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

Eigentümer journal.

Eine besinnliche Adventszeit und ein frohes Weihnachtsfest!

ISSN 2567-1472

Besuchen Sie uns im Internet
www.hausundgrundwtal.de

RECHTSTIPPS • IMMOBILIENSERVICE
BRANCHENNEWS • VEREINSARBEIT

Dezember
2018

Ein warmes Hinterteil und endlich wieder Ruhe im Haus. Alfred war schnell angetan von der neuen Heizung. Dass die effiziente Anlage auch bares Geld einspart, interessierte ihn jedoch nicht die Bohne.

Nachhaltig heizen und sparen: Wuppen wir‘s

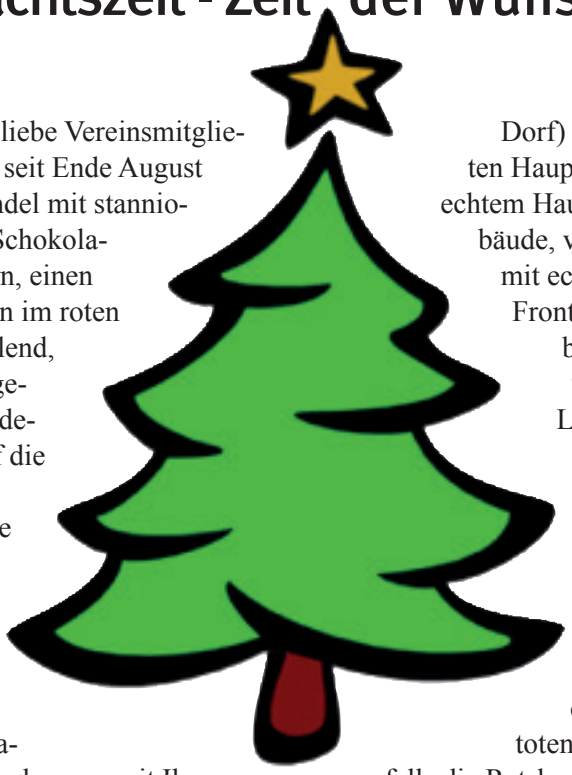
Holen Sie sich Ihr maßgeschneidertes Wärme-Angebot jetzt online.

Tal.Kessel – mieten, kaufen, heizen

Mehr Infos: www.tal-kessel.de

WSW

Weihnachtszeit - Zeit der Wünsche



Nachdem Sie, liebe Vereinsmitglieder und Leser, seit Ende August vom Einzelhandel mit stanniolumkleideten Schokoladenhohlkörpern, einen bärtigen Herren im roten Mantel darstellend, sowie Printengebäck und Dresdener Stollen auf die Advents- und Weihnachtstage eingestimmt wurden, ist es nun, 100 Tage später, wirklich bald so weit. Sie machen sich Gedanken, womit Ihre Lieben zu erfreuen wären. Da sei die Frage erlaubt, womit die Stadt „ihren“ Wuppertalern und diese ihrer Stadt eine Weihnachtsfreude machen könnten, oder neudeutsch: „was würden Sie vorweihnachtlich „liken“, d. h. „gerne mögen“?

Vielleicht irritiert die Frage in einer Zeit, wo permanent „geliked“ (*gelikt* oder auch *geleikt*), „gecanceled“ (*gekenzelt*), „gepierct“ und „geschoppt“ wird - geschrieben ganz „As You Like It“ oder „Wie es Euch gefällt“ (W. Shakespeare). Schön wäre es, wenn nun ab dem 1. Dezember nicht in jedem Einkaufstempel sinnentleert „Merry Christmas“ dudelte, gleichzeitig aber aus „Respekt“ die „Guten Wünsche zur Weihnacht“ denen zur „Season“ Platz machen würden (müssen).

Um es kurz zu machen: Elberfeld wünscht sich einen Weihnachtsmarkt, der den Namen verdient - keine Aufreihung öder Buden. Ob das jemals gelingen wird, wo schon das Altbekannte zu organisieren im Rathaus so schwer fällt?

Wuppertal möchte ein lebendes Döppersberg-Ensemble (keinen Bedeppertenberg, auch kein Potemkinsches Dorf) mit einem echten Hauptbahnhof samt echtem Hauptbahnhofsgebäude, vielleicht sogar mit echt-historischer Frontansicht (Rundbogen-Fenster), und einem mit Leben gefüllten historischen Direktionsgebäude statt des schon eine gefühlte Ewigkeit dort stehenden toten Palastes. Und falls die Ratsherren das immer noch nicht verstanden haben: Nur einer hat eine Zukunft. Entweder der Drogenkonsumenten-Treffpunkt an der Geschäftsbrücke oder die Geschäftsbrücke samt Döppersberg.

Womit wir bei den Nicht-Wünschen wären. Unter diesen ist die Forensik das Nonplusultra. Egal wo in Wuppertal! Die Stadt soll, bitte schön, in Düsseldorf unmissverständlich klar machen: Wuppertal bleibt forensikfreie Zone, sonst macht es den „Wuxit“, schließt sich dem Brexit an und ersucht um Aufnahme in das Vereinigte Königreich. Mit dem Wesen einer Monarchie-Light (Gutsherrenart) hat uns die Stadt ja gelegentlich schon vertraut gemacht, und Englisch wird sowieso das neue Deutsch (siehe oben). Also wenn schon, dann von Anfang an richtig. Bis es soweit ist, singen wir in Anlehnung an die polnische Nationalhymne „Noch ist Wuppertal nicht verloren...“

Ihnen und Ihren Angehörigen eine schöne Weihnachtszeit und ein besinnliches Fest. Bleiben Sie Haus und Grund Wuppertal und Umland gewogen.

P. Scharfenberg im Namen des Vorstandes

Inhalt
Dezember 2018

UNTER UNS

Illusion 4

VON FALL ZU FALL

Trinkwasserverordnung umfangreich novelliert, Teil 2 8

Alle Jahre wieder 9

Hilfskündigung gilt! 10

Wohnungseigentum – Winterdienst durch Minijobber? 11

Wenn Nachbars Lied stört 13

TAL AKTUELL

Wuppertaler Termine 16

Wuppertal saniert sich – sanieren Sie mit! Teil 2 18

NEUES UND WISSENSWERTES

Zuhause ohne Hürden 22

Schallwellen als Frühwarnsystem 23

Einfach nur wohlfühlen 24

Vorsicht, Schimmel! 25

Zeit zum Träumen 26

Winterzauber mit leuchtendem Ambiente 28

Die passende Finanzstrategie für Best Ager 30

VEREIN

Rätsel / Sudoku 31

Geschäfts- und Beratungszeiten 32

IMMOBILIEN-SERVICE 34-37

IMPRESSUM/BERATUNGSZEITEN/INDEX 38

Titelbild: D.-I. Wimmershoff - Winterimpression
Wann wird es wieder Winer?

Illusion

Was tun in dramatischen Zeiten, wenn die Drohung mit dem Jüngsten Gericht als Disziplinierungsfaktor ausgedient hat? Jetzt naht das Ende als Börsensturz, Inflation, Deflation, Immobilienblase, katastrophale Hitze, Unwetter, Klima-Veränderung, Stickoxyd, *ZeehOohzwei* (CO_2). Eine Steigerung der rhetorischen Randale scheint unmöglich. Panik als *„Wille und Vorstellung“* (Schopenhauer)?

Der Bauer hängt die Glocke um, schreit „Muh!“ Da glaubt das Kalb, er sei die Kuh *W. Busch*

Der Überzeichnung solcher „Dramen“ steht spiegelbildlich die Kleinzeichnung von geistiger und physischer „Brandstiftung“ gegenüber. Da wird die Illusion von harmlosen Idealisten kultiviert, wo Straftäter (~innen) Gewalt gegen Amtspersonen und Sachen ausüben (Autos, Hebebühnen und Kräne anzünden, das Gebäude der neuen Polizeiwache in Wuppertal mit Buttersäure verseuchen). Wundert es wirklich, wenn keine Täter „gefunden“ werden?

Wir lernen: Fledermäuse taugen nicht nur zur Tunnelblockade auf der Nordbahntrasse, sondern mit ihnen könnte man Tagebaue und vielleicht sogar die industrielle Infrastruktur in Deutschland zum Erliegen bringen.

Eine Nicht-Regierungsorganisation (NGO) bedient sich der weit verbreiteten Illusion, sie diene dem Gemeinwohl, und will doch nur ihre politische Agenda an der Prärogative vorbei durchzusetzen, mit der Folge, dass Individualverkehr - unausgesprochen - nicht länger mit Dieselantrieb stattfinden soll. Etwa 40% des Jahresbudgets dieser Organisation stammt aus staatlicher Förderung, und der stolze Rest des Budgets wird überwiegend durch (rechtsmissbräuchliche?) Verbandsklagen realisiert. Beginnt eine Regierungsorganisation (GO) erst oberhalb von 50% Förderung durch den Staat?

Wehrlosen Demokratien droht die Zersetzung von innen durch Phantomdebatten, vorbei an den Bedürf-

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. (0212) 317339 · Fax (0212) 315822
www.jung-bauflaechentechnik.de
info@jung-bauflaechentechnik.de

Freiwillig überwacht durch
Abdichtungen

nissen breiter Volksschichten, Verstoß gegen Verträge (wenn nicht direkt, dann gegen den Geist derselben), oder Überregulierung. Was hilft es, wenn alle Regularien eingehalten sind, aber hehre Prinzipien verraten wurden. Die geringste Folge sind außer Kontrolle geratene Kosten (auch in der Wohnungswirtschaft).

Verdankt sich eine starke Wirtschaft einer überlegenen wirtschaftspolitischen Führung, oder ist auch das eine Illusion? Im Weltbank-Bericht *„Doing Business 2019“* heißt es lapidar: „In Deutschland waren 2017 keine politischen Aktivitäten erkennbar, der Wirtschaft das Geschäft zu erleichtern“. Fazit: Deutschland auf Platz 24 - noch hinter Mauritius! (Insel im Indischen Ozean, die durch einen 500-mal vervielfältigten Schreibfehler neben dem Konterfei der britischen Königin Victoria bekannt wurde: „post office“ statt „post paid“. So geschehen im Jahr 1847*.)

Keine Illusion ohne versteckten Widerspruch: personelle Vielfalt (Diversity) ja, aber Gedanken- und Meinungsvielfalt nur eingeschränkt, offenen Grenzen für Personen ja, aber für Waren abgelehnt. („Freihandel tötet“ ist das Motto der Anti-Freihandels-„Aktivisten“.)

Freie Bürger als „Verbraucher“ oder „Kunden“ zu sehen beruht auf der Patronats-Illusion. Tatsächlich glaubt man an deren Naivität und Gutgläubigkeit. So wird im kleinen Wuppertal die BÜRGERBETEILIGUNG zwar formal groß geschrieben, aber zu dem Bürgerantrag (mit über 500 Unterschriften!) für die Verbesserung des Verkehrs in einem Quartier der Südstadt sind seitens der städtischen Verwaltung keine konstruktiven Ideen bekannt geworden, und die der Antragsteller scheinen ihr nicht einmal diskussionswürdig - frei nach Pippi Langstrumpf *„Ich schaffe mir eine Welt wie sie mir gefällt“*.

Als die Bezirksvertretung stundenlang über drei in Schattenlage kümmernde Robinien auf der Grünstraße debattierte, wähnte sich die Zuhörerschaft, mit Verlaub gesagt, unter Landschaftsgärtnern. (Der bleiche schweigsame Herr am Tisch, so schien mir, war Lennè**.) Aber die Verkehrssituation rund um die Dessauerstraße beanspruchte nur 30 Sekunden, und schon war das Thema zum wiederholten Mal vertagt, ungeachtet der betroffenen und zunehmend *desillusionierten* Öffentlichkeit, die genau deswegen zu den Sitzungen kommt und geduldig ausharrt. (Weiß das der Herr Bezirksbürgermeister?)

Man hört und liest allenthalben, Deutschland brauche schnellere Kommunikationswege und daher den neuen 5G-Standard. In der Realität erweist sich dieser „Hype“ als Illusion. So schrieb eine bekannte überregionale Zeitung, ein Unternehmen beabsichtige in Berlin eine 600 Millionen-Euro-Investition, für die ihm die „Sexy“-Stadt den Breitbandausbau erst noch zusichern musste. Vielleicht bekommen ihn so auch die übrigen Berliner. Er sei ihnen gegönnt.

Aber da schimmert auch Hoffnung im Nebel der Illusionen. Ein Lob dem Wettbewerb in einer Volkspartei, die urplötzlich für ihr höchstes Amt drei Spitzen- und außerdem noch viele Zählkandidaten hat.

