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

Eigentümer journal.

Wir wünschen Ihnen ein gesundes neues Jahr 2019!

ISSN 2567-1472

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

RECHTSTIPPS • IMMOBILIENSERVICE
BRANCHENNEWS • VEREINSARBEIT

Januar
2019

Gesunde Häuser sind kein Zufall...

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

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

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

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

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

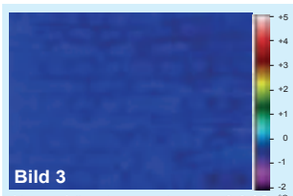
Falsche Abdichtungsmethode. Der Wasserschaden wurde lediglich hinter einem Spezialputz versteckt. Das Wasser dringt weiterhin ins Mauerwerk ein und überwandert den Spezialputz innerhalb 1-2 Jahren.

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

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

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

Atmosphärentemperatur 2.2 °C
Durchschnittstemperatur 3.4 °C



Atmosphärentemperatur 0.3 °C
Durchschnittstemperatur -0.5 °C

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

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

Verminderung der Wärme-Abstrahlung von ca. 29%.

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

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

Skiparadies Wuppertal

Als Skifahrer träume ich immer wieder einmal vom Wintersportparadies Wuppertal mit Wellnesshotels, Touristenparkplätzen am Küllenhahn und einem Ziehweg bis zur Berghütte Cafe Königshöhe. Der deutsche Alpenverein betriebe in den Monaten mit Temperaturen unter Null Grad eine Skischule mit Schneekanonen entlang der Abfahrts- und Slalomstrecke am Königshöher Weg herunter bis zum Schwarzen Weg. Ein eingerichteter Busshuttle transportierte die Alpinskibegeisterten alsdann wieder bis zum Busbahnhof und von dort geht es ab Talstation Döppersberg wieder hoch zur nächsten Abfahrt. Zusätzlich stünde ab 2031 - nach der BUGA - eine weitere alternative Piste Richtung Zoo und eine 2. Seilbahn vom Zoo hoch zur Königshöhe zur Verfügung.

Leider ist es bei uns meistens zu warm und die bislang veranschlagten Kosten von minimal 82,7 Mio. EUR für die Seilbahn und die 70 Mio. EUR für eine BUGA 2031 sind wohl nichts, was die Realisierung dieses Vorhabens als sinnvoll erscheinen lassen.

In diesem Jahr findet die BUGA in Heilbronn statt. Vor 16 Jahren entstand dort die Idee dazu. Im Gemeinderat folgte der Beschluss zur Bewerbung, sowie der Kauf des Fruchtschuppenareals am Osthafen durch die Stadt und ein städtebaulicher Ideenwettbewerb. Im Dezember 2012 sagte der Gemeinderat dann endgültig ja zur BUGA. Seither wurde dort viel bewegt – 600 000 Kubikmeter Boden, um genau zu sein. 300 Tonnen Schrott und 13 Tonnen Kampfmittel wurden ausgegraben. Was sich wohl in Wuppertal noch alles als dem 2. Weltkrieg finden ließe?
Die Ausgangslagen von Wuppertal und Heilbronn sind höchst unterschiedlich. Heilbronn als wachsende Stadt verfügte in zentraler Lage über große industrielle Brachflächen am Osthafen, eine prosperierende Wirtschaft, eine städtebauliche Vision, in die sich das Konzept einer BUGA für eine lebenswerte Stadt stimmig integrieren ließ und neben Fördermitteln von Bund und Land über Sponsoren, die das Projekt bereitwillig förderten.

In Wuppertal haben wir außergewöhnliche historische Parkanlagen, ausgedehnte Waldgebiete, aber nicht annähernd die Voraussetzungen, die aus diesem Anlass eine umweltschonende, wirtschaftlich sinnvolle Stadtentwicklung begünstigen würden. Eine Seilbahn vom Zoo zur Konigshöhe wäre wirtschaftlich betrachtet ähnlich sinnvoll wie eine Wiedererrichtung der Strecke der „alten Bergbahn“ oder das beworbene Brückenprojekt zwischen Königshöhe und Kaiserhöhe. Eine solche Brücke wäre zudem nur etwas für Personen ohne Höhenangst und zu sichern wie ein Hochsicherheitstracks, um Suizidkanditaten vom Sprung auf die Friedrich-Ebert-Str. oder in Gärten und auf Dächer der Bürger abzuhalten. Im 21. Jahrhundert haben wir ja schon Probleme damit Paternoster in öffentlichen Gebäuden weiter zu genehmigen. Prestigeprojekte wie Seilbahn oder BUGA bergen auch immer das Risiko, dass sich Rat und Funktionsträger der Stadt ein Denkmal setzen möchten. Während das Seilbahn-Projekt eine städtebaulich sinnvolle Alternative

Inhalt
Januar 2019

UNTER UNS
Der Reiz der Verlogenheit 5

VON FALL ZU FALL
Winterdienst endet an der Grundstücksgrenze 6
Dachlawine – haftet der Eigentümer? 8
Folgen eines Beschlusses der Eigentümerversammlung über die Jahresabrechnung, der nicht der Heizkostenverordnung entspricht 9
Wasserschaden – kein Schadensausgleich zwischen Mietern 10
Fensterreinigung von außen – Sache des Mieters 11

TAL AKTUELL
Mietspiegel für Wuppertal fortgeschrieben 12
Wuppertal saniert sich – sanieren Sie mit! 16

NEUES UND WISSENSWERTES
Was kostet mein neues Bad? 20
So wird der Neubau zum Traumhaus 21
Planungsfallen bei der Heizungstechnik 22
Was tun, wenn es pfeift und gluckert? 23
Heizkörper gibt es auch barrierefrei 24
Bewegungsmelder erhöhen die Sicherheit rund ums Haus 26
Rätsel / Sudoku 27

VEREIN
Geschäftszeiten 28

IMMOBILIEN-SERVICE 30-33

IMPRESSUM/BERATUNGSZEITEN/INDEX 34

Titelbild: Foto Klaus Riske
Wintersportmekka Küllenhahn

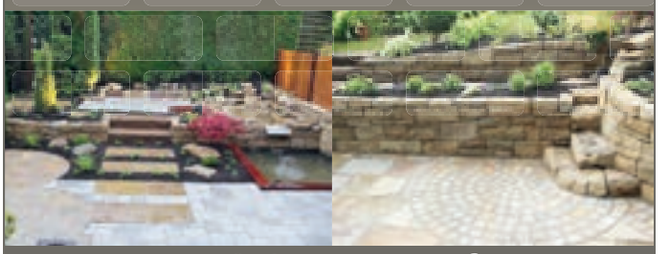
zum Bus- und Individualverkehr sein könnte, erscheint das BUGA-Projekt von vorne herein wenig zukunftsorientiert. Anders als die Planung der Schwebebahn in der wilhelminischen Zeit, die die Herausforderung an die Mobilität im 20. Jahrhundert wegweisend erfüllte, wäre der Nutzen der BUGA schnell verpufft. Zudem bindet eine BUGA personelle Ressourcen in der Verwaltung, die in die Kostenkalkulation mit Sicherheit nicht ordnungsgemäß einflösse.

Lassen Sie uns doch lieber alle einmal über die Ausrichtung einer Bundestreppenschau nachdenken. Hier sind wir bundesweit eine „Leuchtturmstadt“, haben bereits existierende Bauten und Infrastruktur, zum Großteil sogar historische Bauwerke und der aktuell desaströse Zustand vieler Treppen böte die Gelegenheit die Schau zu einem durchweg sinnvollen Infrastrukturprojekt der Stadt zum langfristigen Nutzen für die Bürger zu machen.

Thorsten Groß

Laub Elektrotechnik Meisterbetrieb
· Elektroinstallation
· Schaltschrankbau
· Beleuchtungsanlagen
· Netzwerkverdrahtung
· Sat-/Kabelanlagen
· Sprechanlagen
· Telefonanlagen
Waisenstr. 14
42281 Wuppertal
Tel. 0202 / 76 95 81 77
Fax 0202 / 76 95 81 78
info@laub-elektrotechnik.de
www.laub-elektrotechnik.de

ES LEBE DER GARTEN!
Seit mehr als 20 Jahren ist das Team von den Natursteinbrüchen Bergisch Land ihr kompetenter Partner, wenn es um Natursteine für Haus und Garten geht. Das Sortiment reicht von Terrassenplatten, Palisaden, Randsteinen und Blockstufen über Trockenmauersteine und Bruchsteine bis zu Splitt und Kies. Auch Gabionen und dekorative Elemente wie Gartenbänke und Gartenmöbel, Granitfiguren, Vogeltränken, Pflanztröge und vieles mehr können die Kunden hier finden, ebenso Natursteinfliesen und Arbeitsplatten für den Innenbereich.



Auf über 20.000m²
Natursteinhandel-Ausstellungsgarten
Naturstein aus eigenen Brüchen und aus aller Welt für Gewerbe und privat.
Natursteinbrüche Bergisch Land
Hahnenfurth 5 • 42327 Wuppertal
Auf dem Gelände der Kalkwerke Oetelshofen
Fon (02058) 78 26 90 • www.natursteinbrüche.de
info@natursteinbrueche.de
Mo. - Fr. 7 - 17.30, Sa. 9.00 - 13.00 Uhr

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

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

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

Der Reiz der Verlogenheit

Die finanzielle Mehrbelastung der Mitglieder einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) sei gering, wenn die Anschaffung, Installation, Wartung und Kontrolle von Rauchmeldern nicht den einzelnen Eigentümern überlassen, sondern an ein Unternehmen delegiert werde, entschied der BGH (V ZR 273/17) ganz formal nach dem Gesetz bzw. den Verordnungen. Das führt zu der Frage, ob einer dieser Richter selbst einer WEG angehört oder die tatsächlichen Kosten kennt. Zweite Frage: Erwartet irgend jemand von den beauftragten Unternehmen Altruismus? Drittens: die Anschaffungskosten sind bekanntermaßen die geringsten unter den oben genannten vier und genau jene (und auch die einzigen), die bei der Eigeninstallation durch den Eigentümer anfallen. Die übrigen betragen jährlich das fünf- bis zehnfache der einmaligen Anschaffungskosten. Deshalb hätte man sich bei diesem Urteil eine höchstrichterliche bewertende Auslegung gewünscht, wie das in manchen anderen Fällen schon geschehen ist.

Die Rauchmelder sind beileibe kein Einzelfall. Bei der Trinkwasserprüfung auf Legionellen und den zentralen Wärmemengenzählern sind die Installationskosten mit bis zu mehreren tausend Euro weitaus größer und der Nutzen für die Eigentümer (oder die Mieter) entsprechend noch geringer. So wird Wohnen immer teurer, weil mit ausufernden immer neuen zusätzlichen Auflagen die Nebenkosten zu Hauptkosten werden, ohne dass ein spürbarer Nutzen anfällt, der dem zu zahlenden Preis entspricht. Mit anderen Worten, die auf der Verordnungswelle schwimmenden Verordnungsgeber ignorieren die Interessen großer Teile der Bevölkerung. Aber die Fakten sprächen doch für alle diese Verordnungen, heißt es, und wer das in Frage stellt, sei ein Leugner, oder noch schlimmer, Populist.

„Fakten, Fakten, Fakten“ war das Motto des Herausgebers eines großen deutschen Wochenmagazins, der sich kürzlich in seiner Eröffnungsrede als Alterspräsident des Bayrischen Landtags wünschte, die Verantwortlichen mögen ihren Verstand nicht nutzen um zu verhindern, sondern um zu heilen, nicht um abzuwimmeln, sondern um zu ermöglichen. Man möchte hinzufügen: zur Ableitung von Verordnungen aus der Bewertung von Fakten mittels „gottgegebener“ Grenzwerte bedarf es nur eines dressierten Affen, einer sogenannten „Umwelthilfe“ oder einer „künstlichen Intelligenz“. Um Algorithmen abzuarbeiten braucht es kein Bewusstsein, keinen „Verantwortlichen“. Nur in Verbindung mit menschlicher Einsichtsfähigkeit machen Fakten einen Sinn.

