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

Eigentümer journal.

ISSN 2567-1472

Besuchen Sie uns im Internet
www.hausundgrundwtal.de

RECHTSTIPPS • IMMOBILIENSERVICE
BRANCHENNEWS • VEREINSARBEIT

Oktober
2018

Jung, dynamisch
und bestens vernetzt

Shayan Nameni ist mit seinem Wuppertaler Maklerbüro „Pegasus Anlageimmobilien“ Experte für den schnellen und diskreten Verkauf von Mehrfamilienhäusern. Er schlägt dabei immer wieder erfolgreich Brücken zwischen privaten Eigentümern und solventen Investoren aus ganz Deutschland.

Der Wuppertaler Immobilienmarkt boomt – auch im Bereich der Mehrfamilien- und Geschäftshäuser. „Die Nachfrage übersteigt das Angebot bei weitem. Wir haben hier einen echten Verkäufermarkt, auf dem derzeit Höchstpreise gezahlt werden“, bringt Shayan Nameni die aktuelle Situation auf den Punkt. Und der Immobilienkaufmann muss es wissen: Gestützt auf seine fundierte Ausbildung in einem der renommiertesten Wuppertaler Maklerbüros und qualifizierte Berufserfahrung konzentriert er sich inzwischen als Selbständiger seit vier Jahren ganz auf den Mehrfamilienhausmarkt.

Dabei hat er für seine Firma Pegasus Anlageimmobilien ein ganz besonderes Profil entwickelt: Durch Kontakte zu Investoren und Interessenten in ganz Deutschland kann Shayan Nameni Objekte besonders schnell und zu besten Konditionen vermitteln, ohne sie vorher auf den klassischen Plattformen öffentlich präsentieren zu müssen. Diese Kontakte sind nicht nur ein großer Pluspunkt für Verkäufer, die Diskretion wahren möchten. Dank der sorgfältigen Vorselektion ersparen sie dem Eigentümer auch überbordende Besichtigungstermine und erhöhen signifikant die Chance auf eine Vermittlungs-Punktlandung. Bei einigen der vielen Referenzobjekte auf der Homepage des Unternehmens führte das sogar innerhalb weniger Tagen zu Kaufverträgen.

„Wuppertal rückt derzeit immer mehr in den Fokus von Investoren, die in anderen deutschen Großstädten keine Renditeobjekte mehr zu akzeptablen Konditionen finden“, erklärt Nameni, warum Mehrfamilienhäuser im Tal bei entsprechendem Zustand inzwischen auch Kaufpreise bis zum 15- oder 16-fachen der Jahresnettomiete erzielen. „Wir arbeiten seit zwei Jahren mit deutschen Investoren aus Berlin und Köln zusammen, die dreistellige Millionensummen in Wuppertal ausgeben können. Für diesen Kreis sind natürlich Pakete mit mehreren Objekten besonders interessant“, liefert Nameni einen weiteren Grund, warum für Verkäufer genau jetzt der richtige Zeitpunkt ist, um sich von Mehrfamilienhäusern zu trennen.

> *„Wir haben hier einen echten Verkäufermarkt, auf dem derzeit Höchstpreise gezahlt werden.“*
>
> *Shayan Nameni*

Mittelfristig könnte sich das ändern: „Meiner Ansicht nach werden die Zinsen steigen, andere Anlageformen sind dann wieder interessanter. Und auch die Kreditvergabe könnte vom Gesetzgeber erschwert werden“, sieht er zwei wesentliche Argumente dafür, die aktuelle Marktsituation zu nutzen.

Wer dabei auf Shayan Nameni setzt, wird einen Vermittlungspartner kennen lernen, der Verkäufern keine Fesseln in Form von Maklerverträgen mit festgelegter Laufzeit anlegt. Sein Prinzip: „Wir möchten niemanden zwingen, mit uns zu arbeiten, sondern durch Erfolge und unsere Energie überzeugen. Unsere Verträge sind daher immer sofort kündbar.“ Zu dieser Offenheit passt auch, dass sich Shayan Nameni gerne bei einem kostenlosen und unverbindlichen Erstkontakt potenziellen Kunden persönlich vorstellt.

PEGASUS
ANLAGEIMMOBILIEN

Pegasus Anlageimmobilien e.K.
Friedrich-Ebert-Straße 107
42117 Wuppertal
Tel. 0202-393 575 65
www.pegasus-anlageimmobilien.de
info@pegasus-anlageimmobilien.de

Wohnraum und der Hauptmann von Köpenik

Ist Wuppertal eine wachsende Stadt? Nein, mitnichten. Aufgrund Kriegs-, Existenzangst und mangelnder Aussicht auf positive Veränderung in Ihren Heimatländern machten sich Menschen auf den Weg nach Europa. Deutschland nahm im Angesicht der humanitären Katastrophe in einem Akt der Menschlichkeit 2015 900.000 Menschen auf, im weiteren Verlauf wurden es insgesamt 2 Mio. Flüchtlinge.

In 2017 erreichte Wuppertal aus diesem traurigen Anlass und aufgrund der Zuteilungen des Königssteiner Schlüssels wieder eine Einwohnerzahl von mehr als 360.000 Einwohnern. Damit reduzierten sich die Wohnungsleerstände in Wuppertal deutlich und auch Wohnungen, die mit Ihrem Zustand und Ausstattung nicht mehr erste Wahl waren, fanden plötzlich wieder Mieter. Mittlerweile gehören Einwohnerzuwächse zwar wieder der Vergangenheit an, es fehlt im Stadtgebiet aber nach wie vor und verschärft durch den unerwarteten Zuzug an Wohnraum.

Mittlerweile rächen sich die Versäumnisse der Vergangenheit. Dem Wohnraumbedarf steht schon seit Jahren keine adäquate Bautätigkeit gegenüber. Warum ist das so? Bauen ist teuer, es fehlen ausgewiesene Bauflächen und geeignete staatliche Bau- und Sanierungsförderung – so der einhellige Tenor.

Mangelndes Angebot, große Nachfrage – aus der Volkswirtschaftslehre bekannt, führt dies zu einem ganz einfachen Ergebnis, nämlich steigenden Mieten. Steigen die Mieten, wird bauen attraktiver, insbesondere in einer Niedrigzinsphase.

Auch die Politik will zusätzlichen Wohnraum, verweigert aber die geeigneten Instrumente, um den Mangel wirksam zu beseitigen. Auch die Stadt ist in dieser Angelegenheit wenig visionär, erscheint eher konzept- und ratlos.

Eine Zersiedelung unberührter Landschaft soll unbedingt vermieden werden, was grundsätzlich zu begrüßen ist. Unproblematisch ist Bau da, wo in den Quartieren verdichtet werden kann. Grenzen setzt diesem Bestreben der Mangel an vorhandenen innerstädtischen Flächen und die Gebietssatzungen.

Die Stadt plant auf städtischem Gebiet 110 Hektar Neubaufläche für Wohnbebauung frei zu geben. In welchem Umfang dies Bautätigkeit auslösen wird, bleibt aber ungewiss.

Bauen ist derzeit einfach nicht attraktiv genug und ein durchaus risikobehaftetes Investment. Die Stadt sieht das Thema vorrangig als soziales Thema an, da ein Großteil geförderten Wohnraums bereits aus der Mietpreisbindung gefallen ist oder in den nächsten Jahren fallen wird und Wohnen auch für sozial Schwächere bezahlbar bleiben soll. Sie verkennt aber, dass die Vereinbarung von Mietobergrenzen, z.B. in Höhe von 5,55 EUR/qm Wohnfläche in 2018 - als Voraussetzung für eine Bauförderung bei bestimmten Sanierungsmaßnahmen ein so unattraktives Instrument sind, dass kaum ein Vermieter auf den Fördertopf zugreift. Ohne zusätzlichen Wohnraum wird sich der Trend steigender Mieten so schnell nicht ändern.

Lässt man die Marktmechanismen zu, regelt sich das Problem des Wohnraummangels durch neu geschaffenen Wohnraum und auch der Preisdruck auf die Mieten sinkt. Dies wird aber aus ideologischen Motiven verweigert. Warum das Problem nicht wieder über staatliches Wohngeld lösen? Für unsere Gesellschaft sollte dieser Ansatz der Verträglichste sein, da dies überhaupt erst wieder verstärkte Bautätigkeit auslösen würde.

Inhalt
Oktober 2018

UNTER UNS

Grundsteuer B, Solidaritätszuschlag und Schaumweinsteuer 4

VON FALL ZU FALL

Der Beschluss über eine sog. Umzugspauschale 6

„Verkaufslackierung“ eines feuchten Kellers 8

Versicherter Mietausfall - Betriebskostenumlage 10

Möblierte Vermietung an nahe Angehörige 11

TAL AKTUELL

Wuppertaler Termine 13

Generalprobe geglückt 14

Belebung für den Bummel 16

Kultur im Kontor 17

NEUES UND WISSENSWERTES

Erst prüfen, dann bauen 18

Abschließer oder Auflasser 20

Vordächer als Wetterschutz an der Haustür ganz einfach selbst montieren 22

So sorgen Sie für trockene Hauswände 23

Bäume und Sträucher winterfit machen 24

Check für den Rasenmäher 25

Länger draußen sitzen und die Terrasse genießen 26

Streicheleinheiten für den Rasen 28

VEREIN

Rätsel / Sudoku 29

Chaostage in der Südstadt 30

Mittwochs auf ein Stündchen 31

Geschäfts- und Beratungszeiten 32

IMMOBILIEN-SERVICE 34-37

IMPRESSUM/BERATUNGSZEITEN/INDEX 38

Titelbild: Klaus Riske

Teile der Politik schreien hierbei allerdings auf, dass damit die Verteuerung der Mieten fortschreite. Dies ist in der Sache zwar richtig, aber zu kurz gedacht. Die Metropolen mit Ihrem Wohnraummangel zeigen die Mechanismen des Marktes deutlich auf. Da, wo Wohnraum knapp ist, kennt der Mietpreis nur einen Weg – den nach oben.
Hoffentlich erkennt auch die Politik bald diese Krux und schafft nachhaltige Lösungen, anstelle weiter nur über Regulierung, die einer Deregulierung entspricht, zu sprechen.
Investieren muss sich auch lohnen dürfen, ansonsten wird keine neue Bodenplatte gegossen und kein Altbau saniert und die Mieten werden zwangsläufig weiter steigen.
Fazit: Investorentätigkeit darf nicht weiter verhindert werden, wenn wir den Wohnraummangel nachhaltig beseitigen wollen. Es verhält sich mit Wohnungsangebot und günstigen Mieten im Grunde wie damals im fernen Berlin zu Zeiten des Hauptmanns von Köpenik – Hast Du keinen festen Wohnsitz, bekommst Du keine Arbeit. Hast Du keine Arbeit, bekommst Du keine Wohnung.

Thorsten Groß
2. Vorsitzender

Grundsteuer B, Solidaritätszuschlag und Schaumweinsteuer

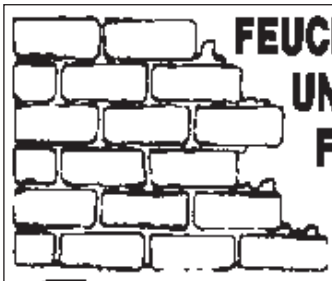
Allen drei Steuern ist etwas gemeinsam, aber dazu später. Zuerst die Grundsteuer. Wie das Kaninchen auf die Schlange, so starrte die Legislative jahrelang völlig bewegungslos auf die Karlsruher „Politreparaturwerkstatt“ Bundesverfassungsgericht, aber in eigener Sache (15% mehr Geld für die Parteifinanzierung) reichten den „Machern im Wählerauftrag“ zwei Wochen vom Gesetzentwurf bis zur Abstimmung. Was hingegen zur Grundsteuer die Spatzen von Berliner Dächern pfiffen, musste dem Parlament erst höchstrichterlich ins Pflichtenheft diktiert werden: die Grundsteuer bedarf der Reform, weg von der Ungleichbehandlung, d. h. weg vom Ansatz veralteter Einheitswerte. Der sich abzeichnende gewaltige Verwaltungsaufwand rechtfertige, so das Gericht, keinesfalls ein Ruhekissen. Mit anderen Worten: wer **B** sagt muss handeln, koste es was es wolle, denn alles muss sich ändern. (Damit alles bleibt wie es ist?)

Schon jetzt wird erkennbar, dass manche den Ist-Zustand über die nächsten 10 Jahre retten möchten. Andere Spieler ziehen mit der olympischen Losung „citius, altus, fortius“ oder „schneller, höher, stärker“ in den Abgabenwettstreit. Sie sehen die einmalige Chance, unter dem Gerechtigkeitsvorwand die Eigentümer stärker belasten zu können. Klar ist auch: egal wie es kommt, der „Reparaturbetrieb“ wird erneut ran müssen, aber bis man ihm die „Unvollendete“ zur Nachbesserung andient, fließt noch viel Wasser aus der Wupper in den Rhein. Gerechtigkeit für alle ist ein Widerspruch in sich, Vernunft für alle wäre eine Möglichkeit.

Aber ist eine wirtschaftlich vernünftige Lösung überhaupt denkbar? Die gegenwärtigen Einnahmen aus geschätzten 35 Millionen der Steuer unterworfenen Objekten sollen sich auf etwa 14 Milliarden Euro im Jahr belaufen. Davon entfällt auf Wuppertal ein zweistelliger Millionenbetrag. Angenommen, die Objekte wären schon nach einheitlichem Maßstab bewertet. Dann zerbräche der Gleichbehandlungsgrundsatz wie bisher an

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

Aufgepasst
Prüfen Sie neue Mieter – mit dem Solvenzcheck
von Haus + Grund für € 19,95 inkl. MwSt.


