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

Eigentümer journal.

ISSN 2567-1472

Besuchen Sie uns im Internet
www.hausundgrundwtal.de

RECHTSTIPPS • IMMOBILIENSERVICE
BRANCHENNEWS • VEREINSARBEIT

November 2021

Ihre günstige Kfz-Versicherung finden Sie hier

Das sind Ihre Vorteile:

- ✔ Niedrige Beiträge
- ✔ Top-Schadenservice
- ✔ Beratung in Ihrer Nähe

Nutzen Sie die Chance und vergleichen Sie Ihre Autoversicherung mit unserem Angebot. Kommen Sie vorbei.
Wir beraten Sie gerne.

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

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

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

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

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

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

HUK-COBURG
Aus Tradition günstig

„Es gibt nichts Neues im Dorf“

In einem Witz aus dem alten Galizien ist damit die Frage, was es Neues gebe, beantwortet. Wirklich *nichts* Neues? Na ja, ein Hund habe gebellt. Warum *das*? Der betrunkene S. sei über ihn gestolpert. Aber das täte er ja immer. Also wirklich nichts Neues...

Und nach der Wahl? Weitermachen mit der Krisenverwaltung oder alles auf Anfang? War da ein Rückruf (*recall*) oder bleibt es, trotz oder mit der größten parlamentarischen Schwarmintelligenz aller Zeiten im Bundestag, beim rasenden Stillstand? Geht es weiterhin darum, den Schein über das Sein zu stellen, nur noch über einander statt mit einander zu reden, ohne Weitblick für Deutschland, nicht gönnen zu können, nicht mal den Gedanken an eine Koalition, die man nicht selbst anführt - *Die Stunde der Komödianten* (Graham Greene), oder ein Drama?

Auch Wuppertal ist Deutschland. Ein erhellender Kurzbericht über die öffentliche Auszählung der Briefwahlstimmen, nicht in Berlin (kein Bashing), sondern in *dieser* Stadt. Erste Hürde: Wo wird gezählt? Düsseldorf stellt den Zählort ins „Netz“. Wuppertal macht es spannend, fast wie Geocaching. Im Wahllokal war eine Telefonnummer zu erfragen, aber „Zur Zeit sind alle Mitarbeiter im Gespräch....“ Dann die Auskunft: Rathaus Barmen. Sind Sie Wahlbeobachter? Nein, Öffentlichkeit. Über Zwischenstationen zu einem 2-Personen-Arbeitszimmer im Neubau, darin 6 Wahlhelfer, auf Abstand dicht um einen Tisch gedrängt. Was wollen Sie? Hier können nur Geimpfte rein. Obstinate Replik: „Die Auszählung ist öffentlich“. Dann ein Platz abseits der Runde: „Nur mit Maske, sonst müssen Sie gehen!“ Im Kreis von 6 Unmaskierten diskriminiert, bleibt die „Öffentlichkeit“ standhaft, wenn auch in der Enge fixiert. Das Anfassen der Stimmzettel ist verwehrt - „Transparenzgebot“! Also „Beobachtung“ wie durchs Schlüsselloch. Kein Einwand gegen das Ergebnis, aber eine Frage an den Wahlleiter: War damit der Öffentlichkeit Genüge getan? Und weil er auch oberster Viren-Fürst der Stadt ist: War die Covid-Prävention ad hoc ausgesetzt?

Mit dem betreuten Denken durch die Meinungs- und Gesinnungsschaffenden hatte es bei dieser Wahl nur bedingt geklappt. Da waren wider Erwarten (noch) zu viele Wähler mit *eigener* Meinung, sei es unter dem Eindruck eines querschießenden bajuwarischen „Spaltpilzes“ und Covid-Exorzisten, einer „Union“ von Streithähnen (und Hähn*innen*), oder der moralinsauren Tagträumereien der „Generation Lastenfahrrad“.

Nebenbei: nichts gegen dieses Gefährt. Der Autor hatte selbst eine Anhängerkupplung am Fahrrad. Er möchte nur den Fußgängern ihr Trottoir retten und sie vor dem Zusammentreffen mit diesen schnellen, elektrischen Klein-LKWs schützen. Die Aufprallenergie von 250 kg (Rad + Last + Fahrer) bei 25 km/h entspricht immerhin der eines Kleinwagen von 1 t mit 6,25 km/h. Autos haben einen Personen-Aufprallschutz, die Räder nicht!

Obwohl „verbotsgeile Medien“ (U. Poschardt in der Welt) die oberlehrergleichen Missionare, die fundamentalistischen Freiheitsverächter und deren Umerziehungsbesessenheit unisono begrüßten, ebenso den Wahn eines baden-württembergischen Ex-Lehrers und sich geläutert gebenden Salonkommunisten, unsere bürgerlichen Freiheiten noch drastischer als bisher zu beschränken, lässt sich am Wahlergebnis ein bundesweites „so nicht“ ablesen.

Inhalt
November 2021

KOLUMNE

VON FALL ZU FALL

Alter als Härtegrund bei Kündigungen? 5

„Fiktive“ Mängelbeseitigungskosten bei Erwerb einer Eigentumswohnung möglich? 7

Geht ein Verwaltervertrag auf eine neu gegründete GmbH über? 9

Winterzeit – Kontrollpflichten bei Leerstand 10

VON FALL ZU FALL

Richtig Heizen entlastet Geldbeutel und Umwelt 12

NEUES UND WISSENSWERTES

Lohnt sich eine Leibrente für mich? 15

Damit aus dem Traum kein Albtraum wird 16

Mehr Geld für mehr Energieeffizienz 17

Gut vorbereitet in die Winterpause 18

Rasenpflege ist im Herbst ein Muss 19

Elektromobilität in Wuppertal 19

Privater Stufenplan für den Klimaschutz 20

Leuchttürme auf dem Lister Ellenbogen 22

Rätsel / Sudoku 23

VEREIN

Mitgliederversammlung 24

Geschäftszeiten 26

IMMOBILIEN-SERVICE 28 -29

IMPRESSUM/BERATUNGSZEITEN/INDEX 30

Titelbild: Straßenzug in Langenberg
Klaus Riske

Die Freiheit und damit das Leben muss auf die Tagesordnung. Was „Boris“ und den Insulanern recht ist, sollte uns nicht unbillig sein, nämlich der Neuanfang mit einem *Freiheitstag* und Freiheit nicht nur an einem, sondern an allen Tagen. Von den Briten lernen heißt siegen lernen. Freiheit ist auch, wenn wir ohne Maske und Nachweise, egal ob geimpft oder nicht, in Restaurants, Bibliotheken, Konzerthäuser, Museen usw. gehen.

Und was haben wir statt dessen? Mit welchen Halbwahrheiten und „Fakes“ wird die Diskriminierung von Ungeimpften begründet, die sich nun auf eigene Kosten (ab 9,99 Euro) einem allfälligen Test unterwerfen sollen? Mit der Ansteckungsgefahr! Als ob diese bei symptomlosen Geimpften und Ungeimpften nicht vergleichbar wäre - siehe die Ansteckung etwa jedes Vierten der Geimpften unter den Gästen einer exklusiven Geimpften-Party in Münster (WZ v. 10.9.2021). Die klare, aber verschwiegene Schlussfolgerung wäre, alle zu testen oder, weitaus sinnvoller, nur Menschen mit Symptomen. Da kam die Zeitung später (08.10.2021) der Wahrheit schon näher, als sie zur Testpflicht schrieb, was alle wissen: *„um... Druck auf Ungeimpfte zu machen“*. An anderer Stelle wurden zuvor schon *Daumenschrauben* propagiert (13.9.2021) - kein Witz, sondern die unsägliche Sehnsucht nach Inquisition und hochnotpeinlichem Verhör aller Ketzer.

Seit wann gehört Druckmachen mit 9,99 Euro *täglich* zu unserer Rechtsordnung? Und wo bleibt das Soziale? Die Wohnung können sich angeblich manche gerade noch leisten. Und das Geld für die Tests? Man erinnert sich. Wegen 10 Euro Praxisgebühr für *einen* Kassenarzt-Besuch *im Quartal* drohte vor nicht allzu langer Zeit noch der Untergang des deutschen Sozialstaates.

Die öffentlichen Einrichtungen der Stadt haben einen öffentlichen Auftrag und erhalten öffentliche Mittel (Auch aus der Grundsteuer!), und das muss so bleiben! Andernfalls mögen diese Einrichtungen allein mit Eigenmitteln wirtschaften. Erst dann, und nur dann, darf der Zoo gerne machen, was er seit dem 11.10.2021 tut, nur 2G-Besuchern und in den Schulferien nur getesteten Schülern Einlass gewähren, sei es wegen der Ansteckungsgefahr für die Pinguine oder weil Besucher nur den internen Betriebsablauf stören, und auch die Universität mag ungetesteten Bibliotheksbesuchern das Betreten und die Buchausleihe verweigern. Weil die Einrichtungen aber weiterhin *öffentlich* sind, müssen die Einschränkungen bedingungslos fallen, und zwar sofort, egal ob noch Epsilon-, Psi- oder Xi-Mutationen entdeckt werden!

Der Tunnelbauer-Patriarch M. Herrenknecht, dessen Unternehmen nicht nur der weltgrößte Hersteller von Tunnelbohrmaschinen ist, sondern den Stand der Tunnelbohr-Technik repräsentiert, charakterisierte unsere Welt der Scheinheiligen im Interview (*Handelsblatt* v. 04.10.2021) so: *„Die Deutschen sind Moralapostel. Wir wollen richtig grün sein, aber nicht die volle Realität sehen. ... Und als Alleingänger - ohne Kohle- und Atomstrom - hat Deutschland keine Chancen. Bei immer weiter steigenden Energiekosten.“*. Ob dem einen oder anderen Haus- und Grundeigentümer dazu noch Ergänzendes einfiele?

P. Scharfenberg

seit 1919
Poschen & Giebel
Rohr- & Kanalreinigung | Kanal TV | Entsorgung
Schnell
Preiswert
Kompetent

Zuverlässig seit 1919

Auch im Notdienst
Reinigung
Entsorgung
Dichtheitsprüfung
Poschen & Giebel GmbH · Postfach 110427 · 42304 Wuppertal
www.poschen-giebel.de
Telefon *: 02 02 / 25 00 25 · E-Mail: info@poschen-giebel.de
* Anrufweiterschaltung zum Firmensitz in Haan

gut geplant
ist besser gewohnt
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.
Möbelhaus
WELTEKE
Jesinghauser Str. 1 · Wuppertal-Langerfeld
Ihren persönlichen, unverb. Beratungstermin vereinbaren Sie unter 0202 2608633

Alter als Härtegrund bei Kündigungen?

Erhält der Mieter eine Kündigung des Mietverhältnisses, führt dies in der ersten Phase, insbesondere bei einem langjährigen Mietverhältnis, zunächst zu einer Bestürzung. Ist diese erste Phase überwunden, fragen sich viele Mieter, ob denn überhaupt eine sie betreffende Kündigung gerechtfertigt sein bzw. wie man eine solche Kündigung zu Fall bringen kann. Schnell ist ein Berater gefunden, der meint aufgrund der langjährigen Wohndauer als aber auch des eigenen Lebensalter, müsse man nicht hier weichen; diese Gesichtspunkte seien eher ein Härtegrund, der eine Kündigung zu Fall bringt. So auch die ursprüngliche Meinungslage in einer Entscheidung des BGH (Az.: VIII ZR 68/19).

