Gartenanteil auf dem Grundstück.

Die bisherige Nutzung des Bestandsgebäudes war eine im Wohngebiet sehr beliebte Bäckereifiliale und eine Wohnung im Obergeschoss. Das Bestandsgebäude steht derzeit leer.

**Grundstücksgröße:** 665 m²
**Besteh. Nutzung :** 1 Laden , 1 Wohnung, 7 Garagen
**Energieausweis:** Gewerbe Bj. 1900, Gas, Endenergieverbr. 143,2 kWh/m²a, Verbrauchsa., D12.09.2014
**Kaufpreis:** **195.000,- € VB**
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

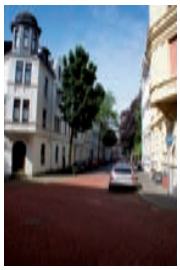
# HAUS + GRUND

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

## Single-ETW Langobardenstr. sofort frei!

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

**Baujahr:** 1984; Aufteilung: 1 Zimmer, KDB, Terrasse, Stellplatz; Größe : ca. 40,94 m²;
**Energieausweis:** Datum 25.08.2008, Verbrauchausweis 122,72 kWh/m²a, Öl;
**Hausgeld:** 253,- EUR p. M. inkl. Heizung; Kaufpreis**: 49.000,- 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!

Reserviert!

Dieses Objekt steht im beliebten Stadtteil Cronenberg, Bereich Zillertal.
Die Immobilie ist teilvermietet (2 Wohnungen und Gewerbehalle) und fortlaufend unterhalten worden. Im Hof sind Stellplätze, eine weitere Garage und eine Außenfläche der Mieter vorhanden. Die Wohnung im 1. OG/DG ist bezugsfrei.
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, diese ist vermietet.

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | ca. 1900, Gewerbehalle 1987 |
| **Wohn-/Gewerbefläche:** | 128,5 qm/ 84 qm (Halle) und 56 qm Abstellfläche, überdacht |
| **Grundstücksfläche:** | 764 qm |
| **Energieausweis:** | Bedarfsausweis 518,4 kWh/m²a |
| **Wohnen:** | Baujahr 1900, Gas, 21.10.2016 |
| **Gewerbe:** | Bedarfsausweis 6,1 kWh/m²a, Baujahr 1987, Gas/Strom, 29.09.2016 |
| **Verkaufspreis:** | **275.000,- EUR** zzgl. 3,57 % Courtage inkl. 19%MwSt. für Haus und Grund (Makler) |

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

Verkauft!

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

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

**Baujahr:** 1989
**Etage:** 5. OG, Südseite
**Größe:** ca. 68 qm
**Hausgeld:** 303,- € p. Monat
**Energieausweis:** Baujahr 1989, Energieverbrauchsausweis, 118,7 kWh/m²a, Datum 10.07.2014, Erdgas
**Kaufpreis:** **59.000,- €**
zzgl. 3,57 % Courtage inkl. 19 % MwSt. für Haus und Grund (Makler)

**Hausgesuch**
Langjähriges Haus- und Grund-Mitglied sucht Mehrfamilienhaus zum Kauf.
Wer möchte sein gepflegtes MFH in gute Hände übergeben?
Telefon 0202-437985.

**Aufgepasst**

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

## Beratungszeiten

**Wuppertal Elberfeld**
Dessauerstraße 3, 42119 Wuppertal

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

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

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

**Cronenberg**
Emmauszentrum, Hauptstr. 37
jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat
von 16.00 - 18.00 Uhr
**Die Sprechstunde am 15.11. wird auf den 22.11. verschoben**

**Langenberg**
Geschäftsstelle Froweinplatz 6 b
Jeden 2. und 4. Freitag im Monat
jeweils 16.00 - 17.30 Uhr
**Keine Sprechstunde am 10.11.2017**