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
TÜV Rheinland
TÜV am BAU
Abdichtungen

den von Kommune zu Kommune verschiedenen Hebesätzen. In vielen teuren Wohngegenden sollen sie durchaus moderat sein. Für andere wären es traumhaft, nur die 350% von Starnberg zu haben.

Das Verfassungsgericht hat nicht verlangt, die Einheitswerte als Maßstab beizubehalten. Nur wenn sie bleiben, bedürfen sie der Aktualisierung. Weil dann die Kosten der damit beschäftigten Aktualisierer die Einnahmen „auffressen“ würden, müssen Alternativen her.

Unter diesen hat die Idee einer *Flächensteuer* den Charme der Plausibilität und Einfachheit. Sie wäre auf alle Areale anwendbar, einschließlich der nutzbaren Gebäudeflächen. Grundlage wären die Daten der Katasterämter. Aber sie bergen heikle Definitionsfragen und wären Quelle neuer gefühlter Ungleichbehandlung, denn Balkone, Garagenflächen und Abstellräume verdienen einen anderen Wertansatz als Wohn- und Geschäftsräume, usw. All das ließe sich durch moderate Pauschalierung (Beispiel: gleiche Abgeltungsteuer auf unterschiedliche Kapitaleinkünfte) vereinheitlichen - im Widerstreit mit kommunaler Gier.

Diskutiert werden gegenwärtig 0,02 € pro Quadratmeter Boden und das Zehnfache pro Gebäudenutzfläche. Dieser Ansatz ist offenbar zu einfach und leicht nachvollziehbar. Komplizieren geht immer. Jetzt werden zusätzlich die Bodenrichtwerte ins Gespräch gebracht. Das würde theoretisch erlauben, turnusmäßig die Höhe der Steuer zu ändern. Praktisch wäre jede Anpassung vom Konzert der gefühlt Ungleichbehandelten und einem Verwaltungsaufwand in der Größenordnung eines staatlichen Beschäftigungsprogramms begleitet.

Dahin muss es nicht kommen. Eine gesunde Portion Pragmatismus vorausgesetzt, kann weniger letztendlich mehr bedeuten. Statt gewaltige Heere von Arbeitskräften auf Jahre in der Verwaltung zu verschleißen, statt die Gunst der Stunde für Ruhepöstchen und „Abstellgleise“ zu nutzen, ließe sich die Flächensteuer binnen Jahresfrist umsetzen. Warum nicht im ersten Schritt von den Eigentümern die Offenlegung ihrer Flächen fordern? Was bei Kapitaleinkünften funktioniert, kann auch dafür Sinn machen (Was spräche gegen eine Anlage **F** zur Einkommensteuererklärung, wobei F für Flächenmaße steht?)

Und damit zurück zur Überschrift. Noch einfacher und ein echter Gewinn für alle wäre es, die Grundsteuer B aus dem Reich der Untoten zu befreien. Den Möglichkeiten des Erzählers Oscar Wilde, der die kleine Virginia das Gespenst von Canterville durch ein Gebet erlösen ließ, stehen in der Realität zwei mahnende Beispiele entgegen. Der Solidaritätszuschlag wurde zweckgebunden eingeführt. Zwar ist dessen Aufgabe nach 30 Jahren schon lange übererfüllt, aber die Steuer bleibt unsterblich. Die Schaumweinsteuer sollte dem Flottenbau im letzten deutschen Kaiserreich dienen, aber als Bundessteuer wird sie noch heute erhoben. Noch kurioser: viele Schiffe der Bundesmarine sind dennoch nicht einsatzfähig. Das eigentliche Zweckobjekt hatte vor nunmehr 99 Jahren, am 21. Juni des Jahres 1919, der Admiral von Reuter bei Scapa Flow (Schottland) dem feindlichen Zugriff entzogen und damit zu einem noch heute bestehenden Paradies für Meerestiere und Wracktaucher gemacht.

P. Scharfenberg

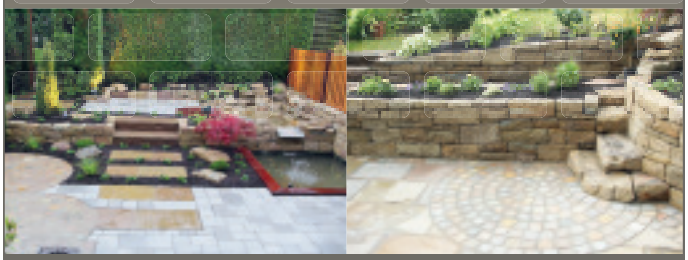
IGS GEBÄUDEREINIGUNG

Bahnstr. 73
Tel: 0202 / 25 03 57 95
42327 Wuppertal
E-Mail: faworit@web.de

Unsere Mietverträge

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

Für Formulare nutzen Sie bitte auch unseren Postservice.

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

Der Beschluss über eine sog. Umzugspauschale in Höhe von 100,00 EUR widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung

Das LG Frankfurt/Main hatte sich in seiner Entscheidung in dem Verfahren 2-13 S 69/16 vom 01.11.2017 mit der Frage zu befassen, ob die Wohnungseigentümer eine sogenannte Umzugspauschale beschließen können und in welcher Höhe dies ggf. möglich ist. Im konkreten Fall hatten die Wohnungseigentümer beschlossen, dass durch die durch einen Umzug in einer Eigentumswohnung typischerweise anfallenden Belastungen des Gemeinschaftseigentums (besonders im Treppenhaus und im Aufzug) dem entsprechenden Sondereigentümer mit einer Pauschale von 100,00 € pro Umzug belastet werden sollte. Das Landgericht entschied, dass eine solche Pauschale zu hoch sei und den Sondereigentümer unangemessen belaste. Mit Verweis auf eine Entscheidung des BGH (V ZR 220/09) vom 01.10.2010 sei eine Pauschale von 50,- € allerdings jedenfalls angemessen. Da der Betrag im vorliegenden Fall erheblich überschritten worden sei, wurde der entsprechende Beschluss für unwirksam erklärt, da er ordnungsmäßiger Verwaltung widerspreche.

Anmerkung:

Zu beachten ist hier, dass dem Verursacher eines Schadens im Gemeinschaftseigentum selbstverständlich nach allgemeinen Grundsätzen, insbesondere bei Vorliegen und Nachweis eines Verschuldens der gesamte Schaden berechnet werden kann. Gerade dieser Nachweis wird aber im Zweifel schwer zu führen sein.

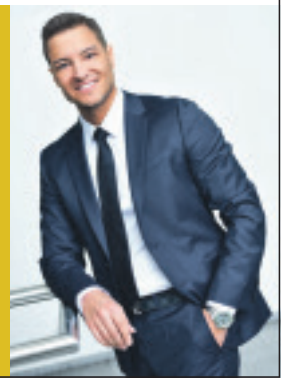
Marian Voth
Rechtsanwalt und zugleich Fachanwalt für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht

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

Lichtbogen
Wohn- und Objektbeleuchtung
www.lichtbogen-wuppertal.de
Karlstrasse 37 | D - 42105 Wuppertal | Fon: +49 202 2443440

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

PEGASUS
ANLAGEIMMOBILIEN
Wir suchen
Mehrfamilienhäuser für vorgemerkte Investoren.
0202 - 393 575 65

Ihr Spezialist für Mehrfamilienhäuser
info@pegasus-anlageimmobilien.de
www.pegasus-anlageimmobilien.de
Friedrich-Ebert-Straße 107, 42117 Wuppertal

– Anzeige –

Eine Firma stellt sich vor

– Anzeige –

Die Firma BEYER GMBH & CO. IBIA ist ein mittelständisches Unternehmen des Wärmedienstes mit Hauptsitz in Solingen und seit 1964 auf dem Gebiet der Heizkosten- u. Hausnebenkostenabrechnung tätig. Wir sind Mitglied in der „Fachvereinigung Heizkostenverteiler und Wärmekostenabrechnungen e.V." und in mehreren Bundesländern vertreten. Zu unseren Kunden zählen sowohl große Verwaltungen als auch Eigentümergemeinschaften und Hausbesitzer. Entsprechend handelt es sich bei den von uns betreuten Objekten um eine breite Palette, die sich vom Zweifamilienhaus bis hin zu Wohn- und Gewerbeobjekten mit mehreren hundert Mietern sowie ganzen Siedlungen erstreckt. Unser Liegenschaftsstamm umfasst mittlerweile rund 16.000 Objekte mit mehr als 200.000 Nutzeinheiten, in der Hauptsache Wohnungen aber auch Büros, Geschäfte und sonstige gewerbliche Einheiten.
Diesen Stamm betreuen wir intern mit 33 Mitarbeitern und weiteren 50 Vertretern im Außendienst.

Dank der guten Sachkenntnis unserer Mitarbeiter und der Ausstattung mit einer leistungsfähigen und flexiblen EDV sind wir in der Lage, auch schwierige Abrechnungen zu Pauschalpreisen zu erstellen.

Für die Verbrauchserfassung zur Heizkostenabrechnung bieten wir neben den preiswerten und bewährten Verdunstern auch elektronische Heizkostenverteiler unterschiedlicher Funktionalität an. Darüber hinaus liefern wir Wärmezähler sowie Kalt- u. Warmwasserzähler in unterschiedlichen Bauformen und Größen. Zunehmender Beliebtheit erfreuen sich Funksysteme, bei denen das Betreten der Wohnungen zur Ablesung entfällt. Hier bieten wir Ihnen Lösungen die speziell auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt sind an.

Alle Erfassungsgeräte können Sie bei uns kaufen oder auch mieten, wobei die Gerätemieten unter bestimmten Voraussetzungen umlagefähig sind.

BEYERIBIA
Einfach.Genau.Richtig.

42699 Solingen
Merscheider Busch 23
Fon 0212-645096-0
Fax 0212-530136
www.ibey.de

BEYER GMBH & CO IBIA ist ein mittelständisches Unternehmen mit Hauptsitz in Solingen. Fordern Sie noch heute ein unverbindliches Angebot an - wir beraten Sie gerne!

50 Jahre überzeugende Dienstleistung

- Heizkostenverteiler
- Wasser-/Wärmezähler
- Funksysteme
- Rauchmelder

STRÖTER
MEISTERBETRIEB

SCHÜCO
Für die Gestaltung Ihres Hauses bieten wir viele Ideen und Möglichkeiten. Fenster, Türen, Fassaden, Wintergärten oder Solarprodukte aus Schüco Systemen stehen für allererste Qualität.

„Verkaufslackierung“ eines feuchten Kellers

Kommt es zu einem Hausverkauf, stellt sich für den Verkäufer oft die Frage, was und welchen Aufwand er vorher noch in das Haus investieren soll. Im Regelfall neigt er dazu keine größeren Arbeiten mehr zu veranlassen. Nimmt der Immobilienmarkt sein Angebot jedoch nur zäh oder gar nicht an, wird er schon versuchen, dass ein oder andere am Objekt aufzuhübschen. Hierbei wird auch der ein oder andere feuchte Keller gern einmal übertüncht und auch nicht alles dem Käufer hierzu erzählt. Wenn dies der Käufer nach dem Kauf feststellt, weil die Feuchtigkeitsflecken sich durchschlagen oder der Putz von der Wand fällt, fühlt sich der Käufer übers Ohr gehauen und geht gegen den Kaufvertrag rechtlich vor. So auch in dem vom BGH (Az. V ZR 256/16) entschiedenen Fall.

Mittels notariellen Kaufvertrags erwarb der Käufer unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück zu einem Kaufpreis von 119.000,00 Euro. In dem Verkaufsexposé des Maklers wurde das Objekt u.a. wie folgt beschrieben:
„…Es stammt aus den 50iger Jahren und wurde 2005 bis 2007 komplett saniert. D.h., Fenster, Türen, Bad und Gäste-WC, Leitungen und Böden wurden erneuert, dass Dachgeschoss wurde ausgebaut, dass Dach wurde - wie die Hohlschicht des Hauses - gedämmt. Das Gebäude ist technisch und optisch auf den neusten Stand… Zu dem ist das Haus unterkellert (trocken).“

Mit einem kurz danach geschlossenen weiteren Vertrag wurde von den Käufern auch noch von dem Verkäufer verschiedene Einrichtungsgegenstände aus dem Wohnhaus gekauft. Gestützt auf die Behauptung, es sei über die Feuchtigkeitserscheinung im Keller artlistig getäuscht worden, hat der Käufer auf Zahlung von 130.809,34 Euro nebst Rechtshängigkeitszinsen Zug um Zug gegen Rückübereignung des Grundstücks und der Einrichtungsgegenstände geklagt. Die Käuferseite sah sich darin betrogen, dass der Verkäufer vor der eigentlichen Hausbesichtigung die Kellerwände mit weißer Farbe überstrichen, also eine „Verkaufslackierung“ angebracht hatte, um so den falschen Eindruck zu vermitteln, der Keller sei in jeder Hinsicht trocken. Man sei so deshalb über den tatsächlichen Zustand des Kellers arglistig getäuscht worden.

Bis vor dem Berufungsgericht bekam die Käuferseite noch kein Recht. Das Berufungsgericht war der Meinung, die in dem Keller vorhandene Feuchtigkeit stelle für sich genommenen kein Mangel dar. Auch habe ein Sachverständigengutachten festgestellt, dass der Keller sich in einem Zustand, der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes in den 50iger Jahren typisch gewesen sei, entspräche. Feuchte Wände und Fußböden seien in den Kellerräumen dieses Alters regelmäßig anzutreffen. Eine Rückabwicklung sollte nach dem Berufungsgericht deswegen nicht möglich sein, zumal in dem Kaufvertrag nicht ein besonderer Zustand des Kellers vereinbart worden sei. Der im Verkaufsexposé des Maklers enthaltene Hinweis auf einen trockenen Keller habe keinen Eingang in den Vertrag gefunden.