Grex

**Der Fehldruck hat als „Blaue Mauritius“ Berühmtheit erlangt. Heutiger Schätzpreis: 1.000.000 €*
***Peter Joseph Lennè (1789 - 1866) schuf die preußischen Landschaftsgärten (heute Weltkulturerbe).*

Hier könnte Ihre Anzeige stehen!

Wir beraten Sie gerne.

Telefon 0 23 24 / 2 58 22

e-mail: andreas.wimmers@gmx.de

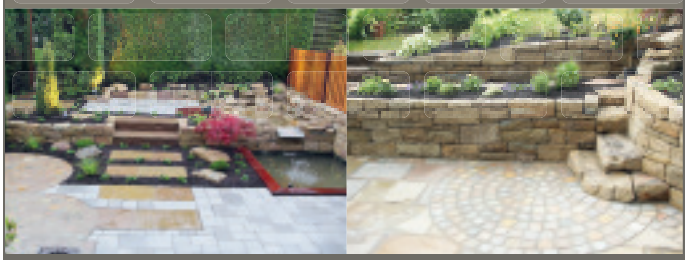
Unsere Mietverträge

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

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

Dipl.-Ing. Daniel Schaub

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

ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

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

Heizöl

Haben Sie Ihren Tank aufgefüllt?

Rufen Sie uns an.
Tel. 02 02/30 38 43

Wiemann GmbH
Mineralöle · 42103 Wuppertal

Fenster · Türen · Wartung · Reparatur
Giombolini

☒ Einbruchschutz
☒ Markisen
☒ Rollläden

Fenster & Türen in eigener individueller Fertigung

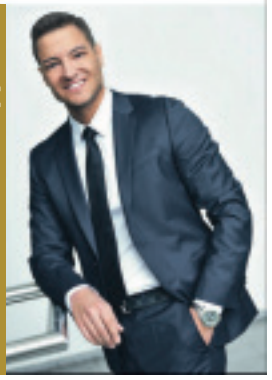
Dipl.-Ing. (FH) E. Giombolini · Oberkamper Str. 28 a · 42349 Wuppertal
471965 · 473241 · kontakt@giombolini.de

Haben Sie Schimmel im Keller?

PEGASUS
ANLAGEIMMOBILIEN

Ihr Mehrfamilienhaus ist gefragt.

0202 - 393 575 65



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

– 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.

Trinkwasserverordnung umfangreich novelliert, Teil 2

Zur Beurteilung der Frage, ob in einer zu hohen Menge an Ablaufwasser infolge Bleibelastung ein Mietmangel vorliegt, kann etwa auf zwei Gerichtsentscheidungen verwiesen werden. So stelle bleihaltiges Trinkwasser nicht zwangsläufig einen Mangel des Mietsache dar. Zur Vermeidung gesundheitlicher Risiken sei es dem Mieter zuzumuten, das Wasser morgens zunächst kurze Zeit ablaufen zu lassen (Landgericht Berlin, 15.03.2002 – 63 S 54/00; Mietermagazin Berlin, 2002, Seite 225. Muss Wasser aber 10 bis 15 Minuten ablaufen, um nach der TrinkwasserV zulässige Bleiwerte zu erreichen, liege ein Mangel der Mietwohnung vor; die Mietminderung beträgt 5% (So: Amtsgericht Hamburg-St. Georg 28.02.2011 – 910 C 117/10, Wohnungswirtschaft und Mietrecht, 2012, Seite 169).

2.b) Anzeige nach § 13 Abs. 1 jetzt auch per E-Mail

Nach § 13 Abs. 1 ist nach dortiger Maßgabe z.B. die Inbetriebnahme bzw. bauliche Veränderung einer Versorgungsanlage dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Diese Anzeige kann nunmehr auch elektronisch erfolgen[15]. Damit ist jetzt insbesondere die Anzeige per E-Mail möglich.

Im Zweifel ist aber zu bedenken, dass bei einer E-Mail die Möglichkeiten, den Zugang beim Empfänger auch nachzuweisen, eingeschränkt sein können.

Ansonsten sind, namentlich bei der Übermittlung von personenbezogenen Daten, die Vorgaben des Datenschutzes zu beachten.

2.c) Unverzügliche Vorlage von Aufzeichnungen

Die gem. § 16 Abs. 7 Satz 4 auf Anforderung des Gesundheitsamtes zu bewirkende Vorlage von Aufzeichnungen durch den UsI, im Regelfall Vermieter bzw. Wohnungseigentumsverwalter, hat nun „unverzüglich“, also gem. § 121 BGB „ohne schuldhaftes Zögern“ zu erfolgen.

3. Einbringungsverbot für ungeeignete Materialien usw.

Eine weitere Neuregelung betrifft nach § 17 Abs. 7 (neu) das Einbringungsverbot für ungeeignete Gegenstände und Verfahren in die Trinkwasserbereitung und -verteilung[16]. Das Verbot gilt beispielsweise für Geruchsstoffe, pharmazeutisch wirksame Stoffe, Wärmetauschanlagen etc. Dazu würde auch die – vor längerem tatsächlich erwogene – Verlegung von Kabelfernsehleitungen in Trinkwasserrohren gehören[17]. Soweit solche nicht bestimmungsgemäße Nutzungen bereits vorliegen, ist eine Übergangsfrist „bis zum 9. Januar 2020“ für deren Beseitigung vorgesehen. Wird während der Übergangsfrist eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit erkannt, kann das Gesundheitsamt nach § 20 Absatz 1 Nummer 5 jederzeit die Entfernung anordnen.

4. Informationspflicht betr. Bleirohre schon bei bloßem Verdacht

Nach § 21 Abs. 1 (alt) waren die betroffenen Verbraucher über das Vorhandensein von Trinkwasserrohren aus Blei zu informieren, soweit der UsI, vulgo der Vermieter, davon Kenntnis erlangte. Diese Bestimmung wurde nun durch § 21 Abs. 1a (neu) dahin erweitert, dass diese Informationspflicht auch schon dann eintritt, wenn ein entsprechender Verdacht besteht, insbesondere aufgrund qualitätsgesicherter Analysendaten. Der Blei-Grenzwert beträgt nach Anlage 2, Teil II, Nr. 4 weiterhin 0,010 Milligramm = 10 Mikrogramm je Liter[18].

5. Spezialfragen außerhalb des Mietrechts

Weiterhin wurden mit der Novelle noch spezielle Fragen geregelt, welche für die Vermietung bzw. das Wohnungseigentum von geringerer Bedeutung sind:

5.a) Für Kleinanlagen zur Eigenversorgung (§ 3 Nr. 2 c) sind jetzt die Überprüfungsintervalle auf maximal fünf Jahre verlängert worden (§ 14 Abs. 2 S. 5 [neu][19]; § 19 Abs. 5 S. 3 [neu]). Weitere Informationen finden sich in der Broschüre: „Das Water-Safety-Plan-Konzept.“[20]

5.b) Die Bestimmungen betr. radioaktive Stoffe, wie z.B. §§ 7a, 20a, namentlich die Untersuchungspflicht auf Radioaktivität gem. § 14a Abs. 1, betreffen im Regelfall nicht den Vermieter bzw. die Wohnungseigentümergemeinschaft. Diese Bestimmungen gelten grundsätzlich nur für „zentrale Wasserwerke“ im Sinne des § 3 Nr. 2a.[21]

5.c) Hinzu kommen etliche Änderungen betr. die textlichen Anlagen[22]. Der Bußgeldkatalog in § 25 umfasst nunmehr 29 Bußgeldtatbestände.

15) BGBl. 2018, Seite 101; BR-DrS 700/17, Seite 41; 16) BGBl. 2018, Seite 105; 17) Dazu: BR-DrS 700/17, Seite 53; 18) BGBl. 2018, Seite 108; 19) Vgl. BR-DrS 700/17, Seite 42 und BR-DrS 700/17 [Beschluss]; 20) Weitere Informationen in der Broschüre: „Das Water-Safety-Plan-Konzept.“; Download: www.umweltbundesamt.de, in das Suchfeld eingeben: wsp - handbuch. 21)Vgl. Leitfaden zur Untersuchung und Bewertung von radioaktiven Stoffen; 22)Vgl. BGBl. 2018, Seiten 108 bis 114.

RA Frank - Georg Pfeifer, Düsseldorf

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

Alle Jahre wieder

„Ja ist denn schon wieder Weihnachten?“ fragte Franz Beckenbauer vor ca. 10 Jahren in einem witzigen Werbespot einen Mobilfunkanbieter. Der Spruch verselbständigte sich, wurde zum geflügelten Wort. Uns erinnert er uns daran, dass das Jahresende naht und es mal wieder Zeit für die Zählerablesung ist.

Jedem Eigentümer, der mit seinen Mietern über Nebenkosten abzurechnen hat, ist dringend zu empfehlen, die Zählerstände aller Haupt- und Zwischenzähler seines Hauses zum Jahreswechsel zu notieren. Bei Heizöl bitte nicht den Tankinhalt vergessen, da dieser als Restbestand in der Abrechnung zu berücksichtigen ist.

Zum Nachweis, dass die Zähler korrekt abgelesen worden sind und die festgehaltenen Zahlen stimmen, empfiehlt es sich, einen Zeugen hinzuzuziehen, im Idealfall einen Mieter des Hauses, der selbst von der Abrechnung betroffen ist. Wenn möglich sollte der Zeuge das Ableseprotokoll unterschreiben, so dass man etwas Schriftliches in der Hand hat, falls es zum Streitfall kommt.

Die Notierung der Zählerstände zum Jahresende macht auch in den Fällen Sinn, in denen die Abrechnung nicht nach dem Kalenderjahr erfolgt.

So hält man sich zum einen die Option offen, später einmal in einen anderen Turnus zu wechseln. Zum anderen könnte eine zeitnahe Weitergabe der Ablesedaten an die Stadt dazu führen, dass im Grundabgabenbescheid über den konkreten Jahresverbrauch abgerechnet wird, und dieser nicht durch Umrechnung ermittelt werden muss.

Als Stichtag für die Ablesung wäre der 31.12. oder der 01.01. ideal. Hat man an diesen Tagen etwas anderes vor, schadet es nichts, wenn die Ablesung etwas früher oder später erfolgt. Man hat dann zumindest einen Annäherungswert und kann den Zählerstand für das Jahresende rechnerisch rekonstruieren.

Bei Zwischenzählern sollte anlässlich der Ablesung zusätzlich geprüft werden, ob die Eichgültigkeit noch eingehalten ist (bei Wasserzwischenzählern 6 Jahre mit Ablauf zum Jahresende). Verwendet man die Daten nicht geeichter Zähler, stellt dies nicht nur einen Verstoß gegen das Eichgesetz dar, der als Ordnungswidrigkeit mit Bußgeld geahndet werden kann. Es sind in diesen Fällen auch Schwierigkeiten bei der Durchsetzung von Zahlungsansprüchen vorprogrammiert.

Für weitergehende Informationen stehen Ihnen die Mitarbeiter Ihrer Haus und Grund Geschäftsstelle gern zur Verfügung. Dort erhalten Sie auch Hilfestellung für die Klärung rechtlicher und praktischer Fragen. Auf Wunsch können Sie auch die komplette Abrechnungsarbeit in unsere Hände legen und Ihre Zeit wertvolleren Dingen widmen. *RA Klaus Riske*

§ Urteile in Kurzfassung

zusammengestellt von RA Klaus Riske

Eigenbedarf in Teilzeit
Eine Eigenbedarfskündigung ist gerechtfertigt, wenn der Vermieter die Wohnung für sich und/oder seine Kinder 2 bis 4 Wochen im Jahr nutzen will, um Familienfeiern beiwohnen zu können. Der steigende Wohnungsbedarf in Ballungszentren und Großstädten ist hierfür irrelevant (BGH, Beschluss vom 21.08.2018 - VIII ZR 186/17).

Mietminderung in Teilzeit
Bei einem Mangel, der sich nur periodisch erheblich auf die Gebrauchstauglichkeit einer Mietsache auswirkt, ist die Miete nur für den betroffenen Zeitraum gemindert (BGH, Beschluss vom 04.09.2018 - VIII ZR 100/18).

Schöner Wohnen
Auch im preisgebundenen Wohnraum kann die Anfangsrenovierung individualvertraglich wirksam auf den Mieter übertragen werden (BGH, Beschluss vom 22.08.2018 - VIII ZR 287/17).

Hilfskündigung gilt!

Ein jeder Vermieter hat es schon mal erlebt. Sein Mieter zahlt nur schleppend oder dann gar nicht mehr die Mieten. Der Vermieter ist nun gezwungen zu entscheiden, wie es mit dem Mietverhältnis weiter gehen soll. Oft bleibt dann nur als Lösung die Kündigung des Mietverhältnisses. Wenn der Mieter mit mindestens zwei Monatsmieten im Rückstand ist, steht dazu sogar eine fristlose Kündigung zur Verfügung.