**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

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

## Anschriften

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

Dessauerstraße 3
42119 Wuppertal

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

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

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

Froweinplatz 6 b
42555 Velbert

fon 02052 / 847 74
fax 02052 / 847 74

## Impressum

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

**ISSN** 2567-1472

**Redaktion**
Verantwortlich
Lutz Fürup, 1. Vorsitzender
Thorsten Groß, 2. Vorsitzender
Joachim Brodowski, 2. Schriftführer
Angela Müllenbach-Michel, 1. 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**
**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 8

**Auflage** 6.000

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

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

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

**Immobilien sind unsere Spezialität!**

**Deshalb sollten Sie uns**

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

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

# *Preisindex für Lebenshaltung*

### Verbraucherpreisindex Deutschland Basisjahr 2010 = 100

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

### Verbraucherpreisindex NRW Basisjahr 2010 = 100

| Basisjahr | Jan. | Feb. | März | April | Mai | Juni | Juli | Aug. | Sep. | Okt. | Nov. | Dez. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2013 | 104,5 | 105,1 | 105,6 | 105,2 | 105,6 | 105,8 | 106,2 | 106,2 | 106,2 | 106,1 | 106,4 | 106,9 |
| 2014 | 106,3 | 106,8 | 107,1 | 107,0 | 106,8 | 107,1 | 107,3 | 107,4 | 107,4 | 107,2 | 107,1 | 107,0 |
| 2015 | 105,9 | 106,8 | 107,3 | 107,3 | 107,5 | 107,4 | 107,5 | 107,6 | 107,4 | 107,4 | 107,5 | 107,4 |
| 2016 | 106,5 | 106,9 | 107,7 | 107,3 | 107,7 | 107,7 | 108,0 | 108,0 | 108,1 | 108,4 | 108,4 | 109,4 |
| 2017 | 108,7 | 109,4 | 109,5 | 109,6 | 109,4 | 109,5 | 109,9 | 110,0 | 110,1 | | | |

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

| | 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 | 101,8 | 101,8 | 101,6 | 101,8 | 102,2 | 102,4 | | | | |

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

| | Jan. | Feb. | März | April | Mai | Juni | Juli | Aug. | Sep. | Okt. | Nov. | Dez. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2016 | 98,72 | 98,88 | 100,11 | 100,15 | 100,51 | 100,68 | 100,12 | 100,21 | 100,60 | 100,85 | 100,76 | 101,31 |
| 2017 | 100,46 | 100,84 | 101,65 | 102,04 | 101,92 | 101,95 | 101,44 | 101,71 | | | | |

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

## Brennstoffe

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

## Dach + Wand

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

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

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

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

**kettler** Inh. Renate Kettler
**Berufskleidung für alle Berufe**
Sicherheitsschuhe - Arbeitsschutz
Konfektion technischer Textilien
Tel. 0202 / 64 80 229 www.berufskleidung-kettler.de
Schwelmer Str. 141 - 42389 Wuppertal
Öffnungszeiten: Mo., Di. u. Do. 08:00 - 18:00
Mi. u. Fr. 08:00 - 17:00 und Sa. 09:00 - 13:00

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

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

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

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

## Gerüstbau / Leitern

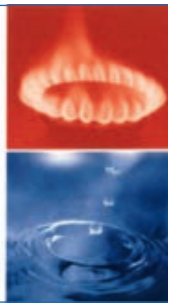
**Gerüstbau Auel GmbH Wuppertal**
Unterer Dorrenberg 7a
42105 Wuppertal
Telefon (02 02) 31 01 31
Fax (02 02) 31 01 30

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

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

TÜREN Heldmann
öffnen Räume...
**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

BORBET
*Wasser_Wärme_Ideen*
» Sanitärinstallation
» Heizungsbau
» Gas- und Ölfeuerung
» Wartung und Reparatur
» Solaranlagen
» Wärmepumpen
» Pelletheizung
*Ravensberger Str. 49a · 42117 Wuppertal*
*Fon (02 02) 42 78 36 · Fax (02 02) 42 26 02*
*www.borbet-heizung.de · borbet@borbet-bad.de*



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

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

## Rolladen / Markisen

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

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

In dieser Ausgabe finden Sie eine Beilage der Firma Holz Lumbeck!

**Ich bin für Sie da!**
fjm • 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

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