Der Käufer war mit dieser Auffassung nicht einverstanden und zog daher vor den Bundesgerichtshof. Der BGH stellte fest, dass ein Anspruch auf Rückabwicklung des Kaufvertrages besteht. Gerade vor dem Hintergrund der Angaben im Verkaufsexposé und der Nachfrage der Käuferseite anlässlich der Hausbesichtigung nach einem trockenen Keller sei dem Verkäufer die Bedeutung des Zustands des Kellers bekannt gewesen. Der Verkäufer hätte daher auf die durchgeführten Malerarbeiten und darauf hinweisen müssen, dass sich der Zustand der Kellerwände geraume Zeit nach dem weißen Anstrich bedingt durch die eindringende Feuchtigkeit erheblich verändern würde.

Erkennbare Erwartungshaltung entscheidend

Zur Beschaffenheit einer Kaufsache gehören auch insbesondere auch Eigenschaften, die der Käufer nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers oder seines Gehilfen erwarten darf. Dazu zählen auch Angaben in einem Exposé, wobei es kein Unterschied macht, ob es sich um ein von dem Verkäufer selbst erstelltes Exposé oder um ein Maklerexposé handelt. Hier fand sich in dem Verkaufsexposé des Maklers der ausdrückliche Hinweis darauf, dass der Keller trocken sei. Diese Beschaffenheit durfte die Käuferseite erwarten, wobei es nicht darauf ankommt, ob die Angabe über den Zustand des Kellers Eingang in den Notarvertrag gefunden hat. Dass der Zustand des Keller angesichts des Alters des Hauses der „allgemeinen Erwartungshaltung“ entsprach, entlastet die Verkäu-

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

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

ferseite nicht, da die Nachfragen des Käufers bei der Besichtigung zeigten, dass die Käuferseite erheblichen Wert auf einen trockenen Keller legte und so eine andere Erwartungshaltung als die allgemeine dem Verkäufer bekannt war.

Resümee

In der Entscheidung wird eine typische Verkaufssituation beurteilt. Als zu oft zeigen sich bei dem Verkauf von älteren Häusern unterschiedliche Vorstellungen der Vertragsbeteiligten darüber, was hier eigentlich als Vertragsbeschaffenheit geschuldet ist. Aus der Entscheidung kann man entnehmen, wenn - ohne besondere Nachfragen des Verkäufers und ohne besondere Angaben - ein älteres Haus besichtigt wird, es auf die allgemeine Erwartungshaltung zu dem Zustand der Räumlichkeiten angesichts des Alters eines Hauses ankommt.

Von daher kann ein Käufer, der sich selbst nur blank geirrt hat bei der Beurteilung, ob Kellerräume feucht sind oder nicht im Regelfall wegen der üblichen Gewährleistungsausschlussklauseln eines Kaufvertrages keine Rückabwicklung erwarten und durchsetzen. Anders ist dies, wenn auf Grund der Äußerungen eines Käufers - sei es bei dem Verkäufer selbst oder bei dem Makler - auf besondere Merkmale ankommt. Dann hat sich die allgemeine Erwartungshaltung eben verschoben auf eine individuelle zu beachtende Erwartung. Hier darf dann nichts, was nur der Verkäufer oder sein Gehilfe weiß, verschwiegen oder gar ins Blaue hinein behauptet werden. Dies löst ansonsten die Folge des arglistigen Verhaltens aus; und damit die kostspielige Rückabwicklung eines an sich verkauft geglaubten Hauses.

Auch sollte der Verkäufer daran denken, wenn er Aufhübschungen (auch auf den Rat des Maklers) hin vornimmt, dies ja gerade deswegen geschieht, da hier das ein oder andere Element, was nicht aufgehübscht wird, ja wohl ansonsten einer besseren Verkaufbarkeit im Wege steht. Angesicht dessen dürfte es auf der Hand liegen, dass sich der Käufer bei solchen Fallgeschaltungen dann getäuscht sieht, wenn sich herausstellt, dass die Aufhübschungen eben nicht nachhaltig und nur vertuschenden waren.

Ohne solche Tricksereien/Blauäugigkeiten sollte der Verkäufer aber auch, da die individuelle Erwartungshaltung eines Käufers nicht immer im Nachhinein eindeutig beweisbar ist, neben den klassischen Gewährleistungsausschlüssen im Kaufvertrag bei älteren feuchteren Kellern ausdrücklich den Hinweis darauf aufnehmen, dass es sich eben um solche ältere Keller handelt, die Feuchtigkeit - sei es auch nur temporär - aufweisen können. Spätestens, wenn so deutlich dies hervorgehoben wird, ist es Sache des Käufers seine etwaige entgegenstehenden individuellen Vorstellungen auch so kund zu tun.

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

§ Urteile in Kurzfassung

zusammengestellt von RA Klaus Riske

Nachvollziehbarkeit
Ergibt der Kontoanfangsbestand plus Einnahmen minus Ausgaben nicht den Kontoendbestand und ist die Differenz nicht nachvollziehbar erläutert, ist die Jahresabrechnung rechnerisch nicht schlüssig und entspricht damit nicht ordnungsgemäßer Verwaltung (LG München I, Urteil vom 14.12.2017 - 36 S 1863/17).

Bestimmtheit
Ein Wohnungseigentümerbeschluss, der eine Baumaßnahme zum Gegenstand hat, muss hinreichend bestimmt sein. Es muss erkennbar sein, welche konkreten Maßnahmen vorgenommen werden sollen. Dabei müssen die Grundfragen der Art und Weise der Durchführung im Großen und Ganzen geregelt werden. Ob ein Beschluss den vorgenannten Anforderungen genügt, ist nach den für die Auslegung von Wohnungseigentümern maßgeblichen Grundsätzen zu bestimmen (LG Rostock, Urteil vom 01.12.2017 - 1 S 86/17).

Versicherter Mietausfall - Betriebskostenumlage

Die Umlage von Versicherungskosten führt oft zum Streit, da Mieter meinen, auch solche Positionen seien auf das Genaueste und haarklein auf die von der Versicherung erfassten Risiken auseinander zu gliedern in den Risikoteil, der nur dem Vermieter helfe und den Teil, der tatsächlich auf den Mieter entfallen dürfe. Den nur dem Vermieter nützlichen Risikoteil, müsse dieser per se auch allein tragen. So auch bei der Auseinandersetzung vor dem BGH über den genauen Umfang der Umlage der Kosten einer Gebäudeversicherung (Az. VIII ZR 38/17)

In der Entscheidung des BGH's ging es um ein Wohnraummietverhältnis.
In dem Mietverhältnis enthält der Formularmietvertrag zu den Betriebskosten unter anderem die folgende Regelung:

"§ 4 Miete und Nebenkosten: Als Nebenkosten werden anteilig folgende Betriebskosten im Sinne der dritten Anlage des § 27 Abs. 1 II. BV erhoben: ……verbundene Gebäudeversicherung……"

In der von dem Vermieter für das Mietobjekt abgeschlossenen Gebäudeversicherung (mit der Bezeichnung Eigentumsversicherung „Allrisk") ist als Leistung – zeitlich begrenzt auf 24 Monate – das Risiko des Mietausfalls mit abgesichert. Die Prämien dieser Gebäudeversicherung stellte der Vermieter in die Betriebskostenabrechnung ein. Der Mieter war der Meinung im Hinblick auf das Risiko des Mietausfalls seien die Kosten der Gebäudeversicherung so nicht umlagefähig. Der Vermieter hätte hier den Prämienanteil infolge der Absicherung des Risikos des Mietverlust heraus zu rechnen gehabt. Da sich der Mieter weigerte, die entsprechende dadurch bedingte Betriebskostennachzahlung zu entrichten, blieb dem Vermieter nur noch der Gang vor Gericht.

Nachdem die beiden ersten Instanzen dem Vermieter das Recht zur vollständigen Umlage versagten, weil sie der Meinung waren, dass die Versicherung des Mietausfallsrisikos nur ihrer Natur nach lediglich einen wirtschaftlichen Folgeschaden absichere und damit vorrangig nur zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Vermieters beitrage, war der BGH gefragt.

Umlage ist zulässig

Diese Auffassung der Vorinstanzen kassierte der Bundesgerichtshof mit seiner Entscheidung ein. Er stellte klar, dass, wenn die Mietvertragsparteien die Umlage der Kosten der Gebäudeversicherung (siehe auch § 2 Nr. 13 BetrKV) auf den Mieter vereinbart haben, dann auch die Kosten eines in der Gebäudeversicherung mitversicherten Mietausfalls infolge eines Gebäudeschadens umlagefähig sind.

Von der darf und durfte der Vermieter, ohne dass er den Prämienanteil herausrechnen oder gesondert darstellen müsse, insgesamt die Kosten über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umlegen. Der Betriebskostenbegriff nach § 2 Nr. 13 der Betriebskostenverordnung umfasst die Sach- und Haftpflichtversicherungen. Darunter fallen grundsätzlich alle Sach- (und Haftpflicht-) Versicherungen, die dem Schutz des Gebäudes seiner Bewohner und Besucher dienen.

Die Mitversicherung eines Mietausfalls als Folge eines Gebäudeschadens ist fester Bestandteil marktüblicher Gebäudeversicherungen. Da dieses seit langem Bestandteil der allgemeinen Bedingungen für Wohngebäudeversicherungen

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

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

ist, liegt auf der Hand, dass der Verordnungsgeber der Betriebskostenverordnung nicht beabsichtigte, die Umlage eines durch die Gebäudeversicherung gedeckten Mietausfalls infolge eines versicherten Gebäudeschadens zu unterbinden und dem Anwendungsbereich des § 12 Nr. 13 zu entziehen. Ansonsten wäre zu erwarten gewesen, dass der Verordnungsgeber bei der Gestaltung der Verordnung diese lange bekannten Umstände besonders und ausschließend erwähnt hätte.

Anmerkung:
Der Entscheidung des Bundesgerichtshofes ist uneingeschränkt zuzustimmen. Anders als eine separate und reine Mietausfallversicherung, die vorrangig die finanziellen Interessen des Vermieters abdeckt und deshalb nicht auf die Mieter einer Wohnung umgelegt werden kann, ist ein infolge eines versicherten Gebäudeschadens entstehender Mietausfall kein eigenständiger Versicherungsfall, sondern Bestandteil des Versicherungsfalles der Gebäudeversicherung als solche.

Außerdem ist es regelmäßig so, zumindest dann, wenn im Rahmen des Mietvertrages die Umlagefähigkeit der Gebäudeversicherung vereinbart wurde, der Mieter hier auch eine Art Gegenleistung erhält. Denn in dieser Fallgestaltung wird der Mieter geschützt, wenn er leicht fahrlässig einen Schaden an der Mietsache mitverursacht hat. So ist er im Verhältnis zum Vermieter nicht verpflichtet, einen solchen Gebäudeversicherungsschaden auf eigene Kosten beseitigen zu müssen. Er hat sogar den zusätzlichen Schutz, im Falle von einfacher Fahrlässigkeit nicht von dem Gebäudeversicherer in Regress genommen werden zu können. Dieser von der Rechtsprechung entwickelte (konkludente) Regressverzicht des Versicherers kommt dem Mieter selbst auch bei einem in seiner Wohnung auf sein eigenes fahrlässiges Verhalten eingetretenen Gebäudeschaden mit daraus resultierendem eigenem Anspruch auf Mietausfall zu Gute. *RA Dirk-Ingmar Wimmershoff*

Möblierte Vermietung an nahe Angehörige

Der BFH (Az. IX R 14/17) musste sich wieder einmal mit der Berücksichtigungsfähigkeit von Werbungskosten bei an nahe Angehörige vermieteten Wohnraum beschäftigten.

Im Streitfall vermieteten die Kläger ihrem Sohn eine 80 qm große Wohnung. Die Wohnung war mit einer neuen Einbauküche ausgestattet; zudem wurde eine Waschmaschine und ein Trockner zur Nutzung überlassen. Die Klägerin mache in ihren Einkommensteuererklärungen Werbungskostenüberschüsse aus Vermietung und Verpachtung geltend. Sie unterließen es, für die mitvermieteten Geräte die ortsübliche Vergleichsmiete gesondert zu erhöhen, berücksichtigten die überlassenen Gegenstände jedoch nach einem Punktesystem des Mietspiegels. Das Finanzamt erkannte die Werbungskostenüberschüsse teilweise nicht

Unklarheit
Ein Eigentümerbeschluss, in dem beschlossen wird, die Instandsetzungsmaßnahmen entweder durch den Eigentümer selber oder durch ein von ihm zu beauftragendes Unternehmen ausführen zu lassen, ist nichtig. Es ist Aufgabe des Verwalters und nicht der Wohnungseigentümer, die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten für die Gemeinschaft derart aufzubereiten, dass sie nur über ihr „Ob“ und „Wie“ zu entscheiden hat (LG Dortmund, Urteil vom 24.04.2018 - 1 S 109/17).

Eigeninitiative
Die Vorbereitung der Wahl des Unternehmens für Instandsetzungsarbeiten und die sich hieran anschließende Einbringung von Wahlvorschlägen in die Eigentümerversammlung sind Aufgaben der einzelnen Wohnungseigentümer, die sie aus eigener Initiative wahrnehmen können. Es bedarf daher insoweit keiner sie ermächtigenden vorherigen förmlichen Beschlussfassung der Eigentümerversammlung (AG Berlin-Charlottenburg, Urteil vom 07.09.2017 - 72 C 32/17).