Manche Fakten sind nicht nur überflüssiger Datenmüll, sie sind wie Krankheiten, die kein Mensch braucht. Es gibt aber auch andere Fakten, die will man einfach nicht zur Kenntnis nehmen (Beispiel: Kassandra). Dieses Schicksal widerfährt gerade dem Zusammenhang von zunehmenden Wohnungskosten einerseits und Wohnungsmodernisierung/Wärmedämmung andererseits. Denn wie soll das bezahlt werden, wenn nicht durch den Nutznießer/Mieter über die Mieterhöhung. Was die Politik den Mietern und sich selbst suggeriert - das kostenlose Schlaraffenland - wurde gerade von einem großen Wohnungsunternehmen der Lächerlichkeit preisgegeben. Damit die Miete nicht stärker steigt als sie politisch gewollt darf, wird eben nur noch in dem Umfang modernisiert, der nach der Kappung der Mieterhöhungsmöglichkeiten in Deutschland finanziell tragbar ist. Das bedeutet Reduktion der Investitionen um 60%. Statt hierzulande, erfolgt die energetische Haussanierung dann eben anderswo, beispielsweise in Schweden. Ob unsere Sozial- und Klimapolitiker diese schallende Backpfeife überhaupt bemerkt haben, wurde bisher nicht bekannt.

Grex

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

Winterdienst endet an der Grundstücksgrenze

Der Winter erfreut nicht alle mit seiner Schneepracht, sondern ist auch Vielen ein Greuel. Denn im Winter steht der unbeliebte Winterdienst, also das Schneefegen, Räumen und Streuen von glatten sowie beschneiten Flächen an. Gerade in den frühen Morgenstunden bleibt der eine oder andere lieber in seinem kuscheligen Bett, als zur Schneeschippe zu greifen. Dieser Schlaf kann teuer erkauft sein, wenn es durch nicht geräumte Flächen zu einem Unfall von Passanten kommt. Dann will niemand es gewesen sein und für den Schaden, der dann geltend gemacht wird, einstehen.

So auch in einem Fall, den der Bundesgerichthof (Az. VIII ZR 255/16) in diesem Jahr entscheiden musste. Die Eigentümerin und gleichzeitig Vermieterin einer Wohnung des Objektes in ihrem Anwesen wurde auf Schadensersatz und Schmerzensgeld verklagt. Die Wohnung war an eine Mieterin vermietet. Diese hatte ihren Lebensgefährten und dann späteren Ehemann mit in der Wohnung aufgenommen. Dieser stürzte an einem Januarmorgen um 9.10 Uhr beim Verlassen des Miethauses auf dem Kopfsteinpflaster des nicht geräumten Streifens des öffentlichen Gehweges im Bereich des Grundstückseingangs vor dem Anwesen der Vermieterin. Durch den Sturz zog er sich Frakturverletzungen am rechten Innenknöchel zu. Eindeutig und klar war in dem Fall und auch nicht zwischen den Parteien im Streit, dass die Räum- und Streupflicht für den Gehweg vor dem Grundstück grundsätzlich bei der betroffenen Gemeinde nach deren Straßenreinigungsverordnung lag.

Die Gemeinde hatte den Gehweg mehrfach geräumt und gestreut, wenn auch nicht auf der ganzen Breite und auch nicht bis zur Schwelle des unmittelbar an den Gehweg angrenzenden Anwesens der Vermieterin. Die Vermieterin selbst hatte dort auch keine Schneeräumarbeiten vorgenommen, weil sie sich dazu nicht verpflichtet sah.

Gleichwohl begehrte der Ehemann der Mieterin von der Vermieterin einen Schadensersatz in Höhe von gerundet 4.300,00 € zzgl. eines noch zu bestimmenden Schmerzensgeldes als auch einer Feststellung, dass künftige Schäden, die aus dem Unfall herrühren, von der Vermieterin zu tragen sind. Durch alle Instanzen hindurch und auch von dem BGH wurden die geltend gemachten Ansprüche abgelehnt.

In seiner Entscheidung hat sich der BGH umfassend mit den Kernfragen, zu dem Umfang und Grenzen der Winterdienstpflichten eines Vermieters bzw. Grundstückeigentümers geäußert. Hierbei beleuchtete er alle Facetten von mietvertraglichen Pflichten aber auch der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht eines Grundstückeigentümers her.

Der BGH stellte klar, dass sowohl nach den Nebenpflichten aus dem Mietvertrag als auch nach der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht unter dem Gesichtspunkt der so genannten Eröffnung eines Verkehrs gegenüber Mietern, Besuchern etc. der Vermieter/Grundstückeigentümer verpflichtet ist, dem Mieter während der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache und damit auch dem Zugang zur Mietsache zu gewähren. Die dem Vermieter obliegende Erhaltungspflicht erstreckt sich auch auf die nicht ausdrücklich mitvermieteten Hausteile, wie Zugänge, Treppen und insbesondere darauf, dass sich diese Räume und Flächen in einem verkehrssicheren Zustand befinden. Dazu gehört es grundsätzlich, die auf dem Grundstück der vermieteten Wohnung befindlichen Wege, insbesondere vom Hauseingang bis zum öffentlichen Straßenraum in den Wintermonaten zu räumen und zu streuen.

Der BGH machte aber auch klar, dass diese Pflichten sich grundsätzlich auf dem Bereich des Grundstückes des Vermieters/Grundstückseigentümers beschränkt. Die Pflichten gehen nicht so weit, jedwede Gefahr des Ausgleitens von Fußgängern unter allen Umständen vollständig auszuschließen. Bezüglich des erforderlichen Umfangs des Winterdienstes sind neben der Art und Wichtigkeit des Verkehrsweges und der Gefährlichkeit und Stärke des Verkehrs auch Gesichtspunkte der Zumutbarkeit für die Sicherungspflichtigen zu berücksichtigen.

Hiernach ist es regelmäßig

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

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

nicht erforderlich, den Gehweg bis zum Gehwegrand (und damit bis zur Grenze des sich daran anschließenden Grundstückes) zu räumen. Dementsprechend bestand keine Räum- und Streupflicht der Vermieterin für die Unfallstelle und damit auch keine Ansprüche des Verunfallten.

Anmerkung:
Die BGH Entscheidung ist insoweit zu begrüßen, als einer uferlosen Haftung des Vermieters / Grundstücks-eigentümers eine Absage erteilt wird. Gleichwohl sollte sich jeder Vermieter genauestens über die ortsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde, in der sich sein Haus befindet, erkundigen. Die Winterdienstpflichten sind regelmäßig in gemeindlichen Straßenreinigungssatzungen festgeschrieben. Dies gilt nicht nur über die Verpflichtung welche Gehwege, sondern auch zu welchen Uhrzeiten und in welchem Umfang ein Winterdienst durchzuführen ist. Mindestens diese Vorgaben muss der Vermieter / Grundstückseigentümer einhalten. Wenn er die Arbeiten über Mietvertrag an die Mieter oder Dritte beauftragt, hat er diese dazu anzuhalten, diese Vorgaben ebenfalls einzuhalten. Sollte dies nicht beachtet werden, droht allein deswegen schon dem Vermieter / Grundstückseigentümer eine Haftung bei Schnee- bzw. Glätteunfällen.

Ansonsten reicht es nach der Rechtsprechung seit je her aus, einen Streifen von 1m bis 1,20 m zu räumen, sofern nicht besondere Gefahrenstellen oder stark frequentierte Stellen wie Haltestellen oder Bahnhöfe betroffen sind. Sollte dann eine Person, sei es Mieter oder sonstiger Passant in nicht geräumten Teilbereichen zum Sturz kommen, verwirklicht sich das für diese bestehende allgemeine Lebensrisiko.

Auch wenn die Entscheidung eine größere Klarheit und Abgrenzungsmöglichkeit geschaffen hat, ist aber immer darüber nachzudenken, ob dann noch eine besondere oder gesteigerte Gefahrenlage von anderen Umständen ausgeht, die auch das Räumen für weitere Bereiche erforderlich macht. So gab es Urteile, die die Verkehrssicherungspflicht des Vermieters ausgedehnt hatten, zum Beispiel in einem Fall, in dem das vermietete Gebäude auf einem noch nicht erschlossenen Grundstück errichtet worden war und für die Mieter mangels eines auch nur behelfsmäßigen Zugang vom Grundstück zur nächsten gelegenen Straße eine besondere Gefahrenlage bestand. In solchen Fällen kann es „ergänzende“ Räumungspflicht für das „Anschlussstück“ eines Gehweges in Betracht kommen.

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

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

Gern unterstützen wir Sie

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

Sprechen Sie uns an!

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

GLAS HOENING
Duschen
Glastüren
Isolierglas
Fenster
Spiegel
Reperaturverglasung
Juliusstraße 12
(Güterbahnhof Mirke)
42105 Wuppertal
Fon 02 02 - 2 75 06-0
Fax 02 02 - 2 75 06-20
mail: info@glas-hoening.de
www.glas-hoening.de

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

Tel. 02 02 / 281 99 33 · Fax 02 02 / 250 20 06 · info@galabau-peukert.de
www.galabau-peukert.de

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

www.hausundgrundwtal.de

Urteile in Kurzfassung

zusammengestellt von RA Klaus Riske

Wärmebrücken
Wärmebrücken in den Außenwänden sind nicht als Sachmangel einer Mietwohnung anzusehen, wenn dieser Zustand mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen in Einklang steht. Eine Mietminderung, die allein auf eine bestehende Schimmelpilzgefahr gestützt wird, ohne dass diese sich tatsächlich realisiert, ist unzulässig (VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs, Urteil vom 5.12.2019 (VIII ZR 271/17; VIII ZR 67/18).

Gern unterstützen wir Sie

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

Sprechen Sie uns an!

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

Dachlawine – haftet der Eigentümer?

Es kommt häufiger vor, als man denkt, dass selbst trotz Schneefanggittern infolge von erheblichen Schneefällen Schneemassen bzw. Eis, das sich durch den Wechsel von Frost- und Tauwetter aufgestaut hat, von einem Dach herabrutscht. Hier kann es dann zu Schädigungen an vor dem Haus stehenden Pkw‘s aber auch zu Personenschäden kommen.

Sodann stellt sich die Frage, wer nun für den eingetretenen Schaden zu haften hat.

Im Regelfall kann sich der Geschädigte nur auf § 823 des BGB berufen, wobei er nachweisen muss, dass der Hauseigentümer den Schadensfall verschuldet hat.

Die Gerichte haben hierzu entschieden, dass das bloße Vorhandensein von aufgestautem – aber noch nicht überhängenden – Schnee für den Hauseigentümer nicht die Verpflichtung auslöst, über die Schneefanggitter hinaus zusätzliche Maßnahmen zur Gefahrenabwendung zu treffen.

Nur wenn z.B. ein besonders gefährlicher Überhang größerer Schneemassen zu erkennen ist, seien zusätzliche Schutzmaßnahmen, wie Warnschilder etc. von dem Hauseigentümer zu verlangen. Im Regelfall sei es eine unzumutbare Überspannung der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht vom Hauseigentümer zu verlangen, mithilfe eines Dachdeckerbetriebes das Dach von jeglichem Schnee frei zu räumen, sobald solcher auf diesem liegt.

Praxistipp:
Gleichwohl ist unsere Empfehlung, dass sie oder eine von ihnen beauftragte Person im Falle von Schneeüberhängen das Dach regelmäßig, wenn möglich einmal täglich überprüfen. Wird ein gefährlicher Überhang festgestellt, ist dieser möglichst unverzüglich zu entfernen. Zumindest sollte aber auch auf jeden Fall als erste Maßnahme auf dem Bürgersteig oder am Objekt gut sichtbare Warnschilder oder ähnliches aufgestellt bzw. angebracht werden.

Im Übrigen sei auch angemerkt, dass nach der Rechtsprechung überhängender Schnee auf dem Dach keine unvorhergesehene oder unvermutete Gefahr dar stellen. Infolge dessen hält die Rechtsprechung es vielfach für einen Fahrzeughalter für zumutbar, sich selbst davon zu überzeugen, ob der gewählte Parkplatz gefahrlos ist oder nicht. Sollte dies ein Fahrzeughalter missachten und es dann zu Schäden, selbst bei fehlenden Schneefanggittern, kommen, wird sich der Geschädigte selbst ein erhebliches Mitverschulden, was den Schadensersatzanspruch sehr stark reduzieren kann, zurechnen lassen müssen.