In dem Mietverhältnis über eine in Berlin gelegene 2-Zimmerwohnung kam es zur Kündigung durch die Eigentümerin dieser Eigentumswohnung. Die Mieter dieser Wohnung waren 1932 sowie 1934 geboren. Im Verlaufe des gerichtlichen Verfahrens ist der Ehemann auf Mieterseite verstorben. Die Mieter hatten im Jahr 1997 von einer Rechtsvorgängerin der jetzigen Eigentümerin die Wohnung angemietet. Mit Kündigungsschreiben aus August 2015 erklärte die neue Eigentümerin die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses zum 31.07.2016 wegen Eigenbedarfs und wiederholte diese Erklärung vorsorglich in mehreren Schriftsätzen, die im Gerichtsverfahren abgegeben wurden. Zur Begründung führte sie an, sie wollte während ihrer Aufenthalte in Berlin künftig nicht mehr - wie bisher - zusammen mit ihrem erwachsenen Sohn zur Miete, sondern stattdessen allein in der in ihrem Eigentum stehenden Wohnung leben.

Die Mieter wiedersprachen seinerzeit dieser Kündigung unter Verweis auf ihr hohes Alter; ihren beeinträchtigten Gesundheitsstand; ihre langjährige Verwurzelung am Ort der Mietsache und ihre für die Beschaffung von Ersatzwohnraum zu beschränkten finanziellen Mitteln.

Sowohl das Amts- und Landgericht wiesen die Räumungsklage der Eigentümerin ab. Beide Instanzen sahen eine nicht zu rechtfertigende Härte für die Beklagten. Während das Amtsgericht sich hierbei in erster Linie auf das Ergebnis eines eingeholten neurologisch-psychiatrischen Sachverständigengutachtens über die für die Mieter zu besorgenden Kündigungsfolgen stützte, genügte dem Landgericht bereits das hohe Alter der Mieter von 80 Jahren zum Zeitpunkt der ersten Eigenbedarfskündigung.

Das Landgericht räumte zwar ein, dass es in der Rechtsprechung und Literatur umstritten sei, ob bereits das hohe Alter eines Mieters ausreiche, um eine nicht zu rechtfertigende Härte zu begründen. Gleichwohl gebühre diesem Gedanke im Grundsatz der Vorzug, da von nachteiligen Folgen des unfreiwilligenden Verlustes der eigenen Wohnung alte Menschen aufgrund der vielfältigen Beeinträchtigungen, die naturgemäß mit dem Altern einhergingen, besonders hart getroffen seien.

Der von der Eigentümerin zur weiteren Beurteilung angerufene BGH kassierte die Entscheidungen der Unterinstanzen ein, da diese auf Rechtsfehler beruhten. Für den BGH war klar, dass das Berufungsgericht unzutreffende rechtliche Maßstäbe sowohl bei der Beurteilung des gesetzlichen Härtebegriffes als auch bei der nach der Gesetzeslage vorzunehmende Abwägung der gegenläufigen Interessen der Mietvertragsparteien ansetzte, in dem es angenommen hat, allein das hohe Alter rechtfertige die Bejahung einer Härte und hieraus folgend den Vorrang in einer Interessenabwägung. Der BGH stellte klar, dass allein das Alter eines Mieters ohne weitere Feststellung zu den hieraus sich ergebenen Folgen für den betroffenen Mieter im Falle einer Kündigung keinen Härtegrund darstellt. Gleichsam gäbe es keine Regelvermutung zur Fortsetzung des Mietverhältnisses bei hohem Lebensalter, weil hierin eine unzulässige Kategorisierung der gegeneinander im Einzelfall abzuwägenden Interessen liegt. Ferner lehnte der BGH die These aus einer langjährigen Mietdauer ließe sich auf eine tiefe Verwurzelung des Mieters am Ort der Mietsache schließen, ab. Der BGH konnte die Sache nicht durchentscheiden, da in den Unterinstanzen aufgrund der Altersthese weitere an sich zu beachtende Gesichtspunkte bei der Bewertung aller Interessen des Einzelfalles nicht mit ermittelt wurden und diese in einer Revisionsinstanz nicht durch den BGH selbst ersetzt werden dürfen.

Resümee:
In dem Fall vereinigen sich viele Gedanken, die irriger-

Urteile in Kurzfassung

zusammengestellt von RA Klaus Riske

Wohnfläche

Bei der Auslegung, welche Flächen als Wohnflächen gelten, ist grundsätzlich auch eine individuelle Vertragsregelung heranzuziehen. Diese darf auch die Anrechnung von Kellerarealen mit unterdurchschnittlicher Beleuchtung vorsehen, die etwa nach der Wohnflächenverordnung unberücksichtigt bleiben würden (BGH, Beschluss vom 22.06.2021 - VIII ZR 26/20).

Vorenthaltung

Wenn der Mieter die Mietsache nach beendetem Mietverhältnis nicht zurück gibt und das gegen den Willen des Vermieters geschieht, liegt ein Vorenthalten vor (AG Berlin-Spandau, Urteil vom 30.06.2021 - 7 C 257/20).

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

weise in der Breite auf dem Vermietungsmarkt sowohl auf Mieter- als auch Vermieterseite vorherrschen. So wird vielfach, wie die tägliche Beratungspraxis zeigt, selbst von den Vermietern angenommen, dass ein hohes Lebensalter als auch eine lange Mietdauer es unmöglich macht, ein Mietverhältnis überhaupt kündigen zu können. Diese Auffassung war und ist schon immer ein allgemeiner Irrglaube gewesen. Zweifelsohne steht hinter diesen Gedanken die alte Redensart „alte Bäume verpflanzt man nicht“. Und hieraus ergibt sich zwar häufig, dass bei sehr hohen Lebensalter und sehr langen ein hergehenden gar über Jahrzehnte andauernden Mietverhältnissen es oft schwierig wird, eine Kündigung durchzusetzen, da viele Gegebenheiten, die sich im Leben von hochbetagten Menschen psychischer, gesundheitlicher oder finanzieller Art ergeben können. Aber allein das Alter eines Menschen kann bei der Bestimmung eines Härtegrundes nicht ausreichend sein. Zu vielfältig ist die individuelle Entwicklung eines jeden Menschen. So wird jeder der Leser schon einmal einen jungen „alten“ Menschen genauso wie einen alten „jungen“ Menschen kennengelernt haben. Von daher kann das hohe Lebensalter eines Mieters nur in Verbindung mit weiteren Umständen, die im Einzelfall auch auf der auf einer langen Mietdauer beruhenden tiefen Verwurzelung des Mieters in seiner Umgebung eine Härte begründen. Im Besondern gilt dies, wenn Erkrankungen des Mieters hinzukommen, aufgrund derer im Falle seines Herauslösens aus der Wohnumgebung eine Verschlechterung seines gesundheitlichen Zustands zu erwarten steht.

Auch eine langjährige Mietdauer alleine lässt für sich genommen noch nicht auf eine tiefe soziale Verwurzelung des Mieters am Ort der Mietsache schließen. Vielmehr hängt deren Entstehung maßgeblich von der individuellen Lebensführung des jeweiligen Mieters ab, namentlich davon, ob er beispielsweise soziale Kontakte in der Nachbarschaft pflegt, Einkäufe für den täglichen Lebensbedarf in der näheren Umgebung erledigt, an kulturellen, sportlichen oder religiösen Veranstaltungen in der Nähe seiner Wohnung teilnimmt und/oder medizinische oder andere Dienstleistung in seiner Wohnumgebung in Anspruch nimmt.

Angesichts der Vielgestaltigkeit der Lebensverhältnisse ist es unzulässig, bestimmten Belangen des Mieters und/oder des Vermieters von vorne herein - quasi kategorisch - ein größeres Gewicht beizumessen als denen der jeweiligen Gegenseite. Wegen der hohen Dynamiken der vielschichtigen Gesichtspunkte im Rahmen einer Kündigung gegenüber hochbetagten Mietern mit langjähriger Mietdauer sind derartige Kündigungen für die Vermieter ein schwer einschätzbares Terrain, aber - wie die BGH-Entscheidung zeigt - nicht von vorne herein hoffnungslos. Wenden Sie sich im Falle von Kündigungswünschen an unsere sehr erfahrenden Vereinsjuristen, damit Ihr Kündigungsschreiben so umfassend wie notwendig begründet ist.

RA D. I. Wimmershoff

Aufgepasst

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

„Fiktive“ Mängelbeseitigungskosten bei Erwerb einer Eigentumswohnung möglich?

Wurde eine Immobilie, sei es ein Haus oder eine Eigentumswohnung gekauft, ist zunächst die Freude groß. Weißt diese dann aber Mängel auf, folgt nach dem ersten Schrecken regelmäßig eine nervenaufreibende Auseinandersetzung mit dem Verkäufer darüber, wer denn für die Kosten der Beseitigung von Mängeln aufzukommen hat. Können dann die Kaufvertragsparteien nicht zu einander finden, müssen letztlich die Gerichte die Sache richten, so wie auch in einem Kaufvertragsfall der BGH (Az.: V ZR 33/19).

Im dortigen Fall erwarben die Neueigentümer vom Veräußerer im Jahr 2014 eine Eigentumswohnung zum Preis von 79.800,00 Euro unter Ausschluss der Sachmängelhaftung. In dem Kaufvertrag fand sich zudem die Passage:

„Dem Verkäufer ist bekannt, dass es in der Vergangenheit an der Schlafzimmerwand Feuchtigkeit gab. Sollte es bis zum 31. Dezember 2015 erneut zu einer Feuchtigkeit im Schlafzimmer kommen, verpflichtet sich der Käufer, diese auf seine eigenen Kosten zu beheben.“

Nach der Übergabe der Wohnung trat Ende 2014 Feuchtigkeit im Schlafzimmer auf, zu deren Beseitigung die Neueigentümer den Verkäufer erfolglos unter Fristsetzung aufforderten. Die übrigen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümeranlage ermächtigten die Neueigentümer der Eigentumswohnung durch Beschluss auch insoweit zur Behebung der Schäden, als das Gemeinschaftseigentum betroffen ist. Da der Verkäufer sich nicht bewegte, holten die Neueigentümer einen Kostenvoranschlag über die notwendigen Arbeiten ein und klagten, da weiterhin der Verkäufer nicht reagierte, die Zahlung der voraussichtlichen Mängelkosten ohne Umsatzsteuer in Höhe von rund 12.500,00 Euro ein. Im Gang durch die Gerichtsinstanzen wurde den Neueigentümern über die Berufungsinstanz ein Betrag von knapp 8.000,00 Euro ohne Umsatzsteuer zugesprochen. Der Verkäufer wollte diese Zahlungsverpflichtung nicht hinnehmen und wandte sich an den BGH, der aber diese Revision zurückwies. Der BGH urteilte, dass der kaufvertragliche Anspruch auf Schadensersatz statt Leistung gemäß § 437 Nr. 3, §§ 280, 281 BGB anhand der voraussichtlich erforderlichen, aber (noch) nicht aufgewendeten (so genannte „fiktiven“) Mängelbeseitigungskosten bemessen werden kann. Allerdings muss die Umsatzsteuer nur ersetzt werden, wenn und soweit sie tatsächlich angefallen ist.

