



# Eigentümer journal.



ISSN 2567-1473

# Wir vertreten Ihre Interessen:

#### - Immobilien-Vermittlung

Wir verkaufen oder vermieten Ihre Immobilien und begleiten Sie bis zur Vertragsunterzeichnung

Bei der Wohnungsabnahme werden alle Einzelheiten schriftlich und fotografisch dokumentiert

Wir erstellen ein Wohnungsübergabeprotokoll, dabei werden alle relevanten Daten erfasst



#### - Rechtsberatung:

Unsere Juristen beraten Sie bei allen Fragen rund um Ihre Immobilien Wir vertreten Sie gegenüber Ihren Mietern, Nachbarn, Behörden und helfen bei Schlichtungsfragen

#### - Nebenkostenabrechnungsservice

Lassen Sie Ihre Nebenkosten durch uns kostengünstig und rechtssicher erstellen.

#### - Modernisierungs-/Ernergieberatung

Nutzen Sie Ihre verborgenen Einsparpotenziale durch unsere Beratung

Sollten Sie Fragen, Tipps oder Anregungen haben, dann sprechen Sie uns an. Wir stehen Ihnen gerne unter der Rufnummer 02 02 / 4 79 55-0 zur Verfügung oder benutzen Sie unsere E-Mailadresse: info@hausundgrundwtal.de.

# 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

# 2020 – Mut zum Aufbruch? – wer hat die Visionen für Wuppertal

Wir vom Vorstand wünschen Ihnen allen ein frohes neues Jahr. Was wird 2020 bringen?

Zunächst einmal hoffentlich Gesundheit für uns und unsere Nächsten. Unserer Gesellschaft möglicherweise Wandel und der Politik Diskussionen um die richtigen Wege.

Beim Thema Grundsteuer gab es im Bundestag bereits in 2019 am 08.11. eine Entscheidung und die Grundsteuerreform wurde beschlossen. Da die Grundsteuer eine der wichtigsstädtischen Einnahmequellen darstellt, sollte der Beschluss dieser Reform, die für unseren Kämmerer wichtigste Entscheidung im abgelaufenen Jahr 2019 gewesen sein. Soweit die Gesetzesreform noch bis zum 31.12.2019 im Bundesgesetzblatt verkündet wurde, haben wir bis zur konkreten Umstellung noch einige Jahre Zeit. Erst zum 01.01.2025 wird die Reform kommen, denn für die Ermittlung sind bundesweit noch die statistischen Miethöhen und Werte der Grundstücke zu ermitteln. An diesem Punkt lohnt es sich vielleicht einmal kurz inne zu halten und uns über unsere Gesellschaft und unser Miteinander Gedanken zu machen.

Unsere Kommunen erfüllen umfangreiche gesellschaftlich und sozial relevante Aufgaben. Dies betrifft die unterschiedlichsten Bereiche, sei es der Betrieb von Schulen, Kindergärten, Krankenhäusern, Pflegeeinrichtungen, Feuerwehr, die Grundversorgung mit Wasser, Strom und Gas, die Entsorgung von Abwasser, Müllabfuhr, Winterdienst, Straßenreinigung, der Unterhalt von Straßen und Wegen im öffentlichen Raum, Kultur, Sport und Freizeit, der öffentliche Personennahverkehr und die kommunale Verwaltung um die Wesentlichen zu nennen. Übergeordnetes Ziel insbesondere der Kommunen ist

es, das Miteinander der Bürger und den Zusammenhalt der Gesellschaft zu fördern. Voraussetzung für all dies ist es, für eine lebenswerte Stadt eine funktionsfähige Infrastruktur bereit zu stellen.

Um diese Ziele zu erreichen, ist es also weder die Aufgabe gewinnorientiert, noch auf Kosten der Nachfolgegenerationen zu agieren. Ziel ist es kostendeckend zu wirtschaften.

Jahrzehntelang war es landauf landab Usus über seinen Verhältnissen zu leben und in der damaligen Hochzinsphase der 1970er bis 1990er Jahre stiegen auch in Wuppertal die städtischen Verbindlichkeiten kontinuierlich an. Auf staatlicher Seite oder im Land sah es auch nie viel anders aus. Auch hier folgte ein defizitärer Haushalt auf den nächsten, die Schuldenuhr tickte nicht, sie ratterte.