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

Seit 1885
HAPPE
TÜV gepr. Fachbetrieb
§ 19 I WHG
Tankreinigung · Tankschutz
Demontage
Sanitär- und Heizungsbau
42389 Wuppertal • Schwelmer Straße 46
Heizöl
Telefon: 02 02-60 28 43
Notdienst 01 71-26 12 016

an, weil es von einer verbilligten Vermietung ausging. Die Kläger waren jedoch der Meinung, dass seit Anbeginn der Vermietung an den Sohn der vereinbarte Mietzins die Schwelle von 75% der ortsüblichen Marktmiete überschritten habe.

Macht der Steuerpflichtige Werbungskosten (§ 9 Absatz 1 EStG) aus der verbilligten – d.h. nicht marktgerechten- Vermietung von Wohnraum geltend, kann sich mit Blick auf § 21 Absatz 2 EStG eine Kürzung der Werbungskosten ergeben. Bei einer langfristigen Vermietung ist grundsätzlich vom Vorliegen einer Einkünfteerzielungsabsicht auszugehen. Beträgt der Mietzins 56% und mehr, jedoch weniger als 75% der ortsüblichen Marktmiete, so ist die Einkünfteerzielungsabsicht nach Maßgabe der Rechtsprechung des BGH anhand einer Überschussprognose zu prüfen. Ist die Überschussprognose positiv, sind die mit der verbilligten Vermietung zusammenhängende Werbungskosten in voller Höhe abziehbar. Ist die Überschussprognose negativ, ist die Vermietungstätigkeit in ein entgeltlichen und ein unentgeltlichen Teil aufzuteilen; die anteilig auf den entgeltlichen Teil entfallenen Werbungskosten sind abziehbar.

Ortübliche Miete maßgebend

Maßstab für die Berechnung der Entgeltlichkeitsquote ist die ortsübliche Marktmiete. Bei der Überlassung von möblierten oder wie im Streitfall teilmöblierten Wohnungen ist dies regelmäßig mit einem gesteigerten Nutzwert verbunden, der sich häufig auch in einer höheren ortsüblichen Miete niederschlägt. Bei der Überlassung einer solchen Wohnung ist grundsätzlich ein Möbelisierungszuschlag anzusetzen, der am Markt zu realisieren ist. Zur Ermittlung der ortsüblichen Miete kann der örtliche Mietspiegel herangezogen werden. Soweit nicht etwas anderes in diesem festgelegt ist, bezieht sich der Mietspiegel auf nicht möblierte Wohnungen. Einbauküchen und Einbauschränke stellen insoweit keine Möblierung dar; sind sie vorhanden und werden sie im Rahmen eines Mietverhältnisses ohne zusätzliches Entgelt zur Nutzung überlassen, ist die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Miete für unmöblierte Wohnung in geeigneter Weise zu erhöhen. Soweit der Mietspiegel für eine überlassene Einbauküche mit Herd, Spüle, Kühlschrank sowie Schränken oder andere Gegenstände, beispielsweise ein prozentualen Zuschlag oder eine Erhöhung des Ausstattungsfaktors über das Punktesystem vorsieht, ist diese Erhöhung als marktüblich anzusehen. Ein darüber hinausgehender Möblierungszuschlag darf nicht angesetzt werden.

Dem gegenüber ist ein marktrealisierbarer Möblierungszuschlag zu berücksichtigen, wenn sich im Einzelfall der Gebrauchswert von im Rahmen eines Mietverhältnisses ohne zusätzliches Entgelt zur Nutzung überlassene Einrichtungsgegenstände aus dem Mietspiegel nicht entnehmen lässt.

Ist ein marktüblicher Gebrauchswert für die überlassenen Möbel nicht zu ermitteln, kommt ein Möblierungszuschlag nicht in Betracht. So kann ein Möblierungszuschlag nicht aus dem Monatsbetrag der linearen Afa über die überlassenen Möbel und Einrichtungsgegenstände zuzüglich eines typisierten Mietrenditeaufschlags von 4% abgeleitet werden, da durch diese Typisierung der vom Gesetz geforderte Maßstab des örtlichen Mietmarktes außer acht gelassen werde.
Auch sei im Besonderen zu berücksichtigen, ob die Ausführungen zu Ausstattungsmerkmalen in einem Mietspiegel abschließend sind oder Raum für auch sonstige explizit nicht erwähnte Merkmale bietet.

Anmerkung:

Der Vermieter, der an einen nahen Angehörigen vermieten will, ist gut beraten, sich genauestens über die marktübliche Miete zu erkundigen. Sollte er nämlich zu weit von der ortsüblichen Marktmiete entfernt sein, droht der Verlust von ansonsten ansetzbaren Werbungskosten. Besonders gilt dies, wenn eine umfangreiche Möblierung hierbei zur Verfügung gestellt wurde. Auch der Wuppertaler Mietspiegel mit seinen Zuschlagskriterien ist insoweit nicht geschlossen, sondern lässt auch Spielraum bei der Bewertung der ortsüblichen Miete zu. Eigentümer die derartige Vermietungen beabsichtigen, sollten sich daher über den konkreten Spielraum, der ihnen für ihre beabsichtigte Vermietung an nahe Angehörige zusteht, erkundigen.

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

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

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

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

bauen mit Carls
Bauunternehmen in 3. Meistergeneration
Walter Carls & Sohn
gegründet 1935 Inhaber Thomas Carls e.K.
Neubau · Umbau · Reparaturen · Sanierungen · Hausschwammbeseitigung · Gipskarton · Trockenbau · Brandschutz
Fliesen + Naturstein · Balkonsanierung · Knauf-Fließ-Estrich
42289 Wuppertal
Hammesberg 38
Lager: Rheinstraße
Telefon (02 02) 62 20 84
Telefax (02 02) 62 67 35
www.bauen-mit-carls.de

Wuppertaler Termine

Was ist los im Tal und im Umland? Hier eine Übersicht über die wichtigsten Feste und Veranstaltungen der nächsten vier Wochen

03.10	Tag der Deutschen Einheit – Festakt und Benefizkonzert um 11 Uhr in der Wuppertaler Stadthalle
03.10.	Nur fliegen ist schöner – Wuppertal aus der Vogelperspektive erleben beim Blick vom Toelleturm – von 12:00 – 18:00 Uhr
06.10.	Umweltschutz mit Geschmack – Erlebnistag in der Station Natur und Umwelt, Jägerhofstraße, Beginn 14:00 Uhr
07.10.	Probieren geht über Studieren – Erntedankmarkt auf dem Laurentiusplatz von 11:00 – 18:00 Uhr
11.10.	Lange Nacht der Industrie – Unternehmen an Rhein und Ruhr öffnen sich für interessierte Besucher.
11.10. – 14.10.	Mal nicht auf die Linie achten – Konditoren und Chocolatiers präsentieren ihre Kreationen bei der Chocol ART in Barmen
12.10.	Lichtermeer, Feuershows und Live-Musik – Kerzenzauber in der Langenberger Altstadt - ab Einbruch der Dämmerung
13.10.	Wuppertal auf Tuchfühlung – Deutsch–holländischer Stoffmarkt auf dem Laurentiusplatz
14.10.	Shoppen was das Zeug hält – Verkaufsoffener Sonntag in der Barmer City – Von 13:00 – 18:00 Uhr
14.10.	Friedrichsberg und Königstann - Rundwanderung auf den Elberfelder Südhöhen, Treffpunkt um 14:00 Uhr am Dürrweg, 300 m nördlich der Bushaltestelle Friedrichsallee
17.10.	Tierischer Herbst – Führung durch den Wuppertaler Zoo, Beginn 14:00 Uhr
20.10.	Bahn triff Bier – 3. Bergische Modelleisenbahnausstellung von 11:00 – 18:00 Wuppertaler Brauhaus, Kleine Flurstraße 5
28.10.	Weitblick – Der Elisenturm auf der Hardt ist zum letzten Mal in diesem Jahr geöffnet (nur bei gutem Wetter) von 15:00 – 17:00 Uhr
31.10.	Kunst am Turm - Letzte Möglichkeit zum Besuch des Skulpturenprojekts im Botanischen Garten auf der Hardt

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

Nachbesserung

Ein Bauträger handelt treuwidrig, wenn er viele Jahre nach Errichtung des Bauwerks und Bestätigung einer Vielzahl von nicht unerheblichen Mängeln in gerichtlichen Beweisverfahren keine Nachbesserung durchführt. Übt der Erwerber deshalb ein Zurückbehaltungsrecht wegen der letzten Kaufpreisrate aus, kann sich der Bauträger nicht auf das Fehlen der vollständigen Kaufpreiszahlung als Voraussetzung für den Vollzug der Eigentumsübertragung berufen (OLG Karlsruhe, Urteil vom 10.04.2018 - 8 U 19/14).

Zufahrt

Haben die Parteien eines Bauträgervertrags vertraglich vereinbart, dass die vom Bauträger zu errichtenden Wohngrundstücke über einen ebenfalls zu erstellenden privaten Zufahrtsweg von den Fahrzeugen der Entsorgungsbetriebe erreicht werden können, ist der Zufahrtsweg mangelhaft erstellt, wenn die Entsorgungsfahrzeuge teilweise rückwärts fahren müssen, um die Wohngrundstücke zu erreichen (OLG Düsseldorf, Urteil vom 10.10.2017 - 23 U 126/15).

Frank Kirchmann Sanitär + Heizungstechnik & Dürholt Fliesen
Kompetenzzentrum Bäder & Fliesen
Händelerstraße 51-53
42349 Wuppertal
www.kompetenzzentrum-baeder-fliesen.de
Tel. Kirchmann 02 02 / 47 66 77
Tel. Dürholt 02 02 / 47 40 08

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

Treppenhausanstrich
Eine unzulässige bauliche Veränderung liegt vor, wenn statt eines Farbanstriches im Treppenhaus durch Abbeizen Naturholztöne hergestellt werden sollen (AG Berlin-Schöneberg, Urteil vom 04.05.2018 - 771 C 91/17)

Aufzug
Der Anbau eines Aufzugs an ein mehrstöckiges Wohnhaus ist keine Luxusmodernisierung (AG Brandenburg, Urteil vom 31.08.2018 - 31 C 298/17).

Verschattungsanlage
Die nachträgliche Anbringung von Verschattungsanlagen durch die Wohnungseigentümer kann gestattet sein, wenn es sich um eine öffentlich-rechtliche Anforderung an das gemeinschaftliche Eigentum handelt (BGH, Urteil vom 20.07.2018 - V ZR 56/17 (LG Frankfurt/Oder).

Mülltonnenplatz
Für die Einberufung zur Eigentümerversammlung genügt in der Regel eine schlagwortartige Bezeichnung des Beschlussgegenstandes (hier: Verlegung von Mülltonnenplätzen); dabei haben die Wohnungseigentümer auch mit naheliegenden, mit der Bezeichnung eng verbundenen Beschlüssen zu rechnen, wie etwa der teilweisen Ablehnung einer vorgeschlagenen Verlegung (LG München I, Beschluss vom 07.12.2017 - 1 S 5856/17 WEG).

Generalprobe geglückt

Foto: Klaus Riske

Anfang September waren erstmals Busse auf dem neuen Busbahnhof Am Döppersberg zu sehen, allerdings ohne Fahrgäste. Die Stadtwerke führten Probefahrten durch, um sicher zu sein, dass die Fahrzeuge alle Haltepositionen an den fünf Bussteigen gut erreichen können und das Wenden und Kurvenfahren klappt. Das Ergebnis: Alles bestens. Auch für die 18 Meter langen Gelenkbusse sei ausreichend Platz vorhanden, meldet die WSW Zentrale.

Nach der Fertigstellung des Rohbaus wird der Busbahnhof nun mit Anzeigetafeln, Sitzbänken, Mülleimern, Ticketautomaten und Vitrinen ausgestattet. Die Möblierung, die Installation der Elektronik und der gesamte Feinschliff werden noch einmal einige Zeit in Anspruch nehmen. Außerdem soll auch noch ein Anstrich erfolgen.

Die unmittelbare Anbindung der Haltestellen an die Bahnhofsmall wird den Aufenthalt am neuen Busbahnhof wesentlich bereichern. Ein Snack, ein Kaffee oder etwas Lesestoff, das bunte Angebot vertreibt Wartezeiten und lädt auch durch eine kleine Grünanlage zum Verweilen ein.

Ein Blickfang mit praktischem Nutzen sind die fünf Dächer über den Haltestellen, die als „schwebende Scheiben“ Fahrgäste vor Wind und Wetter schützen. Durch ihre geschwungene Rundung, die – ähnlich einer Flugzeugtragfläche – der Form der Bussteige folgt, entsteht ein Eindruck von hoher Dynamik. Die Konstruktion besteht aus über 25.000 Einzelteilen, das längste Dach misst etwa 110 Meter.

Alle Dächer werden von unregelmäßig angeordneten Stahlstützen getragen, die wie ein Bündel Mikadostäbe aussehen. Durch einzelne dieser Stäbe wird das Regenwasser abfließen, durch andere werden Leitungen geführt.

Für die Stadt Wuppertal als Auftraggeber des Großprojekts sei es wichtig gewesen, den mittlerweile vom Straßenverkehr dominierten Platz mit dem Umbau zu einem attraktiven Ort zu machen. Hier sollen sich Fußgänger, Radfahrer und die Nutzer des Öffentlichen Nahverkehrs gleichermaßen gut orientieren und sicher fühlen, heißt es aus dem Rathaus.

Durch die neue Klarheit der Verkehrsführung gebe es neben einer allgemeinen städtebaulichen Aufwertung des Gesamtareals eine essentielle Steigerung der Leistungsfähigkeit und Sicherheit der Verkehrsabläufe sowie eine verbesserte Orientierung. Mit den großzügig angelegten Warteflächen und den gesicherten Fußgängerfurten zwischen den Bussteigen erhöhe sich die Aufenthaltsqualität und Sicherheit erheblich Zudem einen alle Zu- und Übergänge jetzt barrierefrei.