Anmerkung:
Für kaufrechtliche Fälle hat damit der Bundesgerichtshof klargestellt, dass seine Rechtsprechung zum Werkvertragsrecht nicht auf kaufrechtliche Fälle übertragen wird. In seiner Werkvertragsrechtsprechung hat der Bundesgerichtshof zwischenzeitlich seine langjährige Rechtsprechung, auch dort Schäden anhand von voraussichtlich erforderlicher Mängelbeseitigungskosten geltend machen zu können, aufgegeben. Damit kann ein Käufer einer Immobilie weiterhin entscheiden, ob er im Rahmen des so genannten kleinen Schaden-

Privilegierung

Klagen auf Mieterhöhung sind gebührenrechtlich privilegiert. Dies fußt auf sozialen Erwägungen, um die Parteien bei Streitigkeiten über eine Mieterhöhung nicht übermäßig finanziell zu belasten. (LG Darmstadt, Beschluss vom 06.08.2021 - 6 T 100/21)

Kündigung

Ein die außerordentliche fristlose Kündigung rechtfertigender wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist. Ein Mietrückstand von mehr als einem Monat ist bei gewerblichen Mietverhältnissen im Vergleich zu Wohnraummietern erst recht erheblich (LG Itzehoe, Urteil vom 20.01.2021 - 7 O 12/20).

Unsere Mietverträge
werden ständig durch unsere Juristen auf Rechtssicherheit geprüft, aktualisiert und angepasst. Diese können in den Formaten DIN A5 und DIN A4 erworben werden.
Für Formulare nutzen Sie bitte auch unseren Postservice.

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

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

Baumangel

Treten wiederholt gleichartige Mängel auf, kann der Vermieter gehalten sein, die Ursachen in der Weise zu beseitigen, dass er durch eine Sanierung die beeinträchtigungslose Nutzungsmöglichkeit herstellt. Ist nach den Umständen des Einzelfalles nach Beseitigung der Symptome nicht mit einem wiederholten Auftreten des Mangels zu rechnen, kann sich der Vermieter hierauf beschränken. Dabei ist nach den Umständen des Einzelfalles zu beurteilen, ob dies nur die Beseitigung der Mangelsymptome oder auch eine Erforschung und Beseitigung der Ursachen erfordert (OLG Rostock, Urteil vom 08.04.2021 - 3 U 91/18)

ersatzes entweder Ausgleich des mangelbedingten Minderwertes oder Ersatz der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten verlangt, wobei es unerheblich ist, ob der Mangel tatsächlich beseitigt wird. Gleichgültig, für welchen Anspruch sich ein Käufer entscheidet, muss er zunächst auf jeden Fall dem Verkäufer eine Frist zur Beseitigung der Mängel einräumen. Erst wenn hierauf nichts geschieht, hat der Käufer sich zu entscheiden, welche der beiden rechtlichen Möglichkeiten er nutzen will. So kann für die eine Möglichkeit eigenes handwerkliches Geschick sprechen oder eben fehlende Fertigkeiten dazu, den Mangel durch ein Fachunternehmen zu beseitigen. Bei der letzteren Alternative trägt dann der Käufer zunächst das Vorfinanzierungsrisiko.

Nicht in allen Kauffällen, wird aber diese Rechtsprechung des BGH's nicht einschlägig sein.
Denn für das Werkvertragsrecht hat der BGH eine andere Rechtsprechungslinie entwickelt. Und Werkvertragsrecht ist häufig anzuwenden, wenn noch eine zu errichtende oder neu zu errichtete Immobilie gekauft wird. Hier ist in der Regel, selbst, wenn das Ganze in den schriftlichen Vereinbarungen als Kaufvertrag bezeichnet wird, nicht Kaufrecht sondern Werkvertragsrecht anwendbar. Für den juristischen Laien ist die Beurteilung, welches genaue Recht für ihn jetzt zutreffend ist, äußerst schwierig. Er sollte daher den Rechtsberatungsservice unseres Vereines direkt von Anfang an nutzen, bevor er durch selbstverfasste Schreiben den falschen oder gar rechtsnachteiligen Weg einschlägt.

RA D. I. Wimmershoff

Hier könnte Ihre Anzeige stehen!

Wir beraten Sie gerne.

Telefon
0 23 24 / 2 58 22

e-mail:
andreas.wimmers@gmx.de

Reichen Sie das
Eigentümerjournal
weiter, Ihr Nachbar freut sich

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

GROBA Bauaustrocknung GmbH
- Trocknung nach Wasserschaden
- Estrichtrocknung / Luftentfeuchtung
- Bau- / Winter- / Not- / Eventbeheizung
- Vermietung / Beratung / Verkauf / Service

Telefon 0202 - 2701230 / Fax 0202 - 2701231
www.groba-online.de / info@groba-online.de

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

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

Geht ein Verwaltervertrag auf eine neu gegründete GmbH über?

Eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestellte eine eingetragene Kauffrau zur Verwalterin. Später gliederte sie ihr Unternehmen zur Neugründung einer GmbH aus, deren Geschäftsführer sie und eine dritte Person wurden. Anschließend beschloss die WEG auf einer Eigentümerversammlung den bestehenden Verwaltervertrag und die Verwalterstellung der GmbH um drei Jahre zu verlängern. Gegen diesen Beschluss erhob der Kläger Klage und vertrat die Auffassung, dass der gefasste Beschluss mangels vorliegender Alternativangebote nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche und daher auf die erklärte Anfechtung hin aufzuheben sei. Während das Landgericht dem Kläger in zweiter Instanz noch Recht gab, war der BGH (V ZR 201/20 Urteil vom 02.07.2021) anderer Auffassung und wies die Klage ab.

Zur Begründung wurde angegeben, dass lediglich dann Alternativangebote einzuholen seien, wenn ein neuer Verwalter bestellt werde, dies sei aber vorliegend nicht der Fall gewesen. Die Verwalterstellung und der Verwaltervertrag seien demgegenüber rechtswirksam auf die GmbH übergegangen, weil die Pflichten des Verwalters regelmäßig keine höchstpersönliche Pflichten darstellten, die nur von ihm selbst ausgeführt werden könnten. Vielmehr werde sich das Vertrauen der Eigentümer im Regelfall auf die Expertise und Leistungsfähigkeit des von dem Verwalter geführten Geschäftsbetriebs richten. Mit der Ausgliederung sei demnach insbesondere dann nicht mit einem Verlust dieser Expertise zu rechnen, wenn die bisherige Verwalterin durch die Stellung als Geschäftsführerin in der neu gegründeten Gesellschaft erheblichen Einfluss auf die Geschäfte nehme.

Marian Voth, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Aufgepasst

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

Baumwurzeln

Ein Grundstücksnachbar darf herüberwachsende Baumwurzeln, die die Nutzung seines Grundstücks beeinträchtigenden, im Weg der Selbsthilfe beseitigen, und zwar auch dann, wenn dadurch das Absterben des Baumes droht (LG Frankenthal, Urteil vom 11.08.2021 - 2 S 132/20)

Beweisverfahren

Bei der Geltendmachung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum gegenüber einer Wohnungseigentümergemeinschaft durch einen Sondereigentümer ist eine vorherige Beschlussfassung der WEG nicht notwendig, um ein rechtliches Interesse hinsichtlich der Durchführung eines selbstständigen Beweisverfahrens zu begründen (LG Baden-Baden, Beschluss vom 21.07.2021 - 3 T 45/21).

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

ELEKTRO-ANLAGEN STRASSBURGER GmbH
- Installationen
- Reparaturen
- Nachtspeicheranlagen
- Breitbandverkabelung
- Netzwerktechnik
- Industrieanlagen
- Warmwassergeräte
- Sprechanlagen
- Kundendienst

Gathe 47
42107 Wuppertal
Telefon: (02 02) 45 32 27
Telefax: (02 02) 45 23 69

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

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

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

Reichen Sie das
Eigentümerjournal
weiter, Ihr Nachbar freut sich

Schlüsselbesitz

Auch wenn die einzelnen Wohnungseingangstüren Gemeinschaftseigentum gehören, hat naturgemäß doch nicht jeder Wohnungseigentümer Zugang zu allen Schlüsseln, denn sonst wären das Alleinnutzungsrecht des jeweiligen Sondereigentümers an den dahinter befindlichen Flächen, sein nachvollziehbares Sicherheitsbedürfnis und der Schutz seiner Privatsphäre faktisch ausgehebelt. Soweit ein Bedarf besteht (etwa zwecks Ablesen von Zählern), ist „hausfremden" Wohnungseigentümern zwar Zugang zu gewähren. Dazu bedarf es aber nicht der dauerhaften Überlassung von Schlüsseln zur fraglichen Eingangstür (LG Karlsruhe, Urteil vom 20.08.2021 - 11 S 88/19)

Winterzeit – Kontrollpflichten bei Leerstand

Die Winterzeit bringt für den Eigentümer von Immobilien vielfältig zu Beachtendes mit sich; sei es die Verkehrssicherungspflicht bei Schnee und Eis aber auch die Organisation die Liegenschaft winterfest zu machen und zahlreich Weiteres. Auch die Immobilie selbst, wenn diese leer steht, darf der besonderen Obacht des Eigentümers vor winterlichen Schäden. Treten solche Schäden ein, kann sich der Eigentümer nicht sicher sein, auf jeden Fall von seiner Versicherung zu einhundert Prozent finanzielle Unterstützung zu erhalten, wie dies ein Fall, der bis zum Oberlandesgericht Koblenz (Az.: 10 U 2170/19) ging, zeigt.

Der Eigentümer nahm in dem Fall seine Wohngebäudeversicherung wegen eines Leitungswasserschadens in Anspruch. Das Gebäude des Eigentümers stand leer und die Wasserleitungen waren weder abgestellt noch entleert. Während einer Frostperiode kam es zu einem Frostschaden an einer Armatur und zu Wasseraustritt. Die vom Eigentümer geltend gemachte Entschädigungsleistung wurde von der Wohngebäudeversicherung um 75% gekürzt. Die Wohngebäudeversicherung berief sich hierbei auf eine vermeintliche Obliegenheitsverletzung des Eigentümers. Hinsichtlich dessen stellen sich die Instanzen im anschließenden gerichtlichen Verfahren auf die Seite der Versicherung und stimmten der Wohngebäudeversicherung zur Kürzung der Entschädigungsleistung zu.

Der berechtigende Grund für die Kürzung wurde von den Gerichtsinstanzen in der grob fahrlässigen Verletzung von Sicherheitsvorschriften durch den Eigentümer gesehen. So wurde zwischen diesem und der Wohngebäudeversicherung in deren allgemeinen Versicherungsbedingungen Regeln bei etwaigen Leerstand vereinbart. Nach einer dieser Vorschriften hatte der Versicherungsnehmer nicht genutzte Gebäude oder Gebäudeteile genügend häufig zu kontrollieren und dort alle wasserführende Anlagen und Einrichtungen abzusperren, zu entleeren und entleert zu halten. Die Klausel trägt der besonderen Gefährdung nicht genutzter Gebäude oder Gebäudeteile Rechnung. Die Sicherungsmaßnahme ist ausdrücklich zu jeder Jahreszeit zu treffen und soll den Eintritt des Versicherungsfalls für alle versicherten Gefahren verhindern beziehungsweise die Gefahr der Schadensvergrößerung vermindern. Für nicht genutzte Gebäude beziehungsweise Gebäudeteile reicht damit, eine für die kalte Jahreszeit vereinbarte Sicherungsmaßnahme (Entleeren der Wasserleitungen oder alternativ Heizen und ausreichend Kontrolle) allein nicht aus. Die nicht genutzten Gebäude beziehungsweise Gebäudeteile sind vielmehr genügend häufig zu kontrollieren und wasserführende Anlagen und Einrichtungen sind abzusperren und zu entleeren. Alle Maßnahmen sind nebeneinander durchzuführen; eine Einzelmaßnahme, zum Beispiel lediglich häufige Kontrollen alleine genügt nicht.