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

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 • 6957840
fax:+(49) 202 • 6957802

Folgen eines Beschlusses der Eigentümerversammlung über die Jahresabrechnung, der nicht der Heizkostenverordnung entspricht

In einer Wohnungseigentümergemeinschaft bestanden Differenzen über die Richtigkeit einer Heizkostenabrechnung. Sie beschlossen darauf hin einen Sachverständigen für Heizungstechnik zu beauftragen, zu untersuchen, aus welchem Grund der Verbrauch von zwei Wohneinheiten besonders hoch ausfiel. Sollte sich aus der Untersuchung keinerlei verwertbare Erkenntnisse ergeben, die sich auf die Heizkostenabrechnung auswirkten, sollte die Abrechnung nach Wohnfläche berechnet werde.

Nach Ablauf der Anfechtungsfrist von einem Monat erklärte die Verwaltung, dass es keine verwertbaren Erkenntnisse durch die Überprüfung durch den Sachverständigen gegeben habe. Die Abrechnung wurde dann neu gefasst. Zulasten eines Sondereigentümers wurde ein um 539,20 € höherer Saldo als in der Abrechnung zuvor berechnet. Der Sondereigentümer war der Auffassung dass der Beschluss über die Abrechnung wegen Verstoßes gegen § 9a HeizkV nichtig sei.

Der BGH hat am 22.06.2019 (V ZR 193/17) den Fall entscheiden und festgestellt, dass ein Beschluss jedenfalls dann nur anfechtbar und nicht nichtig ist, wenn die Wohnungseigentümer im Einzelfall bezogen auf eine konkrete Jahresabrechnung von den Vorgaben der Heizkostenverordnung abweichen. Grundsätzlich sind von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage mindestens 50 %, höchstens 70 %, nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. Die übrigen Kosten sind nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum zu verteilen (§ 7 HeizkV). Von diesen Vorgaben, die auch auf Wohneigentum anwendbar sind (§ 3 HeizkV), kann gemäß § 9a HeizkV, wenn der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch von Nutzern für einen Abrechnungszeitraum wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst werden kann. Diese Voraussetzungen waren hier aber nicht gegeben.

Folge hieraus ist, dass der Beschluss nach Ablauf der Anfechtungsfrist (1 Monat ab Beschlussfassung) bestandskräftig wurde und vom Gericht nicht aufgehoben werden konnte. Es sollte also vorsorglich ein solcher Beschluss zeitnah überprüft werden, um ggf. noch eine gerichtliche Anfechtung zu ermöglichen.

Marian Voth

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Hier könnte Ihre Anzeige stehen!

Wir beraten Sie gerne.

Telefon
0 23 24 / 2 58 22

e-mail:
andreas.wimmers@gmx.de

Aufgepasst

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

Ersatzwohnraum
Eine unzumutbare Härte wegen fehlender Möglichkeit zur Beschaffung von angemessenem Ersatzwohnraum muss der gekündigte Mieter im Einzelnen dartun. Der Hinweis auf das allgemeine Bestehen einer Wohnungsmangellage reicht dafür nicht aus (LG Berlin, Urteil vom 09.03.2019 - 63 S 67/16).

Lastschrift
Bei einem Lastschriftverfahren führt die wiederholte Duldung des Mieters bezüglich der Abbuchung des angehobenen Mietzinses nicht zu einer konkludenten Vertragsanpassung zu Gunsten des Vermieters. Der Rückzahlungsanspruch des Mieters hinsichtlich der in der Vergangenheit überzahlten Mieten ist im Fall der vorbehaltlosen Duldung von 24 Abbuchungen jedoch verwirkt (AG Bremen, Urteil vom 09.11.2019 - 9 C 127/18).

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

Wasserschaden – kein Schadensausgleich zwischen Mietern

Tritt ein Wasserschaden ein, ist nicht nur der Schrecken groß, sondern entstehen auch ganz schnell erhebliche Beschädigungen an der Gebäudesubstanz, aber auch an Dekorationen, Einrichtungen oder sonstigen Gegenständen.

Das OLG Frankfurt (Az. 10 U 8/18) musste sich mit der Falllage auseinandersetzen, in dem ein Mieter einen anderen Mieter, der die Wohnung über der Wohnung des geschädigten Mieters bewohnte, in Regress nehmen wollte.

In dieser Wohnung trat das Wasser aus dem Leitungssystem des Hauses aus und drang in die Wohnung des darunter liegenden Mieters ein. Dieser betroffene Mieter war der Meinung, dass der andere Mieter ihm zum Schadensersatz verpflichtet sei, weil das Wasser unkontrolliert aus dem Wasserhahn im Bad dessen Wohnung ausgelaufen sei. Dies sei deswegen geschehen, weil der andere Mieter eine unsachgemäße Reparatur des Wasserhahnes vorgenommen habe. Hierdurch sei das Wasser auf den Boden des Raumes gelaufen und von dort über die Decken und Wände in seine Wohnung eingedrungen. Als weitere Folge war eine Neutapezierung der Wohnung erforderlich. Die hierfür aufzuwendenden Kosten beliefen sich auf rund 6.600,00 €.

Mit seinem Verlangen setzte sich aber der betroffene Mieter nicht durch.

Der geschädigte Mieter hat keinen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch und auch keinen so genannten deliktischen Anspruch gegenüber dem anderen Mieter. Nach der Gerichtsauffassung scheitert im Wesentlichen der Anspruch daran, dass die Tapeten gar nicht (mehr) im Eigentum des geschädigten Mieters stehen. Mit dem Anbringen der Tapeten wären diese nämlich Gebäudebestandteil geworden und stehen damit folglich im Eigentum des Vermieters. Auch stellte das Gericht fest, dass ein Anspruch aus dem Mietvertrag zwischen dem Vermieter und dem anderen Mieter keine Schutzwirkung zugunsten des betroffenen Mieters entwickle.

Anmerkung:
Den juristischen Laien wird das wesentliche Argument erstaunen. Jedoch entspricht es den §§ 93, 94 BGB, dass Bestandteile nicht Gegenstand besonderer Rechte sein können, wenn sie nicht voneinander getrennt werden können, ohne dass der eine oder andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird. Zu diesen wesentlichen Bestandteilen gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen. Tapeten sind grundsätzlich damit wesentliche Bestandteil des Gebäudes, weil sie in der Regel von der Wand nicht mehr abgelöst werden können, ohne dass sie in einer Weise beschädigt werden, die eine wirtschaftliche Zerstörung darstellt.

Erfreulich ist, dass das Gericht hier, der bereits im Eigentümerjournal oft zitierte und angeprangerte Neigung der Gerichte den §

Frank Hüttemann Bedachungen
Ihr Meisterbetrieb für Dach, Wand und Solartechnik
- Dach-, Fassaden-, und Klempnerarbeiten
- Balkon- und Terrassensanierung
- Wärmedämmtechnik
- Dachbegrünung
- Schieferarbeiten
- Solartechnik
- Photovoltaik
- Thermografie
- Energieberatung/Energieausweis
- Reparaturnotdienst

Die leistungsstärksten Solaranlagen der Welt
SOLARTEUR
Mitglied der Dachdeckerinnung
Dach und Wand aus Meisterhand
Telefon 0202 - 976 55 40 • Küllenhahner Str. 242
42349 Wuppertal • www.huettemann-bedachungen.de

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

906 BGB, der sich zu einem verschuldensunabhängigen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch verhält, auf alles Mögliche ausufernd angewendet wurde, nicht gefolgt ist. Jedoch betrifft diese Einschränkung nach wie vor nur diesen Fall, wenn Mieter untereinander im Interessenkonflikt stehen, während die Gefahren der analogen Anwendung des nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruchs von Eigentümern untereinander nach wie vor sehr hoch sind. So wäre es im vorliegenden Fall dazu gekommen, wenn hier zwei Eigentümer von Eigentumswohnungen aufeinander getroffen wären, womöglich der obere Wohnungseigentümer hätte Schadensersatz leisten müssen.

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

Fensterreinigung von außen – Sache des Mieters

Häufig besteht zwischen dem Vermieter und Mieter Uneinigkeit wegen der Reinigung der Wohnungsfenster. Während der Vermieter regelmäßig einen höheren Reinigungstakt erwartet, meint der Mieter eben nicht so häufig tätig werden zu müssen. Manchmal meint er auch überhaupt gar nicht Fenster reinigen zu müssen. So auch in einem Fall des Bundesgerichtshofes (Az. VIII ZR 188/16).

Im BGH-Fall waren die Mieter der Meinung, hier für Fensterreinigung - zumindest in Teilbereichen - nicht zuständig zu sein. Sie waren sogar der gegenteiligen Auffassung, dass der Vermieter ran müsse. Die Mieter hatten eine Loftwohnung im ersten Obergeschoss eines ehemaligen Fabrikgebäudes angemietet. Das Gebäude verfügt über eine großflächige Fensterfront, die sich derart an der Wohnung der Mieter erstreckt, dass sich vor mehreren Räumen Fenstersegmente befinden, die eine Fläche 1,3 m x 2,75 m aufweisen und in deren Mitte sich jeweils ein Fenster mit einer Fläche von 0,6 m x 1,25 m öffnen lässt, während der übrige Teil des jeweiligen Glassegments nicht zu öffnen ist.

Der Vermieter hat bisher die Fensterfassade zweimal jährlich, jeweils im April und Oktober durch ein Unternehmen auf eigene Kosten gereinigt, jedoch ohne eine entsprechende Verpflichtung hierzu gegenüber den Mieten anzuerkennen. Hiermit waren die Mieter nicht zufrieden. Sie wollten eine Reinigung der nicht zu öffnenden Glassegmente vor ihrer Wohnung in einem vierteljährlichen Turnus, da diese witterungsbedingt schnell verschmutzen. Dies beeinträchtige den Blick nach draußen und mindere damit den Wohnwert. Außerdem sei die Reinigung der starren Teile der Fenstersegmente mit großen Schwierigkeiten verbunden.

Der BGH erteilte dem Ansinnen der Mieter eine Abfuhr. Er stellte fest, dass ein Anspruch auf eine Fensterreinigung durch den Vermieter nicht besteht.

Die Reinigung der Flächen der Mietwohnungen einschließlich der Außenflächen der Wohnungsfenster, zu denen auch etwaige nicht zu öffnende Glasbestandteile sowie Fensterrahmen gehören, obliegt grundsätzlich dem Mieter, soweit die Vertragsparteien keine abweichende Vereinbarung getroffen haben.

Fazit:
Die BGH-Entscheidung ist für Vermieter erfreulich. Damit ist klar, dass auch Außenflächen von Wohnungsfenstern - was vielfach bestritten wurde - auch von den Mietern zu reinigen sind, gleichgültig wie schwierig die bauliche Situation ist. Auch ist damit klar, dass der Vermieter dem Mieter keine Erhaltung der Mietsache in einem jeweils gereinigten Zustand schuldet. Bloße Reinigungsmaßnahmen sind nicht Bestandteil der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht des Vermieters. Solches hat der Mieter grundsätzlich ohne andere Vereinbarung so oder so zu tragen. Soweit es um schwierige bauliche Fenstersituationen geht, ist unbeachtlich, ob der Mieter die Reinigung der Fensterflächen persönlich leisten kann. Hierauf kommt es nicht mehr an. Sollte er nämlich nicht dazu in der Lage sein, kann und muss der Mieter sich beispielsweise einer professionellen Hilfe dazu bedienen.

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

Formvollendung
Formell ordnungsgemäß ist eine Betriebskostenabrechnung, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Nach den Grundsätzen des § 259 BGB muss die Abrechnung so gestaltet sein, dass der Mieter in die Lage versetzt wird, den Anspruch des Vermieters nachzuprüfen, also gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen. In die Abrechnung sind regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen: geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten, Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, Berechnung des Anteils des Mieters und Abzug der Vorauszahlungen.
Ob die abgerechneten Positionen dem Ansatz und der Höhe nach zu Recht bestehen oder sonstige Mängel der Abrechnung vorliegen, betrifft nicht die formelle Ordnungsmäßigkeit, sondern allein die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung (OLG Brandenburg, Urteil vom 29.08.2019 - 4 U 106/15).

Videobeweis
Die bloße Möglichkeit, von Überwachungskameras des Nachbarn erfasst zu werden, kann zumutbar sein. Ob allein ein „Überwachungsdruck“ einen unzulässigen Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht begründet, beurteilt sich nach den Umständen des Einzelfalls (Amtsgericht München, Urteil vom 22.11.2019 - 213 C 15498/18).