Der Ruf nach einem Schuldenschnitt für die Kommunen wurde laut, war aufgrund der Gesamtsituation aber nie in Aussicht. Zwischenzeitlich wuchs auf allen Seiten das Bewusstsein, dass ein weiter so unweigerlich in die Pleite führen würde. Staatlicherseits wurden Ausgaben reduziert. Zugleich wurden von staatlicher Seite aber auch Aufgaben auf Länder und Kommunen verteilt. Deren Leistungsfähigkeit war derweil aber längst, aufgrund der eigenen Schulden, überschritten.

Die Geschichte ist erzählt. Hochverschuldete Städte wie Wuppertal, mussten jahrelang einen Nothaushalt verabschieden, bluteten infrastrukturell aus. Mittlerweile sollte die Zeit für einen Schuldenschnitt gekommen sein, in welchem Umfang auch immer. Dies sollte ein hehreres und aufrichtigeres Ziel sein, als all die sozialen Forderungen, die sich nun wieder an das Wahlvolk richten. Ein Blick

# Inhalt Januar 2020

UNTER UNS	
	_
Eigenbedarfskündigung gegen Mieterschutz?	5
VON FALL ZU FALL	
Datenschutz-Grundverordnung und Betriebskosten - Teil 1	6
Kostenmiete 2020 – Auf Einhaltung von Formalien achten	8
Glatteis- Sturz einer Postbotin	9
Mieter stürzt bei Glätte	10
Gegenstände in gemeinschaftlichem Eigentum müssen entfernt werden	11
Anzeige "Vermietung nur an Deutsche" löst Schadensersatz aus	11
Neue Pauschalen im sozialen Wohnungsbau	12
TAL AKTUELL	
Wuppertal gibt Gas	13
Wuppertaler Termine	14
NEUES UND WISSENSWERTES	
	.(
Winter-Check für Immobilien	16
Achtung, Rutschgefahr!	17
Treppen zweifach sicherer machen	18
Verputzte Vielfalt	19
Prima Klima in der Küche	20
Gut gelüftet bis in jede Ecke	21
Widerstandsfähig und schön	22
E-Tankstelle vor der Haustür	24
Adrenalinkick unterm Weihnachtsbaum	26
Rätsel / Sudoku	27
VEREIN	
Geschäftszeiten	28
IMMOBILIEN-SERVICE	30-33
IMPRESSUM/BERATUNGSZEITEN/INDEX	34
Titelbild: Wann wird's mal wieder richtig Winter? Schnee am Spessartweg. (Foto: Klaus Riske 2017)	

#### **KOLUMNE**

auf die Gemeinschaft als Ganzes wäre aktuell die eigentlich zu priorisierende Option. Auch Klimapolitik und Bildung im kommunalen Bereich erfordern ein gewisses Maß an finanziellen Spielräumen. munalen Betriebs im Osten Deutschlands als verdeckte Gewinnausschüttung beanstandet. Erträge aus Gewinn erwirtschaftenden Bereichen werden derzeit mit Verlusten aus anderen Bereichen verrechnet. Eine Versteuerung der

Ja, in gewissem Umfang sollte Umverteilung stattfinden. Dies ist gewünscht, um ein friedliches Miteinander von sozial Schwächeren und wirtschaftlich Leistungsstarken dauerhaft zu gewährleisten.

Nun droht möglicherweise neues Ungemach für die hochverschuldete Wuppertaler Stadtkasse in Gestalt eines Verbots des steuerlichen Querverbunds. Strom und Gas unserer Stadtwerke subventionieren derzeit den ÖPNV. Dass der städtische Haushalt Bereiche enthält, die andere Bereiche subventionieren, liegt im Wesen kommunalen Wirtschaftens, so ist es bei der Stadt und so sollte es auch bei den Stadtwerken sein dürfen. Die Steuerpraxis der WSW steht aber derzeit auf der Kippe. Denn es steht eine Entscheidung des europäischen Gerichtshof an. Ein Kläger hatte die Quersubventionierung eines kom-