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

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

rittermeier GmbH
Heizung- + Sanitärfachbetrieb
info@rittermeiergmbh.de · Tel. 02324 / 4 06 82
CERAPUR-ECO
Das Brennwert-Einstiegsmodell mit vielen Pluspunkten
⇨ ZSB 14-5 C mit 14 kW (22 kW gleicher Preis)
⇨ Witterungsgeführte Regelung CW 100
⇨ Serviceset ⇨ Montageplatte Heizleistung in kW 14 (24)
⇨ Energiesparpumpe Effizienzklasse A
⇨ Kaminsanierung bis 10 m Länge
Aktionspaket 1* bei uns nur:
3.999,- € inkl. MwSt und Montage!
*gültig bis 31.12.2021, Irrtümer und technische Änderungen vorbehalten.
Wir stellen aus
11. – 14.11.
Mode Heim Handwerk Essen
Stand 7A24
Sie sind auf der Suche nach einer neuen Herausforderung?
Wir suchen ständig Anlagenmechaniker SHK sowie aktuell einen Elektriker

Diesen Vorwurf musste sich der Eigentümer gefallen lassen, da er es unterlassen hat, das Wasser abzustellen, obgleich das Gebäude seit Jahren unbewohnt war, eine lange Frostperiode (in dem Fall von über zwei Wochen) herrschte und er zugleich noch regelmäßige Objektskontrollen unterließ. Ein Leitungswasserschaden wird in diesem Fall leichtfertig herausgefordert, so dass das Verschulden des Eigentümers als besonders schwerwiegend von den Gerichten eingestuft wurde.

Fazit:
Der Fall zeigt, dass bei leer stehenden oder nur sporadisch bewohnten Immobilien ein Eigentümer sich trotz bestehender Gebäudeversicherung schnell um eigene Ansprüche auf Ersatz von Schäden bringen kann. So nutzte dem Eigentümer dieses Falles nicht, dass er meinte, das Gebäude sei noch genutzt worden, weil eine weitere Vermietung beabsichtigt gewesen sei. Selbst eine geplante Neuvermietung schützt den Eigentümer nicht. Nicht genutzt bedeutet nach allgemeinem Sprachgebrauch, dass das Gebäude beziehungsweise ein Gebäudeteil leer steht und damit nicht als Wohnung oder Lager gebraucht wird. Ist ein Mieter vor längerer Zeit ausgezogen, ohne dass eine Weitervermietung erfolgte, so ist von einem ungenutzten Gebäude auszugehen. Die bloße Absicht zur Weitervermietung lässt eine tatsächlich fehlende Nutzung nicht aufleben. Es wird einem auch nichts helfen, dass das etwaige Objekt ohne Renovierungsstau ist und gegebenenfalls weiterhin teilweise oder ganz möbliert gewesen war. Ein Unterschied könnte nur dann gelten, wenn es sich um eine Wochenend- oder Ferienwohnung handelt. Denn diese werden nach ihrem Zweck bewohnt, wenn sich auch nur zeitweilig in ihnen Menschen aufhalten. Ein dauerhaft unvermietetes Wohnobjekt erfüllt aber dies im Gegensatz dazu nicht mehr.

Eigentümer leer stehender Objekte sollten auch auf eine ausreichende Verdichtung der Kontrollfrequenz, insbesondere wenn Dauerfrost herrscht, achten. Hier ist zu der konkreten Anzahl der Kontrollen die Rechtsprechung nicht einheitlich. Es scheint sich hier bei „normalen“ Leerstand ohne Frostbedingungen eine einmal wöchentliche Kontrolle als ausreichend durchzusetzen, während bei Dauerfrost es eher in Richtung von Kontrollgängen alle zwei bis drei Tage hinausläuft. Hierbei reicht nicht eine Außenkontrolle, sondern ist eine Objektskontrolle im Inneren der Immobilien notwendig. Auch ist einem Eigentümer einer Immobilie angeraten, entsprechende Kontrollen nicht alleine, sondern gemeinsam mit Zeugen oder nur durch Zeugen durchführen zu lassen und dies ausreichend zu dokumentieren, um nicht nachher gegebenenfalls in Beweisnöte zu geraten. Besonders ist darauf zu achten, falls die eigenen Versicherungsbedingungen diesbezügliches vorgeben, dass mehrere Maßnahmen (wie hier Entleeren der Leitungen plus Kontrollgänge) nebeneinander durchzuführen sind und nicht als alternative Maßnahmen ausreichend sind. Der Tipp von Haus + Grund ist daher, lieber einmal ein wachsames Auge zu viel auf das Innere der eigenen Immobilie geworfen als zu wenig. *D.-I.W.*

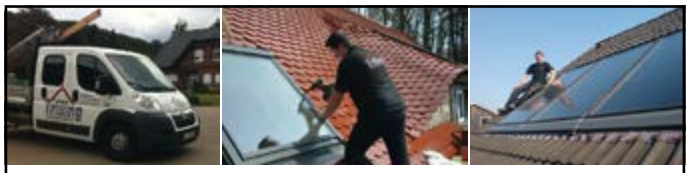
Wohnzwecke

Die Nutzung einer Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken ist bei typisierender Betrachtungsweise jedenfalls dann nicht störender als die vorgesehene Nutzung und deshalb zulässig, wenn es an einer einschränkenden Zweckbestimmung für das Teileigentum fehlt, die Teileigentumseinheit in einem separaten Gebäude gelegen ist und auch die übrigen Sondereigentumseinheiten ausschließlich der Wohnnutzung dienen (BGH, Urteil vom 16.07.2021 - V ZR 284/19).

Verwaltung

Gemäß § 18 Abs. 2 WEG besteht ein Rechtsanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung nur noch gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als rechtsfähigem Verband gemäß §§ 9a Abs. 1, 18 Abs. 1 WEG, aber nicht mehr gegenüber dem Verwalter der Wohnungseigentümergemeinschaft (AG Ratingen, Urteil vom 12.05.2021 - 8 C 373/20).

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


✔ 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

Richtig Heizen entlastet Geldbeutel und Umwelt

Nicht erst seit dem Start in die Heizsaison steigen europaweit die Preise für Heizöl und Gas. Die Energieberatung der Verbraucherzentrale gibt Tipps zum richtigen Heizen, die helfen, den Geldbeutel und die Umwelt zu schonen und für ein gesundes Raumklima sorgen.

Etwa 70 Prozent des Energieverbrauchs privater Haushalte werden genutzt, um den Wohnraum zu heizen und Wasser zu erwärmen. In einem Vierpersonenhaushalt belaufen sich die Heizkosten schnell auf 1.800 Euro jährlich. In Anbetracht steigender Energiepreise können sich diese Kosten im kommenden Jahr deutlich erhöhen.

1. Tipp: Nutzen Sie das Heizkörper-Thermostat.

Thermostate ermöglichen, die Raumtemperatur zu regulieren. Wichtig ist, die Temperatur entsprechend des tatsächlichen Bedarfs einzustellen. Für Wohnräume empfehlen sich 20 bis 22 Grad. Jedes Grad, um das die Raumtemperatur gesenkt wird, verringert den Energieverbrauch um etwa sechs Prozent. Bei längerer Abwesenheit wird zusätzlich Energie eingespart, wenn die Raumtemperatur gesenkt wird. Mit programmierbaren oder fernsteuerbaren Thermostaten, z. B. als Smart Home-Komponenten, lässt sich die Temperatur besonders komfortabel regeln. Diese können in den meisten Fällen auch in Mietwohnungen einfach gewechselt werden.

2. Tipp: Befreien Sie Ihre Heizkörper.

Heizkörper gehören sicher nicht zu den schönsten Accessoires in Wohnräumen. Damit sie aber effizient heizen können, sollten sie nicht hinter Verkleidungen, Vorhängen oder Möbeln versteckt werden. Die Raumluft sollte die Heizkörper und das Thermostat gut umströmen können. Möbel haben am besten einen Abstand von mindestens 30 Zentimetern.

3. Tipp: Entlüften Sie die Heizung.

Gluckert ein Heizkörper, könnte sich Luft im Heizsystem befinden. Mit einem Entlüfter-Schlüssel lässt sich schnell und unkompliziert die Luft aus warmen Heizkörpern entfernen. Ist der Heizkörper wieder komplett mit Wasser gefüllt, wird weniger Energie gebraucht, um ihn zu erwärmen. Sollte die Heizung auch nach dem Entlüften noch gluckern, hilft ein Fachbetrieb weiter.

4. Tipp: Stellen Sie Ihre Heizungsanlage passend ein.

Je niedriger die Vorlauftemperatur im Heizsystem ist, desto geringer ist der Wärmeverlust. Viele Heizungen werden über Jahre in der ausgelieferten Werkseinstellung betrieben. Häufig ist dann die Vorlauftemperatur höher als erforderlich. Das führt zu einem um zehn bis fünfzehn Prozent zu hohen Energieverbrauch. Besonders energiesparend ist das zeitweise Abschalten der Heizung, nachts sowie tagsüber, wenn niemand im Haus ist. Nur bei zu starker Abkühlung der Wohnräume wird empfohlen, die Heizung durchgehend mit Nachtabsenkung zu betreiben. Frei wählbare Wochenprofile ermöglichen die persönlichen Nutzgewohnheiten abzubilden.

Viele Heizungsanlagen lassen im Sommer einen Wechsel auf Warmwasserbetrieb zu. Je nach Dämmstandard des Gebäudes kann der Sommerbetrieb ab 12-16 Grad Außentemperatur starten. Auch das spart Energie, da die Heizung dann nur für die Warmwasserbereitung genutzt wird.

5. Tipp: Heizung hydraulisch abgleichen lassen.

Beim hydraulischen Abgleich, der auch nachträglich bei vorhandenen Heizungen empfohlen wird, stellt der Fachbetrieb nach voriger Berechnung den Durchfluss an jedem Heizkörper ein und sorgt so für eine gleichmäßige Wärmeabgabe. Häufig ist dafür der Einbau voreinstellbarer Heizkörperventile erforderlich. Der hydraulische Abgleich reduziert sowohl die Wärmeverluste der Heizung, als auch den Stromverbrauch für die Heizungspumpe.

Zusatztipp: Alles gut einpacken.

Die effizienteste Heizung kommt an Ihre Grenzen, wenn ein Großteil der Wärme unkontrolliert entweicht. Die nachträgliche Wärmedämmung von Außenwänden, Dach- und Deckenflächen sowie der Einbau von Wärmeschutzfenstern können die Wärmeverluste des Gebäudes erheblich reduzieren. Auch kleinere Maßnahmen sind schon sinnvoll. Dazu gehören beispielsweise die nachträgliche Abdichtung von Fenstern und Türen oder die Wärmedämmung von Heizkörpernischen, Rollladenkästen und Heizungsrohren in unbeheizten Bereichen.

Zusatztipp: Zum richtigen Heizen gehört auch richtiges Lüften

Öffnen Sie die Fenster zum Lüften mehrfach am Tag für wenige Minuten komplett, am besten gegenüberliegende Fenster oder Türen gleichzeitig. So wird die Luft im Raum schnell ausgetauscht, ohne dass die Wände durch dauerhaftes Kipplüften auskühlen.

Feuchte Luft sollte nach dem Schlafen, Duschen und Kochen schnell ausgetauscht werden. Damit kein Schimmel entsteht, ist es wichtig, die Luftfeuchtigkeit nicht über 60 Prozent steigen zu lassen. Mit einem Hygrometer behalten Sie die Luftfeuchtigkeit im Blick. Spätestens wenn die Fenster von innen beschlagen, ist es Zeit, zu lüften.