Kündigung
Dem Vermieter ist es nicht verwehrt, seinen Herausgabeanspruch auf eine ordentliche Kündigung gem. § 573 BGB zu stützen, wenn er das Angebot des Jobcenters, die rückständigen Mieten nachzuzahlen, nicht angenommen hat. Die sog. „Schonfristzahlung“ kann eine ordentliche Kündigung nicht heilen (LG Berlin, Beschluss vom 30.05.2019 - 65 S 66/18).

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

Mietspiegel für Wuppertal fortgeschrieben

Seit dem 22.12.2018 gilt für Wuppertal eine neue Mietwerttabelle. Die Werte der Preisübersicht von 2016 wurden mithilfe einer Nacherhebung per Stichprobe, die von der Firma InWis Forschung und Beratung GmbH im Auftrag der Stadt Wuppertal durchgeführt worden ist, an die Marktentwicklung angepasst. Der Mietspiegel entspricht damit weiterhin den gesetzlichen Vorgaben für qualifizierte Mietspiegel. Er ist am 09.07.2019 von den im Arbeitskreis Mietspiegel stimmberechtigten Interessenverbänden, zu denen auch unser Verein gehört, anerkannt und verabschiedet worden.

Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die es ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Alter, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage sowie weiterer Gegebenheiten festzustellen. Die Tabelle enthält Preisspannen, denen der monatliche Nettopreis (d.h. die Miete ohne Heiz - und Betriebskosten) zu entnehmen ist.

Wie bisher ist die Tabelle in Baualtersbereiche und Größenklassen gegliedert. Diese sind jetzt wieder wie früher mit römischen Ziffern (I – VI für die Baualtersbereiche) und Buchstaben (A – C für die drei Untergruppen) überschrieben, was die Handhabung etwas erleichtert.

Die im Mietspiegel angegebenen Preise entsprechen dem Stand vom 01.04.2019. Hier hätten wir uns eine größere zeitliche Annäherung an den Veröffentlichungstermin gewünscht, die jedoch im Arbeitskreis nicht zu erreichen war.

Was die Preise selbst betrifft, hat die von der IWF gezogene Stichprobe ergeben, dass diese bei den Wohnungen, die Gegenstand der Befragung von Oktober 2016 waren und in denen keine baulichen Änderungen stattgefunden hatten, im April 2017 im Schnitt um 1,76% höher lagen als 18 Monate zuvor. Dieser Prozentsatz wurde dann auf alle im Mietspiegel angegebenen Werte (also nicht nur auf die jeweiligen Preisspannen sondern auch auf Zu und Abschläge) aufgeschlagen. Im Ergebnis führt dies dazu, dass für die meisten Wohnungen ab sofort ca. 0,10 Euro pro Quadratmeter mehr verlangt werden kann.

Der neue Mietspiegel hat eine Laufzeit von exakt 2 Jahren. Er verliert somit am 21.12.2020 seine Gültigkeit. Rechtzeitig vor diesem Termin (voraussichtlich im April 2020) soll allerdings eine neue Erhebung mit größerer Repräsentativität (mindestens 1% des gesamten Wohnungsbestands von aktuell 161.000 Wohnungen) geben. Hier bitten wir alle Leser schon jetzt darum, sich an der Umfrage zu beteiligen, sofern sie mit ihrem Haus in die Auswahl kommen.

Einen Auszug aus dem neuen Mietspiegel mit den aktuell gültigen Zahlen sowie sämtlichen Zu- und Abschlägen finden Sie auf den folgenden Seiten. Gedruckt ist die Publikation gegen Zahlung einer Schutzgebühr in unserer Elberfelder Geschäftsstelle erhältlich. Die Geschäftsstelle hält auch aktualisierte Formulare zur Durchführung von Mieterhöhungsverfahren bereit.

RA Klaus Riske

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

www.adf24.de
ADF
adf24@web.de
Dachdeckerei Mijovic GbR
Dachdeckerarbeiten aller Art
Eigener Gerüstbau
Schnurstr. 14 a
42289 Wuppertal
Tel. 0202-786 93 92
Mobil 0151-458 411 44

4. MIETSPIEGELTABELLE

Entsprechend den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches weist die Mietspiegeltabelle Mietspannen aus. In diesen Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung,
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt wurden (z.B. besondere Einbruchschutzmaßnahmen oder Beheizungsart „Nachtstromspeicher“), sowie
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen (Mikro-Lage) ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst wurden (siehe “Wohnlagen“).

Als Orientierungshilfe wird ein Mittelwert (arithmetisches Mittel) der Mietspannen ausgewiesen. Er muss nicht notwendigerweise dem rechnerischen Mittelwert der Spannen entsprechen. Mietpreise innerhalb dieser Spannen gelten noch als ortsüblich.

		Gruppe I		Gruppe II		Gruppe III	
		Baualtersbereich bis 1948		Baualtersbereich 1949 bis 1960		Baualtersbereich 1961 bis 1977	
	Wohnfläche	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²
A	bis 50 m²	5,68	4,76 – 6,57	5,59	4,65 – 6,55	5,82	4,60 – 6,87
B	über 50 m² und bis 90 m²	5,26	4,52 – 6,08	5,20	4,52 – 5,85	5,13	4,45 – 5,82
C	über 90 m²	5,19	4,28 – 6,02	4,72	4,07 – 5,41	4,96	4,15 – 5,87

		Gruppe IV		Gruppe V		Gruppe VI	
		Baualtersbereich 1978 bis 1994		Baualtersbereich 1995 bis 2004		Baualtersbereich 2005 bis 2016	
	Wohnfläche	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²
A	bis 50 m²	6,26	5,23 – 7,15	6,29	5,01 – 7,94		*
B	über 50 m² und bis 90 m²	5,72	5,01 – 6,50	6,20	5,49 – 6,87	7,30	6,66 – 8,14
C	über 90 m²	5,56	4,39 – 6,75	6,13	5,26 – 6,83	7,18	6,14 – 8,27

* Für das Tabellenfeld „Baualtersbereich 2005 bis 2016“/“bis 50 m² Wohnfläche“ konnte keine ausreichende Menge an mietspiegelrelevanten Wohnungen erhoben werden, so dass für dieses Tabellenfeld keinerlei Aussagen im Hinblick auf die ortsübliche Vergleichsmiete in Wuppertal möglich ist.

5.1 BAD-AUSSTATTUNG

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

Merkmal	Zuschlag pro m² Wohnfläche
Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche	+ 0,32 €
Gäste-WC oder Dusche in zweitem Badezimmer	+ 0,18 €

5.2 BODENBELÄGE

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

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche
Ohne Bodenbelag vermietet	- 0,17 €
Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards)	+ 0,34 €

5.3 BEHEIZUNGSART

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

Merkmal	Abschlag pro m² Wohnfläche
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) od. Wohnung nur teilweise beheizt	- 0,21 €
Keine Heizung vom Vermieter gestellt	- 0,84 €

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

5.4 WEITERE ZU- UND ABSCHLÄGE

Hinsichtlich der Verglasung sämtlicher Fenster und Außentüren (z. B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) liegt den Wohnungen des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels als Standard eine Mehrfachverglasung zugrunde. Für Einfachverglasung konnte ein Abschlag ermittelt werden.
Standardmäßig enthalten die Wohnungen der Mietspiegeltabelle weder einen Balkon noch eine Loggia als nutzbare Außenflächen oder nur einen Austritt. Das Vorhandensein anderer nutzbarer Außenflächen rechtfertigt den Auswertungen zufolge die aufgeführten Zuschläge.
Für andere Geschosslagen als die Lage im Untergeschoss konnten keine signifikanten Zu- oder Abschläge ermittelt werden.
Das Vorhandensein von Einzelmerkmalen der Barrierefreiheit (wie z. B. bodengleiche Dusche, unterfahrbarer Waschtisch, erhöhtes WC, Mindest-Türbreiten) wurde nicht im Detail erhoben und kann deshalb zu einem Zuschlag innerhalb der Spannen führen.
Für insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2 erstellte oder modernisierte Wohnungen konnte mangels Fallzahl im Datensatz keine Aussage ermittelt werden. Das Vorliegen dieses Merkmals kann ein Abweichen vom Mittelwert (zzgl. des Zuschlags barrierearm erstellte bzw. modernisierte oder angepasste Wohnung) innerhalb der Spanne rechtfertigen.

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche
Einfachverglasung	- 0,31 €
Standard-Balkon/Loggia mit mindestens 5 m² tatsächlicher Fläche oder mindestens 1,5 Meter Tiefe	+ 0,20 €
Großer Balkon/Loggia mit mindestens 7,5 m² tatsächlicher Fläche oder mindestens 2 Meter Tiefe	+ 0,37 €
Terrasse oder Dachterrasse mit mindestens 10 m² tatsächlicher Fläche	+ 0,58 €
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	+ 0,17 €
Lage der Wohnung im Untergeschoss/Souterrain	- 0,09 €
Wohnung über einen Aufzug erreichbar	+ 0,15 €
Barrierearm erstellte bzw. modernisierte oder angepasste Wohnung	+ 0,42 €

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

5.5 MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

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

Merkmal	Zuschlag pro m² Wohnfläche
Nachträgliche Dämmung aller Außenwände seit 1995 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	+ 0,32 €
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) seit 1995 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	+ 0,30 €
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) seit 1995 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980). **Dieser Zuschlag ist mit jedem der übrigen Modernisierungs-Zuschläge kombinierbar.**	+ 0,10 €
Baderneuerung/-modernisierung (mind. Erneuerung aller Sanitärteile) seit 2011 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980). **Dieser Zuschlag ist mit jedem der übrigen Modernisierungs-Zuschläge kombinierbar.**	+ 0,22 €

5.6 WOHNLAGE

Den Auswertungen zum Mietspiegel liegt die unabhängig von der Mietspiegel-Erstellung vorgenommene Wohnlagen-Einteilung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal zugrunde. Die Wohnlagenkarte ist im Internet abrufbar auf der Seite **http://gutachterausschuss.wuppertal.de**. Für die Lage der Wohnung im Stadtgebiet wird eine mittlere Wohnlage als Standard definiert. Für alle weiteren Wohnlage-Typen ergeben sich aus den Auswertungen zur Mietspiegel-Erstellung folgende Zu- oder Abschläge:

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche
Einfache Wohnlage	- 0,27 €
Mittlere Wohnlage	± 0,00 €
Gute Wohnlage	+ 0,56 €
Exklusive Wohnlage	+ 1,34 €

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

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

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

PEGASUS
ANLAGEIMMOBILIEN
Ihr Mehrfamilienhaus ist gefragt.
0202 - 393 575 65
Ihr Spezialist für Mehrfamilienhäuser
info@pegasus-anlageimmobilien.de
www.pegasus-anlageimmobilien.de
Friedrich-Ebert-Str. 107, 42117 Wuppertal

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

Wuppertal saniert sich – sanieren Sie mit!

Teil 3: Grundrisse und Ausstattung

Die Sanierung eines Altbaus ist ein teures Unterfangen. Um so wichtiger ist es, dabei mit Augenmaß aber auch Mut die richtigen Weichen Richtung Zukunft zu stellen. Am Modellhaus der GWG in der Sedanstraße wurden dafür buchstäblich Wände eingerissen. Die neuen Grundrisse bieten mehr Tageslicht in allen Wohneinheiten, haben jedoch vor allem einen Zweck: das Haus auch für die nächsten Jahrzehnte für die zu erwartenden Mieter attraktiv zu halten.

Der Zuschnitt entscheidet

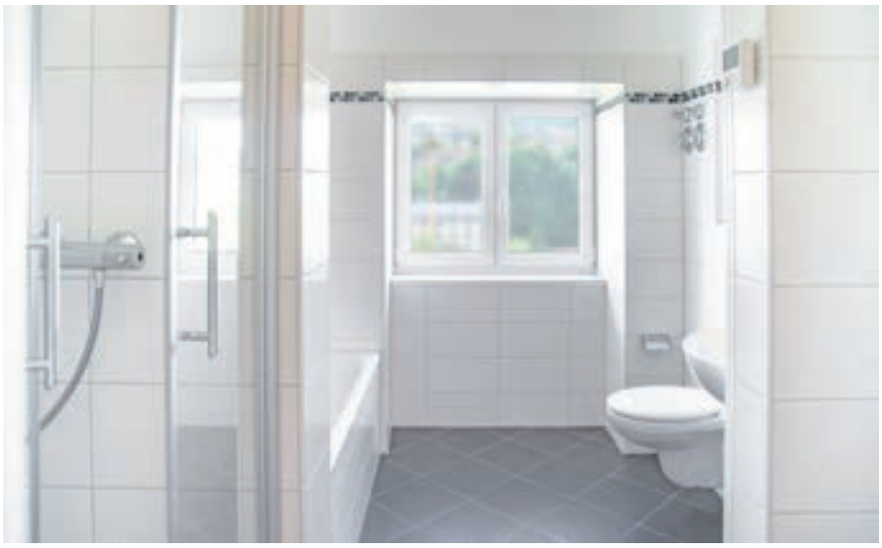
Wenn die Statik des Hauses und die Finanzplanung einer Sanierung den neuen Zuschnitt der Grundrisse zulassen, erhält der Bauherr viele Freiheiten und die echte Chance darauf, seine Immobilie den veränderten Markterwartungen anzupassen. Daher sollten Bauherrn, so keine Eigenbelegung geplant ist, diese für eine möglichst zeitlose Gestaltung seiner Wohneinheiten nutzen. Interessenten empfanden die Grundrisse vor der Modernisierung des Modellhauses an der Sedanstraße als zu eng, dunkel und „muffig“. Über 80 Jahre hatten sich diese ohne Veränderungen am Mietmarkt bewährt, wurden aber mit den Jahren mehr und mehr zu einem echten Vermietungshemmnis.