Für Haus und Garten

- Terrassenplatten aus Stein
- Pflastersteine und Palisaden
- Mauersteine und Felsen
- Splitt, Kies und Baustoffe
- Gabionen, Brunnen und Deko...
www.natursteinbrüche.de

Natursteinbrüche Bergisch Land GmbH, Hahnenfurth 5, 42327 Wuppertal

Fon +49 20 58 78 26 90



munalen Betriebs im Osten Deutschlands als verdeckte Gewinnausschüttung beanstandet. Erträge aus Gewinn erwirtschaftenden Bereichen werden derzeit mit Verlusten aus anderen Bereichen verrechnet. Eine Versteuerung der Gewinne erfolgt erst nach dieser Verrechnung. Wird diese Praxis gekippt, ergeben sich höhere städtische Steuerlasten durch die höheren Steuern auf die generierten Gewinne. Verluste können dann nicht mehr steuermindernd gegengerechnet werden.

Wieviele Grausamkeiten müssen die Städte und ihre Bürger eigentlich noch ertragen? Herr Slawig, ich drücke Ihnen die Daumen, dass der Kelch an den Kommunen vorbei geht. Trösten Sie sich derweil mit den höheren Gewerbesteuereinnahmen. Bedauerlich wäre es, wenn doch wieder der übliche Reflex einer mutmaßlich notwendigen Grundsteuerhöhung vorgebracht würde.

Dass eine funktionierende wie bezahlbare Verkehrsinfrastruktur mit Bus und Bahn im Stadtgebiet bereit gestellt wird, sollte dennoch gerade in Zeiten von Klimadiskussionen ein gesellschaftlich konsensfähiger Eckpunkt für wünschenswerte Formen von Mobilität sein. Die gegenwärtige Form unserer individuellen Freizeitmobilität mit eigenem Auto, wird dies in der Masse eines Tages nicht mehr sein. Dennoch glaube ich immer noch fest daran. Alles wird gut. Wir müssen nur bereit sein und uns etwas mehr trauen und zutrauen.

Bei dem Stichwort schießt mir zum Schluss noch ein Gedanke durch den Kopf. Oberbürgermeisterwahlen sind 2020 ja auch noch. Bestimmt die Impulse das alte Stadtoberhaupt oder ein Neues? Wer stellt sich überhaupt zur Wahl? Auf diese Fragen wird uns das neue Jahr Antworten geben.

Thorsten Groß



## Eigenbedarfskündigung gegen Mieterschutz?

Ist ein Ausgleich der widerstreitenden Interessen möglich - einerseits die beabsichtigte Selbstnutzung einer Immobilie (oder von Teilen derselben) durch den Eigentümer und andererseits das Beharren des Mieters auf der Beinahe-Unverbrüchlichkeitsgarantie des bestehenden Mietvertrages? Wo die immer wieder in den Medien gerne zitierten Härtefälle zusammenkommen, scheint derzeit jede "gerechte" Lösung ausgeschlossen. Da trifft der Eigentümer mit Angehörigen-Pflegefall auf den langjährigen und alten Mieter, und schon bekommen wohlfeile populistische Losungen in Talkshows spontan und unreflektiert Beifall.

So wünscht sich ein ehemaliger Spitzenkandidat ein Kündigungsschutz-Gesetz für über Siebzigjährige. Glaubt er wirklich, dann mit 65 Jahren noch eine Wohnung mieten zu können? (Mit Eigenheim ist gut sozial schwadronieren.) Dazu müsste er dem Vermieter auch die Feststellung des Lebensalters der Bewerber verwehren. Ein Mieterverein möchte die Altersgrenze für den Kündigungsschutz sogar bei 60 Jahren sehen und den gerechtfertigten Eigenbedarf auf nahe Angehörige beschränkt wissen. Da wäre es am Ende "gerechter" und auch einfacher, einen lebenslangen Kündigungsschutz festzuschreiben.