Bei Fragen zum Heizen, zur passenden Einstellung Ihrer Heizungsanlage, zur Schimmelvermeidung oder zum Dämmen Ihrer Wohnung haben, hilft die Energieberatung der Verbraucherzentrale mit Ihrem umfangreichen Angebot weiter. Die Beratung findet online, telefonisch oder in einem persönlichen Gespräch statt. Die Energie-Fachleute beraten anbieterunabhängig und individuell. Mehr Informationen gibt es auf **www.verbraucherzentrale-energieberatung.de** oder kostenfrei unter 0800 – 809 802 400**.** Die Energieberatung der Verbraucherzentrale wird gefördert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie.

Pressemitteilung der Verbrauchzentrale Bundesverband e.V.

Wir suchen **Eigentumswohnungen**!

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

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht:

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

DTG GRUNDBESITZ

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

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

Kellerfund 2021 – jetzt teilnehmen und eine neue Heizung gewinnen.

WSW

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

ÖL IST OUT!
Mitmachen ist IN

WSW Energie & Wasser AG

Foto: Stock.adobe.com | wppt.de

– Anzeige –

HUK-COBURG-Krankenversicherung mit neuen Zusatztarifen

- Arzthonorare über Höchstsätzen
- Ambulanter Zusatztarif mit stationären Leistungen

Foto: HUK-COBURG / Getty Images: Aslan Alphan

Coburg, den 18.10.2021
Die HUK-COBURG-Krankenversicherung hat ihr Produktportfolio und ihre Leistungen im Bereich der stationären und ambulanten Krankenzusatzversicherung erweitert. Mit den neuen Tarifen lässt sich die medizinische Grundversorgung der gesetzlichen Krankenversicherung noch passgenauer ergänzen.
Die zwei stationären Krankenzusatztarife ermöglichen eine Absicherung unterschiedlicher Leistungswünsche zu einem Preis, der zur finanziellen Lebenssituation passt. Zur Auswahl stehen die klassischen Zusatzleistungen wie Ein- bzw. Zweibett-Zimmer kombiniert mit Chefarztbehandlung sowie im Einbettzimmer die Absicherung von Arzthonoraren über den Höchstsätzen der Gebührenordnung für Ärzte. Für beide Absicherungsniveaus gibt es jeweils eine günstige Startervariante.

Ändern sich die Bedürfnisse, besteht alle fünf Jahre die Option aus dem günstigeren Zweibettzimmertarif in einen mit besseren Leistungen zu wechseln - ohne Gesundheitsprüfung. Das garantiert Individualität und Flexibilität während der gesamten Versicherungsdauer.

Gesundheitsschutz kompakt

Im neuen Tarif „Gesundheitsschutz kompakt“ werden die klassischen Leistungen eines ambulanten Tarifs um stationäre Zusatzleistungen erweitert. Letztere stehen Kunden offen, die durch einen Unfall verletzt werden. Sie haben im Krankenhaus Anspruch auf ein Einbettzimmer und eine Chefarztbehandlung, die auch über den Höchstsätzen der Gebührenordnung liegen kann. Dieser preisorientierte Tarif eignet sich besonders für junge, aktive Kundinnen und Kunden. Die HUK-COBURG-Krankenversicherung verzichtet bei diesem Tarif auf eine Gesundheitsprüfung und Wartezeiten.
„Gesundheitsschutz kompakt“ schließt auch die klassischen Zusatzleistungen eines ambulanten Zusatztarifs mit ein: also Zuschüsse zu neuen Brillen, Hörgeräten oder zu gesetzlichen Zuzahlungen. Ebenfalls mitversichert ist ein Krankenhaustagegeld.

Die eigene Immobilie finanziell optimal verwerten

Lohnt sich eine Leibrente für mich?

(djd). Für viele Haus- und Wohnungsbesitzer stellt die eigene Immobilie den größten Wert ihres Privatbesitzes dar. Wer diesen finanziell nutzen und dennoch in den eigenen vier Wänden bleiben möchte, für den kommt als Alternative zu einem Immobilienverkauf auch eine Leibrente infrage. Sie erlaubt es den Eigentümern, den Immobilienwert in eine Zusatzrente umzuwandeln und zugleich ein Wohnrecht zu behalten, das im Grundbuch notariell abgesichert ist.

Foto: djd/www.immoverkauf24.de

Vorteile der Leibrente: Wohnrecht und lebenslange Rentenzahlungen

Interessant ist eine Immobilienleibrente vor allem für Eigentümer, die ihre Rente aufstocken wollen oder müssen und das Haus oder die Wohnung nicht vererben möchten“, sagt Dr. Niels Jacobsen, Geschäftsführer der Beratungsplattform immoverkauf24.de. Gründe für den erhöhten Finanzbedarf können zum Beispiel Komfort- und Reisewünsche, umfangreiche Modernisierungen oder barrierefreie Umbauten, kostenintensive medizinische Behandlungen oder noch anstehende Tilgungsraten für Kredite sein. Ob Leibrente oder regulärer Verkauf die passende individuelle Option ist, lässt sich unter www.immoverkauf24.de/leibrente-oder-verkauf online prüfen. Als weitere Vorteile nennt Dr. Jacobsen, dass sich damit auch der Lebenspartner absichern lässt, auf den das Wohnrecht übergehen kann. Zudem geht die Verantwortung für die Immobilie zu großen Teilen an den neuen Eigentümer über, Instandhaltungsmaßnahmen liegen nach Vertragsabschluss in dessen Hand, der Vorbesitzer genießt die Annehmlichkeiten eines Mietverhältnisses. Und falls doch ein Umzug etwa in ein Seniorenheim oder eine altersgerechte Einrichtung erfolgen soll, können Haus oder Wohnung weitervermietet werden, sofern ein Nießbrauchrecht vereinbart und im Grundbuch eingetragen wurde. Zudem ist die Leibrente steuerlich attraktiver als die Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Nachteile der Leibrente: Der Kaufpreis fällt niedriger aus

Ein Nachteil der Leibrente gegenüber dem regulären Verkauf ist der geringere Verkaufspreis. Denn der Käufer sichert sich mit Abschlägen auf den Kaufpreis für seine finanziellen Risiken ab und entschädigt sich für das verbleibende Wohnrecht. Dr. Jacobsen weist darauf hin, dass sich die Leibrente in Deutschland noch nicht lange etabliert hat und es daher keine Standardverträge gibt. Interessierten Immobilienbesitzern rät er daher zu umfassender Beratung über unabhängige Fachleute, bevor sie sich für eine Form der finanziellen Nutzung der Immobilie entschließen. Auch eine genaue Prüfung des Leibrentenvertrags sei unerlässlich.

So lassen sich Baumängel und Pfusch am Bau weitgehend vermeiden

Damit aus dem Traum kein Albtraum wird

Foto: djd/Schutzgemeinschaft für Baufinanzierende/Corbis

(djd). Der Bauboom in Deutschland hält unvermindert an. Angesichts weiter steigender Mieten in den Ballungsräumen und der weiterhin niedrigen Bauzinsen wagen sich viele Menschen an das Projekt der eigenen vier Wände. Vermehrtes Arbeiten im Homeoffice während der Pandemie lassen ein geräumiges Zuhause außerhalb der Großstadt zudem noch attraktiver erscheinen. Für manch unerfahrenen Häuslebauer endet der Traum vom Eigenheim allerdings als Albtraum. Nämlich dann, wenn er Baumängel und Pfusch am Bau erst erkennt, wenn es zu spät ist, etwa nach Fertigstellung des Hauses. Nun ist es oft schwierig und teuer, einen Mangel nachzuweisen und am Ende recht zu bekommen. Stattdessen sollte man den Ablauf kontinuierlich verfolgen - oder verfolgen lassen.

Nicht verzagen und den Bauleiter fragen

Zu Baubeginn sollte man sich die Kontaktdaten des Bauleiters geben lassen, er ist der wichtigste Ansprechpartner und beantwortet alle Fragen nach dem Stand der Dinge. Entscheidend aber ist der Eindruck, den der Bauherr selbst von der Baustelle hat: Hat der Bauleiter sie im Griff? Hat sie ein gutes und sauberes Erscheinungsbild? Wie ist die Stimmung unter den Handwerkern? Wird der Zeitplan eingehalten? „Wenn einem Dinge seltsam vorkommen, sollte man den Bauleiter ansprechen“, rät Florian Haas, Finanzexperte und Vorstand der Schutzgemeinschaft für Baufinanzierende. „Halten Handwerker Termine nicht ein oder erscheinen nicht auf der Baustelle, kann dies möglicherweise auf wirtschaftliche Schwierigkeiten hindeuten.“ Zudem könne es sinnvoll sein, einen unabhängigen Baubegleiter zur Qualitätskontrolle einzuschalten, die Mehrausgaben würden sich im Verhältnis zur Gesamtinvestition nur auf einen kleinen Prozentbetrag belaufen.

Der Nutzen einer baubegleitenden Qualitätskontrolle

Der Sachverständige kann etwaige Baumängel frühzeitig erkennen und bereits während der Bauphase beseitigen. Mehr Infos dazu gibt es unter www.finanzierungsschutz.de. Bei der Qualitätskontrolle wird die Baustelle in verschiedenen Bauphasen im Rahmen einer Begehung vor Ort auf Mängel und Ausführungsfehler überprüft. „Versteckte Baumängel können so entdeckt und umgehend durch die verantwortlichen Handwerker behoben werden“, erklärt Florian Haas. Dies trage im Ergebnis zu einer deutlich verbesserten Ausführungsqualität bei. Je nach Umfang des Bauvorhabens gibt es üblicherweise zwischen drei und fünf Begehungen. Mit mehr als 7.000 zertifizierten Baustellen und über 25.000 Begehungen ist der Verein zur Qualitäts-Controlle am Bau (VCQ) eine der größten Prüfinstitutionen in Deutschland.

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

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

Die Fördermöglichkeiten für Neubau und Sanierung wurden noch einmal verbessert

Mehr Geld für mehr Energieeffizienz

(djd). Eine höhere Energieeffizienz von Gebäuden lohnt sich für Klima, Wohlbefinden und Geldbeutel. Mit der neuen Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) erhalten Bauherren sowie Besitzer von Wohn- und Nichtwohngebäuden mit einem einzigen Antrag mehr Fördergelder denn je, wenn sie ihre Immobilie etwa durch eine zeitgemäße Dämmung energetisch modernisieren. Mit Genehmigung des Vermieters können sich auch Pächter und Mieter um Fördermittel bemühen, wenn sie die Maßnahmen übernehmen.

Foto: djd/www.der-daemmstoff.de

Förderungen für Dämmung und Co.: Was gab es schon und was ist neu?

Hausbesitzer, die Schritt für Schritt sanieren möchten, haben bereits mehrere Möglichkeiten, sich vom Staat unterstützen zu lassen. Zum einen kann man energetische Einzelmaßnahmen am Haus wie eine Dämmung mit Mineralwolle von Dächern, Wänden oder Geschossdecken drei Jahre lang von der Steuer absetzen. Alternativ werden Vorhaben zur energetischen Sanierung seit Januar 2021 auch durch die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) mit ihrem Teilprogramm „Einzelmaßnahmen“ unterstützt. Hier gibt es für jede Maßnahme 20 Prozent Förderung. Zusätzlich winken fünf Prozent Bonus pro Einzelmaßnahme am Wohnhaus, wenn diese mit einem sogenannten individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) umgesetzt wird. Am 1. Juli 2021 traten zwei weitere Teilprogramme in Kraft. Wird ein Wohngebäude zum Effizienzhaus saniert, können bei einer maximal förderfähigen Investitionssumme von 150.000 Euro dann bis zu 50 Prozent der Baukosten und somit bis zu 75.000 Euro gefördert werden. Für energieeffiziente Neubauten gibt es ebenfalls attraktive staatliche Zuschüsse, Gleiches gilt für Nichtwohngebäude. Um den Überblick über die unterschiedlichen Zuschüsse und steuerlichen Möglichkeiten zu behalten und sich das Maximum an staatlicher Unterstützung fürs Effizienzhaus zu sichern, finden Modernisierer und Häuslebauer umfassende Informationen und Tipps auf der Seite www.der-daemmstoff.de. Hier werden einzelne Maßnahmen und die jeweiligen Fördermöglichkeiten auch in übersichtlichen Grafiken dargestellt.