Der BGH hat sich gleich in zwei Verfahren (Az. VIII ZR 231/17 und VIII ZR 261/17) zu Kündigungen des Vermieters wegen Zahlungsunregelmäßigkeiten des Mieters auseinander gesetzt:

In dem einen Fall zahlte der Mieter zwei Monatsmieten nicht. Wegen des damit eingetretenen Zahlungsverzuges wurde die außerordentliche fristlose Kündigung, verbunden mit einer Aufforderung zur Räumung und Herausgabe der Mietsache binnen 2 Wochen nach Zugang der Kündigung und daneben „rein vorsorglich und hilfsweise“ die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses zum nächstmöglichen Zeitpunkt ausgesprochen. Nach dem der Mieter die Kündigung erhalten hat, überwies er die Mietrückstände und widersprach der Kündigung.

In dem anderen Fall wurden seitens der Mieter drei Monatsmieten nicht gezahlt. Auch in diesem Fall kündigte der Vermieter das Mietverhältnis wegen des Zahlungsrückstands fristlos. Auch dort wurde hilfsweise die fristgerechte Kündigung erklärt. Vor Zugang des Kündigungsschreibens wurde eine der drei fehlenden Monatsmieten ausgeglichen. Die weiteren Rückstände wurden dann mehrere Tage nach dem die Kündigung zugegangen wurde, beglichen.

In beiden Fällen kam es zu Gerichtsverfahren durch die Instanzen, wobei es zuletzt um den Punkt ging, ob die fristgerechten Kündigungen jeweils durchgriffen. Die beiden Berufungsinstanzen dieser Fälle lehnten die Ansprüche auf Räumung und Herausgabe der Mietwohnungen jeweils ab. Zwar räumten die Gerichte noch ein, dass die Räumungsansprüche zunächst aufgrund wegen der Zahlungsverzüge wirksamen Kündigungen entstanden sind. Da aber in beiden Fällen jeweils noch vor Klageerhebung die Mietrückstände vollständig ausgeglichen wurden, ist die jeweilige fristlose Kündigung nach der gesetzlichen Vorschrift des § 569 Absatz 3 Nr. 2 BGB nachträglich erloschen.

Die da neben rein vorsorglich und hilfsweise erklärten ordentlichen bzw. fristgerechten Kündigungen akzeptierten die Berufungsgerichte nicht. Sie waren jeweils der Meinung, dass die entsprechenden fristgerechten Kündigungen ins Leere gingen. Hierbei argumentierten beide Berufungsgerichte in ähnlicher Weise und meinten, aufgrund der jeweils ausgesprochenen fristlosen Kündigung sei das jeweilige Mietverhältnis ja sofort beendet worden. Von daher habe folglich ein Mietverhältnis, das mit einer fristgerechten Kündigung gekündigt werden sollte, gar nicht mehr bestanden. Und die Zahlung in der Schonfrist führe nicht dazu, dass die hilfsweise erfolgte fristgerechte Kündigung dann später wirksam werde.

In beiden Fällen erteilte der Bundesgerichtshof der Auffassung der Berufungsgerichte eine klare Absage und stellte fest, dass mit dieser Begründung die Ansprüche eines Vermieters auf Räumung und Herausgabe nicht verneint werden können. Beide Berufungsgerichte hätten den Inhalt der hilfsweise ausgesprochenen ordentlichen Kündigung nicht

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

hinreichend erfasst und zu dem den Regelungsgehalt des § 569 Absatz Nr. 2 BGB grundlegend verkannt. Die Regelung des § 569 Absatz 3 Nr. 2 beschränkt sich eben nicht nur darauf, lediglich Ansprüche auf Räumung und Herausgabe der Mietsache nachträglich zum Erlöschen zu bringen. Vielmehr hat der Gesetzgeber gewährleisten wollen, dass die wirksam ausgeübte fristlose Kündigung unter den dort genannten Voraussetzungen trotz ihrer Gestaltungswirkung rückwirkend als unwirksam gilt und der Mietvertrag fortgesetzt wird. In einer solchen Situation kommt eine gleichzeitig mit einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzug hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung zur Geltung. Der Vermieter, der eine hilfsweise oder vorsorglich ordentliche Kündigung wegen eines Zahlungsrückstandes ausspricht, erklärt diese nicht nur für den Fall einer bereits vor Zugang des Kündigungsschreibens gegebenen Unwirksamkeit der vorrangig erfolgten fristlosen Kündigung. Er bringt vielmehr aus objektiver Mietersicht regelmäßig gleichzeitig zum Ausdruck, dass die ordentliche Kündigung auch dann zum Zuge kommen soll, wenn die zunächst wirksam erklärte fristlose Kündigung (auch nachträglich) unwirksam ist/wird.

Fazit:
Der BGH-Entscheidung ist im vollen Umfang beizupflichten. Wenn wie vorliegend zusätzlich eine hilfsweise ordentliche Kündigung erklärt wird, zeigt der Vermieter eindeutig dem Mieter auf, dass auf jeden Fall wegen den Pflichtverletzungen des Mieters das Mietverhältnis ein Ende finden soll. Aufgrund der Besonderheiten zu einer die fristlosen Kündigung heilenden Zahlung innerhalb der Schonfrist, ist der Vermieter eben nicht in der Lage im Vorhinein erkennen zu können, ob es noch zu einer nachträglichen Unwirksamkeit seiner an sich bis zur Zahlung innerhalb der Schonfrist wirksamen fristlosen Kündigung kommt. Die Berufungsgerichte haben mit ihrer Argumentation, dass die hilfsweise Kündigung wegen des zwischenzeitlich nicht mehr bestehenden Mietverhältnisses, gar nicht möglich sei, künstlich den einheitlichen natürlichen Lebenssachverhalt in einzelne an sich nicht trennbare Bestandteile aufgelöst und hierbei eine vernünftige und lebensnahe und objektive Betrachtung außer Acht gelassen. Dies umso mehr, als der Gesetzgeber mit der von ihm geschaffenen Regelung in § 569 Absatz 3 Nr. 2 BGB bestimmt, dass durch eine Schonfristzahlung gerade erzeugt wird, dass ein Mietverhältnis insgesamt rückwirkend als nicht beendet anzusehen ist.

Oft greifen die Vermieter zur Kündigung als letztes Mittel, wenn eine Kommunikation mit dem Mieter nicht mehr möglich ist und es sich zeigt, dass von diesem gar nicht oder nur unter dem Druck einer Kündigung mit weiteren Mietzahlungen zu rechnen ist. Will der Vermieter nicht immer wieder hinter seinen Mieten bei unsicheren Kantonisten herlaufen, sollte er auf jeden Fall neben einer fristlosen Kündigung auch immer überlegen, ganz bewusst auch eine hilfsweise fristgerechte bzw. ordentliche Kündigung auszusprechen. Wie die BGH-Entscheidungen zeigen, kann er eben dadurch im Regelfall eine endgültige Beendigung des Mietverhältnisses herbeiführen.

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

Mit Pauken und Trompeten

Der Bundesgerichtshof hat in einen Rechtsstreit, in dem die klagenden Bewohner eines Reihenhauses erreichen wollten, das Trompetenspiel aus dem benachbarten Reihenhaus nicht mehr hören zu müssen, zu Gunsten des musizierenden Nachbarn entschieden. Das häusliche Musizieren einschließlich des dazugehörigen Übens gehöre zu den sozialadäquaten und üblichen Formen der Freizeitbeschäftigung und sei in gewissen Grenzen hinzunehmen, weil es zu der grundrechtlich geschützten freien Entfaltung der Persönlichkeit gehöre. Der BGH verwies das Verfahren an das Landgericht zurück, das nun die konkreten Zeiten festzulegen hat (BGH Urteil vom 26.10.2018 - V ZR 143/17).

Null Promille

BGH, Beschluss vom 21.08.2018 - VIII ZR 92/17

Ein formularmäßig vereinbarter Ausschluss der Verzinsung des Kautionsguthabens in einem im Jahr 1966 abgeschlossenen Wohnraummietvertrag hält einer Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 I 1 BGB stand. Obwohl § 551 BGB mit Wirkung seit dem 01.09.2001 grundsätzlich auch auf zu diesem Zeitpunkt bereits bestehende Mietverhältnisse anzuwenden ist, gilt dies nach der Übergangsvorschrift des Art. 229 § 3 VIII EGBGB nicht, wenn die Verzinsung der Kaution vor dem 01.01.1983 durch Vertrag ausgeschlossen worden ist.

Null Abzug

Der Umstand, dass der Kläger in der Mieterhöhungserklärung zu Unrecht keinen Abzug für die durch die Modernisierungsmaßnahmen ersparten Instandhaltungsaufwendungen vorgenommen hat, betrifft nicht die formelle Wirksamkeit der Mieterhöhungserklärung mittels derer lediglich die Nachvollziehbarkeit der Erhöhung gewährleistet werden soll, sondern ausschließlich die materielle Begründetheit der Mieterhöhung (BGH, Beschluss vom 25.09.2018 - VIII ZR 121/17).

Wohnungseigentum –Winterdienst durch Minijobber?

In Wohnungseigentümergemeinschaften besteht meist unterschiedliche Auffassung der Eigentümer untereinander darüber, ob und welche Arbeiten, insbesondere zu welchem Preis und von wem für die Gemeinschaft durchzuführen sind. So auch in einem vom LG Frankfurt a.M. (Az. 13 S 184/16) entschiedenen Fall.

In seiner Entscheidung musste das Landgericht sich mit einer Streitigkeit innerhalb einer Eigentümergemeinschaft über einen Beschluss zu dem Umgang mit der Pflege der Außenanlage sowie die Sicherstellung des Winterdienstes auseinandersetzen. Dort wurde beschlossen, dass anstatt ein gewerbliches Unternehmen mit der Pflege der Außenanlage und der Durchführung des Winterdienstes zu beauftragen, diese Arbeiten durch von der Gemeinschaft einzustellende Minijobber gewährleistet werden sollten. Hiermit waren nicht alle Eigentümer einverstanden, so dass es zu einer Anfechtung des Beschlusses vor Gericht kam. Das Landgericht Frankfurt hatte mehrere Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Beschlusses und erklärte ihn daraufhin für unwirksam. Das Landgericht hatte Bedenken, ob die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten ausreichend gesichert ist, wenn die entsprechenden Dienste auf Minijobber übertragen werden, die jeder für sich selbst gegenüber dem Auftraggeber in der Verantwortung stehen. Dem gegenüber sah das Gericht eine höhere Sicherheit bei gewerblichen Unternehmen, die sachlich und personell anders auf den Winterdienst eingestellt seien und sich so über solche Unternehmen Haftungsfälle vermeiden ließen.

Getrieben von diesen Grundgedanken ließ das Gericht die Wirksamkeit des Beschlusses dann im Wesentlichen aber an einem formellen Gesichtspunkt scheitern. Das Gericht war der Meinung, dass die Gemeinschaft nicht das ihr zustehende Ermessen sachgerecht ausgeübt hat, da die Beschlussentscheidung auf Basis einer unzureichenden Tatsachengrundlage getroffen worden sei. Vorliegend seien die Eigentümer gar nicht oder nur unzureichend über den Umfang der Rechte und Pflichten aus dem Abschluss von Minijobs unterrichtet gewesen. Gerade weil an Minijobs neben etwaigen Haftungsfragen und Haftungsrisiken auch erhebliche sozial- und arbeitsrechtliche Folgen geknüpft sind, hätten die Eigentümer über diese Umstände vorher unterrichtet sein müssen. Hier sei beispielhaft das Wissen über den Umfang der Entgeltfortzahlung im Krankheitsfalle angeführt.

Da all diese Informationen überhaupt nicht vorlagen, entsprach der Beschluss nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Anmerkung:

Der Grundgedanke des Landgerichts das gewerbliche Unternehmen eine höhere Haftungssicherheit vermitteln, vermag so nicht zu überzeugen. Auf dem Markt der Winterdienstpflege gibt es genügend Unternehmen, die nur die saure Gurkenzeit der Wintermonate damit verbringen sich mit dem Winterdienst zu beschäftigen und gerade nicht so personell aufgestellt sind, wie dies von dem Landgericht Frankfurt a. M. unterstellt wird. Auch bei solchen Unternehmen können sich Haftungsfälle wie bei Minijobbern

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

für die Eigentümergemeinschaft ergeben. Auch stellen sich Zweifel der erfolgreichen Regressierung bei (kleineren) gewerblichen Unternehmen, zumal häufig in diesen Bereichen die Unternehmensformen der UG oder Limited anzutreffen sind. Von daher ist dieser Argumentationsstrang des Landgerichtes nicht akzeptabel schlüssig.