Für den 24. November 2018, den Tag vor der offiziellen Eröffnung des Busbahnhofs, plant die Stadt ein Bürgerfest. Infos zu Zeiten und Programm liefern wir in der nächsten Ausgabe nach.

(Ri)

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

Ihr Weg zu Haus und Grund

Per Bus erreicht man unsere Geschäftsstelle in der Dessauer Straße am besten mit der Linie 628. Diese hält aus Barmen (Alter Markt) kommend direkt in der Dessauer Straße (Haltestelle Kluse/Dessauer Brücke). Aus Richtung Elberfeld kommend steigt man an der Haltestelle Distelbeck aus und geht dann ein paar Schritte zurück in die Richtung, aus der der Bus gekommen ist.

Für alle, die zu Fuß aus der Stadt kommen oder mit dem Bus am Wall oder in der Morianstraße aussteigen, entfällt ab sofort der Umweg über den Bahnsteig (Gleis 1). Man geht von der Poststraße über die Alte Freiheit zum Bahnhofsgebäude hoch. Oben angekommen nimmt man den links gelegenen Fußweg zwischen Hauptbahnhof und Primark-Gebäude in Richtung Intercity-Hotel. Dann einfach dem Straßenverlauf der Dessauer Straße bis zur Ecke Adersstraße folgen.

Mit der Schwebebahn kommend steigt man an der Haltestelle Kluse aus und nimmt den Aufzug oder die Treppe nach oben. Dann immer geradeaus bis zur Geschäftsstelle.

Wer mit dem Auto aus Richtung Barmen oder Vohwinkel kommt, fährt auf der Bundesallee (B 7) bis zur Kreuzung an der Morianstraße und von dort den Berg hoch in Richtung Inter-City Hotel. Er gelangt dann automatisch über die Dessauer Brücke zu unserem Büro.

Vom Elberfelder Norden her sollte man den Weg über die Gathe und die Morianstraße wählen. An der Bundesallee einfach geradeaus über die Kreuzung fahren und dann weiter geradeaus.

Etwas komplizierter ist es von Süden her. Hier gibt es einmal die Möglichkeit, von der Südstraße bzw. vom Kleeblatt aus in die Weststraße einzubiegen und dann im Zickzack durch Kieselstraße, Gerstenstraße und Distelbeck zur Vereinsstraße zu fahren, über die man dann bergab auf unsere Geschäftsstelle zufährt.

Alternativ kann man – insbesondere aus der oberen Südstadt oder von Cronenberg kommend – über die Cronenberger Straße und Blankstraße oder über die Jägerhofstraße und Kronprinzenallee zur Ronsdorfer Straße fahren, der man dann bis hinunter bis kurz vor dem Aldi-Markt folgt, wo es dann links den Berg hinauf über die Adersstraße zu unserem Büro geht.

Das ist der aktuelle Stand bei Redaktionsschluss. Bis zum Erscheinen des Journals sollen die Treppen und Aufzüge in der unteren Bahnhofshalle in Betrieb gehen. Dann wird es noch etwas bequemer. Der neue Busbahnhof hat erste Testfahrten problemlos bestanden. Der Termin zur Eröffnung steht auch schon fest. Am 25.11. findet auf dem Gelände des Bahnhofs ein Bürgerfest statt. Anschließend kann man mit ca. 20 Linien fast bis vor unsere Haustür fahren. Aber Achtung: Ab der Inbetriebnahme des Busbahnhofs gilt ein neuer Fahrplan und auch Fahrstrecken und Haltepunkte ändern sich.(ri)

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

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

Belebung für den Bummel

Foto: Klaus Riske

Wie geht es weiter mit der Poststraße? Die meist frequentierte Einkaufsmeile der Stadt droht nach der Eröffnung der Geschäftsbrücke am Döppersberg ins zweite Glied zu abrutschen. Alt eingesessene Geschäfte wie der Juwelier Abeler haben bereits aufgegeben. Handyläden und Billiganbieter sind an ihre Stelle getreten. Höchste Zeit also etwas zu tun und Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

Foto: Klaus Riske

Um Kräfte und finanzielle Mittel zu bündeln haben sich Eigentümer und Einzelhändler jetzt zu einer Stand-

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

MALER WERKSTÄTTEN ORTH
seit 1902

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

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

ortgemeinschaft, der ISG Poststraße, zusammengeschlossen. Das Projekt wird von 85 Prozent aller Immobilienbesitzer unterstützt.

Die ISG hat es sich zum Ziel gesetzt, in drei Investitionsfeldern aktiv zu werden: Sie möchte das Standortmarketing und das Standortmanagement verbessern und sich um das räumliche Erscheinungsbild der Einkaufsstraße kümmern. Dafür nimmt die ISG in den kommenden fünf Jahren über eine Million Euro in die Hand.

Zur Standortgemeinschaft gehören 34 Immobiliengrundstücke in der Poststraße und der Alten Freiheit. Erste Gespräche zu ihrer Gründung hatte es bereits im ersten Quartal 2015 gegeben. Nach verschieden Informationsveranstaltungen, an denen sich auch unser Verein beteiligt hat, wurde ein Maßnahmenkonzept erarbeitet, welches im März 2018 an die Stadt übergeben worden ist.

Kurz- und mittelfristig haben sich die in der ISG Aktiven vorgenommen, die Wettbewerbsfähigkeit zu stabilisieren, die Passanten-Frequenz zu steigern und den Standort als Einkaufsstraße weiter zu entwickeln. Leerständen und nicht standortgerechten Nutzungen von Ladenlokalen soll entgegen gewirkt werden. Auch die Aufenthalts- und Erlebnisqualität der Straße wolle man verbessern, heißt es in einer Presseerklärung. Damit möchte die ISG erreichen, dass die Elberfelder Innenstadt ein neues Image bekommt und sich deutlich profiliert. So könnten langfristig auch höhere Mieten erwirtschaftet und damit der Wert der Immobilien erhalten werden. Hoffen wir, dass es gelingt. (Ri)

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

Kultur im Kontor

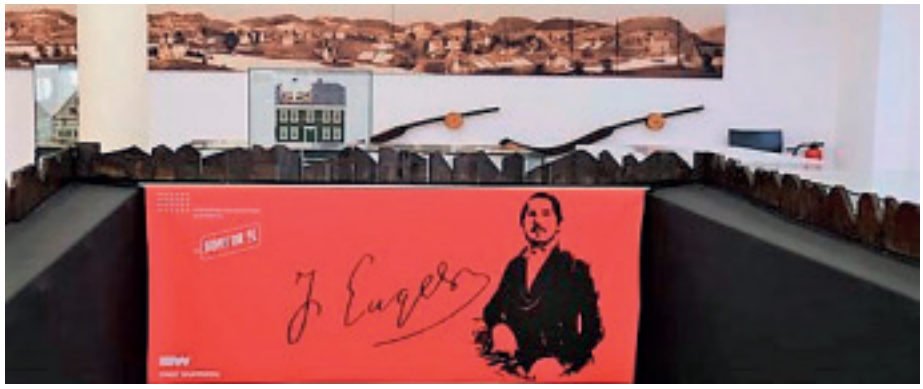


Foto: Klaus Riske

Wie wir bereits berichteten, ist das Historische Zentrum mit dem Engelshaus und dem Museum für Frühindustrialisierung wegen des Umbaus zum Engelsjahr 2020 seit dem Frühjahr geschlossen. Um den Museumsbetrieb nicht ganz einzustellen, hat die Stadt nun ein Ausweichquartier gefunden. Anfang September sind die wichtigsten Exponate in die Barmer Fußgängerzone umgezogen. Im Gebäude am Werth 91 bekommt die Kultur einen festen Platz zwischen Einzelhandel und Gastronomie.
Auf etwa 300 Quadratmetern wird Wuppertals Geschichte lebendig präsentiert. Im „Kontor 91“, so der Name der neuen Einrichtung, sind Informationen zur Frühindustrialisierung in Wuppertal und wesentliche Teile der Ausstellungen aus dem Historischen Zentrum zu finden. Außerdem gibt es Infos zu Aktivitäten des Museums, seines Fördervereins und zu den Baufortschritten. Auch ein Museumsshop ist eingerichtet.

An seinem Ausweichstandort bietet das Historische Zentrum Unterhaltung und Bildung für Groß und Klein. Exponate stellen das Leben zu Zeiten von Engels und seiner Familie dar. Zudem gibt es im neuen Kulturbereich am Werth ein vielfältiges Programm mit Führungen, Veranstaltungen und Lesungen zu Themen wie Industrialisierung, Kinderarbeit und Frauenarbeit im 19. Jahrhundert.
Für den Nachwuchs bietet das „Kontor 91“ ein besonderes Highlight. Kinder können sich als „Weberkinder“ selbst in die Rolle der Kinder damals versetzen und dabei praktisch den Vergleich zu heute ziehen. Das neue Museum ist einen Besuch wert. Geöffnet ist Montags bis Freitags von 9:00 – 17:00 Uhr und Samstags von 10:00 - 15:00 Uhr. Führungen finden am 14.10., am 25.11. und am 16.12.2018 jeweils um 15:00 Uhr statt. (Ri)

Erst prüfen, dann bauen

Eigenheim trotz explodierender Immobilienpreise?

(djd). Die Grundstückspreise explodieren, die Kosten für Baustoffe und technische Ausstattungen steigen, und auch die Handwerkerpreise weisen nicht zuletzt auf Grund der guten Auslastung nach oben. „Für Doppelhaushälften, die bei uns im Ruhrgebiet einst für 250.000 bis 300.000 Euro zu haben waren, werden jetzt 450.000 Euro aufgerufen“, berichtet Jürgen Becker, Bauingenieur aus Dinslaken und Bauherrenberater im Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB). Zudem wachsen Gebühren und Abgaben. „Kurz gesagt: Wer bauen will, muss immer tiefer in die Tasche greifen“, resümiert Becker.

Foto: djd/Bauherren-Schutzbund

Unabhängige Infos einholen

Weil nur etwa 10 Prozent der Bauherren über eigene, oft vererbte Grundstücke verfügen, ist ein Neubau in Ballungsgebieten oft nur noch über Bauträger möglich. Markt- und Preisvergleiche sind daher laut Becker schwierig, sollten aber dennoch nicht ausbleiben. „Was bekomme ich für mein Geld? Wie seriös ist der Anbieter, und welchen Ruf genießt das Unternehmen?“ Diese Fragen sollte man sich laut Becker durchaus stellen und dazu auch Informationen einholen. Neben eigenen Recherchen kann man dazu auch Wirtschaftsauskünfte über den BSB nutzen oder Verträge und Leistungsbeschreibungen durch unabhängige Vertrauensanwälte sowie Bauherrenberater prüfen lassen, mehr Infos und Serviceangebote gibt es unter www.bsb-ev.de. „Schnellen Lock-

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

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!

Foto: djd/Bauherren-Schutzbund

angeboten zu folgen oder sich in einen Bauvertrag unter Zeitdruck drängen zu lassen, wird im Nachhinein meist teuer“, hat Becker in seiner Beraterpraxis beobachtet.

Kosten nicht zu knapp kalkulieren

Laut Becker muss auch bei der Budgetierung aufgepasst werden. „Es reicht nicht, einfach zu rechnen: Ich zahle jetzt 800 Euro Miete, für dieses Geld kann ich auch ein Haus oder eine Wohnung abzahlen.“ Denn neben den eigentlichen Baukosten gibt es auch Nebenkosten. Sie können zum Beispiel in Nachträgen versteckt sein, die durch unvollständige Baubeschreibungen oder die Abwälzung bestimmter Bauleistungen wie die Abfuhr des Erdaushubs auf den Bauherrn notwendig werden. 15 Prozent sollte man laut Becker zur eigentlichen Bausumme mindestens dazurechnen. Auf Grund der historisch niedrigen Bauzinsen sind lange Zinsbindungen unbedingt empfehlenswert Auch Eventualitäten in Familienleben und Beruf sind vorwegzunehmen - zum Beispiel Kinderwunsch oder Arbeitsplatzwechsel. „Viele Bauherren aber - das beobachte ich immer wieder - denken nicht so weit“, warnt Becker. Sie seien von ihrem Haustraum beseelt, bauen für jetzt und heute und eher größer als kleiner. „Weitsichtig ist es, bei einer im Leben einmaligen Investition auch das gesamte Leben im Blick zu haben“, so Beckers Rat.

Unsere Mietverträge

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

Für Formulare nutzen Sie bitte auch unseren Postservice.

Foto: djd/Bauherren-Schutzbund

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

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

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

Abschließer oder Auflasser

Der ewige Streit um die Haustür in Miethäusern lässt sich jetzt technisch lösen

(djd). Ob die Haustür abgeschlossen sein soll oder nicht - das ist ein Dauerthema im Mehrfamilienhaus. Die einen wollen Sicherheit gegen unbefugte Eindringlinge, die anderen legen berechtigterweise den Schwerpunkt darauf, im Gefahrenfall jederzeit das Haus verlassen können. Darf die Hausverwaltung eine Pflicht zum Absperren aussprechen? Und wer haftet beispielsweise im Brandfall für Personenschäden bei verschlossenen Fluchtwegen? All diese Diskussionen müssen nicht sein, denn heute gibt es technische Lösungen, die den Streitgrund für immer aus der Welt schaffen.