„Oft bedarf es nur kleinerer Änderungen im Grundriss, um die Attraktivität seiner Mieteinheiten stark zu erhöhen.“

W-Com Media UG
W-Com Media UG (haftungsbeschränkt)
Unser Angebot besteht aus:
- Schuldnerberatung
- Rechtsberatung durch RA Czuday, Nottuln
- Immobilienfinanzierung
- Barkredite und Umschuldungen
- Cashback (Geld statt Handy)
- Auslandskredite Schufafrei bis 7.500,- €

Tel.: 0202 – 272290000
Mobil: 0172 – 5220251
Fax: 0202 – 27229001
e-Mail: info@w-com-media-ug.de
www.w-com-media-ug.de

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



Die zurückhaltende Modernisierung der Grundrisse war im Rückblick das entscheidende Erfolgsgeheimnis an der Sedanstraße. Das Ziel der Bauherren war es, möglichst ohne Veränderungen wieder über Jahrzehnte am Mietmarkt attraktiv zu sein. Denn dies war ein großer wirtschaftlicher Erfolg, den jeder Immobilienbesitzer gerne wiederholen möchte. Im Zuge der geplanten Kernsanierung boten sich dafür ideale Bedingungen. Zu den neuen Grundrissen kam dadurch auch eine neuwertige Ausstattung in alle Räume. Das ist eine lohnenswerte Kombination, denn neben dem Lichteinfall entscheidet bei potentiellen Interessenten vor allem die Ausstattung über den ersten Eindruck der Wohnung.

Licht und Luft sind Trumpf

Die Herstellung eines zeitgemäßen Schnitts für alle Wohneinheiten betraf besonders die Bäder und WCs. Die getrennten Räume wurden durch Wandabriss zusammengeführt. Zusätzlicher Platz entstand durch die Einbeziehung der Loggien, deren Öffnungen mit großen doppelverglasten Fenstern geschlossen wurden. So entstanden helle moderne Bäder, die zusätzlich noch barrierearm sind.

Als Ausgleich zu den verlorenen Loggien wurden vom Erdgeschoss bis in die dritte Etage Balkone vorgesetzt. Diese haben Standardmaße, um Kosten für teure Sonderanfertigungen zu vermeiden. Die bodentiefe Öffnung der Balkontüren flutet auch die Küche mit Tageslicht. Mehr Licht innen, ein Balkon mit unverbaubarer Weitsicht außen und ein Wohlfühlbad sind heute starke Markt-Argumente für neue Mieter.

In Kombination haben die Maßnahmen die verlorene Loggia schnell vergessen lassen. Obwohl auch eine Loggia ein Inbegriff für Wohnqualität ist, wird diese in den neuen Wohnungen niemand vermissen, da die Grundrissveränderungen den Wohnwert des Objekts insgesamt immens erhöhen.

Erfolg mit Augenmaß

Pro Etage wurden zwei gleichwertige, freundlich helle Wohneinheiten geschaffen. Im Erd-, sowie im ersten

Reichen Sie das
Eigentümerjournal
weiter, Ihr Nachbar freut sich

GEBR. THIELE GMBH
Fenster · Haustüren · Rolläden · Raffstore
Farbmühle 8 • 42285 Wuppertal (Barmen) Tel.: (02 02) 50 35 44
Mobil: (0171) 9 58 58 77 • www.fensterbau-thiele.de

und zweiten Obergeschoss verfügen diese über zwei Räume mit großer Küche, Flur und lichtdurchflutetem Bad. Die Wohnflächen betragen zwischen 55 und 60 Quadratmeter. Im dritten Obergeschoss kam es zu Deckendurchbrüchen für zwei Maisonette-Wohnungen. Diese sind mit zwei Bädern, Büroraum und 100 qm Wohnfläche auf zwei Etagen ideal für Familien, aber auch jeden anderen, der modernes, citynahes Wohnen mit bester Aussicht zu schätzen weiß.
Aus ursprünglich zehn wurden so in der Sedanstraße acht Wohneinheiten. Der Erfolg zeigt sich schon nach wenige Wochen – das Modellhaus wird von Markt und Mietern angenommen. Vollvermietet steht es zur richtigen Zeit am richtigen Ort und lädt zur Nachahmung ein.

„Grundrisse und Ausstattung der Wohnungen sollten möglichst zeitlos und nur zurückhaltend modern sein. Denn der langfristige Markterfolg ohne Folgekosten sollte das oberste Ziel jeder Sanierung sein.“

Ausstattungsvariante? Vernünftig!
Bei der Ausstattung von Mietwohnungen gelten dieselben Grundüberlegungen wie für die Grundrisse. Mit minimalen Kosten sollte auch sie eine robuste und maximal zeitlose Wirkung entfalten. Dabei kommt auf die Ausstattung, also alles was eingebaut wird, der zusätzliche Anspruch Robustheit zu. Dies ist für die langen Zyklen, mit denen Immobilien wirtschaftlich erfolgreich am Markt agieren sollen, von entscheidender Bedeutung. So haben sich die die

Bauherren am Modellhaus durchweg für robuste, funktionale und langlebige Lösungen entscheiden. Hier die Kern- und Knackpunkte der Modernisierung:

Fenster und Türen
Alle Fenster haben Doppelverglasung. Hier lag der zeitgemäße Kompromiss zwischen Kosten und Wirkung. Wo es ging, wurden die Öffnungen auf Standardmaße festgelegt. Nur das dritte Obergeschoss erforderte individuelle Rundbogenfenster. Ein notweniger Luxus, der heute die Wohnqualität der Räume steigert.

Decken
Ältere Spalierdecken sind oft unberechenbar. Daher wurden die Decken im Modellhaus verkleidet. Das Abhängen von 15 Zentimetern brachte Raum zum Verlegen von isolierten Rohren und Leitungen, einem vernünftigen Schallschutz und einer Wärmedämmung. Eine einfache aber elegante Lösung bei sehr geringem Raumverlust.

Böden
Natürlich sind freiliegende Altbaudielen wunderschön. Die Arbeiten und Kosten dafür sind in durchschnittlichen Mietobjekten aber nicht vertretbar. Die langlebige und erschwingliche Lösung im Modellhaus besteht aus modernem Laminat mit Trittschalldämmung. Dieses ist auch bei Schäden von Wasser bis Vandalismus schnell und günstig austauschbar.

OLIVER NOGLY
INSTALLATEUR & HEIZUNGSBAUERMEISTER
Inh. Oliver Nogly
SANITÄR HEIZUNG WARTUNG SERVICE NOTDIENST
Ruhrstr. 7
42117 Wuppertal
www.shk-nogly.de
☎ 0202/9462387 87
0202/9462387 88
info@shk-nogly.de

Einbau von Magic Bad Wannentüren
Haußmann
Sanitär & Heizung
Guido Haußmann · San.-Inst. und Heizungsbaumeister
Westkotter Str. 23 · 42275 Wuppertal · 02 02 / 507 01 14
info@guido-haussmann.de · www.guido-haussmann.de

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

Badmodernisierung: Diese Vorteile bieten Festpreis-Angebote

Was kostet mein neues Bad?

(djd). Das Bad ist für viele Haus- und Wohnungsbesitzer zu einem wichtigen Lebensraum geworden. Den gestiegenen Ansprüchen hinsichtlich Einrichtung und Funktion genügen viele ältere Badausstattungen aber nicht mehr. Laut aktueller Statista-Umfrage von IFAK, Ipsos und GfK planen fast 1,5 Millionen Bundesbürger in den nächsten zwei Jahren sicher eine Badmodernisierung, für gut 4,5 Millionen steht sie vielleicht an. Neben Schmutz und Lärm fürchten viele, dass die Kosten einer Badmodernisierung aus dem Ruder laufen könnten. Wer hier auf der sicheren Seite sein will, beauftragt am besten einen Sanitärfachbetrieb mit einer Komplettmodernisierung zum Festpreis.

Foto: djd/www.die-badgestalter.de

Nur ein Ansprechpartner für alle beteiligten Gewerke

Zu bedenken ist dabei, dass gute Badplaner wie zum Beispiel die „Badgestalter"-Betriebe neben den reinen Materialkosten auch Serviceleistungen wie eine umfassende Beratung und Planung, fachgerechten Einbau und Gewährleistungsgarantien bieten. „Die Eigentümer sollten zudem unbedingt darauf achten, dass auch das gesamte Montage- und Installationsmaterial schon im Preis enthalten ist, sodass keine versteckten Zusatzkosten entstehen können", betont Michael Schreiber, Sprecher der SHG AG, die unter dem Namen „Die Badgestalter" eine Leistungsgemeinschaft qualifizierter Sanitärfachbetriebe initiiert hat. Zudem sei es vorteilhaft, wenn der Badgestalter alle Gewerke koordiniere, sodass der Badkunde während der Bauzeit nur einen Ansprechpartner hat und sich auch nicht um die Terminsetzung für Fliesenleger, Maler oder Installateur kümmern muss.

Badrechner: Mit wenigen Angaben zu einer ersten Kostenschätzung

Der Preis der Badmodernisierung hängt von vielen Faktoren ab wie zum Beispiel der Größe des Badezimmers und den persönlichen Komfortwünschen. Einen ersten Überblick über die zu erwartenden Kosten kann man sich durch einen Badrechner verschaffen, der online unter www.meister-der-elemente.de kostenlos zur Verfügung steht. Mit ein paar Eingaben zur Größe des Bads, zum Ausstattungsniveau, zu besonderen Wünschen und dem Budget, das zur Verfügung steht, bekommen Interessenten ein unverbindliches Kostenangebot.

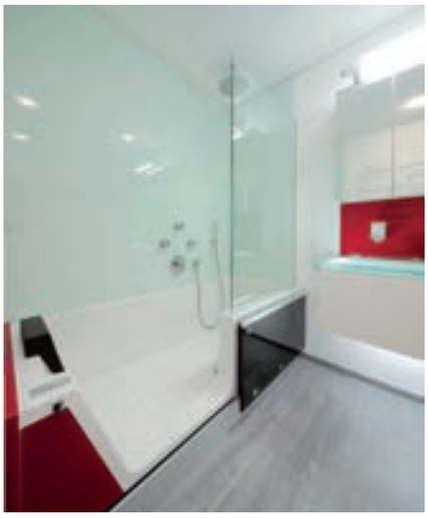
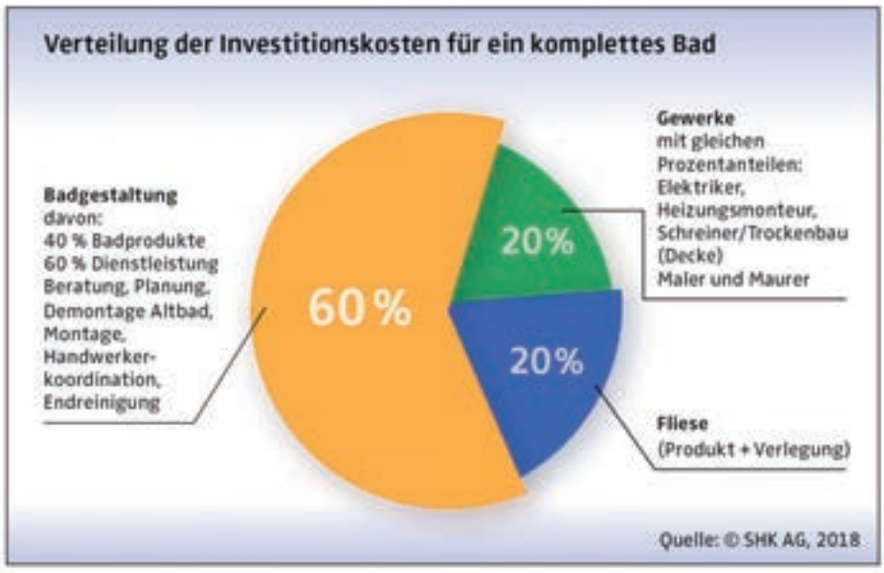


Foto: djd/www.die-badgestalter.de



Studie zeigt, welche Faktoren Bauherren zufrieden machen

So wird der Neubau zum Traumhaus

(djd). Die Bauqualität, die richtige Größe und ein passender Grundriss: Das sind die wichtigsten Faktoren dafür, dass Bauherren mit ihrem Eigenheim so richtig zufrieden sind und von sich behaupten: „Wir wohnen in unserem Traumhaus.“ Zu diesem Ergebnis kam eine aktuelle Bauherrenstudie im Auftrag des Fertighausherstellers FingerHaus.