Fachgerechte Dämmung als wichtigste Maßnahme

„Wer sein Haus gemäß individuellem Sanierungsfahrplan schrittweise mit Mineralwolle dämmt, wird nicht nur mit dauerhaft niedrigeren Energiekosten und einem idealen Raumklima belohnt. Glas- und Steinwolle dienen zusätzlich auch dem Schall- und Brandschutz“, betont Dr. Thomas Tenzler, Geschäftsführer des FMI Fachverband Mineralwolleindustrie e.V. (FMI). Auf dem Weg zum energieeffizienten Gebäude ist die fachgerechte Dämmung der Gebäudehülle die erste und wichtigste Maßnahme. Dadurch kann dann die neue Anlagentechnik, wie eine Wärmepumpe, effizient arbeiten.

Marian Voth
Rechtsanwalt

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

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

Doppelstabmattenzäune · Schutznetze
Stabgitterzäune · Drahtgeflechte
Toranlagen · Schranken · Barrieren
A-Z TOR & ZAUN GMBH

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

Tipps für die herbstliche Pflege von Rasen und Rasenmäher

Gut vorbereitet in die Winterpause

(djd). Für die Kids Bolzplatz und Spielwiese, für die Eltern der liebste Platz zum Sonnen: Der Rasen im heimischen Garten hat in den vergangenen Monaten viel Freude bereitet. Bevor nun die frostige Jahreszeit beginnt, hat der grüne Teppich noch eine jahreszeitlich passende Pflegekur verdient. Damit meistern die Gräser nämlich Schnee, Frost und Co. besser und starten im kommenden Frühjahr wieder kräftig und gesund durch.

Foto: djd/STIHL

Das Laub muss weg

Der wichtigste Tipp für die Rasenpflege im Herbst: für saubere Verhältnisse sorgen. „Herabgefallenes Laub und abgebrochene Äste rauben dem Rasen die notwendige Luft. Die Gräser werden dadurch anfälliger für Schädlinge und Pilzkrankheiten“, erläutert der Stihl-Gartenexperte Jens Gärtner. Mit dem Rechen oder der Harke lassen sich die Flächen rasch von Blättern und Ästen befreien. Noch bequemer geht es mit dem Rasenmäher. Dazu das Gerät auf die höchste Schnittstufe stellen und den Fangkorb einhängen. Auch akkubetriebene Laubbläser wie das Stihl BGA 57 sind für diese Aufgabe gut geeignet. „Spätestens Mitte November ist ein guter Zeitpunkt, um Blätter vom Rasen zu entfernen“, so Jens Gärtner weiter und rät: „In einem abgelegenen Bereich des Gartens bildet angehäuftes Laub das perfekte Winterquartier für Igel.“

Wintergerecht mähen und düngen

„Kurz und knackig“ lautet das Motto für den letzten Rasenschnitt der Saison. Dreieinhalb bis fünf Zentimeter sind eine gute Schnitthöhe. So wird vermieden, dass die Halme durch Nässe oder Schnee zu Boden gedrückt werden. Wichtig: Das letzte Mähen sollte erledigt sein, bevor sich der erste Frost des Winters einstellt. Um den Rasen vor dem Winter noch mit Nährstoffen zu versorgen, kommen speziell abgestimmte Dünger zum Einsatz – geeignet sind kaliumreiche Produkte, die das Gras widerstandsfähiger gegen Frost machen. Etwas Pflege hat nach einer langen Gartensaison auch der Mäher selbst verdient: Dazu das Gerät gründlich säubern und Schnittreste entfernen. Stumpf gewordene Messer kann man selbst nachschärfen oder dies dem Fachhändler überlassen, im Zweifel empfiehlt sich ein Austausch. Ansprechpartner vor Ort finden Gartenfreunde etwa unter www.stihl.de. Bei Benzinmähern sollte der Tank entleert werden und der Mäher dann so lange laufen, bis er von selbst ausgeht. Außerdem ist es ratsam, das Öl abzulassen. Anschließend kann das Gerät ins Winterlager. Für Akku-Mäher gilt: den Akku aus dem Gerät nehmen und bei Temperaturen von etwa zehn Grad bis zum nächsten Einsatz aufbewahren. Ideal ist dafür ein Ladestand von ca. 40 Prozent, um der Selbstentladung des Akkus vorzubeugen. Rasenmäher mit Starterbatterie müssen in einem frost- und staubfreien, trockenen Raum stehen.

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

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

Mähen, düngen, neu einsäen

Rasenpflege ist im Herbst ein Muss

(djd). Gartenbesitzerinnen und -besitzer wissen: Bevor der Winter kommt, sollten sie ihre Pflanzen auf die kalte Jahreszeit vorbereiten. Das gilt auch für den Rasen. Er profitiert in diesen Wochen von der letzten Düngung des Jahres. Zudem sind einige Pflegemaßnahmen sinnvoll. Dann kommen die Gräser gut durch die zweite Jahreshälfte und treiben im Frühling wieder sattgrün aus.

Säubern und schneiden

Zuerst greifen Hobbygärtner zum Rechen und befreien das Grün von heruntergefallenem Laub. Das ist wichtig, um Licht und Luft an den Rasen zu lassen. Sonst bildet sich unter den Blättern ein Kleinklima, das einen Nährboden für Schimmel und Pilze bietet. Außerdem soll der Rasen noch so lange gemäht werden, bis er sein Wachstum für das Jahr endgültig einstellt. Das ist regional unterschiedlich und erfordert eine Beobachtung seitens des Gärtners und der Gärtnerin. Beim Schnitt bleibt der Rasenmäher auf der gleichen Höheneinstellung wie sonst auch. Bei zu hohem Aufwuchs kippen die Gräser um und faulen, bei zu tiefem Schnitt kann der Boden stärker durchfrieren und die Wurzeln werden geschädigt.

Kraftvoll durch den Winter

Eine weitere wichtige Maßnahme für einen winterfesten Rasen ist zudem die herbstliche Düngergabe. Sie sollte besonders kaliumreich sein, um die Gräser vor Frost und Krankheiten zu schützen. Aufpassen muss man jedoch bei der Stickstoffmenge: Stickstoffbetonte Rasendünger, die man im Frühjahr und Sommer verwendet hat, dürfen im Herbst nicht mehr eingesetzt werden. Besser sind Alternativen mit einem reduzierten Stickstoffgehalt wie der organisch-mineralische Herbstdünger Lupigreen. Er fördert die Einlagerung von Reservestoffen, ohne das Wachstum zum Ende der Vegetationsperiode zu verstärken. Grundlage sind hier gemahlene Lupinen-Samen. Die Lupine ist eine Blume, die mithilfe ihrer Wurzelknöllchen Stickstoff aus der Luft verarbeitet und einlagert. Dabei wird - im Gegensatz zur synthetischen Herstellung - nur die natürlich vorkommende Sonnenenergie benötigt. Unter www.eurogreen.de erhalten Hobbygärtner einen Rabatt von zehn Prozent und versandkostenfreie Lieferung, wenn sie bei ihrer Online-Bestellung den Gutscheincode „Rasenpflege“ angeben. Dieser

Foto: djd/Eurogreen/Fotolia/Sreedhar Yedlapati

Dünger ist für Kinder und Haustiere unschädlich. Eine zusätzliche Eisenbeimischung verbessert die Grünfärbung der Grashalme.

Neue Samen einbringen

Wenn der Rasen Lücken hat, darf er im Herbst auch noch einmal aufgefrischt werden. Nachsaaten und komplette Rasenneuanlagen gelingen jetzt oft besser als im Frühjahr. Denn der Boden hat die Wärme des Sommers noch gespeichert, sodass die Gräser optimal keimen. Wichtig ist allerdings, auch jetzt auf eine durchgehende Bewässerung zu achten.

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

FEUCHTE KELLER?
UNDICHTER BALKON,
FLACHDACH?
WIR HABEN
DIE LÖSUNG!
Jung
BAUFLÄCHENTECHNIK
Dipl.-Ing. M. Jung GmbH + Co. KG
42719 Solingen · Raffaelstraße 10
Tel. (02 12) 31 73 39 · Fax (02 12) 31 58 22
www.jung-bauflaechentechnik.de
info@jung-bauflaechentechnik.de
Freiwillig Überwacht durch
TÜV Rheinland
TÜV am BAU
Abdichtungen

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

Reichen Sie das
Eigentümerjournal
weiter, Ihr Nachbar freut sich

– Anzeige –

Die WSW bieten jetzt Lademöglichkeiten für daheim

Elektromobilität in Wuppertal

Die Elektromobilität in Wuppertal gewinnt langsam an Fahrt. Mit 1550 Elektroautos hat sich die Zahl der Fahrzeuge in diesem Jahr im Vergleich zu 2020 mehr als verdoppelt. Seit zehn Jahren begleiten und fördern die Wuppertaler Stadtwerke diesen Trend mit flankierenden Angeboten. Nun haben die WSW im Bereich der heimischen Infrastruktur ihr Angebot neu aufgelegt. Immer noch laden die meisten E-Mobilisten ihr Fahrzeug am heimischen Stromanschluss, nicht immer mit der für die Sicherheit notwendigen Ladetechnik.

Die WSW bieten jetzt Lademöglichkeiten für daheim, sogenannte Wallboxen, „im Paket“ mit einem Vor-Ort-Check zu einem Festpreis an. Es gibt zwei Boxen zur Auswahl, beide haben 11 Kilowatt Leistung, wegen der Bundesförderung muss diese leider begrenzt bleiben. Die teurere Box hat zudem den Vorteil, dass über die Einbindung ins Heimnetzwerk die Ladevorgänge detailliert zur Verfügung gestellt werden und so die volle Kostenkontrolle ermöglichen. Der Kunde wählt im Internet eine Box aus und bekommt dann nach Vereinbarung eines Termins einen Check seiner Kundenanlage durch einen Elektroinstallateur. Der Kunde bekommt dann aus dem Hause WSW zwei Angebote: Eines über die bevorzugte Wallbox, deren Preis er schon von der Website kennt und eines über die Installation durch einen Fachbetrieb der Wuppertaler Elektroinnung. Nach einem möglichen Förderantrag hat der Besitzer des Elektrofahrzeugs dann die Wahl, welches Angebot er annehmen möchte. Möglicherweise will man die Installation ja selbst beauftragen. Werden beide Angebote abgelehnt, muss allerdings der Vor-Ort-Check bezahlt werden. Ist eine Installation nicht möglich, fallen keine Kosten an.

„Wir möchten unseren Kunden ein Angebot machen, dass kostengünstig, durchschaubar und einfach in der Abwicklung ist. Natürlich wollen wir auch die zusätzliche Förderung durch den Klimafonds nicht vergessen“, berichtet Stefan Jaeger aus der Produktentwicklung.