Foto: djd/ASSA ABLOY/Sebastian Bullinger

Im Zweifelsfall landet der Streit vor Gericht

„Die Streitfrage, ob eine Haustür abgeschlossen sein muss oder dies gar nicht sein darf, beschäftigt uns jedes Jahr in vielen Fällen“, bestätigt etwa der Berliner Rechtsanwalt Dr. Christian Meissner. „Zu diesen Streitigkeiten gibt es bisher keine höchstrichterliche Entscheidung. Das heißt, jeder Fall muss für sich betrachtet werden, und das kostet Zeit und den Mandanten schlussendlich Geld.“ Die Gerichte nehmen regelmäßig eine Interessenabwägung vor. So hat etwa das Landgericht Frankfurt am Main 2015 in einem Urteil (Aktenzeichen: 2-13 S 127/12) entschieden, dass das Abschließen der Hauseingangstür zu einer erheblichen Gefährdung führt, wenn ein Verlassen des Gebäudes in einer Notsituation nicht ohne Schlüssel möglich ist. Das Urteil könnte eine Tendenz aufzeigen, dennoch ist es nicht bindend. Dabei gibt es heute technische Lösungen wie das selbstverriegelnde Fluchttürschloss Mediator von Assa Abloy. Das Schloss ist mit einem elektrischen Türöffner ausgestattet, ist geprüft vom Verband der Sachversicherer (VdS) und sogar für Feuer- und Rauchschutztüren sowie für Türen in Rettungswegen zugelassen.

Außen sicher verschlossen - innen jederzeit zu öffnen

Das Fluchttürschloss löst alle Ansprüche, die an Haustürschlösser in Mehrfamilienhäusern gestellt werden: Das Haus ist von außen für Unbefugte nicht zu betreten und die Bewohner können die Haustür von innen jederzeit ohne Schlüssel öffnen. Die Schließlösung lässt sich über eine Türsprechanlage und mit der normalen Türklinke von innen öffnen - obwohl die Tür eigentlich verriegelt ist. Nach jedem Öffnen verriegelt sich das Schloss automatisch wieder. Somit gilt der Eingang auch versicherungstechnisch permanent als zugesperrt - im Schadensfall greift somit der Versicherungsschutz vollständig. Unter www.assaabloy.de gibt es ausführliche Informationen und Adressen von örtlichen Fachhändlern.

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

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

Nachhaltig heizen und sparen: Wuppen wir's

Holen Sie sich Ihr maßgeschneidertes Wärme-Angebot jetzt online.

Tal.Kessel – mieten, kaufen, heizen

Mehr Infos: www.tal-kessel.de

WSW

Ein freundlicher Empfang

Vordächer als Wetterschutz an der Haustür ganz einfach selbst montieren

(djd). Wer möchte schon hektisch nach dem Hausschlüssel kramen, wenn man vorm Eingang im strömenden Regen steht? Ob Neubau oder Altbaumodernisierung, an einem Vordach als Wetterschutz an der Haustür führt über kurz oder lang kein Weg vorbei. Entscheidend ist zunächst einmal die Funktionalität. Aber auch die Optik sollte nicht unterschätzt werden, meint Fachjournalist Martin Blömer von der Ratgeberzentrale: „Der Eingangsbereich prägt ganz entscheidend die optische Wirkung der Hausfassade. Daran wiederum hat das Vordach großen Anteil.“ Von kubistisch-reduzierten Formen bis zum schwungvoll gebogenen Bogenvordach für das Landhaus gibt es daher eine große Auswahl an Vordach-Designs. Heimwerker mit etwas Erfahrung und Geschick können den Eingangsbereich sogar komplett in Eigenregie verschönern.

Foto: djd/Gutta Werke

Aluminium ist leicht und rostfrei

Da die Konstruktion permanent Wind und Wetter ausgesetzt ist, sollte man auf korrosionsfreie Materialien wie Edelstahl oder Aluminium achten. Aus leichtem und zugleich langlebigem Alu ist etwa das Rechteckvordach BS der Gutta Werke gefertigt. Mit seinen geradlinigen Formen greift das Modell den Bauhausstil auf, der gerade eine regelrechte Renaissance erlebt. Klare Linien und eine Konzentration auf das Wesentliche machen den charakteristischen Look aus. Erhältlich ist das Vordach im Trenddesign in zwei Breiten von 160 und 200 Zentimetern, wahlweise mit oder ohne Seitenblende. Empfehlenswert ist zudem die integrierte und sparsame LED-Beleuchtung, wenn man zu später Stunde nach dem Schlüssel sucht - gerade wenn neben dem Hauseingang noch keine Leuchte montiert ist.

Vordach mit Durchblick

Wer am Eingangsbereich mehr Durchblick wünscht, kann sich auch für ein transparentes Vordach entscheiden. Die leichte und budgetschonende Variante ist hier Kunststoff. Echtes Glas wiederum punktet mit seiner Brillanz und der Transparenz, die auch nach vielen Jahren der Nutzung nicht nachlässt. Unter www.gutta.com gibt es mehr Details zu den verschiedenen Vordachvarianten. Erhältlich sind die Systeme mit Montageanleitung und Befestigungsmaterial in vielen Baumärkten. Ein Tipp noch für die Montage: Schon aus Sicherheitsgründen ist es empfehlenswert, dass stets vier Hände mit anpacken.

Foto: djd/Gutta Werke

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

TÜV-zertifiziertes Ingenieurbüro für Schimmelbeseitigung und Schimmelhygiene
Dipl. Ing. Markus Wunsch & Horst Kunzelmann GbR
Talstrasse 25
42115 Wuppertal
Fon: 0202 - 269 232 32
Fax: 0202 - 248 630 9
info@schimmelpilzagentur.de
www.schimmelpilzagentur.de

So sorgen Sie für trockene Hauswände

Nur Mauern mit freien Poren können Wohnfeuchte aus dem Gebäude transportieren

(djd). Für ein gesundes und angenehmes Wohnklima im Haus ist es wichtig, dass die Außenwände die bestehende Innenfeuchtigkeit, die beispielsweise durch Atmen, Schwitzen, Kochen oder Duschen entsteht, nach außen abtransportieren. Das funktioniert nur, wenn die Fassade beständig trocken ist. Dann bleiben ihre Poren geöffnet und lassen so die Innenfeuchte nach außen durch. Es gibt aber zwei Szenarien, die genau das verhindern können.

Foto: djd/hydro-chemie.de/Karin & Uwe Annas - stock.adobe.com

Saugt eine Außenwand den Regen auf, anstatt ihn abzustoßen, feuchtet sie durch und transportiert das Wasser in die falsche Richtung. Zudem kann es vorkommen, dass Wohnfeuchte von innen gar nicht erst nach außen gelangt. Das liegt dann meist an verstopften Mauerwerkporen. Die Verstopfung wird unter anderem verursacht durch ungeeignete, dichte Außenfarben. Beide Fälle können zu einem Problem werden, denn durch die erhöhte Feuchtigkeit in der Fassade erhalten gesundheitsgefährdende Schimmelpilze ihre Lebensgrundlage. Es gibt jedoch mehrere Möglichkeiten, diese Probleme zu lösen oder von vornherein zu verhindern.

- Achten Sie darauf, dass beim Hausbau keine diffusionsbehindernden Anstriche oder Metalltapeten an einer Außenwand verarbeitet werden.

- Die Fassade sollte einen ungehinderten Windkontakt haben. Alle Maßnahmen, die den direkten Windkontakt der Fassade reduzieren, behindern den Transport der Raumfeuchte nach außen.

- Imprägnieren Sie Ihre Außenwand so, dass Regenwasser nicht mehr aufgesogen, sondern abgestoßen wird. Die Baustoffimprägnierung, zum Beispiel Lotupor von Hydro Chemie Süd, muss in ihrer Wirkung allen Witterungsverhältnissen und Windbelastungen dauerhaft widerstehen und sollte UV-beständig sein. Dank des Lotuseffekts perlen die Regentropfen bei richtiger Imprägnierung dann von der Hausfassade ab, anstatt in sie einzudringen. Das verhindert im Übrigen auch die Bildung von hässlichen Algen und Pilzen auf der Fassade.

Zudem ist es wichtig, jedes Zimmer regelmäßig zu lüften. Lara Hansmeyer von der Hydro Chemie Süd empfiehlt: „Halten Sie die Luftfeuchtigkeit in Ihren Räumen zwischen 45 und 55 Prozent. Mit einem Thermo-Hygrometer können Sie das jederzeit kontrollieren. Zudem sollten Sie mehrmals am Tag stoßweise und über Kreuz lüften. Öffnen Sie also gegenüberliegende Fenster weit, anstatt sie nur ‚auf Kipp' zu stellen." Wenige Minuten Durchzug reichen jeweils aus, um die Feuchte aus einem Raum zu transportieren.

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

• Dach • Gerüste
• Fassade • Dach-Wohnraumfenster
• Rinnen • Balkon- und Terrassenisolierungen
Wilkes Bedachungen Wuppertal
Wittensteinstr. 151 • 42285 Wuppertal • Tel. (02 02) 8 19 49 • Fax (02 02) 8 37 84 • Mobil (01 71) 1 24 78 98
info@dachdeckerei-wilkes.de • www.dachdeckerei-wilkes.de

VOGEL BAUFINANZIERUNG
Eine Firma der Vogel Unternehmensgruppe
Kniprodestr. 23
42369 Wuppertal
Tel.: 02 02 / 66 06 07
Mobil: 01 76 / 34 43 49 70
info@vogel-wuppertal.de
www.vogel-wuppertal.de
Auch Privatkredite zur freien Verwendung!
BAUFINANZIERUNG professionell & günstig
▲ über 25 Jahre Erfahrung
▲ Beratung zu allen Fragen rund um den Kauf Ihrer Immobilie
▲ gemeinsame Besichtigung Ihrer Wunschimmobilie
▲ Unterstützung bei den Preisverhandlungen
▲ Zinssicherheit über die gesamte Laufzeit
▲ Wir finden den günstigsten Zins mit dem besten Konzept

Bäume und Sträucher winterfit machen

Wenn Hitzeschäden noch im Herbst sichtbar sind

(djd). Im Herbst wird es Zeit, die Bäume im Garten auf den Winter vorzubereiten und etwas für ihre Gesundheit zu tun. Unter dem langen heißen Sommer 2018 haben nicht nur krautige Pflanzen und Stauden gelitten, auch Sträucher und Bäume können noch für längere Zeiträume Stresssymptome wie vorzeitigen Laub- und Fruchtabwurf und verlangsamtes Wachstum zeigen oder absterben. Bäume, die bereits im Sommer ein herbstliches Aussehen bekommen haben, sollten im Herbst intensiver umhegt werden.

Foto: djd/www.waldleben.eu

Neu gepflanzte Bäume und Sträucher stehen unter Stress und brauchen Pflege

Besonders Bäume und Sträucher, die erst vor kürzerer Zeit gepflanzt wurden, benötigen Pflege. Denn beim Verpflanzen von der Baumschule in den Garten wird das Wurzelsystem vorübergehend erheblich gestört und lebenswichtige symbiotische Pilze wie Mykorrhiza und andere gehen zu einem großen Teil verloren. Die Pflanze kann Jahre brauchen, bis sie ihr natürliches Gleichgewicht für ein ausgeglichenes Wurzel- und Kronenwachstum wiedererlangt.

Boden lockern und jäten, damit Wasser besser an die Wurzeln gelangt

Damit Wasser gut in den Boden eindringen und die Wurzeln erreichen kann, sollte der Boden rund um Baum oder Strauch aufgelockert sein, konkurrierendes Grün kann man jäten. Wenn zusätzliches Wässern erforderlich ist, sollte es bodennah erfolgen und nicht die Pflanze beregnen, da bei Sonne Verbrennungen drohen und die Ausbreitung von Pilzerkrankungen begünstigt wird. Im Idealfall sollte der Oberboden mindestens 10 Zentimeter tief durchfeuchtet sein.

Vitalisierung von Pflanzenstoffwechsel und Bodenleben

Ein vitalisierendes Mittel zur Pflanzenstärkung wie „Waldleben“ kräftigt die Pflanze, hebt Wachstumsblockaden auf und fördert das Feinwurzelwachstum. Es aktiviert sowohl den pflanzlichen Stoffwechsel als auch das mikrobielle Bodenleben. Daher ist der Einsatz in den Phasen mit hoher Stoffwechselaktivität empfehlenswert, also im Frühjahr und ganz besonders im Herbst: in dieser Zeit lagern Baum und Strauch Nährstoffe ein, wachsen in der Dicke und bereiten die Winterruhe vor. Mehr Informationen zur biologischen Vitalkur, wie sie wirkt und wie man sie anwendet, gibt es unter www.waldleben.eu.

Rückschnitt kann Pflanzen entlasten

Wenn deutliche Trockenschäden an den Pflanzen sichtbar sind, kann ein fachgerechter Rückschnitt von Baumkrone oder Strauchumfang das Verhältnis der oberirdisch sichtbaren Pflanze zum Wurzelvolumen unter der Erde korrigieren. Besonders nach Trockenschäden am Wurzelwerk oder nach einer Umpflanzung ist dies empfehlenswert. Die Reduzierung der Grünmasse verkleinert zudem die Verdunstungsfläche und die Pflanze kommt mit weniger Wasser aus.

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

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!

Check für den Rasenmäher

Auch der praktische Gartenhelfer muss für die neue Saison fit gemacht werden

Foto: djd/Briggs&Stratton

(djd). Ein Benzinrasenmäher sollte ähnlich wie das Auto regelmäßig zur „Inspektion“, damit er während der Freiluftsaison immer zuverlässig anspringt. Die beste Zeit für einen Check ist das Frühjahr oder der späte Herbst, wenn im Garten nicht mehr viel zu tun ist.