Foto: djd/Fingerhaus

Alles aus einer Hand

Inzwischen ist in Deutschland im Durchschnitt schon jedes fünfte neu genehmigte Ein- oder Zweifamilienhaus ein solches maßgeschneidertes Modell in Holzrahmen-Bauweise. „Die Entscheidung mit einem Fertighaushersteller zu bauen, basiert häufig auf dem Alles-aus-einer-Hand-Prinzip und der damit verbundenen Sicherheit“, weiß Dr. Mathias Schäfer, Geschäftsführer des nordhessischen Eigenheimanbieters. Während viele Bauherren nervenaufreibende und zeitintensive Tage und Wochen auf ihrer Baustelle verbringen, können sich die künftigen Besitzer moderner Fertighäuser vergleichsweise entspannt zurücklehnen. Wer sich für einen schlüsselfertigen Neubau entscheidet, muss in der Bauphase nicht einmal selbst Hand anlegen. In persönlichen Gesprächen mit der Baufamilie werden schon vor Baubeginn die Architektur, der Grundriss und die Ausstattung des Hauses ganz auf die persönlichen Wünsche abgestimmt. Fertighäuser sind längst keine Eigenheime von der Stange mehr, serienmäßig sind aber der hohe Baustandard und die Energieeffizienz. Wie ein Maßanzug werden die Pläne den Bauherren auf den Leib geschneidert, witterungsunabhängig im Werk umgesetzt und später auf der Baustelle fügen sich die vorgefertigten Elemente innerhalb kurzer Zeit präzise zusammen.

Gute Umfrageergebnisse

Kein Wunder, dass Bauherren auch nach ihrem Einzug die Entscheidung für ihren Hausbau-Partner nicht bereuen, wie die Studie zeigt. Dabei haben 918 Bauherren, die 2010, 2012 oder 2013 in ihr Traumhaus eingezogen sind, 32 Fragen in zehn Kategorien beantwortet. 99,3 Prozent stimmen der Aussage „Die Entscheidung für ihren Haushersteller war richtig“ voll zu. 98 Prozent der Befragten loben die Bauqualität, 97 Prozent finden die Größe des Hauses passend und sind mit der Energieeffizienz ihres Holzfertighauses zufrieden, 96 Prozent mögen den Grundriss und 94 Prozent finden die Ausstattung gelungen. Die Studie 2017 sei ein Beweis dafür, wie hoch der Standard moderner Fertighäuser heute ist, so Geschäftsführer Dr. Schäfer. Dank der Tipps und Checklisten, kann die Studie auch eine Hilfestellung für alle sein, die ebenfalls ihren Traum vom Eigenheim erfüllen wollen. Sie kann per E-Mail an bauherrenstudie@fingerhaus.de angefordert werden.

NATUR BODEN
Die Bodenbelagspezialisten
Ramic
Deutscher Ring 44
42327 Wuppertal
(02 02 / 44 09 61
info@korkboden-wuppertal.de
www.naturboden-kork-ramic.de

Wir bringen den Genuss für das Auge und den Fuß !
Parkett Schulz
Sonnborner Str.15
42327 Wuppertal
Fon 0202 42 99 655
Fax 0202 42 99 654
parkettschulz@gmx.de
www.parkett-studio-schulz.de
PARKETT
LANDHAUSDIELEN
LAMINAT
DESIGNBELAG
TERRASSEN AUS HOLZ

Bauherren sollten sich Bebauungspläne und Kaufverträge genau anschauen

Planungsfallen bei der Heizungstechnik

(djd). Wer bauen will, muss zuerst einmal viele Entscheidungen treffen. Er kann bei der Art des Gebäudes zwischen Massivhaus, Fertighaus oder Holzhaus wählen. Er sollte sich überlegen, wie viel Eigenleistungen er in das Projekt einbringen will. Er muss das passende Baugebiet suchen, das Bauunternehmen auswählen und die Baugenehmigung organisieren. Mit dem Architekten beziehungsweise Bauunternehmen müssen dann alle Details des Baus festgelegt werden. Beim Bebauungsplan und beim Grundstückskaufvertrag sollten Bauherren besonders gut hinschauen.

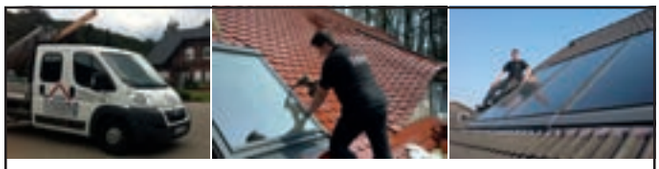
Foto: djd/Allianz Freie Wärme

Bebauungspläne können Vorgaben und Verbote enthalten

Denn was viele Häuslebauer nicht wissen: Der Bebauungsplan beziehungsweise der Grundstückskaufvertrag können schnell zur Planungsfalle werden. Nämlich dann, wenn aufgrund vorhandener Nah- oder Fernwärmenetze beziehungsweise auf der Basis von Luftreinhalteplänen Vorgaben oder Verbote bezüglich der Heizungstechnik ausgesprochen werden. In immer mehr Grundstückskaufverträgen sind solche Anschluss- und Benutzungszwänge oder auch Verbrennungsverbote festgelegt. Für den Bauherrn kann dies mit gravierenden Nachteilen verbunden sein. „Eine bürgerfreundliche Wärmeversorgung ist ohne Zwang frei wählbar und was Kosten betrifft wirtschaftlich“, sagt Johannes Kaindlstorfer, Sprecher der Allianz Freie Wärme. Für Bauherren gehe ansonsten die freie Wahl moderner Heizungstechnik und der bevorzugten Energieträger verloren. Darüber hinaus sei man meist mit langjährigen Wärmelieferverträgen an den oft alleinigen Wärmeversorger gebunden. Kündigungen seien kaum möglich, Wettbewerb und Alternativen gebe es selten. Auch Verbraucherschutzverbände, so Kaindlstorfer, kritisieren dies, da es bei Kostensteigerungen durch die Fernwärmeversorger oft an Preistransparenz mangele.

Unabhängig und flexibel, auch beim Energieeinkauf

Gegenüber Wärmenetzen mit langen Vertragslaufzeiten sind Verbraucher durch individuelle Heizungstechniken mit Öl, Gas, Pellets, Strom und Sonne unabhängig und flexibel. Insbesondere finanziell beim Energieeinkauf oder bei der Energielagerung. Erhebliche Energieeinsparungen sind bei der Nutzung optimaler dezentraler Lösungen möglich, Nah- und Fernwärme dagegen nur in bestimmten Fällen sinnvoll. „Verbraucher sollten sich vor einer Entscheidung für die Nah- oder Fernwärme unbedingt vom SHK-Fachhandwerker beraten lassen“, rät Kaindlstorfer. Er könne gezielte Vorschläge und Tipps unterbreiten. Auf www.freie-waerme.de steht eine neue Infobroschüre unter dem Titel „Zukunftsorientierte Heizungskonzepte gesucht“ zum Download bereit. In ihr wird auf Aspekte aufmerksam gemacht, die für eine wirtschaftliche und bürgerfreundliche Planung von Heizungskonzepten bedeutsam sind.



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

Trilling Dachdeckermeister

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

RIGI KULM Center

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

Typische Heizungsfehler erkennen und für Abhilfe sorgen

Was tun, wenn es pfeift und gluckert?

(djd). Auf die Heizungsanlage muss einfach jederzeit Verlass sein. Im Alltag nimmt man sie kaum wahr und freut sich über behaglich warme Räume sowie Warmwasser ohne Wartezeit aus dem Hahn. Umso größer ist der Schrecken, wenn die Technik mal streikt - wenn zum Beispiel Heizkörper gar nicht oder nur zum Teil warm werden oder die Anlage merkwürdige Klopf- oder Pfeifgeräusche von sich gibt. Auch der Laie kann typische Heizungsfehler häufig selbst erkennen und beheben.

Zu viel Luft im System

Wenn etwa einzelne Heizkörper im Haus kalt bleiben, kann dies an einem klemmenden Ventil liegen. Dann reicht es oft aus, den Thermostatkopf am Heizkörper zu entfernen und mit einer Zange das darunterliegende Ventil vorsichtig zu bewegen. Ein anderes Problem mit der Wärmeversorgung: Die Heizkörper in einigen Räumen werden nur zum Teil, etwa in der unteren Hälfte, warm. Dies deutet auf zu viel Luft im System hin. Ein Entlüften sorgt häufig schon für Abhilfe. Falls nicht, kann ein fehlender hydraulischer Abgleich für die unregelmäßige Wärmeverteilung verantwortlich sein. In diesem Fall sollten Hausbesitzer den Installationsprofi aus dem Handwerk hinzuziehen. Eine Hilfestellung für die Heizungswartung und Fehlerdiagnose bieten dabei smarte Steuerungssysteme wie Bosch HomeCom. Mit der digitalen Heizung kann der Installateur viele Probleme bereits aus der Ferne lösen. Und wenn nicht, hat der Fachmann dank der Ferndiagnose schon die passenden Ersatzteile beim Vor-Ort-Termin dabei.

Fehler erkennen und per Fernwartung lösen

Hilfreich ist die Diagnose mit der smarten Steuerung auch, wenn der Heizkessel piept oder das Menü eine Störung anzeigt. In diesen Fällen braucht es die Unterstützung durch den Profi. Selbst aktiv werden kann man hingegen bei merkwürdigen Klopf- oder Pfeifgeräuschen. Oft reicht dann ein Entlüften oder es muss Wasser nachgefüllt werden - zu erkennen an einem niedrigen Druck. Mehr Tipps zu typischen Heizungsproblemen und der intelligenten Steuerung gibt es unter www.bosch-homecom.com. Das System, das sich bei vielen Kesseln nachrüsten lässt, ermöglicht es, die Wärme im Zuhause individuell und bedarfsgerecht zu steuern. Dazu wird die Heizung lediglich mit dem Internet verbunden. Die Bewohner profitieren gleich mehrfach: Die Steuerung, auch von unterwegs, bietet mehr Flexibilität. Der Wohnkomfort steigt und gleichzeitig sinken dank der exakten Regelung der Verbrauch und damit die Heizkosten.

Die moderne Heiztechnik eignet sich bei Renovierung und Neubau gleichermaßen

Heizkörper gibt es auch barrierefrei

Foto: djd/Zehnder Group Deutschland

(djd). Barrierefreiheit in den eigenen vier Wänden spielt eine immer wichtigere Rolle in der Gesellschaft. Nicht nur ältere Menschen, auch jüngere Generationen wollen vorsorgen und ihr Zuhause so zukunftsfähig und altersgerecht wie möglich gestalten. Barrierefreie Lösungen erstrecken sich auf das ganze Haus - vom Eingangsbereich über den Wohnraum bis hin zum Badezimmer. Nicht nur die Praktikabilität im Alter steht dabei im Fokus, sondern auch ein positiver Lifestyle.