Auch bei der öffentlichen Ladeinfrastruktur gibt es Änderungen. Bislang wird der Strom an den 55 Ladepunkten der WSW gegen eine Grundgebühr gratis abgegeben. „Das kommt aus der Zeit, als es primär darum ging, die E-Mobilität in Wuppertal überhaupt erstmal anzuschieben“, erzählt Jaeger. Im Dezember wird das Abrechnungssystem umgestellt: Bei Neuverträgen wird dann nur noch die halbe Grundgebühr erhoben, dafür aber der Ladestrom verbrauchsgerecht nach Kilowattstunden abgerechnet. „Einerseits wird dadurch den sich verändernden rechtlichen Rahmenbedingungen Rechnung getragen, andererseits werden so Mittel zum weiteren Ausbau frei“, so Jaeger. Denn die Suche nach Standorten für weitere Ladepunkte geht weiter. Nach eigenen Ermittlungen, Kundenmeldungen und in Absprachen mit dem Gebäudemanagement der Stadt, sind bereits weitere Standorte in die Prüfung genommen worden.

Drei Ideen für zu Hause: Von der Heizungsmiete bis zur Solarstrom-Autarkie

Privater Stufenplan für den Klimaschutz

1. Energiesparen: Neue Heizung mieten statt kaufen

Moderne Brennwertheizungen verbrauchen bis zu 30 Prozent weniger Energie als veraltete Kessel, im Vergleich zu in die Jahre gekommenen Ölheizungen sind es sogar 45 Prozent Ersparnis. Aber: Nicht jeder Eigentümer kann und will sich den Austausch seiner ineffizienten Heizung leisten. Die Alternative kann ein Mietmodell sein. Dabei wird die Anschaffung und Installation der Heizung durch den Dienstleister übernommen, er organisiert zudem die regelmäßige Wartung durch einen qualifizierten Handwerksbetrieb. Im Gesamtpaket sind neben den Schornsteinfegerleistungen auch Reparaturen bis hin zum Ersatz bei Totalausfall enthalten. Der Kunde zahlt abhängig vom Heizungsmodell lediglich einen monatlichen Grundpreis und seinen Energieverbrauch.

2. Heizung mit Solaranlage kombinieren

Wer noch mehr fürs Klima tun möchte, kann rund 60 Prozent seines Energiebedarfs fürs warme Wasser durch die Sonne decken, indem er seine neue Heizung mit Solarthermie kombiniert. Eine weitere Möglichkeit ist die Energieerzeugung mit einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach, die das Haus mit Strom versorgt. Die Nachfrage boomt - dank verbesserter Technologien, unkomplizierter Montagetechniken und geringerer Anschaffungskosten. Gegenüber konventionellem Strombezug lässt sich die Stromrechnung damit etwa um 30 Prozent reduzieren.

3. Solarstrom speichern

Für noch bessere Bedingungen sorgen zusätzliche Batteriespeicher, weil dann der selbst erzeugte Strom für die Wärmepumpe, die Notstromfunktion oder fürs E-Auto verwendet werden kann, auch wenn die Sonne einmal nicht scheint. Mit einer Kombination aus Photovoltaik-Anlage und Speichersystem kann der eigene Jahresstrombedarf inzwischen bis zu 70 Prozent gedeckt werden.

Foto: stock.adobe.com I wppt.de

Fehlt Ihnen Watt zu Hause?

Wir haben die Lösung – E-Ladestation, Installation und Förderung in einem.

WUPPEN WIR'S

Holen Sie sich eine WSW eStation für Zuhause oder Ihr Unternehmen. Wir kümmern uns mit lokalen Handwerkern um die Montage und helfen bei der Beantragung von Zuschüssen aus dem WSW Klimafonds. Damit Sie auch unterwegs gut versorgt sind, bauen wir unsere eMobil-Infrastruktur kontinuierlich aus.

WSW Energie & Wasser AG
www.wsw-online.de/emobil

WSW

Leuchttürme auf dem Lister Ellenbogen

Foto: djd-k/Kurverwaltung List auf Sylt

(djd-mk). Mit ihren weithin sichtbaren Lichtsignalen geben sie Orientierung in der Nacht und ermöglichen eine sichere Heimkehr: Leuchttürme. Für Seeleute stellen sie einen Fixpunkt bei der Navigation dar, für „Sehleute“ hingegen sind sie beliebte Fotomotive, die eine gehörige Portion Fernweh wecken. Zur Insel Sylt gehören die markanten Leuchtfeuer unweigerlich dazu. Zwei besonders reizvolle Exemplare finden Urlauber ganz hoch im Norden auf dem Lister Ellenbogen.

Signalgeber seit über 160 Jahren

Wenn sie sprechen könnten, hätten die beiden Leuchttürme List-Ost und List-West jede Menge zu erzählen aus ihrer langen Geschichte. Von Stürmen, Abenteuern auf See, aber auch von der sommerlichen Idylle in der urwüchsigen Dünenlandschaft des Ellenbogens. Beide Türme gingen 1857 in Betrieb und weisen bis heute Fischern, Frachtschiffen und Freizeitkapitänen den sicheren Weg – seit weit über 160 Jahren also. Zur Entstehungszeit stand der Sylter Norden noch unter dänischer Regierung. Die Insel war seinerzeit lediglich vom Festlandhafen Hoyer oder von Hamburg über Cuxhaven, Helgoland, Amrum und Föhr per Schiff zu erreichen. So einige Merkmale der Leuchttürme sind rekordverdächtig, schließlich handelt es sich um die nördlichsten Bauwerke Deutschlands und die ältesten hierzulande noch aktiven Eisentürme. Beide sind im Wesentlichen baugleich und unterscheiden sich lediglich leicht in der Höhe sowie in ihrem Anstrich. Schließlich trägt jedes Leuchtfeuer sein eigenes, markantes Kleid, das es tagsüber unverwechselbar macht. In der Nacht strahlen beide um die Wette: Bis zu 30 Kilometer hinaus auf Meer ist ihr Licht sichtbar.

Naturerlebnisse auf dem Ellenbogen

Bei einer Radtour oder einer Wanderung über den Lister Ellenbogen darf ein Abstecher zu einem oder am besten gleich beiden Türmen nicht fehlen. Inmitten der Dünen bieten sich immer wieder neue, reizvolle Fotomotive. Eine Besteigung ist zwar nicht möglich, doch der Besuch der Naturlandschaft im Sylter Norden lohnt sich in jedem Fall. Unter www.list-sylt.de gibt es ausführliche Informationen dazu und viele weitere Tipps für abwechslungsreiche Urlaubstage auf Deutschlands nördlichster Insel. Wer beim Anblick von List-Ost und List-West meint, nun seinen Traumberuf gefunden zu haben, wird leider enttäuscht. Leuchtturmwärter gibt es dort schon seit 1977 nicht mehr, seitdem wird alles über Funkschaltuhren und Sensoren aus der Ferne bedient.

...mehr als NUR Steine!

Natursteinbrüche Bergisch Land

...für Haus und Garten

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

www.natursteinbrüche.de

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

ANTE
FENSTER + TÜREN

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

Inhaber: Klaus Tessarek
Uellendahler Str. 488
42109 Wuppertal

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

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

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

allmähliche Steigerung · Umgangssprache · die Gesundheit betreffend · asiatischer Reitochse · englisch: nach, zu · kurz für: in dem · Teil des Krankenhauses (Abk.) · Frauenname · Dreifingerfaultier · Ritter der Artusrunde · biblische Bez. für das Paradies · Gattin des Gottes Thor

1 · Schlimmes · 3

'Vater' in der Kindersprache · Heuböden · militärische Truppeneinheit · deutsche Popsängerin

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

4

Fehler beim Tennis (engl.) · 2 · deutsche Schauspielerin · abgesondert, extra

Botin der nord. Göttin Frigg · festes Seezeichen · Kfz-Abgasentgifter (Kw.)

Sage, Kunde · abweichende Variante

griechischer Käse · Roman von Jane Austen

deutsche TV-Anstalt (Abk.)

arabisch: Sohn · deutsche Vorsilbe · Vorname von Fußballer Kirsten · griechischer Buchstabe · künstliche Weltsprache · Frauenkurzname · franz., lateinisch: und · Abk.: meines Erachtens

anständig, ehrlich · verfahrene Situation · 5

poröses Vulkangestein · Minderheit · 6

1	2	3	4	5	6

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

Kein Kassenkracher Coronajahr 2020

Mitgliederversammlung

Wie im vergangenen Jahr stand auch die diesjährige Mitgliederversammlung, die am 06.10.2021 in der Färberei am Peter-Hansen-Platz durchgeführt wurde, unter dem Zeichen von Corona. Dank stark zurückgegangener Infektionszahlen und dem Umstand, dass Anfang 2021 gegen das Virus geimpft wird, war der Zuspruch allerdings deutlich besser als 12 Monate zuvor. So entwickelte sich eine lebendige Zusammenkunft bei der viele Fragen, die manchen Mitgliedern auf den Nägeln brannten, geklärt werden konnten.

RA Marian Voth referiert zum neuen Wohnungseigentumsrecht

Nachdem Rechtsanwalt Marian Voth über die im Dezember 2020 in Kraft getretenen Änderungen des Wohnungseigentumsgesetztes referiert hatte, berichtete Dr. Peter Scharfenberg, 1. Vorsitzender von Haus und Grund, über das zurückliegende Vereinsjahr. Hier war neben den Turbulenzen, die die Corona-Pandemie mit sich brachte und die diverse Umstellungen in den Arbeitsabläufen der Geschäftsstelle notwendig machte, die Aufgabe der Hausverwaltungssparte das einscheidendste Ereignis. Dies wirkte sich natürlich auch finanziell aus. Zwar gab es auf der Einnahmenseite keinen echten „Kassenkracher“. Jedoch sanken dank Personalabbau und andere Einsparungen die Ausgaben, so dass die Bilanz für 2020 mit einem Gewinn in 5-stelliger Höhe abschloss.

Im Haushaltsplan für 2021 wurden die Zahlen aus 2020 weitgehend fortgeschrieben. Größere Ausgaben und Anschaffungen sind abgesehen von der Bürotechnik, die die Geschäftsstelle immer wieder zu unvorhergesehenen Ausgaben zwingt, nicht geplant.

Die Leistungen des Vereins waren im vergangenen Jahr wieder stark nachgefragt. Insbesondere galt dies für die Rechtsberatung, in der das Thema Corona häufig im Mittelpunkt stand, aber auch für den Nebenkostenabrechnungsservice.

Die Kasse wurde von den beiden Rechnungsprüfern, Jürgen Kreuer und Hans-Richard Knepper geprüft. In ihrem Rechnungsprüfungsbericht bescheinigten die Prüfer dem Vorstand ordnungsgemäßes Handeln und empfahlen die Entlastung, die dann auch erteilt wurde.

Dr. Peter Scharfenberg begrüßt im Namen des Vorstands die Mitglieder

Nachdem er vor 3 Jahren die Nachfolge des damaligen Vorsitzenden Lutz Fürup angetreten hatte, stellte sich Peter Scharfenberg als 1. Vorsitzender zur Wiederwahl. Diese erfolgte einstimmig bei eigener Enthaltung.

Da die Satzung es erlaubt bis zu 6 Personen in den Vorstand zu wählen, bat der Versammlungsleiter Klaus Riske im Anschluss an weitere Vorschläge. Jedoch gab es hierauf keine Resonanz, so dass der Vorstand weiterhin aus 4 Personen besteht.

Der Vorstand von Haus + Grund - Dr. Peter Scharfenberg, Thorsten Groß, Erdem Duman u. Joachim Brodowski (v.rechts nach lins)

Vollständig besetzt ist dem gegenüber der Beirat. Hier wurden Yunus Duman und Klaus Riske, die turnusgemäß ausschieden, wiedergewählt. Hinzu kommt als neues Beiratsmitglied Herr Sascha Nähr, so dass nun 10 Personen im Beirat tätig sind.