Anders ist dies mit der Grundlagenermittlung. Hier ist dem Landgericht zuzustimmen, dass eine Eigentümergemeinschaft umfassend informiert sein muss, um sich im Klaren über die Reichweite der zu treffende Entscheidung zu sein. Gerade, wenn es wie hier bei dem Winterdienst um eine Tätigkeit geht, die mit sehr hohem Haftungspotenzial verbunden ist. Hier sollten sich die Wohnungseigentümer vergegenwärtigen, dass sie letztlich als Grundstückseigentümer bei Schadensfällen der erste rechtliche Ansprechpartner für Schadensersatzansprüche eines etwaigen Geschädigten sind. Von daher muss besonderes Augenmerk auf dieses Risiko gelegt werden. Auch müssen die Wohnungseigentümer daran denken, dass, wenn sie jemanden mit den Aufgaben betraut haben, dann nicht einfach die Hände in den Schoss legen können. Es hat nämlich eine Kontrolle des Beauftragten statt zu finden. Denn diese Aufsichtspflicht über die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten, zu den eben der Winterdienst gehört, liegt immer bei der Eigentümergemeinschaft. Daher gilt auch in diesen Fällen: „Vertrauen ist gut –Kontrolle aber besser“

Oft wird in Breitengraden, in denen Wintermonate milder oder nicht so stark ausfallen von den Eigentümergemeinschaften angestrebt, möglichst gar keine Fremdkosten für den Winterdienst entstehen zu lassen und dies durch eigene Arbeit selbst zu organisieren. Hier ist wichtig zu wissen, dass die Durchführung des Winterdienstes durch eigene Arbeitsleistung der Wohnungseigentümer als so genannte tätige Mithilfe nicht wirksam beschlossen werden kann. Sollte es gleichwohl zu einem solchen Beschluss kommen oder zu einem solchen, in den diejenigen, die nicht am persönlichen Winterdienst teilnehmen, alleine die Kosten eines für diese ersatzweise beauftragten Dritten zu übernehmen haben, sind diese nicht rechtsicher, da solche Beschlüsse auf entsprechende Anfechtung hin von den Gerichten regelmäßig als unwirksam aufgehoben werden.

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

Bedingungslos

Ein Beschlussergebnis kann nicht unter der Bedingung festgestellt werden, dass kein Wohnungseigentümer innerhalb einer bestimmten Frist widerspricht. Geschieht dies dennoch, ist ein Beschluss nicht zustande gekommen (BGH, Urteil vom 06.07.2018 - V ZR 221/17).

Vermeidbar

Der Schuldner kann sich regelmäßig nur dann darauf berufen, dass die Zwangsvollstreckung ihm einen nicht zu ersetzenden Nachteil bringe und deswegen die einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung beim Revisionsgericht beantragen, wenn er in der Berufungsinstanz einen Vollstreckungsschutzantrag nach § 712 ZPO gestellt hat. Nicht unersetzlich sind Nachteile, die der Schuldner selbst vermeiden kann (BGH, Beschluss vom 26.09.2018 - VIII ZR 290/18).

Wenn Nachbars Lied stört

In Nachbarschaftverhältnissen besteht in der Regel ein mehr oder minder gutes Verhältnis zum Nachbarn. Aber nicht immer ist dies der Fall, so dass es zu Nachbarstreitigkeiten kommt, die dann vom Gericht entscheiden werden müssen. So nun in einem Fall vor dem BGH (Az. V ZR 143/17).

In dem BGH-Fall ging es mal nicht um den Klassiker eines Streits an der Garten- und Grundstücksgrenze, sondern um das Musizieren in einem der Nachbarhäuser. In diesem Hause ist der Ehemann der Eigentümer Berufsmusiker. Sein Instrument ist die Trompete. Er übt im Erdgeschoss und in einem Proberaum im Dachgeschoss die Trompete nach seinen Angaben maximal 180 Minuten am Tag und regelmäßig nicht mehr als an zwei Tagen pro Woche. Hierbei werde von ihm die Mittags- und Nachtruhezeiten berücksichtigt. Weiterhin unterrichtet er an zwei Stunden wöchentlich externe Schüler. Die Ehefrau selbst spielt nicht Trompete. Das von ihnen genutzte Haus ist ein Reihenhaus. Die Eigentümer des unmittelbar benachbarten Reihenhauses sahen sich gestört durch das Musizieren der Nachbarn. Da diese nicht auf die Wünsche nach Ruhe eingingen, wurde geklagt und zwar dahingehend, dass das Spielen von Musikinstrumenten auf dem Anwesen der sich gestört fühlenden Nachbarn nicht mehr wahrgenommen werden kann.

Sowohl das Amtsgericht als auch später das Berufungsgericht, jedoch unter Änderung des amtsgerichtlichen Urteils, hatten die Betroffenen verurteilt, die Erteilung von Musikunterricht an Dritte insgesamt zu unterlassen und es ferner zu unterlassen in dem Anwesen Instrumentalmusik zu spielen. Davon ausgenommen ist nur das Dachgeschoss. Dort darf maximal 10 Stunden pro Woche, nämlich montags bis freitags zwischen 10.00 Uhr und 12.00 Uhr und 15.00 Uhr und 19.00 Uhr musiziert werden. Außerdem dürfe maximal an 8 Samstagen oder Sonntagen im Jahr zwischen 15.00 Uhr und 18.00 Uhr jeweils maximal eine Stunde Trompete geübt werden.

Kaltgestellt

Sieht die Teilungserklärung eine Nutzung einer Teileigentumseinheit als Laden vor, kann in dieser kein Eiscafé betrieben werden, in dem auch Speisen und Getränke verkauft werden und eine Bestuhlung vorhanden ist. Ein Anspruch auf Unterlassung einer vereinbarungswidrigen Nutzung besteht auch gegen den Mieter, selbst wenn der Mietvertrag eine derartige Nutzung gestattet (LG Frankfurt a. M., Urteil vom 27.09.2018 - 2-13 S 138/17).

Kälter gestellt

Für Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie hat der Vermieter in der Mieterhöhungserklärung neben einer schlagwortartigen Bezeichnung der Maßnahme und einer Zuordnung zu den Positionen der Berechnung diejenigen Tatsachen darzulegen, anhand derer überschlägig beurteilt werden kann, ob die bauliche Änderung eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirkt (BGH, Beschluss vom 12.06.2018 - VIII ZR 121/17).

Mit dieser Entscheidung waren die Betroffenen nicht einverstanden und zogen vor den Bundesgerichtshof. Dieser hat die Vorgängerentscheidung teilweise aufgehoben und im Übrigen zurück verwiesen. Der BGH stellte klar, dass die Ehefrau, die ja gar nicht musizierte, gar nicht rechtlich in Anspruch und daher nicht verurteilt werden kann. Da der Ehemann Miteigentümer ist und aus eigenem Recht das Haus nutzt, hätte sich die Klage von vorne herein nur ausschließlich an diesen wenden dürfen.

Auch betreffend des musizierenden Ehemannes wurde die Entscheidung der Vorinstanzen aufgehoben und an diese zurück verwiesen. Hierbei wurde festgestellt, dass das Berufungsgericht einen zu strengen Maßstab bei seiner Entscheidung zu Grunde gelegt hat.

Bei einem richterlichen Ortstermin hatte das Berufungsgericht festgestellt, dass das Trompetenspielen im Dachgeschoss in dem Wohnzimmer der sich gestört fühlenden Nachbarn im Erdgeschoss nicht und deren im Dachgeschoss gelegenen Schlafzimmer nur leise zu hören ist, während das Trompetenspiel im Wohnzimmer in deren eigenem Wohnzimmer als „schwache Zimmerlautstärke“ zu vernehmen war. Zwar stünde im Ausgangspunkt den sich gestört fühlenden Nachbarn grundsätzlich ein Unterlassungsanspruch zu. Dieser Abwehranspruch ist jedoch ausgeschlossen, wenn die mit dem Musizieren verbundenen Beeinträchtigungen nur unwesentlich sind. Dies ist anzunehmen, wenn sie nach dem Empfinden eines „verständigen Durchschnittsmenschen“ nicht als wesentliche Beeinträchtigung einzuordnen sind, wobei die Grenze der im Einzelfall zumutbaren Lärmbelästigung nur auf Grund wertender Beurteilung festgesetzt werden kann.

Zeitvorgaben zulässig

Für die weitere Beurteilung hat der BGH der Unterinstanz eine Handreichung der zu beachtenden Maßstäbe gegeben. Eine zeitliche Regelung richtet sich nach dem nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere dem Ausmaß der Geräuscheinwirkung, der Art des Musizierens und den örtlichen Gegebenheiten; eine Beschränkung auf 2 bis 3 Stunden an Werktagen und 1 bis 2 Stunden an Sonn- und Feiertagen, jeweils unter Einhaltung der üblichen Ruhezeiten in der Mittags- und Nachtzeit dient dabei als grober Richtwert.

Ortsvorgaben denkbar

Die örtlichen Gegebenheiten sind ebenfalls von Bedeutung. Können die Geräuscheinwirkung erheblich verringert werden, in dem in geeigneten Nebenräumen musiziert wird, kann es aufgrund nachbarlicher Rücksichtnahme geboten sein, dass Musizieren in den Hauptwohnräumen zeitlich stärker einzuschränken. Das Musizieren in den Hauptwohnräumen eines Hauses kann aber nicht gänzlich untersagt werden. Außerdem kommt ein nahezu vollständiger Ausschluss für die Abendstunden und das Wochenende, wie dies das Berufungsgericht vorgesehen hatte, nicht in Betracht. Hierbei wird nämlich außer Acht gelassen, dass Berufstätige, aber auch Schüler häufig gerade abends und am Wochenende nur Zeit für das Musizieren finden.

Auch sei zu berücksich-

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

W-Com Media UG (haftungsbeschränkt)

Unser Angebot besteht aus:

- Schuldnerberatung
- Rechtsberatung durch RA Czuday, Nottuln
- Immobilienfinanzierung
- Barkredite und Umschuldungen
- Cashback (Geld statt Handy)
- Auslandskredite Schufafrei bis 7.500,- €

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

tigen, wenn das Dachgeschoss zur Unterrichtserteilung geeignet sei, dann gerichtlich vorzugehen, dass der Unterricht nur dort stattfinden darf.

Resümee:
Der Fall zeigt einmal mehr, was des einen Freud ist, ist des anderen Leid. Auch wenn der BGH durch seine Entscheidungen als äußeren Rahmen vorgegeben hat, dass das tägliche Musizieren in einem Haus etwa 3 Stunden werktags und eine verringerte Zeitspanne an Sonn- und Feiertagen nicht überschreiten sollte, wird es bei Streitigkeiten für die beteiligten Parteien, da eben alle Umstände des Einzelfalls mit Einfluss haben können, immer ungewiss bleiben, wie letztendlich ein Gericht entscheiden wird.

Vom Grundsatz ist aber dem BGH zuzustimmen, wenn er das häusliche Musizieren stützt. Denn dieses einschließlich des dazugehörigen Übens gehört zu den sozialadäquaten und üblichen Formen der Freizeitbeschäftigung. Es ist aus der Sicht eines verständigen Durchschnittsmenschen - wenn auch in Grenzen - hinzunehmen, weil es einen wesentlichen Teil des Lebensinhaltes bildet und erheblichen Bedeutung für die Lebensfreude und das Gefühlsleben sein kann. Es gehört wie auch andere übliche Freizeitbeschäftigungen zu der grundrechtlich geschützten freien Entfaltung der Persönlichkeit. Dem gegenüber soll aber auch der Nachbar geschützt sein, die eigene Wohnung als Möglichkeit zur Entspannung und Erholung, insbesondere von Umweltgeräuschen möglichst ungestörte Ruhe, nutzen zu können. Ein Ausgleich dieser von der Grundanlage heraus widerstreitenden nachbarlichen Interessen kann letztlich nur durch eine ausgewogene zeitliche Begrenzung des Musizierens herbeigeführt werden. Dabei hat ein Berufsmusiker, der sein Instrument im häuslichen Bereich spielt nicht mehr, aber auch nicht weniger Rechte als ein Hobbymusiker und umgekehrt.

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

Hier könnte Ihre Anzeige stehen!

Wir beraten Sie gerne.

Telefon 0 23 24 / 2 58 22

e-mail: andreas.wimmers@gmx.de

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

Hausbank

Von Haus aus der richtige Partner

Einfaches Anlegen und Verwalten von Kautionen

Kautions-Service

Schnell und gesetzeskonform: Der Kautions-Service ermöglicht es, Kautionen schnell und einfach anzulegen und zu verwalten. Auch die Auflösung einer Kaution erfolgt unkompliziert und ohne Zustimmung des Mieters.