Bequem justieren

Auch die moderne Heiztechnik passt sich den Bedürfnissen der Verbrau-

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

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

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

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

cher an und entwickelt Produkte, die das Leben erleichtern und in eine barrierefreie Zukunft passen. Egal ob im Neubau oder im Renovierungsfall: Heizkörper gibt es heute in speziellen, barrierefreien Ausführungen, die ein hohes Maß an Flexibilität bieten. So vereinfacht ein auf bequemer Bedienhöhe platzierbarer Thermostatkopf das Justieren des Heizkörpers auf die optimale Raumtemperatur. Bei Modellen wie dem Heizkörper-Klassiker Zehnder Charleston, der nun auch seitliche Anschlüsse aufweist, kann der Thermostatkopf bei raumhohen Varianten nicht nur an der Ober- und Unterseite wie bisher, sondern auch auf optimaler Höhe installiert werden. Die Raumtemperatur kann so ganz ohne lästiges Bücken oder Strecken individuell verändert werden. Sowohl aus dem Rollstuhl als auch flexibel aus dem Stand heraus ermöglicht ein moderner barrierefreier Heizkörper viel Spielraum und garantiert eine uneingeschränkte Wohlfühlwärme in den eigenen vier Wänden.

Foto: djd/Zehnder Group Deutschland

Problemlos nachrüsten

Barrierefreie Heizkörper lassen sich zudem problemlos nachrüsten, denn flexible Anschlussvarianten ermöglichen die Nutzung bereits bestehender Warmwasserleitungen. Das erspart dem Bauherrn bei einem Austausch von veralteten und wenig energieeffizienten Heizkörpern einen aufwendigen und staubigen Handwerkereinsatz. Sollen zum Beispiel die Fenster saniert werden und bodentiefe Glasflächen für mehr Helligkeit in den Räumen sorgen, können die alten Unter-Fenster-Heizkörper problemlos durch hohe Mehrsäuler an der Wand ersetzt werden. Weiterhin verfügen moderne Austausch-Heizkörper dank ihrer großen Wärmeübertragungsfläche über eine viel höhere Strahlungsabgabe als die veralteten Heizkörper im Baubestand und eignen sich mit dieser besonders hohen Wärmeleistung auch optimal für Altbauwohnungen. Unter www.zehnder-systems.de gibt es mehr Informationen und Bezugsquellen.

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

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

Bewegungsmelder erhöhen die Sicherheit rund ums Haus

Foto: rgz/Theben.de

(rgz/su). Mit einem Bewegungsmelder stehen die Hausbewohner nie im Dunkeln und sparen gleichzeitig noch Energiekosten, da das Licht nicht länger brennt als wirklich nötig. Bei Bedarf schaltet es sich in Sekundenschnelle von selbst ein. Neben dem Schutz vor Fehltritten erhöhen Lichtquellen rund ums Haus aber auch die Einbruchsicherheit: Welcher Ganove möchte schon gerne mitten im Rampenlicht stehen? Da neben der Funktionalität allerdings auch die Optik zählt, bieten Hersteller wie etwa Theben eine große Auswahl energiesparender LED-Außenleuchten in verschiedenen Designs und Größen. Besonders empfehlenswert sind dabei witterungsbeständige und rostfreie Aluminiumgehäuse. Mehr Infos dazu gibt es unter www.der-bewegungsmelder.de oder www.theben.de.

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

WWW.MAGERDACH.DE
Dachdecker- u.
Zimmerer Meisterbetrieb
Dachfenster-Systeme
in unserer Ausstellung
Wartung- u. Reparatur
Gaubenbau von A - Z
Wärmedämmtechnik
Fassadenbekleidung
Flachdachtechnik
Energetische
Dachsanierung
KFW Fördermittel
0202 47 32 43
42349 Wuppertal Händeler Str. 49

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*

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

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

HOVO - Polster
Susanne Vollberg
Raumausstattermeisterin
Farbmühle 11, 42285 Wuppertal
Telefon 0202 -8 68 15
Eigene Polsterei, Polstermöbel
Gardinen, Dekorationen, Orient-Teppiche
Wohn- und Schlafmöbel, Matratzen
Gartenmöbel, Bett- und Tischwäsche

H & K Immobilienverwaltung OHG
Hauptniederlassung
Angela Hafermaas
Riekenbank 25
45472 Mülheim an d. Ruhr
0170 - 4177481
Zweigstelle
Mike Klamke
Lenneper Str. 36
42289 Wuppertal
0202 - 87097062
info@hk-immoverwaltung.de

Fenster · Türen · Wartung · Reparatur
Giombolini
☒ Einbruchschutz
☒ Markisen
☒ Rollläden
Fenster & Türen in eigener individueller Fertigung
Dipl.-Ing. (FH) E. Giombolini · Oberkamper Str. 28 a · 42349 Wuppertal
471965 · 473241 · kontakt@giombolini.de

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

Flüssigkeit · toter Körper · Unfug, Spaß (Mz.) · Aller-Zufluss in Gifhorn · Figur in der ‚Fledermaus' · altröm. Göttin der Feldflur · keineswegs (ugs.) · Initialen Stallones · Höhenzug im Weserbergland · Staatenbündnis · Gemeindevertretung

ohnmächtig · Gestalt bei Wagner · das Wort in der chin. Philosophie · Schornstein · griech. Göttin (Gerechtigkeit) · Sponsor · gleichm. Grundrhythmus · Aristokraten · Buchbinderleder · Hafenstadt am Don · englisch: sitzen · Mantel der Araber · Schiffstachometer · Beschäftigung · chem. Zeichen Germanium · Pferdezuruf: links! · friesisch: Insel · Lebewesenforscher · eine Zolldeklaration

König von Saudi-Arabien · Fachmediziner · engl. Männerkurzname · himmelblau · span. surreal. Maler † 1989 · niederdeutsch: das · Landeszentralbank (Abk.) · Fidschi-Insel · Vorname der Hayworth

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

1	2	3	4	5	6	7	8	9

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

Geschäfts- und Beratungszeiten

Geschäftszeiten

Montag	8.15 – 18.00 Uhr
Dienstag	8.15 – 17.00 Uhr
Mittwoch	8.15 – 14.15 Uhr
Donnerstag	8.15 – 18.00 Uhr
Freitag	8.15 – 16.00 Uhr

Persönliche Beratung

Termin ohne Voranmeldung

Montag	14.00 – 15.40 Uhr
Donnerstag	14.00 – 15.40 Uhr

Termin mit Voranmeldung

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

Telefonische Beratung und Auskünfte

(Für einfach gelagerte Fallgestaltungen/Fragestellungen)

Montag	10.00 – 12.30 Uhr
Dienstag	10.00 – 12.30 Uhr
Mittwoch	10:00 – 11:00 Uhr
Donnerstag	10.00 – 12.30 Uhr

Auflösung Sudoku S. 27

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

Auflösung Rätsel S. 27
HELLBLOND

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!

Carl Runte
Kunst & Antiquitäten
Möbelrestaurierung
Wuppertal • Wikingerstr. 1
☎ 02 02 / 66 42 42
www.carl-runte-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

Haben Sie Schimmel im Keller?

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

Neue Mitglieder werben - Einbruchschutz gratis erhalten!

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

Prämienvoraussetzungen:

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

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

PRÄMIENCOUPON

Als Prämie wünsche ich mir:

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

Angaben zum werbenden Mitglied:

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

Straße/Hausnummer _____ PLZ _____ Ort _____

Ich habe folgendes Neu-Mitglied geworben:

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

Straße/Hausnummer _____ PLZ _____ Ort _____

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

Notdienst 02 12 - 88 07 30 48

FEUCHTE KELLER?
UNDICHTER BALKON,
FLACHDACH?
WIR HABEN
DIE LÖSUNG!
Jung
BAUFLÄCHENTECHNIK
Dipl.-Ing. M. Jung GmbH + Co. KG
42719 Solingen · Raffaelstraße 10
Tel. (02 12) 31 73 39 · Fax (0212) 31 58 22
www.jung-bauflaechentechnik.de
info@jung-bauflaechentechnik.de
Freiwillig überwacht durch
Qualitätssicherung im Bauwesen
TÜV Rheinland
TÜV am BAU
Abdichtungen

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

Reichen Sie das
Eigentümerjournal
weiter, Ihr Nachbar freut sich

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

Starkregengefahrenkarte für Wuppertal

Noch lebhaft sind in Erinnerungen an die Geschehnisse vom 29. Mai 2019. Die Bilder von vollgelaufenen Kellern, Straßen, die Flusslandschaften glichen und übersprudelnde Kanalschächte als auch das sich auf die Seite gelegte Dach einer bekannten Tankstellenmarke, bleiben präsent.

Auch wenn Derartiges zum Glück nicht regelmäßig passiert, gehen alle Experten davon aus, dass es immer wieder und im stärkeren Maße zu Starkregenfällen kommen wird. Die Stadt hat mit den Wuppertaler Stadtwerken und der Dr. Pechner AG eine Gefahrenkarte aufgestellt, die eine wichtige Informationsquelle für die Eigentümer sein wird.

Die Gefahrenkarte ist unter der Internetadresse:

www.wuppertal.de/starkregen

abrufbar.

Interessierte Eigentümer können auf dieser Karte die Bereiche finden, die durch Starkregen besonders betroffen sein können.

So können die Eigentümer ablesen, ob sie in betroffenen Bereichen sind und ob sie über zusätzliche Maßnahmen zur Abwehr von Überflutungen ergreifen sollten/müssen. Auch kann die Karte helfen bei Versicherungsfragen, wenn es z.B. darum geht, eine Elementarversicherung abzuschließen.

Da Teile der Ausweisungen auf Modellberechnungen beruhen, kann es im Einzelfall tatsächlich vor Ort anders sein, als die Starkregengefahrenkarte ausweist. Da sind die Wuppertaler von der Expertenseite zur Mithilfe aufgerufen. Mit einer E-Mail an: **starkregen@stadt.wuppertal.de** können die Bürger/Eigentümer zu der Karte Fehler, Hinweise oder Unstimmigkeiten melden. Die Karten werden in regelmäßigen Abständen korrigiert oder ergänzt, was z.B. durch Veränderung von neuen Bautätigkeiten im jeweiligen Gebiet angezeigt sein kann.

(Wi)

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
Eigentümer Journal
weiter, Ihr Nachbar freut sich.

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

HAUS + GRUND

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

Attraktiver freistehender Bungalow am Falkenberg, 2 Garagen und großzügiges Grundstück

Diese selten angebotene Immobilie am Falkenberg in Wuppertal, liegt in absolut beliebter Wohnlage „In der Beek".
Das Wohnumfeld ist geprägt durch freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser und wird nur von Anwohnern in einer 30-Zone angefahren. Umgeben von grüner Naherholung, haben Sie eine ideale Anbindung an die A46, nach Velbert/Essen, die City Elberfeld und umliegende beliebte Schulen und Kindergärten.
Das Objekt wurde 1966 gebaut und im Jahr 1981 mit einem Anbau und einer großen Terrassenfläche erweitert, sowie umlaufend komplett verklinkert. Aktuell erfolgt die Nutzung in zwei getrennten Wohnungen, eine künftige Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus mit ca. 215 qm Wohnfläche und 7 Zimmern ist mit wenigen Umbauten jedoch ebenfalls möglich. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über Gasetagenheizungen Baujahre 1994 und 2006. Zum Objekt gehören außerdem 2 Garagen.

Objekt: 2-Familienhaus Bungalow mit 2 Garagen
Grundstück: 872 qm
Wohnfläche: ca. 215 m² (aktuell in 2 Wohnungen)
Energieausweis: Baujahr 1968, Erweiterung 1981, Bedarfsausweis 270,4 kWh/m²a, Gas,
Datum.: 18.12.2017
Kaufpreis: **445.000,- € VB**
zzgl. 3,57 % Courtage inkl. 19 % MwSt. für Haus und Grund (Makler)

NEU! Seltenes Angebot! 2 MFH aus langjährigem Familienbesitz, Nähe Wiesenstr. /Nordbahntrasse/Bahnhof Mirke

Diese beiden Mehrfamilienhäuser aus langjährigem Familienbesitz liegen in sehr ruhiger stadtnaher Wohnlage, fußläufig erreichen Sie die Nordbahntrasse, den Bahnhof Blo, den Mirker Bahnhof sowie die City Elberfeld.
Das größere Objekt bietet insgesamt 7 Wohnungen mit ca. 387 m² Wohnfläche, alle Wohnungen haben sanierte Bäder, einen gepflegten Gesamteindruck, 2 Wohnungen bieten außerdem größere attraktive Terrassenflächen. Im Objekt befinden sich zusätzlich 3 Garagen mit einer großzügigen Hofdurchfahrt.
Das Nachbarobjekt der Gründerzeit beinhaltet 5 Wohnungen, eine Außenterrasse für alle Mieter und eine großzügige angebaute Lagerfläche. Insgesamt sind hier 347 qm² Wohnfläche zzgl. ca. 60 m² Lagerfläche vorhanden. Im Objekt sind die Bäder, der Strom und die Wohnungen in den letzten Jahren fortlaufend modernisiert worden. Die Häuser sind mit zwei modernen Gasbrennwertzentralheizungen der Baujahr 2001 und 2005 ausgestattet. Beide Objekte teilen sich eine rückwärtige großzügige Gartenfläche, die alle Mieter nutzen können. Der Abverkauf der Objekte kann nur als Einheit erfolgen!