Praktische Sets für die Wartungsarbeiten

Vor der Wartung, die Hobbygärtner auch in Eigenregie übernehmen können, muss man den Zündkerzenstecker ziehen, um einen unbeabsichtigten Start des Motors zu verhindern. Bei den Reinigungsarbeiten sollten Schutzhandschuhe zur Vermeidung von Verletzungen getragen werden. Grasreste werden zunächst gründlich mit einer Bürste, einem Holzspatel und Wasser entfernt. Dabei gilt es, Vorsicht walten zu lassen, denn ein zu starker Wasserstrahl des Gartenschlauchs oder gar des Hochdruckreinigers kann Lager, Dichtungen oder Motorteile beschädigen. Ist der Rasenmäher gründlich gesäubert, kommt der Luftfilter an die Reihe. Fremdkörper und lose Verschmutzungen lassen sich einfach ausklopfen. Ist der Filter bereits dunkel verfärbt, wird er besser gleich ausgetauscht. Für die Wartungsarbeiten am Benzinrasenmäher gibt es im Fachhandel praktische Sets mit Zündkerzen, Luftfilter und Motorenöl, wie die „EngineCare“-Kits von Briggs & Stratton.

Ölwechsel kann man sich unter Umständen sparen

Auch die Zündkerze ist ein Verschleißteil, das bei der Inspektion genau betrachtet werden sollte. Springt der Funke nur noch widerwillig über, ist ein Austausch ratsam, den Fachleute je nach Größe der Rasenfläche alle drei bis vier Jahre empfehlen. Ölige Zündkerzen sind Anzeichen für einen zu hohen Ölstand. Einmal im Jahr sollte das Motoröl des Benzinmähers erneuert werden. Da das Öl bisweilen nur mühsam abgelassen werden kann, ist es einfacher, das Altöl mit einer speziellen Absaugpumpe zu entfernen und an den dafür vorgesehenen Sammelstellen abzugeben. Wer einen Benzinrasenmäher mit einem modernen Motor der sogenannten „EXi-Serie“ von Briggs & Stratton besitzt, kann sich den Ölwechsel sogar gänzlich sparen.

Denn diese Motoren sind so konstruiert, dass über ihre gesamte Lebensdauer kein Öl ausgetauscht werden muss. Nach dem Auffüllen zur ersten Inbetriebnahme müssen Gartenfreunde den Ölstand lediglich regelmäßig kontrollieren und bei Bedarf nachfüllen. Hobbygärtner können im Übrigen auch einen Wartungstermin für ihren Rasenmäher beim Fachhändler vereinbaren und bei dieser Gelegenheit die Messer ebenfalls schärfen lassen. Ein stumpfes Messer hinterlässt an den Grashalmen unschöne, ausgefranste Kanten, die schneller braun 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 99 666
Fax 0202 42 99 654
parkettschulz@gmx.de
www.parkett-studio-schulz.de
PARKETT
LANDHAUSDIELEN
LAMINAT
DESIGNBELAG
TERRASSEN AUS HOLZ

Der Herbstgarten

Länger draußen sitzen und die Terrasse genießen.

Foto: djd/Lewens-Markisen

(djd). Für Gartenbesitzer ist der Herbst die Hochsaison. Es gibt eine Menge zu tun, bevor der Winter Einzug hält. Die letzten Früchte müssen geerntet und verarbeitet werden. Für viele Bäume, Büsche und Blumen ist der Herbst die richtige Zeit für einen Rückschnitt. Und was im nächsten Jahr blühen und gedeihen soll, muss jetzt in die Erde gebracht werden. Bei der Gartenarbeit fallen kühle Herbsttemperaturen nicht

A-Z TOR & ZAUN GMBH

Doppelstabmattenzäune
Schutznetze · Stabgitterzäune
Drahtgeflechte · Toranlagen
Schranken · Barrieren

A-Z, Tor & Zaun GmbH
Am Beuel 33
45527 Hattingen
Fon: 02324 - 68 57 20-0
Fax: 02324 - 68 57 20-10
http://www.tor-und-zaun.de
E-Mail: info@tor-und-zaun.de

C.W. Hainbach SEIT 1904

SANITÄRE ANLAGEN - HEIZUNGSBAU

Tradition schafft Vertrauen - über 100 Jahre in Vohwinkel

Amtlich zugelassene
Fachkraft für Probenahme
Trinkwasserverordnung 2011

Tel.: 0202 - 781168
www.shk-vohwinkel.de

weiter auf, nach getaner Arbeit aber schon. Wenn das Wetter zum Sitzen im Freien bereits zu kühl oder regnerisch ist, dann ist es gut, einen Wetterschutz für die Terrasse zu haben.

Verglasungen halten Wind und Wetter auf Distanz

Mit der richtigen Terrassengestaltung kann man die Gartensaison deutlich verlängern. Ein wirksamer Wetterschutz hält Regen, Wind und kühle Temperaturen auf Abstand. Mit Glasdachsystemen wie „Murano Integrale“ von Lewens-Markisen und weiteren Glaselementen lässt sich ein solcher Schutz maßgeschneidert einrichten. Einen guten Grundschutz bietet bereits ein Glasdach alleine. Es hält Regen ab und kann zusammen mit einem Heizstrahler auch für angenehmere Temperaturen sorgen, sofern kein stärkerer Wind weht. Seitlich angebrachte Glaselemente verbessern den Windschutz deutlich. Unter www.lewens-markisen.de gibt es mehr Infos und Aufbaumöglichkeiten. Glasschiebeelemente lassen sich ganz nach Wunsch und Lage der Terrasse auf der windzugewandten Seite oder an beiden Seiten anbringen. Wird zusätzlich auch eine Front aus Glaselementen eingebaut, erhält man einen rundum geschlossenen Raum. Für einen noch besseren Wind- und Wetterschutz gibt es weitere Glaseinsätze, mit denen sich auch die dreieckige Lücke zwischen dem schräg verlaufenden Dach und den senkrechten Glaselementen schließen lässt. Man kann sie komplett schließen oder einen Schlitz zur Belüftung offen lassen.

Foto: djd/Lewens-Markisen

Verschiebbare Glaselemente machen die Terrasse vielseitig nutzbar

Bei der Auswahl von Glaselementen für eine rundum wettergeschützte Terrasse sollte man darauf achten, dass sie verschiebbar sind. So lässt sich die Terrasse zum geschlossenen Raum für kältere Tage umbauen und an wärmeren Tagen wieder komplett öffnen. Am besten geht das mit Schienensystemen, in denen die Elemente einfach hin und her geschoben werden können. Jetzt muss der Hausbesitzer nur noch entscheiden, ob die Glaselemente mittig geöffnet werden, also nach links und rechts bewegt werden, oder ob er eine Seitenöffnung bevorzugt. In diesem Fall werden alle Glaselemente zu einer Seite geschoben.

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

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

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

Streicheleinheiten für den Rasen

Richtiges Vertikutieren will gelernt sein

Foto: djd/STIHL

(djd). Das Vertikutieren gilt unter Freizeitgärtnern oft als Allheilmittel bei Rasenproblemen. In der Tat bietet es viele Vorteile: Die Bildung neuer Triebe wird gefördert und gleichzeitig der Rasenfilz beseitigt. Zudem wird der Boden durch das Auflockern wieder durchlässiger für Wasser und Nährstoffe. Allerdings gilt auch hier: Weniger ist mehr. Beim Vertikutieren sollte man es nicht übertreiben. Sind zum Beispiel die Messer zu tief eingestellt, kann der Rasen sogar geschädigt werden. Mehr Rasentipps finden sich zum Beispiel unter www.viking-garten.de.

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

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

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*

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!

Maßbandeinteilung · einfaches Lokal · Fremdwortteil: Luft · Windseite · Männername · südamerikanischer Kuckuck · Tennisverband (Abk.) · Fremdwortteil: bei, daneben · relig. Oberhaupt d. Joruba · Notlösungen · ein Lippenblüter

Abstand · 4

höchste einstellige Zahl · Grabinschrift (Abk.) · Licht brechender Körper · 1

alt-indische heilige Schrift · Raubtierbändiger

Reizleiter · 3 · verwildertes Präriepferd

Schönling (franz.) · Prachtstraße (franz.) · Winkelmaß

9

dauernd · einfältig · ein Kleidungsstück · altrömischer Kaiser · 2

Gestalt der Edda

Save-Zufluss · Rufname Eisenhowers · 7 · deutsche Vorsilbe · englischer Männername · Unternehmensform · Mutter der Nibelungenkönige · 5 · Abk.: ehrenamtlich

koreanischer Sektenführer · Berührung · Kaiserstadt in Vietnam

Mitspielen auf e. Instrument · 6 · Papageienname · 8

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

1	2	3	4	5	6	7	8	9

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

Chaostage in der Südstadt *oder* „Wozu noch Tatsachen?“

Alle Betroffenen sehnten den Tag herbei, an dem die baustellenbedingten Umleitungen rund um die Dessauerstraße aufgehoben und mit Vollendung des neuen Döppersbergs die vorherige Verkehrsführung wieder hergestellt sein würde. Aber diese Hoffnung wurde arg enttäuscht. Selbst ein schlichtes Festhalten an der Interimslösung wäre offenbar besser als die jetzige Situation und würde heute als Erleichterung empfunden.

Die neue Führung des Straßenverkehrs in der Dessauerstraße und Umgebung trifft nicht nur unsere Geschäftsstelle, sondern auch die Besucher derselben, sofern sie mit dem PKW kommen (müssen). Es gibt nicht nur weniger Parkplätze, sondern um die erreichen zu können, kreisen Besucher wie Anwohner im neu geschaffenen Einbahnstraßen-Labyrinth des Viertels wie „mit der Kirche ums Dorf“ - bis zur Selbstaufgabe, weil sich inzwischen irgendwo ein LKW festgefahren hat. Soweit die Tatsachen.

Das Eigentümerjournal berichtete im September-Heft über diese unhaltbare Situation („Chaostage“). Betroffen sind alle Bewohner, Besucher und Geschäftsleute des Viertels, und das findet seinen Ausdruck in der überwältigenden Zustimmung von mehr als 500 Anrainern zu dem von uns initiierten
„Bürgerantrag zur geänderten Verkehrsführung im Rahmen des Südstadtkonzeptes“,
gerichtet an die Bezirksvertretung Wuppertal-Elberfeld.

Zur öffentliche Sitzung dieser Gremiums am 12.09. 2018 waren etwa 30 betroffene Zuhörer erschienen, die Verlauf und Ergebnis der Beratung über den Bürgerantrag interessierte. Sie erlebten gleich zu Beginn der Sitzung ihre erste Enttäuschung, als manche Bezirksvertreter meinten, über den Inhalt des Antrags könnten sie formal überhaupt nicht beraten. Dieser wäre an den Hauptausschuss der Stadt weiterzuleiten, wo die Antragsteller, anders als hier (vor der Bezirksvertretung), auch ein Recht auf Gehör hätten. Andere Sitzungsteilnehmer ließen deutlich mehr Verständnis für das Bürger-Anliegen durchblicken. Sie beantragten, die Weiterleitung an den Ausschuss mit einem positiven Votum zu begleiten.

Da es aber über dieses Votums nicht ad hoc zu einer Verständigung kam, harrten die Zuhörer geduldig zwei Stunden der folgenden Dinge. Auch auf den Bericht *„Neue Verkehrsregelung Südstadt“* war man gespannt, aber dieser Punkt wurde spontan von der Tagesordnung genommen. Als nächstes sollte unter Punkt **12** der Agenda der Bürgerantrag an der Reihe sein. Aber dieser wurde ebenfalls von der Tagesordnung verbannt, die Sitzung unterbrochen und der anwesenden Öffentlichkeit wenige Minuten Redezeit gewährt.

Bei der sich anschließenden Diskussion war der Unwille auf einigen Seiten, in der Sache „Bürgerantrag“ aktiv zu werden, mit den Händen greifbar. Vergleichende Anmerkungen, wonach es eben Entscheidungen gebe, zu denen die Öffentlichkeit ohne Detailkenntnis, und die habe sie nun mal nicht, nichts beitragen könne, weshalb es auch keinen Sinn mache, sie zu befragen, rundeten das Bild ab. Für die mehr als 500 Antragsteller aus der Südstadt kommt das einer „Ohrfeige“ durch den Vertreter einer Volkspartei (vielleicht bald in Gänsefüßchen) gleich. Dann folgte das Eingeständnis: man selbst habe sich bisher kein eigenes „Bild“ am Ort des Geschehens (Dessauerstraße und Umgebung) gemacht (sic).

Da hätten die Zuhörer gerne mit Bildern und einem Film von der sie bedrückenden Verkehrssituation ausge-

holfen, aber zufällig (?) gab es keinen Projektor im Sitzungsraum. Ob die Verteilung von Fotos und, wenn eine kurze Filmvorführung an den technischen Möglichkeiten scheitert, vielleicht ein „Daumenkino“ ihre Glaubwürdigkeit erhöht hätte? Die anwesende Öffentlichkeit begann sich jedenfalls zu fragen, ob Tatsachen überhaupt weiterhelfen würden. Als Fazit die schon erwartbare zweite Enttäuschung: kein Votum. Die Bezirksvertretung sei für diese Frage des Straßenverkehrs erst dann zuständig, wenn der Hauptausschuss die Sache an sie zurückgebe. Damit war die Unterbrechung der Sitzung beendet.

Sodann wurden - zur Überraschung der Zuhörer - unter den weiteren Punkten der Tagesordnung mehrere Verkehrsprobleme aus der Elberfelder Innenstadt beraten. Hier taten sich einige Bezirksvertreter mit umfassenden Orts-, Detail- und Problemkenntnissen hervor. Warum dann nicht auch zur geänderten Verkehrsführung in der 1 km entfernten Südstadt? Das Anliegen „Parkplätze oder Fahrradverkehr im Luisenviertel“ war, im Unterschied zum o. g. Bürgerantrag, offenkundig nicht an den Hauptausschuss zu adressieren und bedurfte auch keiner Unterbrechung der Tagung.