Mit mehr als 100 Jahren Erfahrung und über 60.000 Kunden – die Hausbank München ist vertrauensvoller und erfahrener Partner für alle, die mehr wollen als Lösungen von der Stange. Als Spezialist für die Immobilienwirtschaft weiß sie um die Bedürfnisse der Branche.

Das Ergebnis sind Service und Produkte, die nur einen Anspruch haben: Ihren zu erfüllen. Und das tun sie bereits seit über drei Jahrzehnten.

Weitere Informationen unter:
Telefon: 089 55141-499
Mail: kautions-service@hausbank.de
www.hausbank.de

Hausbank München eG
Bank für Haus- und Grundbesitz
Sonnenstraße 13 · 80331 München

Wuppertaler Termine

Was ist los im Tal? Hier eine Übersicht über die wichtigsten Feste und Veranstaltungen der nächsten zwei Monate

26.11. – 29.12.	Alle Jahre wieder – Budenzauber beim Lichtermarkt in der Elberfelder Fußgängerzone
26.11. – 23.12.	Oh Tannenbaum – Auch in Barmen weihnachtet es. Glühweinquelle auf dem Rathausvorplatz
26.11. – 23.12.	Märchen, Met und Maronen – Historischer Weihnachtsmarkt auf dem Laurentiusplatz täglich von 15.00 – 21.00 Uhr
30.11. – 09.12.	Herzog-Wilhelm-Markt – Buntes Bühnenprogramm auf dem historischen Kirchplatz im Zentrum der Wülfrather Altstadt, jeweils von 16.00 – 21.00 Uhr, Freitags und Samstags bis 22.00 Uhr
03.12.	Wuppertals neues Wohnzimmer – Einblicke ins Post-Boutique Hotel, Treffpunkt 15.00 Uhr auf dem Platz am Kolk 3, Wuppertal – Anmeldung über Tel. 0202 – 78 11 87 (Frau Krüger) erforderlich
07.12. – 09.12.	Weihnachtsmarkt in Langenberg – Kerzenlicht und Kunstgenuss auf dem Gelände der Villa Wewersbusch von 11.00 - 22.00 Uhr , Sonntag bis 20.00 Uhr
08.12. – 09.12.	Zimt, Glanz & Vivaldi — Weihnachtsmarkt auf Schloss Lüntenbeck jeweils von 11.00 – 19.00 Uhr
10.12.	Wuppertals neues Wohnzimmer – Einblicke ins Post-Boutique Hotel, Treffpunkt 15.00 Uhr auf dem Platz am Kolk 3, Wuppertal – Anmeldung über Tel. 0202 – 78 11 87 (Frau Krüger) erforderlich
14.12. – 16.12.	Romantik an der Stadtgrenze – Weihnachtsmarkt auf Schloss Grünewald, jeweils von 11.00 – 20.00 Uhr, Freitag erst ab 14.00 Uhr
15.12. – 16.12.	Winterzauber mit Bratapfelduft und Streichelzoo – Weihnachtsdorf rund um den Toelleturm, Samstag 11.00 – 23.00 Uhr, Sonntag 10.00 – 20.00 Uhr
15.12. – 16.12.	Bummeln bei Barockmusik — Weihnachtsmarkt auf Schloss Lüntenbeck jeweils von 11.00 – 19.00 Uhr
21.12. – 23.12.	Fackeln und Feuerkörbe – Noch einmal nach Solingen zum Weihnachtsmarkt auf Schloss Grünewald – Zeiten wie oben
27.12. + 28.12.	Talfahrt – Der kabarettistische Rückblick auf das Jahr 2018, am Donnerstag um 20.00 Uhr, am Freitag um 18.00 Uhr jeweils im Barmer Bahnhof
29.12.	Lichtertreppe – Besichtigung des De Weerthschen Gartens an der Luisenstraße mit Treppen-Illumination aus Anlass des 251. Geburtstags von Peter De Weerth – Beginn 17.00 Uhr
01.01.	Tierischer Start – Der Wuppertaler Zoo lädt zum Neujahrsrundgang ein – Treffpunkt um 14.00 Uhr am Bronze-Kamel
01.01.	La vie Parisienne – Neujahrskonzert mit dem Wuppertaler Sinfonieorchester in der Historischen Stadthalle am Johannesberg, Beginn 18.00 Uhr
06.01.	Pariser und Worpsweder Leben – Letzte Möglichkeit zum Besuch der Ausstellung über Paula Modersohn-Becker im von der Heydt-Museum
13.01.	Flanieren durch den Prachtbau – Öffentliche Führung durch die Historische Stadthalle - Beginn 14.00 Uhr
27.01.	Entity – Letzte Möglichkeit zum Besuch der Ausstellung mit Werken von Eva Hild im Skulpturenpark Wakldftieden

MALER WERKSTÄTTEN ORTH

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

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

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. Mit allen anderen Linien fährt man bis zum Hauptbahnhof.

Für alle, die zu Fuß aus der Stadt kommen, 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 rechts ab 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 Vereinstraße 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.

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

Wuppertal saniert sich – sanieren Sie mit! Teil 2

Phase Null – alle Fragen offen

Selten waren die Rahmenbedingungen für eine Modernisierung von Wohngebäuden so günstig. Was jedoch zu jeder Zeit gleich bleibt: bei einer Sanierungsmaßnahme stecken 90 Prozent der Arbeit in der Planung und nur 10 Prozent in der Umsetzung. So war es auch am Modellhaus der GWG in der Sedanstraße 85. Eine genaue Planung ohne Zeitdruck ist der Schlüssel zu einer zeit- und kostengerechten Umsetzung. Entscheidend dafür ist es, sich selbst die richtigen Fragen zu stellen und ehrlich zu beantworten.

Noch weit bevor der erste Stein gesetzt und der Baukran anrückt ist, sollten die grundlegenden Fragen umfassend geklärt sein. Die klassische Planung für den Ablauf einer Baumaßnahme sieht neun Phasen, von der Grundlagenermittlung bis zur Objektbetreuung vor. „Das ist mindestens eine zu wenig“, meint Sven Macdonald, Geschäftsführer der WQG. „Die alles bestimmenden Grundsätze müssen am Anfang sehr gut durchdacht sein. Dazu kann sich der zukünftige Bauherr gedanklich in eine Phase Null begeben, in der er die wesentlichen strategischen Festlegungen trifft.“

Zustand realistisch erfassen

Wer den Zustand seiner Immobilie nicht schonungslos realistisch betrachtet, sondern beschönigt oder gar offensichtliche Gebäudemängel über-

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

sehen möchte, wird dafür auch keine zukunftssichere Lösung finden können. Was sich hier als selbstverständlich liest, ist in der Realität oft ein von Kostendruck getriebenes Problem. Auch die Selbstverständlichkeit, die unterschiedlichen Maßnahmen entschieden und im vollen Umfang anzugehen, sei hier eingangs noch einmal erwähnt. Niemand würde auf die Idee kommen, eine Innenwand aus Kostengründen nur halb zu streichen. Gleiches sollte für alle anderen Maßnahmen wie Dach- oder Fassadensanierungen gelten.

„Ohne eine schonungslose Analyse des Ist-Zustands der Immobilie, wird der Kapital- und Handlungsbedarf nie wirklich klar.“

Um den Sanierungsbedarf in den einzelnen Bereichen abschließend zu klären, kann der sanierungswillige Eigentümer in Ruhe Handwerker- oder Expertenmeinungen einholen. Denn in der Phase Null herrscht keinerlei Zeit- oder Termindruck. Die Antworten haben jedoch nicht nur viel mit dem Zustand, sondern auch mit dem Umfeld der Immobilie zu tun.

Alters- und Sozialstruktur berücksichtigen

In Stadtvierteln wie der studentisch geprägten Nordstadt Elberfelds kann es wirtschaftlichen Sinn ergeben, kleine Wohnungen in den oberen Etagen auszubauen. In anderen Wohnquartieren, mit höherem Durchschnittsalter, könnte dies ohne Fahrstuhl eine teure Fehlinvestition darstellen. Ein Lift beeinflusst die Marktgängigkeit kleiner hochgelegener Wohnungen zwar positiv, hat aber auch massive Auswirkungen auf die Bau- und Betriebskosten und damit auf die Höhe der zukünftigen Mieten.

Ausstattung anpassen

Die Sozialstrukturen von Stadtvierteln sollten auch Auswirkungen auf die Ausstattung der Wohneinheiten haben. Die Struktur verändert sich nur sehr langsam. Daher ist mit etwas Weitsicht bei der Analyse des Umfelds die Art der potentiellen Mieter gut abschätzbar. Diese gibt Auskunft darüber, welche Wertigkeit der Ausstattung sinnvoll ist. Denn weder eine Luxussanierung an einem sozialen Brennpunkt, noch eine Modernisierung mit geringwertiger Ausstattung in einem Villenviertel, wird den gewünschten Vermietungserfolg bringen.

„Ohne glasklare Zielsetzungen kann man seine Ziele auch nicht erreichen.“

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

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

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

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
• Reparaturen
• Nachtspeicheranlagen
• Breitbandverkabelung
• Netzwerktechnik
• Industrieanlagen
• Warmwassergeräte
• Sprechanlagen
• Kundendienst
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

Genauso verhält es sich mit moderner Gebäudetechnik, die den Bewohnern nur bei richtiger Bedienung hilft, Kosten einzusparen. Vor jedem Einbau sollte bedacht werden, dass die Menschen ihre Gewohnheiten schon haben. Wie aufgeschlossen sind die zukünftigen Mieter gegenüber moderner Technik? Was wollen und können sie überhaupt steuern, regeln und beeinflussen? Das sind die richtigen Fragen, die vor Flops bei teurer Haustechnik schützen.

All dies hat Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der Immobilie und bestimmen darüber, welche Maßnahmen sinnvollerweise an einer Immobilie durchgeführt werden sollten.

*Die Fragen im Vorfeld sollten ein klares Bild des **Ist-Zustandes** und der **Zielausrichtung** der Immobilie ergeben.*

Zustand und Entwicklung:
- Wie ist der Zustand meiner Immobilie?
- Welche Art von Wohneinheiten möchte ich wem anbieten?
- Wie robust müssen meine baulichen Lösungen sein?
- Wie technikaffin sind meine Mieter? Was ist an smarter Technik „zumutbar“?

Ziele:
- Vermieten oder Eigennutzung?
- An wen will ich was vermieten?
- Wer ist meine Zielgruppe und was erwartet diese?
- Welche Mieten sind im Umfeld zu erwarten?
- Welche Erhöhung ist nach der Modernisierung realistisch?

Bauablaufplanung

Plan haben – Plan halten

Sind die grundsätzlichen planerischen und strategischen Fragen geklärt, geht es an die Umsetzung. Im ersten Schritt sollte der Bauablaufplan erstellt werden. Er ist die Bibel der Baustelle. Denn seine Einhaltung entscheidet darüber, ob Kosten und Zeiten wie geplant im Rahmen bleiben. Hier stellt sich für jeden Bauherrn die entscheidende Kardinalsfrage: übernehme ich die Bauleitung selber, oder beauftrage ich einen Architekten oder Bauingenieur. Denn diese sind bauvorlageberechtigt. Nur dann dürfen sie bei Ämtern Pläne zur Genehmigung einreichen. Und sobald man eine wesentliche Veränderung am Gebäude vornimmt, sind diese auch genehmigungspflichtig. Rechtssicherheit ist neben der Statik die absoluten Grundlagen einer guten Sanierung.
Am Modellhaus in der Sedanstraße 85 übernahm der Architekt Arif Izgi von der GWG die Bauleitung. „Ich rate privaten Bauherrn eher von der Leitung des eignen Vorhabens ab. Denn neben dem reinen Bauablauf entlang der Zeit- und Kostenpläne geht es auch um schnelle Entscheidungen und Flexibilität. Gerade wenn man im Bestand saniert, treten in der Bauphase häufig noch Änderungen auf oder man muss auf Unvorhersehbares reagieren.