Reserviert

Wohnfläche: ca. 734 m² zzgl. ca. 60 m² Lagerfläche
Wohnungen: 12
Garagen: 3
Baujahre: 1903 und 1962
Nettokaltmiete: ca. 53.556,- € p.a. bei Vollvermietung, teilw. steigerungsfähig
Energieausweise: MFH Baujahr 1903, Bedarfsausweis, 01.08.2019. 168,0 kWh/m²a, Gas
MFH Baujahr 1962, Verbrauchsausw., 04.07.2019, 119,5 kWh, Gas
Kaufpreis: **725.000,- €** (zzgl. 3,57 % Courtage für Haus und Grund Wuppertal (Makler))

HAUS + GRUND

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

Pinnwand

Mehrfamilienhaus gesucht

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

Gewerbeimmobilie / Handwerksbetrieb

300 m² gesamt davon 100 m² Büro, Rücklagenbildung und Wohngeld zusammen 285 € monatlich, Teileigentum / 4 Eigentümer gesamt, **Verkaufspreis** komplett **145.000 €,** maklerfrei, Energiebedarfsausw. 11.12.2008, 145,7 kWh/qma, Erdgas, Kontakt: Tel. 0178-3311292

Exklusiv für Mitglieder - kostengünstiges Pinwandinserat!

Interesse? Sprechen Sie unsere Zentrale an!

Hausgesuch

Suche ein Mehrfamilienhaus in Wuppertal oder Umgebung. Auch gerne Objekte mit Bewirtschaftungsdefiziten oder Reparaturstau. Tel: 0174-9234004

Mitglied sucht

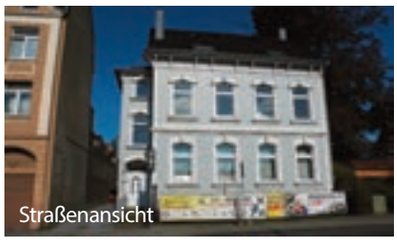
(zu kaufen oder/und mieten) Ferienwohnung oder Bungalow auf Gran Carnaria
Tel. 0176-40 58 68 45

Mehrfamilienhaus der Gründerzeit mit Hinterhaus, Gewerbehalle u. Hoffläche Bergisches Plateau!

Dieses Verkaufsobjekt bietet ein komplett vermietetes Vorderhaus mit drei Wohneinheiten und ein Hinterhaus mit einer großzügigen vermieteten Gewerbehalle (KFZ-Nutzung) Darüber befindet sich eine 3.5 Zimmer-Wohnung mit Terrasse. Im Hof stehen ca. 400 qm als Stellfläche zur Verfügung.
Das Bergische Plateau i st eine sehr gut zu vermarktende Lage, da alle wichtigen Fachmarktzentren in der unmittelbaren Umgebung angesiedelt sind. Hier besteht auch direkter Zugang zur beliebten Nordbahntrasse. Rückwärtig und seitlich grenzt das Grundstück an eine Kleingartensiedlung. Alle Wohnungen sind vermietet und wurden fortlaufend renoviert. Die Beheizung erfolgt mit Gasetagenheizungen. Die Gewerbehalle nutzt eine separate Ölheizung.

Baujahr:	1928
Wohnfläche gesamt:	ca. 368 qm, insgesamt 4 Wohneinheiten
Gewerbefläche Halle:	ca. 300 qm
Hoffläche:	ca. 400 qm / Grundstück ca. 870 qm
Nettokaltmieten p.a.:	32.700,- € (steigerungsfähig)
Energieausweis:	Vorderhaus 23.05.2018, Bedarfsausw. 288,9 kWh/m²a, Gebäudekl. H, Gas, Hinterhaus Gewerbe 13.11.2015, Bedarfsausw., 629,5 kWh/m²a, Öl
Kaufpreis :	**425.000,- €** (zzgl. 3,57 % Courtage inkl. 19 % MwSt. für Haus und Grund (Makler))

Hinterhaus mit Hoffläche


Straßenansicht

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
Eigentümer Journal
weiter, Ihr Nachbar freut sich.

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

Sanierte Singlewohnung mit Terrasse und eigenem Stellplatz bezugsfrei, Kapitalanlage.

In sehr schöner Wohnumgebung Nahe der Nordbahntrasse, bergisches Plateau, liegt diese absolut ruhige Wohnung in der Gartenetage in gepflegter Altbauumgebung in Wuppertal-Oberbarmen. Die Wohnung wurde soeben saniert, die Fenster sind erneuert, das Bad ist neu saniert, in der Wohnung liegt ein Echtholzparkettboden. Vor den Wohnräumen können die Mieter eine Terrasse nutzen und einen abgeschlossenen Stellplatz im Hof. Die Immobilie ist äußerst gepflegt unterhalten worden und hat stets gute Mietnachfrage. Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, im Objekt eine Waschküche mit Fahrradkeller und ein Trockenraum, Winterdienst und Treppenhauspflege werden erledigt.

Die Immobilie ist äußerst gepflegt unterhalten, das Objekt wurde unlängst neu angestrichen und ist im Gesamteindruck ansprechend.

Reserviert

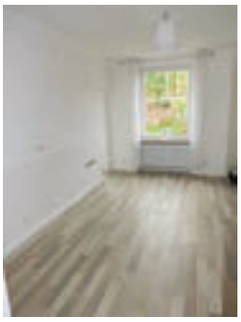
Eigentumswohnung	1 Zimmer KDB, Terrasse, Keller, Souterrain, Gartenseite
Wohnfläche:	32,03 qm
Stellplatz:	1
Hausgeld:	208,- € (inkl. HK-Vorauszahlung, Winterdienst, Hauspflege)
Energieausweis:	Datum 25.08.2008, Verbrauchausweis 122,72 kWh/m²a, Heizöl
Kaufpreis:	35.000,- € VB (zzgl. 3,57 % Courtage inkl. 19 % MwSt. für Haus und Grund (Makler)

Bezugsfreie 2-Zi Whg. im Zooviertel, kernsaniert, barrierefreies Bad

Diese bezugsfreie Wohnung im Hochparterre gelegen ist in allen grundlegenden Komponenten saniert worden. Sie haben eine 2-Zi-Wohnung mit großer Wohnküche und ausgebauter Loggia zur Verfügung. Der Grundriss ist ansprechend.
Für ältere Mieter ist das Bad barrierefrei ausgestattet worden. Die Hausgemeinschaft ist sehr ruhig und gepflegt. Rückwärtig steht ein Garten zur Mitbenutzung für alle Mieter zur Verfügung.
Die Wohnung wird mit einer modernen Gasetagenheizung beheizt. Alle Wände sind in Glattputzoptik modern und ansprechend gestaltet. In unmittelbarer Nähe ist die Schwebebahn Haltestelle Zoo sowie die S-Bahnstation Zoo-Stadion gelegen. Der Stadteilbus hält in 2 Gehminuten entfernt.
Wenige Meter neben dem Objekt befindet sich ein großer öffentlicher Parkplatz.

Baujahr :	1925
Wohnfläche:	ca. 53 qm, bezugsfrei, Hochparterre, Gartennutzung
Sanierungen:	Bad erneuert, Heizung erneuert, Strom erneuert, Böden und Wände saniert, neue Glasschiebetüren, Fenster teilsaniert
Hausgeld:	110,- € pro Monat
Energieausweis:	Datum vor d. 1.5.2014, Verbrauchsausweis, 158,1 kWh/m²a, Gas
Kaufpreis:	**97.500,- € VB** (zzgl. 3,57 % Courtage inkl. 19 % MwS t. für Haus und Grund (Makler))

Bad, Heizung saniert


Wohnküche

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

Beratungszeiten

Wuppertal Elberfeld
Dessauerstraße 3, 42119 Wuppertal

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

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

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

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

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

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

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

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

Anschriften

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

Dessauerstraße 3
42119 Wuppertal

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

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

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

Froweinplatz 6 b
42555 Velbert

fon 02052 / 847 74
fax 02052 / 847 74

Impressum

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

ISSN 2567-1472

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

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 2010 = 100

	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
2014	105,9	106,4	106,7	106,5	106,4	106,7	107,0	107,0	107,0	106,7	106,7	106,7
2015	105,5	106,5	107,0	107,0	107,1	107,0	107,2	107,2	107,0	107,0	107,1	107,0
2016	106,1	106,5	107,3	106,9	107,2	107,3	107,6	107,6	107,7	107,9	108,0	108,8
2017	108,1	108,8	109,0	109,0	108,8	109,0	109,4	109,5	109,6	109,6	109,9	110,6
2018	109,8	110,3	110,7	110,7	111,2	111,3	111,6	111,7	112,1	112,3	112,4	

Verbraucherpreisindex NRW Basisjahr 2010 = 100

Basisjahr	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
2014	106,3	106,8	107,1	107,0	106,8	107,1	107,3	107,4	107,4	107,2	107,1	107,0
2015	105,9	106,8	107,3	107,3	107,5	107,4	107,5	107,6	107,4	107,4	107,5	107,4
2016	106,5	106,9	107,7	107,3	107,7	107,7	108,0	108,0	108,1	108,4	108,4	109,4
2017	108,7	109,4	109,5	109,6	109,4	109,5	109,9	110,0	110,1	110,1	110,4	111,0
2018	110,3	110,8	111,2	111,2	111,7	111,8	112,1	112,2	112,6	112,7	113,0	

Harmonisierter Verbraucherpreisindex (HVPI) für Deutschland Basisjahr 2015 = 100

	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
2016	99,1	99,5	100,3	99,8	100,2	100,3	100,7	100,6	100,6	100,8	100,8	101,8
2017	101,0	101,7	101,8	101,8	101,6	101,8	102,2	102,4	102,4	102,3	102,6	103,4

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

	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
2016	98,72	98,88	100,11	100,15	100,51	100,68	100,12	100,21	100,60	100,85	100,76	101,31
2017	100,46	100,84	101,65	102,04	101,92	101,95	101,44	101,71	102,14	102,24	102,31	102,62

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

Brennstoffe

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

Dach + Wand

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

GERHARD BENN
Holzbau seit 1914
- Zimmerei
- Sanierung
- Dachgauben
- Holzfassaden
- Carports
- Fachwerkbau
- Denkmalpflege
- Innenausbau
- Balkone
- Pergolen

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

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

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

Dachdeckermeisterbetrieb
Altenburg
Inhaber: Jens Küspert
Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik

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

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

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

Schmersal Dienstleistungen
Wir an Ihrer Seite.
- Entrümpelung
- Reinigung von Messi-Wohnungen
- Geruchsneutralisation
- Unfall- und Leichenfundortreinigung

Schmersal Dienstleistungen
Hugo-Jacobs-Straße 4
58332 Schwelm
kontakt@schmersal-dienstleistungen.de
www.schmersal-dienstleistungen.de
24 Stunden für Sie erreichbar unter:
Tel.: 0151/533 633 44

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

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

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

S.KLEIN SKL
MÖBELTRANSPORTE · NAH + FERN
UMZUG · LAGERUNG
Umzüge aller Art - Möbellift - Lagerhaus - Montage - Auflösungen
Umzüge S. Klein GmbH & Co. KG, Bayreuther Straße 72, 42115 Wuppertal
Tel.: 02 02 / 31 63 73 www.umzuege-stefanklein.de

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

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

Rolladen / Markisen

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

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

Beilagenhinweis:

Ich bin für Sie da!
fjm • Haushüterservice • Seniorenservice
freundlich • zuverlässig • engagiert
Franz-Josef Merten
Luisenstr. 22
42103 Wuppertal (Elberfeld)
Tel./Fax (0202) 452252
Mobil: 0160/8812961
franzjosefmerten@web.de
www.fjm-senioren.de

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