Ist der Bürgerantrag nun auf der Agenda für die nächste Beratung des Hauptausschusses? Fehlanzeige! Also wann, wenn nicht jetzt?
P. Sch.

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

In der Septemberveranstaltung zum Thema Feuerstättenschau - Bescheid – brennende Fragen konn-ten die Teilnehmer von den Referenten, den Bezirksschornsteinfegermeistern Herrn Horst Kunzelmann und Herrn Dipl.-Ing Markus Wunsch viel Interessantes und auch über das Thema hinaus erstaunlich anstehende Neuerungen in Erfahrung bringen.

So wurde deutlich, dass der hoheitliche Teil der Tätigkeit der Schornsteinfegermeister nach wie vor bezirksgebunden ist. Das heißt, betreffend diese Aufgabenstellungen hat der Eigentümer kein freies Wahlrecht, sondern muss sich an den Bezirksschornsteinfegermeister seines Bezirkes halten. Zu den hoheitlichen Aufgaben gehören die Erstellung des Feuerstättenbescheides, die Feuerstättenschau und etwaige Bauabnahmen.

Die Anwesenden erfuhren, dass die Einhaltung der Fristen zu den einzelnen Maßnahmen und Vorgaben aus dem Feuerstättenbescheid nunmehr zur eigenverantwortlichen Pflichtaufgabe des Eigentümers gehören. Dieser hat, zumindest, soweit es nicht um die Hoheitstätigkeiten geht, stringent selbst darauf zu achten, dass er die ihm obliegenden Fristen einhält. Bei Nichteinhaltung können dem Eigentümer sonst neben Bußgeldern auch bei Schadensfällen Kürzungen von Versicherungsleistungen drohen. Eine freie Wahl hat der Eigentümer bei den Leistungen Messen, Fegen und Reinigen. Hier könnte er, wenn er wollte, sich auch an einen anderen Bezirksschornsteinfegermeister wenden. Beim Wechsel sollte der Eigentümer jedoch bedenken, dass nicht jeder anderer Schornsteinfegermeister die Arbeiten einfach mal soeben übernehmen wird. Dieser wird zunächst prüfen, ob er überhaupt die Vorgabe, aus dem Feuerstättenbescheid, die nach wie vor Gültigkeit haben, arbeitstechnisch überhaupt in den Ablauf seiner Arbeit innerhalb seines an sich regulären Bezirkes mit unterbringen kann oder eben nicht. Der Eigentümer mag ferner daran denken, dass beim Auseinanderfallen der Tätigkeiten, er sicherstellen muss, die Nachweise der Fristeneinhaltungen und etwaigen Messbescheinigungen selbst zu organisieren und diese dem hoheitlich beauftragten regulären Bezirksschornsteinfegermeister beibringen muss. Jeder Eigentümer muss für sich selbst entscheiden, ob er den damit verbundenen Verwaltungsmehraufwand und die Eigenkontrolle wirklich betreiben will.

Von besonderer Bedeutung ist und war das Kehrbuch. Dieses wichtige Dokument, in dem alles zu dem Objekt und den damit verbundenen Feuerstätten vom eigentlich zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister zu führen ist, macht einen großen Teil der Arbeit des Schornsteinfegermeisters aus, die zudem auch noch nicht einmal dem Eigentümer gar nicht so wahrgenommen wird bzw. werden kann.

Die Referenten wussten gleich auch mit einem Vorteil aufzuräumen, nämlich dem, das bevor der Schornsteinfegermeister zu seiner Messung kommt, eine Wartung durch den Hausinstallateur durchführen zu müssen, um die Anlage beanstandungsfrei durchzubekommen. Dies ist aber nicht verpflichtend. Regelmäßig ist dies - zumindest bei den Anlagen der letzten Jahre - auch nicht erforderlich, da die Wartung meistens nicht für die Prüfung Abgaswerte von entscheidendem Ausschlag ist. Bei der Wartung steht technisch vielmehr im Vordergrund, durch eine besonders reine Anlage eine möglichst hohe Energieausbeute zu erreichen. Daher sei die Wartung in der Zeit September bis Oktober im Hinblick auf diese Zielsetzung, nämlich im Winter eine möglichst effizient arbeitende Anlage zu haben, sinnvoll.

Die Referenten wussten auch zu anstehenden Neuerungen in der Landesbauordnung zu berichten. So hörten die Zuhörer von der Fachunternehmerbescheinigung, die ab 2019 von besonderer Bedeutung wird. Insbesondere werden Pflichten zur Weitergabe einer solcher bei einem etwaigen Hausverkauf anstehen. Mit der Fachunternehmerbescheinigung wird eine Aussage zur Feuerstätte als solche getroffen. Dies erfolgt nicht durch die Schornsteinfegermeister, bei denen im Vordergrund die Brand-/Betriebssicherheit steht.

Verblüfft konnten sich die Teilnehmer die Augen reiben zu hören, für was so alles für den Eigentümer persönlich anzeigepflichtig ist. So löst schon der Austausch von Fenstern eine Anzeigepflicht aus. Die modernen Fenster haben nämlich derart gute Lippendichtungen und dichten daher so gut ab, dass dieser erhebliche Einfluss auf den Verbrennungsraum-/Lüftungsverbund der Wohnung hat. Sollte hier dann etwas geschehen, stellen sich in Schadensfällen ganz schnell diverse Haftungsfragen für den Eigentümer, wenn er seinen Anzeigenpflichten nicht nachgekommen ist.

Darüber hinaus konnten zahlreiche Einzelfragen und Einzelsorgen der Teilnehmer von den beiden Referenten umfassend beantwortet und gute Ratschläge gegeben werden. (wi)

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

Telefonische Beratung und Auskünfte

Auflösung Sudoku S. 29

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

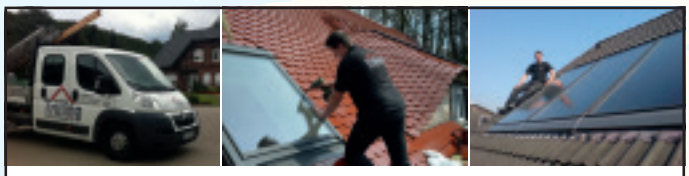
Auflösung Rätsel S. 29
SPOTTBILD

Unsere Mietverträge

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

Für Formulare nutzen Sie bitte auch unseren Postservice.

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



✔ 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

Neue Mitglieder werben - Einbruchschutz gratis erhalten!

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

Prämienvoraussetzungen:

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

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

PRÄMIENCOUPON

Als Prämie wünsche ich mir:

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

Angaben zum werbenden Mitglied:

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

_____
Straße/Hausnummer PLZ Ort

Ich habe folgendes Neu-Mitglied geworben:

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

_____
Straße/Hausnummer PLZ Ort

Dessauerstraße 3 | 42119 Wuppertal
www.hausundgrundwtal.de

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

Neue Landesbauordnung(BauO NRW 2018) ab 01.1.2019 in Kraft! Teil 2 Abstandsflächen

Am 12.07.2018 wurde das Gesetz zur Modernisierung der Landesbauordnung in NRW im Landtag beschlossen.

Die neue Landesbauordnung (BauO NRW 2018) tritt am 1.01.2019 in Kraft. Diese Novelle bringt wesentliche Änderungen mit sich und die weitere Angleichung an die bestehende Musterbauordnung wird fortgesetzt.
In diesem Teil, wird eine Übersicht über die wesentlichen Neureglungen des § 6 Abstandsflächen erläutert.

Im ersten Teil des § 6, Abs. 1 werden die grundsätzlich einzuhaltenden Abstandsflächen vor den Außenwänden vor Gebäuden ergänzt um einzuhaltende Abstandsflächen gegenüber Gebäuden für andere Anlagen, hier gemeint Anlagen mit „gebäudegleicher Wirkung“. Diese Anlagen mit gebäudegleicher Wirkung müssen höher 2 m über der Geländeoberfläche sein und von ihnen müssen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Alternativ muss diese Anlage höher als 1m über der Geländeoberfläche (z.B. die angebaute/aufgestellte Terrassenanlage vor der Hochparterrewohnung) und dazu geeignet sein, von Menschen zu betreten zu sein. Ausnahmen bestehen nach wie vor, wenn z. B: planungsrechtliche Vorgaben Bebauung auf der Grenze vorschreiben.

Die Abstandsflächenregelungen der Abs. 2 bis 4 sind im Wesentlichen unverändert geblieben.
Eine ganz erhebliche Änderung erfolgt im Abs. 5, wo die Tiefe der Abstandsflächen festgelegt wird!

Der bisherige Berechnungsansatz mit 0,8 x der Höhe der betroffenen Wandseite, ist halbiert auf 0,4 x der Höhe der betroffenen Wandseite, mindestens jedoch 3 m. Auch andere Abstandsflächen zum Beispiel in Gewerbegebieten und zu öffentlichen Grünflächen sind deutlich verringert worden.
Mit den neu festgelegten Wert 0,4 x Höhe der betroffenen Wandseite, wird der geringste in anderen Ländern festgelegte Abstandsflächenwert festgeschrieben. Das bisherige Schmalseitenprivileg ist praktisch aufgehoben. Früher Erleichterungen in Kerngebieten auf 0,5 x Höhe sind aufgehoben durch die neue geringere einheitliche Festsetzung.

Künftige Verminderungen oder Unterschreitungen von Abstandsflächen sind bei der nun als „unterste Grenze“ festgesetzten Abstandsflächenwert nicht mehr möglich und sollen auch verwaltungstechnisch grundsätzlich vermieden werden.

Im Absatz 6 wird künftig bei den Bemessungen der Abstandsflächen für untergeordnete vortretende Bauteile Ergänzungen über deren Größe festgelegt. Wärmedämmungen und Solaranalgen für bestehende Gebäude werde bis 0,25 m Stärke vor Außenwänden, und wenn sie mindestens 2,50 m von der Nachbargrenze zurück bleiben privilegiert. Die sogenannte „zulässige Überbauung“ darf in die Abstandsfläche hineinragen.

In den Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen, auch wenn die Baukörper nicht an das Gebäude angebaut werden, dürfen Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume, neu auch überdachte Garagenzufahrten und Aufzüge zur Tiefgarage bis 30 cbm Brutto-Rauminhalt mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3,00 m gebaut werden.

Ganz wesentlich ist die künftige Erleichterung für anzubauende Aufzüge bei Gebäuden, die vor dem 1.01.2019 errichtet worden sind, wenn diese nicht länger als 2,50 m und nicht höher als über dem oberen Abschluss der obersten angefahrenen Geschosses mit Wohnungen sind, nicht mehr als 2,50 m vor die Außenwand treten und von gegenüberliegenden Nachbargrenzen mindestens 1,50 m entfernt sind.

Hier wird der verbesserten Barrierefreiheit geschuldet, die Errichtung von Aufzügen bis ins oberste Geschoss an bestehende Gebäude mit notwendiger Überfahrt ermöglicht!
Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Gottschalk

Aufgepasst

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

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)

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

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

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.

Hausgesuch

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

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

Mitglied sucht

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

2 Häuser zu verkaufen

W-Oberb./Ende Schwarzbach, 2 Häuser zu verkaufen, in großem Einkaufs- u. Wohngebiet. Viele div. Geschäfte in der Nähe!
Sehr schöner Innenausbau, Garagen und Parkplatz, sowie zus. Baugrundstück.!
Das ganze Objekt ist bestens geeignet für ein Ärztehaus o.e. Anwaltssozietät.
Energieaussweis: Bedarfsausweis 11.05.2018; 175,0 kWh/qm*a, Energieklasse F; Energieträger Erdgas
Kontakt über Fax: 0202-76 03 51

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

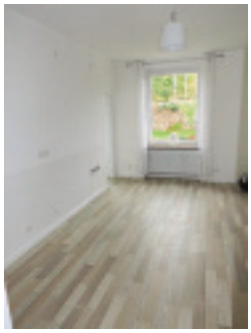
Eigentumswohnung	1 Zimmer KDB, Terrasse, Keller, Souterrain, Gartenseite
Wohnfläche:	32,03 qm
Stellplatz:	1
Hausgeld:	208,- € (inkl. HK-Vorauszahlung, Winterdienst, Hauspflege)
Energieausweis:	Datum 25.08.2008, Verbrauchausweis 122,72 kWh/m²a, Heizöl
Kaufpreis:	35.000,- € VB (zzgl. 3,57 % Courtage inkl. 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
Sanierungen:	Bad erneuert, Heizung erneuert, Strom erneuert, Böden und Wände saniert, neue Glasschiebetüren, Fenster teilsaniert
Hausgeld:	110,- € pro Monat
Wohneinheiten:	8
Kaufpreis:	**97.500,- € VB** (zzgl. 3,57 % Courtage inkl. 19 % MwSt. 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
Die Sprechstunde wird vom 12.10.2018 wird um eine Woche auf den 05.10.2018 vorverlegt

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				

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				

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

Holzbau seit 1914
Charlottenstraße 66
42105 Wuppertal
Tel.: 0202/301466
Fax: 0202/312075
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

Für ein schönes und sicheres Zuhause.
Haustüren, Wohnraumtüren, Parkett und Bodenbeläge, Sicherheitstechnik u.v.m.
www.matthey-wohnwelten.de
MATTHEY WOHNWELTEN
Mo bis Fr 11.00 –18.00 Uhr
Samstag 10.00 –14.00 Uhr
Heckinghauser Str. 21
42289 Wuppertal-Barmen
Telefon 0202.255 14 12

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
☎ 02 02/97 90 90

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

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

S.KLEIN SK
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

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

Rolladen / Markisen

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

Rolladen Reinertz GmbH
Meisterbetrieb
Rolladen • Fenster • Markisen
elektrische Antriebe
42899 Remscheid — 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 (02 02) 45 22 52
Mobil: 0160/8 81 29 61
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