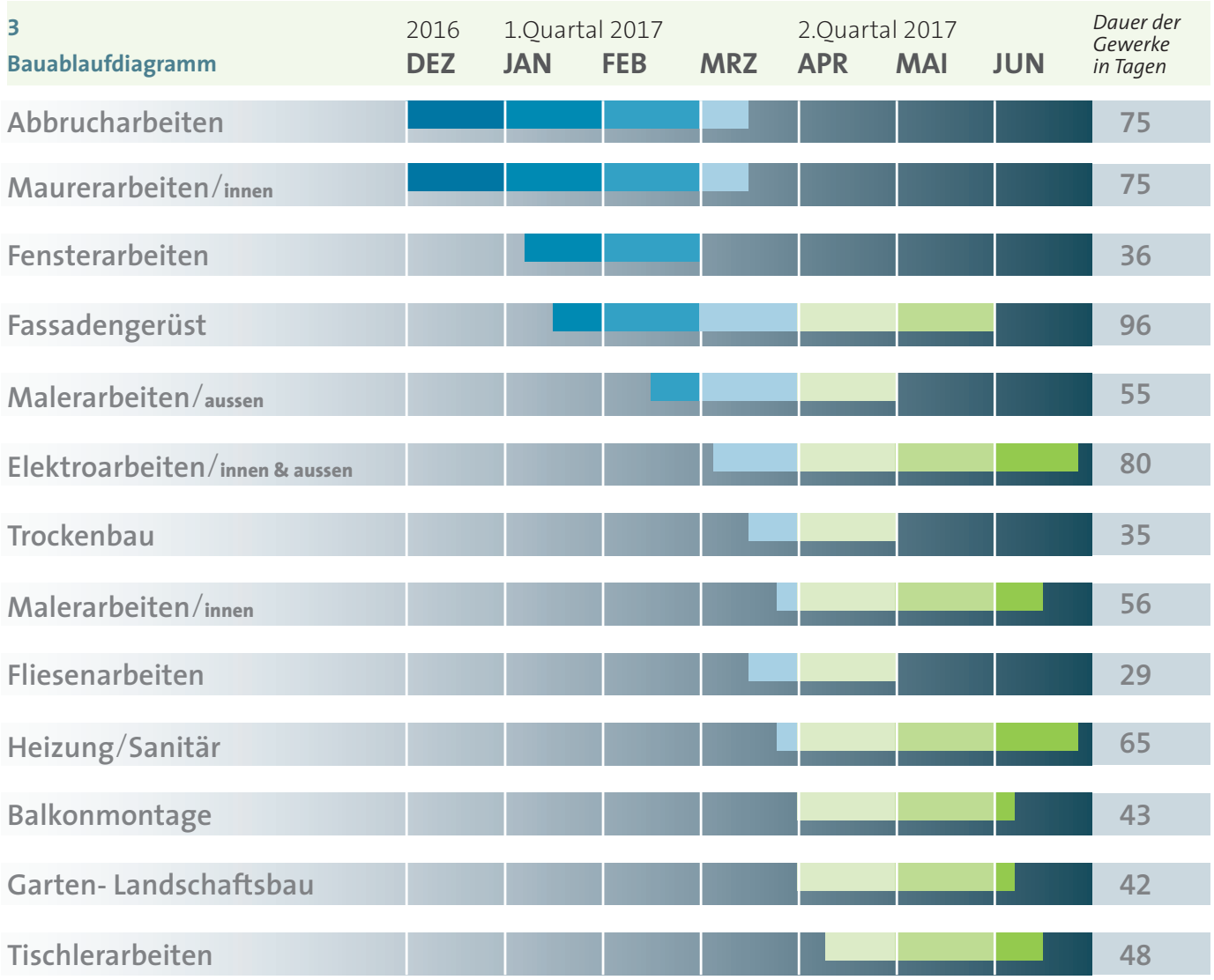
Täglich die richtigen Entscheidungen zu treffen, erfordert viel Überblick und Fachwissen. Auch ist der Bauleiter bei Fehlern oder falsch ausgeführten Leistungen haftbar. Als ‚leitender Bauherr‘ kann man dann auf den Mehrkosten, die durch Ausführungsfehler von Handwerkern entstehen sitzenbleiben. Dazu kommt die oft komplexe Gesetzeslage. Ein Bauherr ist also gut beraten, sich mit einer professionellen Bauleitung auch zusätzliche Sicherheit einzukaufen. Aus Kostengründen darauf zu verzichten, wäre am klassischen falschen Ende gespart.
Oberstes Gebot der Bauleitung ist ‚planen, reagieren, planen‘. Denn ihr obliegt es, für die reibungslose Umsetzung des erarbeiteten Plans zu sorgen und die erforderlichen Maßnahmen und Gewerke auf der Baustelle zeitlich wie räumlich effizient zu koordinieren. Dabei muss eine gute Bauleitung eben auch auf Unvorhergesehenes flexibel reagieren können.

„Bauherren sollten in ihrer Planung mindestens zehn Prozent Puffer bei Geld und Zeit vorsehen.“

Am Modellhaus konnte die GWG Zeiten und Budget, dank der stringenten Bauleitung durch Herrn Izgi, auf den Punkt einhalten. Er hat mit viel Erfahrung, hoher Menschenkenntnis und ständiger Präsenz alle Fragen der Handwerker schnell beantwortet und täglich auf die großen Herausforderungen und kleineren Veränderungen auf der Baustelle reagiert. In nur sieben Monaten war die gesamte Modernisierung, ohne Mehrkosten zu verursachen, abgeschlossen. Ein Traumwert, für den die Bauleitung jeden Tag mitgedacht und motiviert hat. Der Ablaufplan koordiniert zeitlich auch die Eigenleistungen, die ein Bauherr vielleicht selber erbringen möchte. Diese müssen genau auf die Zeiten und Aktionen der externen Handwerker abgestimmt sein.

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

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



Die Farbabstufungen von Blau nach Grün beziehen sich auf den saisonalen Charakter der Monate.

Zuhause ohne Hürden

Bereits beim Neubau an das barrierefreie Wohnen im Alter denken

(djd). Hoher Lärmschutz, niedrige Schwellen, der Einbau eines Treppenlifts: Während eines Lebens ändern sich die Anforderungen ans Wohnen im eigenen Haus. Vor allem eine barrierefreie Ausstattung steht im Alter hoch im Kurs. Bauherren sollten sich daher bereits während der Planung des Eigenheims vorausschauend überlegen, welche Maßnahmen von Beginn an sinnvoll sind und welche nachrüstbar sein sollten. Schließlich lässt die Beweglichkeit in einer späten Lebensphase häufig nach, was den Alltag erheblich erschweren kann. Der notwendige Einsatz von Rollatoren oder Rollstühlen stellt eine Herausforderung dar, wenn Stufen und Treppen bei der Fortbewegung stören. Zudem kann es auch für fitte Senioren schwierig sein, Einkäufe über viele Treppen ins Haus zu transportieren - ebenso wie der Einstieg in eine normale Badewanne.

Foto: djd/KLB Klimaleichtblock/sylviebliss/Pixabay

Sämtliche Lebensphasen in den eigenen vier Wänden verbringen: Eine vorausschauende Planung des Eigenheims zahlt sich nicht erst im Alter aus.

Uneingeschränkter Wohnkomfort

Schon bei der Planung des Eigenheims sollten daher künftige Lebensumstände bedacht werden. So ist eine großzügige Raumaufteilung nicht nur modern und zeitgemäß, sondern minimiert auch die Anzahl von Türschwellen, die es im Alter zu überwinden gilt. Zudem kann bereits die Wahl des Wandbaustoffes für die Eignung in späteren Nutzungsphasen entscheidend sein. Funktionswände des Leichtbeton-Herstellers KLB-Klimaleichtblock (Andernach) halten beispielsweise auch hohen bauphysikalischen Anforderungen stand und bieten damit viel Flexibilität. „Die Basis für das Mauerwerk aus Leichtbeton bildet der Rohstoff Bims“, erklärt Geschäftsführer Andreas Krechting. „Dank seiner natürlichen Struktur ist Bims als Baustoff nicht nur besonders wärmedämmend, sondern bietet zudem einen hohen Schallschutz.“

Massiv geeignet für alle Lebensphasen

Das Zuhause muss dabei aber nicht von vornherein komplett barrierefrei sein: Die stabile Statik und Bauphysik von Leichtbetonprodukten erlaubt problemlos nötige Modernisierungsarbeiten oder Ausbauten, sobald sie erforderlich sind. Lastverteilende Stürze machen eine flexible Raumnutzung sowie die Erweiterung von Türen und Durchgängen auch im Nachhinein möglich. Damit sind Wege mit Rollatoren oder Rollstühlen besser passierbar. Zudem stellt bei massivem Leichtbeton die nachträgliche Installation eines Treppenlifts oder das Anbringen von Haltegriffen in den Badezimmern kein Problem dar. So wird mit der richtigen Bauplanung die Mobilität in den eigenen vier Wänden auf lange Sicht gewährleistet. Nähere Informationen zum barrierefreien Wohnen erhalten interessierte Bauherren unter www.klb-klimaleichtblock.de oder unter Telefon 02632-25770.

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!

Schallwellen als Frühwarnsystem

Einbruchschutz: Infraschall-Alarmanlagen können Eindringen der Täter verhindern

Foto: djd/Safe4u.de/123RF/goodluz

(djd). Etwa alle zwei Minuten wird der Kriminalitätsstatistik zufolge in Deutschland eingebrochen. Die Zahlen sind weiterhin auf einem hohen Niveau, auch wenn sie zuletzt leicht rückläufig waren. Pro Einbruch entstehen nach Angaben des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) durchschnittliche Schäden von 3.300 Euro durch Einbruchspuren und entwendete Gegenstände. Ganz zu schweigen von den psychischen Folgen, die Menschen erleiden, die zum Opfer eines Einbruchs wurden. Gefragt sind deshalb Systeme, die den Einbruchsversuch erkennen, sobald der oder die Täter versuchen, ins Gebäude einzudringen. Die Ganoven sollen abgeschreckt werden, bevor sie die Räume betreten können, auf diese Weise wird auch Vandalismus verhindert. Besonders geeignet dafür sind sogenannte Infraschall-Alarmanlagen. Zuverlässig wie der Kollisionsschutz beim Auto erkennt dieses Frühwarnsystem den Eindringling, bevor ein großer Schaden entstanden ist.

Schallwellen werden bei unbefugtem Zutritt erkannt

Infraschall-Alarmanlagen wie die Geräte von safe4u nehmen Schallwellen wahr, die unterhalb des hörbaren Bereichs liegen. Solche Schallwellen entstehen unweigerlich, wenn Türen oder Fenster gewaltsam geöffnet werden. Ein sanftes Öffnen ist bei unbefugtem Zutritt nicht möglich, denn auch beim Aufhebeln oder Einschlagen entstehen diese Wellen. Die Sensibilität der Anlage kann frei eingestellt werden, somit ist die Gefahr von Fehlalarmen extrem gering. Die Bedienung des Gerätes ist sehr einfach: Die Alarmanlage wird aufgestellt, mit dem Stromnetz verbunden und schützt direkt und umfassend gegen Einbrüche und Einbruchsversuche. Alle Informationen zur Infraschall-Technologie gibt es unter www.safe4u.de. Die Infraschall-Technologie kommt im Übrigen auch bei der weltweiten Kontrolle von Atomwaffentests zum Einsatz: Mit Infraschall-Messstationen können atomare Ereignisse über Tausende von Kilometern erkannt werden.

Besonders auch für Senioren geeignet

Infraschall-Alarmanlagen eignen sich für jedes Haus und jede Wohnung, ganz unabhängig von den baulichen Gegebenheiten. Es müssen keine Kabel verlegt werden, somit entstehen weder Lärm noch Dreck. Das Gerät ist zudem viel kostengünstiger als herkömmliche Alarmsysteme, außerdem muss man nicht mit Folgekosten durch Wartung rechnen. Die Alarmanlage kann auch nachts aktiviert sein, während die Bewohner im Haus sind, schließlich wird nur die „Außenhaut“ des Hauses überwacht. Auch Haustiere können sich demnach bedenkenlos im ganzen Haus bewegen. Durch die hohe Bedienfreundlichkeit ist das Gerät auch gut für Senioren geeignet, es wurde daher vom „Deutschen Seniorenlotsen“ zertifiziert, einem Internet-Wegweiser für die Zielgruppe 50plus.

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 96
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

Einfach nur wohlfühlen

Wie aus der Nasszelle ein Wellness-Badezimmer wird

(djd). Funktional, praktisch, aber auch etwas langweilig: So präsentierte sich das durchschnittliche Badezimmer noch vor wenigen Jahren. Doch die Nasszelle von einst hat sich gemausert und ist in vielen Eigenheimen zu einer ausgewachsenen Wellness-Oase geworden. Eine behagliche Einrichtung mit natürlichen Materialien, eine individuell anpassbare Beleuchtung, eine kleine Sauna oder eine Duschkabine mit integrierter Dampfsauna führen dazu, dass sich die Aufenthaltszeit im Bad deutlich erhöht hat. Für eine stimmungsvolle Raumatmosphäre sorgen hochwertige Materialien, allen voran massives Holz.

Foto: djd/TopaTeam/Infraworld

Komfortable Extras wie eine Infrarotkabine machen aus dem Badezimmer eine private Wellness-Oase.