Beiratsmitglieder von Haus + Grund (von links: Boris Störte, Klaus Riske, Karl Reus, Günter Frauenkron, Sascha Nöhr, Dirk-Ingmar Wimmershoff)

Die beiden Rechnungsprüfer setzen mit Zustimmung der Mitgliederversammlung ihre Tätigkeit auch im kommenden Jahr fort. Als stellvertretender Rechnungsprüfer springt Günter Frauenkron ein, sofern einer der Prüfer ausfällt.

Vorstand, Beirat und Rechnungsprüfer sind immer noch reine Männerdomänen, was der Versammlungsleiter als bedauerlich bezeichnete. Kurzfristig lässt sich hieran zwar nichts ändern. Doch für das nächste Jahr appellierte Klaus Riske an die Damen im Verein, sich doch stärker mit einzubringen.

Außerdem formulierte die Mitgliederversammlung den Wunsch, dass der Verein doch stärker in der Öffentlichkeit präsent sein solle. Hier könnte jemand helfen, der über die erforderlichen Kontakte zu Presse und Politik verfügt oder vielleicht sogar selbst entsprechend tätig ist.

Themen gibt es genug. So zeichnet sich im Bund derzeit eine Ampelkoalition ab, bei der SPD und Grüne sicher alles daran setzen werden, Verschärfungen im Mietrecht durchzuboxen.

Des Weiteren ist mit zusätzlichen Umweltauflagen und erheblichen höheren Energiepreisen zu rechnen, wobei von Teilen der Politik gefordert wird, dass diese Steigerungen von den Hauseigentümern allein zu tragen sind und nicht umgelegt werden können.

Auch der bürokratische Aufwand wird sich allen Lippenbekenntnissen zum Trotz nicht verringern sondern weiter vergrößern. Hier führte Dr. Peter Scharfenberg die geplante Verpflichtung von Vermietern zur monatlichen Übersendung von Heizkostendaten an alle Mieter als Beispiel an.

Im Land Nordrhein-Westfalen läuft die Amtszeit der Koalition aus CDU und FDP im Mai 2022 ab. Nach dem derzeitigen Stand der Umfragen scheint es für eine Wiederwahl nicht zu reichen, so dass es auf eine rot-grüne oder gar rot-rot-grüne Landesregierung und damit auch landespolitisch auf eine Verschlechterung der Rahmenbedingungen für Vermieter und Immobilieneigentümer hinauslaufen könnte.

Und auch auf kommunaler Ebene mangelt es nicht an Themen. So schließt Stadtkämmerer Dr. Johannes Slwaig eine Erhöhung der Grundsteuer nicht aus. Der Umgang mit Hochwasserschutz und Kläranlagen wird kontrovers diskutiert. Ebenso ist die Frage umstritten, ob die Stadt sich als Ausrichter der Bundesgartenschau 2031 bewerben soll.

Ferner kann sich der Verein einbringen, wenn es um Einzelhandelskonzepte für die Innenstadt, um die Ausweisung neuer Baugebiete, Verkehrslenkungsmaßnahmen oder um den nächsten Mietspiegel geht.

Klar, nicht jeder kann zu jedem Thema etwas sagen, aber doch mancher zu manchem Thema. Und dies geht natürlich besser und wird stärker wahrgenommen, wenn man nicht für sich allein sondern für mehrere tauschend Mitglieder einer in der Öffentlichkeit bekannten Organisation spricht.

In diesem Sinne hoffen wir auf eine baldige und kräftige Verstärkung unseres Teams.

(ri)

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

Geschäfts – und Beratungszeiten

Geschäftszeiten

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

Persönliche Beratungen

Wegen der Corona-Pandemie nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung

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

Persönliche Beratung – Termin mit Voranmeldung

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

Telefonische Beratung und Auskünfte

(Für einfach gelagerte Fallgestaltungen/Fragestellungen)

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

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

Auflösung Sudoku S. 23

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

Auflösung Rätsel S. 23
STREIT

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

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

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

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

400 m² Ausstellungsfläche
■ exklusive Bäder und Fliesen
■ moderne Heizsysteme
■ Planung, Ausführung
Badfabrik Jacobi
Herderstr. 2, Vohwinkel
Telefon 0202 / 278 40-0
Mo-Fr 10-18, Sa 10-16, So 12-16 Schautag

HAUS + GRUND

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

Wir vertreten Ihre Interessen

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

IHR EIGENTUM – UNSERE KOMPETENZ

VEREIN(T) STARK

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

Teilmöblierte 1-Zimmer-Wohnung am Ölberg
(Charlottenstr. 30 , 42105 Wuppertal)

Teilmöblierte und großzügige 1-Zimmer-Wohnung in beliebter Lage am Ölberg, unweit des Sankt-Anna-Gymnasiums. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, denkmalgeschützten Haus mit 8 Wohneinheiten. Die 35qm große Wohnung befindet sich im 2.OG. Highlights sind der Balkon und die bereits vorhandene Einbauküche. Die Ausstattung ist bereits in die Jahre gekommen, aber gepflegt. Die Wohnung befindet sich in begehrter Lage nur eine Straße vom bekannten Sankt-Anna-Gymnasium am Ölberg. Pubs, Cafés und Restaurants befinden sich in direktem Umkreis. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Supermärkte sind nur wenige Hundert Meter entfernt. Kindergärten und weitere Schulen befinden sind in wenigen Minuten erreicht, ebenso wie die Elberfelder Innenstadt. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sind ebenso gut, wie die Autobahnanbindung.

KM 200,00 € + NK 80,00 € (= 280,00 € Gesamtmiete) zzgl. HK (Nachtspeicherofen) extern über eigenen Vertrag mit Versorger - Kaution 600,00 € - Energieausweis: entfällt, da denkmalgeschütztes Gebäude - Baujahr 1900 Weitere Infos in Kürze unter: www.hausundgrundwtal.de/immobilienangebote

Weitere Infos unter: www.hausundgrundwtal.de/immobilienangebote

§ Rechtsberatung

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

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

IHR EIGENTUM – UNSERE KOMPETENZ

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

Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage
(Alsenstraße , 42103 Wuppertal)
Die hier angebotene 2 Zimmer Wohnung befindet sich im 2. Stock eines gepflegten 6 Parteien Mehrfamilienhauses in der Wuppertal Elberfelder Südstadt, Nähe Stadthalle / Steinbecker Bahnhof. Die Wohnung verfügt über ein Tageslicht Badezimmer mit Badewanne. Der Küchenboden ist gefliest und im Wohn- und Schlafzimmer ist ein dunkel blauer Teppichboden verlegt. Beheizt wird die Wohnung über eine Gasetagenheizung, worüber auch die Warmwasseraufbereitung erfolgt. Im gepflegten Kellerbereich steht ein eigener Kellerraum zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich nur wenige Gehminuten vom Wuppertaler Hauptbahnhof und der Innenstadt entfernt. Die Bergische Universität Wuppertal erreichen Sie bequem über eine der Zahlreichen Busverbindungen, welche sich nur wenige Minuten entfernt befinden. Auch der Weg zu Fuß zur Uni ist möglich.

KM 330,00 € + NK 90,00 € (= **420,00 € Gesamtmiete**) zzgl. HK (Etagenheizung) extern über eigenen Vertrag mit Versorger
+ Kaution 990,00 €
Energieausweis: Bedarfsausweis vom 14.09.2021; 186,8 kWh/(m²*a)
Energieeffizenzklasse F; Energieträger: Gas; Baujahr laut Energieausweis: 1956

Weitere Infos unter: www.hausundgrundwtal.de/immobilienangebote

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

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

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

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

Weitere Infos unter: www.hausundgrundwtal.de/immobilienangebote

Beratungszeiten

Wuppertal Elberfeld
Dessauerstraße 3, 42119 Wuppertal

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

!Bitte die geänderten Beratungszeiten auf Seite 26!

Cronenberg
Emmauszentrum, Hauptstr. 37
jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat
von 16.00 - 18.00 Uhr
Keine Sprechstunde am 17.11.2021

Haus u. Grund Langenberg - NEU jetzt mittwochs -
Geschäftsstelle Froweinplatz 6b
2. und 4. Mittwoch im Monat
jeweils von 16.00 - 17.30 Uhr
Keine Sprechstunde am 10.11.2021

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

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

Anschriften

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

Dessauerstraße 3
42119 Wuppertal

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

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

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

Froweinplatz 6 b
42555 Velbert

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

Impressum

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

ISSN 2567-1472

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

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

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

Bezugspreis jährlich 42,00 EUR

Auflage 6.000

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

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

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

Immobilien sind unsere Spezialität!

Deshalb sollten Sie uns

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

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

Preisindex für Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex Deutschland Basisjahr 2015 = 100

Basisjahr	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
2017	100,6	101,2	101,4	101,8	101,8	102,1	102,5	102,6	102,7	102,5	102,1	102,6
2018	102,0	102,3	102,9	103,1	103,9	104,0	104,4	104,5	104,7	104,9	104,2	104,2
2019	103,4	103,8	104,2	105,2	105,4	105,7	106,2	106,0	106,0	106,1	105,3	105,8
2020	105,2	105,6	105,7	106,1	106,0	106,6	106,1	106,0	105,8	105,9	105,0	105,5
2021	106,3	107,0	107,5	108,2	108,7	109,1	110,1	110,1	110,1			

Verbraucherpreisindex NRW Basisjahr 2015 = 100

Basisjahr	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
2017	100,6	101,3	101,4	101,9	101,8	102,1	102,5	102,6	102,6	102,4	102,0	102,5
2018	101,9	102,3	102,8	103,1	103,8	103,9	104,3	104,5	104,6	104,8	104,1	104,1
2019	103,4	103,9	104,3	105,3	105,5	105,7	106,1	106,1	106,0	106,1	105,4	105,9
2020	105,3	105,8	105,8	106,1	106,0	106,6	105,9	105,9	105,7	105,9	105,0	105,5
2021	106,4	107,2	107,7	108,3	108,8	109,3	110,2	110,3	110,3			

Harmonisierter Verbraucherpreisindex (HVPI) für Deutschland Basisjahr 2015 = 100

	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
2020	105,1	105,7	105,8	106,2	106,2	106,9	106,4	106,2	105,8	104,7	105,3	105,8
2021	106,8	107,4	107,9	108,4	108,7	109,1	109,7	109,8				

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

	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
2020	104,37	104,56	105,13	105,43	105,33	105,69	105,32	104,88	104,96	105,15	104,8	105,15
2021	105,32	105,54	106,53	107,14	107,42	107,70	107,60	107,98				

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

Brennstoffe

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

Dach + Wand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ihr Fachbetrieb seit 1840 in Wuppertal

Rolläden • Markisen • Tore

Reparatur und Neuanlagen

H. D. Schnier GmbH

Rolladen- und Jalousiebaumeister

Telefon 02 02 / 42 59 63

TÜREN Heldmann

02 02/ 2 78 78 - 0

Stormstraße 11-17 42327 Wuppertal
Info@tueren-heldmann.de
www.tueren-heldmann.de

Unsere Türenausstellung ist eine der größten in NRW

öffnen Räume...

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

Meisterfachbetrieb Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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

MALERBETRIEB MOTTE

Maler- und Lackierermeister RALF MOTTE

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

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

Dachdeckermeister seit 1912

DICKE + SOHN

DÄCHER · FASSADEN · KOMPETENZ

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

Testen Sie uns!

Ob Wohnung, Reihenhaus oder Villa – Wir verkaufen Ihre Immobilie

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

ENGEL & VÖLKERS