So macht Holz im Bad lange Freude

Längst hat das Naturmaterial Holz seinen festen Platz auch im Bad erobert, vom Bodenbelag bis zu den Möbeln. „Badmöbel aus Holz stehen für Persönlichkeit und Individualität. Das Material ist für Feuchträume viel besser geeignet, als mancher glaubt“, schildert Einrichtungsexperte Walter Greil von TopaTeam. Wichtig sei zum einen die Auswahl geeigneter Holzarten wie etwa Eiche, Ahorn, Kirsche oder Fichte und zum anderen die richtige Pflege des Materials. Holzdielen sollten etwa geölt oder wahlweise lackiert sein, um sie vor einem Zuviel an Feuchtigkeit zu schützen. Und auch bei Holzschränken im Bad gilt: Spritzwasser und hohe Luftfeuchtigkeit sind kein Problem für das robuste Material, nur den längeren direkten Kontakt mit Wasser sollte man meiden. „Holz im Bad bietet sogar praktische Vorteile für ein dauerhaft angenehmes Raumklima, da es Luftfeuchtigkeit aufnehmen und später wieder abgeben kann“, so Greil weiter. Wichtig sei nur ein regelmäßiges, gründliches Lüften, wie generell in Feuchträumen.

Eigene Ideen mit dem Tischler vor Ort verwirklichen

Wer dies beherzigt, findet mit Holz vielfältige Möglichkeiten für eine hochwertige Badgestaltung. Eine individuelle Beratung dazu gibt es beim Holzexperten vor Ort aus dem Tischlerhandwerk: Schreiner können Innensysteme passgenau für den Raum planen und eigene Ideen verwirklichen. Frisch und außergewöhnlich wird das Badezimmer beispielsweise mit farbig lackierten Fronten, aufgesetzten Waschbecken oder grifflosen Spiegelschränken. Im Trend liegen zudem Schränke mit Beleuchtungssystemen, etwa vom Hersteller Burgbad, die sich den verschiedenen Tageszeiten anpassen. Von einer aktivierenden Beleuchtung am frühen Morgen bis zum Entspannungslicht am Abend folgen sie dem natürlichen Tagesrhythmus und unterstützen so das Wohlfühlen in der privaten Wellness-Oase. Unter www.topateam.com gibt es mehr Informationen zu aktuellen Badezimmertrends und Adresssen von Möbeltischlern aus der Nähe.

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!

Vorsicht, Schimmel!

Die schädlichen Sporen rechtzeitig erkennen und schnell handeln

Foto: djd/Mellerud/Marco Rothbrust

(djd). Schimmel ist eine versteckte Gefahr für die Gesundheit. Die schädlichen Sporen greifen die Atemwege an und können Allergien und Infektionskrankheiten auslösen. In der kalten Jahreszeit ist die Wohnung besonders anfällig für Schimmel. Draußen ist es feucht, Türen und Fenster bleiben zu und nicht in allen Räumen wird gleichmäßig geheizt. Deswegen gilt gerade jetzt: Räume nicht auskühlen lassen, starke Temperaturschwankungen vermeiden und richtig lüften. Die Fenster nicht dauerhaft gekippt halten, sondern mehrmals täglich zehn Minuten stoßlüften. Außerdem sollte man kritische Stellen regelmäßig auf Schimmel prüfen. Anfällig sind Fugen und Fensterrahmen in Bad und Küche, Heizkörpernischen, Fensterlaibungen und schlecht isolierte Außenwandflächen, die durch Möbel, Vorhänge oder Bilder verdeckt sind und nicht hinterlüftet werden.

Schimmelbefall durch einen Test erkennen

Ein sicheres Indiz sind schwarze Punkte und Verfärbungen. Besonders tückisch: Im Anfangsstadium sind die Pilz- und Zellfäden noch farblos und mit bloßem Auge nicht zu erkennen. Wer auf Nummer sicher gehen will - vor allem im Schlaf- oder Kinderzimmer - kann im Baumarkt für weniger als 20 Euro einen Schimmelpilz-Test kaufen, wie er beispielsweise von Mellerud angeboten wird. Die kleine Testbox wird 30 Minuten lang im Raum ausgelegt. Nach fünf Tagen vergleicht man die Zahl der gewachsenen Mikroorganismen mit der beigefügten Richtwerttabelle und hat Gewissheit. Bei Schimmelbefall heißt es in jedem Fall sofort handeln. Mit Produkten wie dem „Schimmel-Vernichter“ desselben Anbieters lässt sich Schimmel auf Fliesen, Fugen oder Wänden nachhaltig entfernen. Das chlorhaltige Produkt vernichtet nicht nur die Schimmelsporen, sondern wirkt zusätzlich bleichend. Für Küche, Schlaf- oder Kinderzimmer gibt es einen chlorfreien und geruchsneutralen „Schimmel-Entferner“. Er vernichtet ebenfalls die Schimmelsporen, die angelösten Rückstände bleiben aber sichtbar und werden hinterher mit Bürste oder Schwamm weggewischt.

Ursachen finden und beseitigen

Sobald die Schimmelsporen abgetötet sind, gilt es die Ursache zu finden und zu beseitigen. Also beispielsweise Möbel und Einrichtungsgegenstände anders aufstellen, konsequent lüften und für das richtige Innenraumklima sorgen. Zudem gibt es pilzhemmende Produkte, die zur Vorbeugung als Schimmelschutz auf kritische Stellen aufgesprüht oder bei der nächsten Renovierung in Wandfarben eingerührt werden können. Nützliche Tipps zum Thema Schimmel - zur Erkennung, Vorbeugung und Entfernung - finden Verbraucher auf der Seite www.mellerud.de, bei konkreten Fragen stehen Schimmelexperten unter der Hotline 02163-95090-999 zur Verfügung.

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
Listone Giordano
Sonnborner Str.15
42327 Wuppertal
Fon 0202 42 99 655
Fax 0202 42 99 654
parkettschulz@gmx.de
www.parkett-studio-schulz.de
PARKETT
LANDHAUSDIELEN
LAMINAT
DESIGNBELAG
TERRASSEN AUS HOLZ

Zeit zum Träumen

In der kalten Jahreszeit einen kuscheligen Wintergarten planen

Foto: djd/Wintergarten Fachverband e.V.

(djd). In der kalten Jahreszeit sehnen sich die Menschen nach einer kuscheligen, warmen Umgebung. Aber muss diese Wohlfühlzone hinter dicken Mauern bei künstlichem Licht liegen - oder kann sie auch „draußen“ und doch „drinnen“ sein? Mit einem Wintergarten lassen sich kalte Nächte bis tief in die Nacht gut geschützt hinter Glas genießen. Nicht nur der helle Mond sorgt dann für ein ganz besonderes Erlebnis, beeindruckend ist die Aussicht auch, wenn Land und Dächer mit einer dünnen Schneedecke überzuckert sind oder Wind und Sturm an die Scheiben klatschen. Wer in den kommenden kühlen Monaten den Wintergarten plant, kann sich schon in der nächsten kalten Jahreszeit über ein neues kuscheliges Plätzchen freuen. Der Winter und das frühe Frühjahr sind die beste Zeit für Beratung, Angebotseinholung und Entscheidung.

Begleitung von den ersten Planungsschritten bis zur Übergabe

Moderne Wintergärten verfügen über eine Dreifach-Wärmeschutzverglasung und eine gut dämmende Rah-

A-Z TOR & ZAUN GMBH

Doppelstabmattenzäune
Schutznetze · Stabgitterzäune
Drahtgeflechte · Toranlagen
Schranken · Barrieren

A-Z, Tor & Zaun GmbH
Am Beuel 33
45527 Hattingen
Fon: 02324 - 685720-0
Fax: 02324 - 685720-10
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

Foto: djd/Wintergarten Fachverband e.V.

menkonstruktion, man sollte sie fachkompetent planen und bauen lassen. Im Wintergarten Fachverband e.V. beispielsweise haben sich Hersteller zusammengeschlossen, die auf eine besonders strenge Qualitätskontrolle sowie Fortbildung und Schulung setzen. Informationen und die Adressen der Mitgliedsbetriebe gibt es unter www.wintergarten-fachverband.de. Die Hersteller begleiten den Bauherrn mit Erfahrung und Kompetenz von den ersten Planungsschritten bis hin zur Übergabe des Schmuckstücks mit viel Glas und Raum. Mit architektonischem Geschmack binden sie den Anbau aus Glas in Haus und Garten ein. Sie wissen Bescheid über Baurecht, die Anforderungsprofile in Sachen Wärmedämmung und Statik, sie kennen die bauphysikalisch wichtigen Schnittstellen und Anschlusspunkte und beherrschen das Einmaleins des Wintergartenbaus. Denn schließlich ist der Wintergarten ein sehr anspruchsvolles Bauwerk, das nach allen gültigen Norm- und Regelwerken erstellt werden muss.

Foto: djd/Wintergarten Fachverband e.V.

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

Winterzauber mit leuchtendem Ambiente

Die Gartensaison im Winter mit der passenden Beleuchtung verlängern

(djd). Keineswegs nur während der warmen Sommermonate ist eine Gartenbeleuchtung ein absolutes Musthave. Außenleuchten sorgen das ganze Jahr für Orientierung und Atmosphäre - gerade auch in der kalten Jahreszeit schaffen Gartenleuchten ein gemütliches Licht. Schließlich nutzen immer mehr Gartenbesitzer ihre Grünfläche auch im Winter, ob zum Wintergrillen oder um einen Becher Glühwein mit Freunden zu genießen. Liegt zusätzlich auch noch Schnee, ist eine beeindruckende Winter-Atmosphäre garantiert.

Foto: djd/Paulmann Licht

Den Garten ganzjährig in Szene setzen

Bei der Planung der Lichtquellen im Garten ist geschicktes Kombinieren gefragt: Während beleuchtete Wege bei Dunkelheit, Eis und Glätte für sichere Schritte sorgen, verleihen Lichtinseln und einzeln eingesetzte Leuchten der Grünfläche Tiefe und kreieren ein schönes Bild, das man bei kalten Temperaturen sogar von drinnen erleben kann. Gerade bei ungemütlichem Wetter und Minusgraden genießt man die stimmungsvolle Beleuchtung am besten vom kuscheligen Sofa aus. Ein weiterer Pluspunkt der winterlichen Gartenbeleuchtung ist die Vorbeugung vor Einbrechern. Schließlich nutzen die Täter mit Vorliebe den Schutz der Dunkelheit für ihre Beutezüge. „Kaum etwas schreckt ungebetene Gäste jedoch so sehr ab wie helles Licht am Haus und im Garten. Daher empfiehlt es sich, alle Zugangswege, Treppen und den Eingangsbereich des Eigenheims mit Lichtquellen zu versehen“, empfiehlt Michael Calcada vom deutschen Hersteller Paulmann.

Licht passend zur Saison

Gut geeignet für eine ganzjährige Außenbeleuchtung ist zum Beispiel das „Plug & Shine“-Beleuchtungssystem. Das Licht kann dabei auf unterschiedliche Art eingestellt werden: entweder ganz klassisch per Lichtschalter sowie Fernbedienung oder smart per App oder Alexa-Sprachsteuerung. Mehr Tipps für eine individuelle Gartenbeleuchtung und Bezugsquellen gibt es unter www.paulmann.com. Besonders praktisch: Die Gartenbeleuchtung lässt sich ganz einfach saisonal anpassen. Im Sommer sorgen beleuchtete Pflanzenkübel für eine strahlende Blütenpracht, während im Winter dekorative Leuchtobjekte in Stern- oder Tannenbaumform beeindrucken. Ebenso umfasst das „Plug & Shine“-System Leuchten, die für sicheres Licht an Einfahrten und Wegen sorgen.

Sicherheit geht vor!

Mit genialer Technik EINBRECHERN das Handwerk legen, durch die MONTAGEFREIE ALARMANLAGE BUBLITZ B2

Obwohl die Einbruchsraten jährlich steigen, sind viele Eigenheime und Wohnungen nach wie vor unzureichend gesichert. In Anbetracht der enormen Gefahr ist die Investition in ein zuverlässiges Alarmsystem ratsam. Aufwändige Installationen und Verkabelungen kosten viel und bieten Platz für den Fehlerteufel. Ein gewaltiger Fortschritt ist der Firma SICHERHEITSTECHNIK BUBLITZ GmbH gelungen. Die Alarmanlage BUBLITZ ALARM B2 schlägt bereits Alarm bevor der Täter das Haus betritt. Steckdose genügt, keine lästige Verkabelung, keine Sensoren an Türen oder Fenstern. Die Firma Bublitz setzt auf modernste Technik und kontinuierliche Qualität. Die hohe Auszeichnung „INDUSTRIEPREIS 2011“ und die Zertifizierung durch die Experten-Jury „Best of 2013“ gibt dem Benutzer das gewünschte Vertrauen und die erforderliche **SICHERHEIT**.

Will ein Einbrecher ins Haus, muss er entweder eine Scheibe einschlagen oder eine Tür oder ein Fenster aufhebeln. Dadurch entsteht eine Druckveränderung und eine Veränderung der Raumresonanzfrequenz. Nur die einbruchstypische Veränderung dieser beiden Parameter löst zuverlässig Alarm aus. Daher reagiert das Alarmsystem Bublitz B2 weder auf Gewitter, Vogelflug, Überschallknall oder ähnliche Umweltereignisse. Bewohner und Haustiere können sich bei aktivierter Alarmanlage im gesicherten Bereich völlig frei bewegen. Die Überwachung funktioniert zuverlässig ber mehrere Etagen.

Doch das ist noch nicht alles: Durch die Bublitz Rauchmelder kann das Alarmsystem gleichzeitig als **RAUCH- UND BRANDMELDEANLAGE** erweitert werden. Eine lautstarke Sirene mit 110 Dezibel weckt jeden Tiefschläfer. So sind alle Bewohner optimal geschützt. Das GSM Telefonwählgerät holt sofort Hilfe. Der entsprechende Text informiert bis zu 6 Teilnehmer ob es brennt oder ob es sich um einen Einbruch handelt.

Wichtig ist auch, dass es sich bei der Firma Bublitz um ein deutsches Familienunternehmen handelt, dass in der 2. Generation seit ber 35 Jahren im Dienste der Sicherheit tätig ist.

NEU: EIN-AUSSCHALTEN DER BUBLITZ-ALARM B2 PER TELEFON-CODE MÖGLICH.

Dass mit dem Alarmgerät u. a. sensible Gebäude bis hin zu militärischen Einrichtungen gesichert werden, kann als Empfehlung gelten.

Galileo (Tech-Check). Pro7...*Keine ist so genial wie der Bublitz Alarm B1.....*

FAZ August 2005: *Es war eine uberzeugende Demonstration.....*

FAZ März 2011: *Einbrecher am Eindringen hindern.....*

DIE WELT: *Gerät vertreibt ungebetene Gäste, bevor sie eindringen.....*

Weitere Informationen und Beratung erhalten Sie von:
Sicherheitstechnik Bublitz GmbH
Richard-Strauss-Weg 46 · 59320 Ennigerloh
Telefon 02524-928837 / Fax 02524-928853
eMail: info@bublitz-alarm.de · www.bublitz-alarm.de

Sicher mit Bublitz® Alarm

- komb. Einbruch-/Rauchmeldeanlage
- völlig montagefrei - Steckdose genügt
- keine Sensoren - kein Elektrosmog
- Bewegungsfreiheit für Mensch & Tier
- Alarm, bevor Täter das Objekt betritt
- kostenlose Testvorführung vor Ort

Sicherheitstechnik Bublitz GmbH · D-59320 Ennigerloh · Telefon +49 (0) 25 24 - 92 88 37

Die passende Finanzstrategie für Best Ager

Foto: rgz/Standard Life Versicherung/grandriver

(rgz/rae). Wichtigstes Vorsorgeziel der Best Ager ist es, die drohende Lücke in der Altersversorgung zu schließen und den Lebensstandard im Alter zu halten: Die gesetzliche Rente und viele klassische Vorsorgeprodukte werden diesem Anspruch in Niedrigzinszeiten nicht mehr gerecht. „Deshalb sollten Best Ager chancenorientierte Anlageformen in Erwägung ziehen. Ein Anlagehorizont von etwa 30 Jahren ist zu lang, um das Geld nur risikolos und damit renditeschwach anzulegen. Denn damit riskiert man ein inflationsbedingtes Schrumpfen des angesparten Kapitals“, warnt Johanna Bröcker, Leiterin der Produktentwicklung bei Standard Life Deutschland. Dies würden auch viele 50-plus-Kunden als Gefahr erkennen und sich auch in der letzten Vorsorgephase für eine breit gestreute Kapitalanlage entscheiden. Unter www.standardlife.de gibt es mehr Infos.

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

Gern unterstützen wir Sie

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

Sprechen Sie uns an!

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

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!

Gummiharzart, Arznei · kreisrunde Stütze · Klebstoff aus Algen · US-Autorin † (Anais) · japanischer Politiker † 1909 · ‚heilig' in portug. Städtenamen · genetischer ‚Fingerabdruck' · franz., lateinisch: und · Stamm in Ghana · Frauenname · aus großer Not helfen

Spazierpfade · Börsenaufgeld · Computerbetriebssystem · Verbrecher, Delinquent · Vorname von Ulknudel Krüger · Pferderasse · Rufname d. Schauspielers Connery · tibetanischer Buddhist · eh. Filmgesellschaft (Abk.) · mit der Kamera festhalten · engl. Männerkurzname · Frauenkurzname · Schößling · sicherer Griff · ägyptische Stadt am Nil · arabisch: Sohn

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

Kosewort für Großmutter · italienisch: sechs · germanische Sagengestalt · nord. Unterweltsgöttin · populär · Parlamentsmitglied (Abk.) · deutsche Vorsilbe

bestimmter Artikel (2. Fall) · alkoholisches Getränk · mit ... und Recht

Arbeit des Fotografen · Furchenvertiefungen der Tischler

1	2	3	4	5	6	7	8	9

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

Geschäfts- und Beratungszeiten

Geschäftszeiten

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

Persönliche Beratung

Termin ohne Voranmeldung

Montag	14.00 – 15.40 Uhr
Donnerstag	14.00 – 15.40 Uhr

Termin mit Voranmeldung

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

Telefonische Beratung und Auskünfte

(Für einfach gelagerte Fallgestaltungen/Fragestellungen)

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

Am Freitag, den 14.12.2018, ist die zentrale Geschäftsstelle in der Dessauerstraße aus betriebsbedingten Gründen ab 13:30 Uhr geschlossen.

Auflösung Sudoku S. 31

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

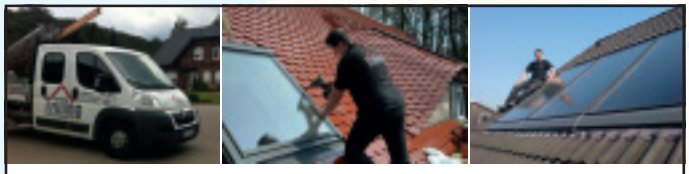
Auflösung Rätsel S. 31
FOSSILIEN

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

Reichen Sie das

Eigentümer Journal

weiter, Ihr Nachbar freut sich.

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

Verbrauchserfassung
Abrechnung · Service

Als zuverlässiger Partner von Immobilienbesitzern im Bergischen Land sorgen wir für die reibungslose Erfassung und transparente Abrechnung von Heiz- und Nebenkosten.

ALPHA MESS

Tel. 0202 – 2836850
www.alphamess-bl.de · info@am-bl.de

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

Bestehende Heizölltanks: Prüfpflichten und Vorschriften

von Architektin Dipl. Ing. Ute Gottschalk

Welche Vorschrift gilt?

Seit dem 1. August 2017 gilt bundesweit die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV)

Wovon hängen die erforderlichen Prüfpflichten ab?

Die Prüfpflichten hängen von der Art der Anlage ab Ober-/Unterirdische Tankanlage?

Befindet sich der Standort innerhalb von Schutzgebieten ja/nein?

Welches Lagervolumen hat der Heizöltank?

Für welche Tanks gilt die wiederkehrende Prüfpflicht?

-alle unterirdischen Tanks, unabhängig vom Standort

-oberirdische Anlagen ab 1.000 l in Schutzgebieten (z.B. Wasserschutzgebieten)

-oberirdische Anlagen ab 10.000 l in allen anderen Gebieten

Welcher Prüfungsturnus gilt?

Oberirdische Anlagen Standort **nicht in** Schutzgebieten
ab 1.000 l bis 10.000 l keine wiederkehrende Prüfung erforderlich
ab 10.000 l bis 100.000 l alle 5 Jahre wiederkehrende Prüfung erforderlich

Oberirdische Anlagen Standort **innerhalb von** Schutzgebieten

ab 1.000 l bis 10.000 l alle 5 Jahre wiederkehrende Prüfung erforderlich
ab 10.000 l bis 100.000 l alle 5 Jahre wiederkehrende Prüfung erforderlich

Unterirdische Anlagen Standort **nicht in** Schutzgebieten
ab 1.000 l bis 100.000 l alle 5 Jahre wiederkehrende Prüfung erforderlich

Unterirdische Anlagen Standort **innerhalb von** Schutzgebieten
für alle Tankanlagen bis 10.000 l alle 2,5 Jahre wiederkehrende Prüfung erforderlich
ab 10.000 l in Wasserschutzgebieten nicht erlaubt.

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.

Attraktiver freistehender Bungalow am Falkenberg, 2 Garagen und großzügiges Grundstück

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

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

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

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

Reserviert

Wohnfläche: ca. 734 m² zzgl. ca. 60 m² Lagerfläche
Wohnungen: 12
Garagen: 3
Baujahre: 1903 und 1962
Nettokaltmiete: ca. 53.556,- € p.a. bei Vollvermietung, teilw. steigerungsfähig
Energieausweise: MFH Baujahr 1903, Bedarfsausweis, 01.08.2018. 168,0 kWh/m²a, Gas
MFH Baujahr 1962, Verbrauchsausw., 04.07.2018, 119,5 kWh, Gas
Kaufpreis: **725.000,- €** (zzgl. 3,57 % Courtage für Haus und Grund Wuppertal (Makler))

HAUS + GRUND

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

Pinnwand

Mehrfamilienhaus gesucht

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

Gewerbeimmobilie / Handwerksbetrieb

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

Hausgesuch

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

Wohnung zu vermieten !

Nähe Uni/Rigi-Kulm Center, 75 qm, 3 Zimmer, Komfort-Wohnung, renoviert, Eichenparkett, Gäste-WC, Sonnenbalkon z. Garten, Hochparterre, Garage zzgl. möglich, 520,00 € zzgl. NK ab 01.02.19, 0202/7583607; Energiebedarfsausweis 01.09.2009, 177 kWh/qm·a, Energieträger: Fernwärme

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!
Energieaussweis: Bedarfsausweis 11.05.2018; 175,0 kWh/qm², Ekl. F; Energieträger Erdgas, Kontakt über Fax: 0202-76 03 51

Mitglied sucht

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

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

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

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

Hinterhaus mit Hoffläche

Straßenansicht

Hier könnte Ihre Anzeige stehen!
Wir beraten Sie gerne.
Telefon
0 23 24 / 2 58 22
e-mail:
andreas.wimmers@gmx.de

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

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

Sanierte Singlewohnung mit Terrasse und eigenem Stellplatz bezugsfrei, Kapitalanlage.

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

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

Reserviert

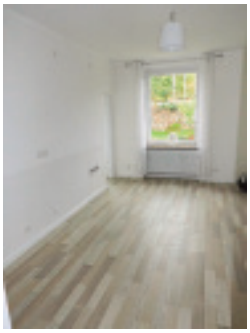
Eigentumswohnung	1 Zimmer KDB, Terrasse, Keller, Souterrain, Gartenseite
Wohnfläche:	32,03 qm
Stellplatz:	1
Hausgeld:	208,- € (inkl. HK-Vorauszahlung, Winterdienst, Hauspflege)
Energieausweis:	Datum 25.08.2008, Verbrauchsausweis 122,72 kWh/m²a, Heizöl
Kaufpreis:	35.000,- € VB (zzgl. 3,57 % Courtage inkl.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

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

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

Baujahr :	1925
Wohnfläche:	ca. 53 qm, bezugsfrei, Hochparterre, Gartennutzung
Sanierungen:	Bad erneuert, Heizung erneuert, Strom erneuert, Böden und Wände saniert, neue Glasschiebetüren, Fenster teilsaniert
Hausgeld:	110,- € pro Monat
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 vom 14.12. wird um eine Woche auf den 07.12. vorverlegt. Die Sprechstunde am 28.12. fällt aus.

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

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

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

Anschriften

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

Dessauerstraße 3
42119 Wuppertal

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

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

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

Froweinplatz 6 b
42555 Velbert

fon 02052 / 847 74
fax 02052 / 847 74

Impressum

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

ISSN 2567-1472

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

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

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

Bezugspreis jährlich 42,00 EUR

Auflage 6.000

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

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

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

Immobilien sind unsere Spezialität!

Deshalb sollten Sie uns

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

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

Preisindex für Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex Deutschland Basisjahr 2010 = 100

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

Verbraucherpreisindex NRW Basisjahr 2010 = 100

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

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: 0202/312975
info@holzbau-benn.de
www.holzbau-benn.de

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

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

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

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

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

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
☎ 0202/979090

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:

Kasprzik

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

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