Wohl dem, der im Land der grenzenlosen Gerechtigkeit vor Gericht die besseren Argumente hat: der chronisch schwerkranke Mieter mit behördlich bestätigter mehr als 50%-iger Behinderung, der Methusalem, oder der im Quartier "Verwurzelte", was immer das heißen mag. Auf Vermieterseite geht es dann um Eltern, Kinder, Stiefkinder, Enkel, Neffen/Nichten, Au-pair- oder Pflegekräfte. (Auch die Selbst-Nutzung als Ferienwohnung wurde schon höchstrichterlich anerkannt.) Stellt aber später ein Gericht fest, die Einwände auf Vermieterseite seien nur "vorgeschoben" gewesen, so kann der ehemalige Mieter noch Schadenersatz bekommen. Ein spiegelbildlicher Fall, d. h. "vorgeschobener" Einwand des Mieters, wurde noch nicht bekannt. Das offenbart die Asymmetrie der rechtlichen Konstellation und die Schwierigkeit der Vermieterseite, den Schaden nachzuweisen.

Allein die Anzahl der aktenkundig gewordenen Eigenbedarfsfälle in Deutschland nähert sich unaufhaltsam der Sechsstelligkeit. Es geht aber nicht nur um die vielen Prozesse (bei den Rechtschutzversicherern sollen es mehr als zehntausend pro Jahr sein), die bei den Organen der Rechtspflege für Vollbeschäftigung und gute Bezahlung sorgt. Genauso fragwürdig ist die vorgezeichnete vieljährige Verfahrensdauer im deutschen Instanzenweg.

Über die Jahre erledigen sich manche Fälle von selbst. Sei es, der Mieter oder derjenige, dem der Eigenbedarf zugedacht war, wechselt in ein Heim oder stirbt, oder der Angehörige hat nach inzwischen erfolgreichem Abschluss der Ausbildung einen anderen Bedarf.

Nach gegenwärtiger Rechtslage sollte ein Vermieter, der einen heraufziehenden Rechtstreit um Eigenbedarf für sein Kind in noch ferner Zukunft erwartet, schon bald nachdem dieses die Grundschule beendet hat, die präventive Eigenbedarfskündigung aussprechen. Es ist ja nicht so, dass nach vielleicht fünf Jahren mit dem dann vorliegenden höchstrichterlichen Urteil das Objekt der Begierde sofort frei würde - man denke nur an den Terminkalender des Gerichtsvollziehers, ob und wann dieser zur Tat schreiten kann, oder ob nicht inzwischen neue Gründe, die einem Auszug des Mieters entgegenstehen, herangewachsen sind (auch der Mieter altert).

Worum es in vielen Fällen wirklich geht, verschweigen die streitenden Seiten geflissentlich. Allerdings dürfte der Gesetzgeber die Motive kennen. Er sollte sich nicht dem Schweigen anschließen, sondern daraus unverzüglichen Handlungsbedarf ableiten, auch um die Gerichtsbarkeit zu entlasten. Jede Seite ist auf ihren Vorteil bedacht: Der Gesetzgeber kultiviert sein Phlegma. Gewisse Mieter wollen weiterhin billig und (nach ihren persönlichen Maßstäben) "gut" wohnen. Das bestehende Niveau genügt ihnen, auch wenn es dem Standard vor 40 Jahren entspricht. So lebt es sich gut auf Kosten jener Eigentümer, deren Maßstäbe mit den gesellschaftlichen Ansprüchen wachsen. Und was machen die Dritten im Bunde? Vermieter sind keine besseren Menschen. Manche, so wird behauptet, hätten gerne ganz ohne eigene Kosten Zugriff auf ihr Eigentum, ohne Rücksicht auf die Besonderheit des Wirtschaftsguts "Mietwohnung".

Der Gesetzgeber könnte alle diese theoretischen und gerne unterstellten Motive, das ganze daraus resultierende Eigenbedarfs- und Kündigungsschutz-"Gedöns", den entwürdigenden persönlichen und dennoch öffentlichen Eigenbedarfs-Striptease, verhindern. Warum muss sich der Vermieter, quasi in der Rolle des Bittstellers, seinem Vertragspartner mit ausführlicher Begründung offenbaren? Warum müssen dem (immerhin vertraglichen!) Mietverhältnis - im Gegensatz zur Ehe - deutlich höheren Hürden bei der Auflösung entgegenstehen?

Wie wäre es, wenn das Mietrecht dem Vermieter ermöglichen würde, den Auszug einer Mietpartei ohne Angabe von Gründen zu erreichen, selbstverständlich bei finanziellem Ausgleich der Interessen. Die Frist für den durch Kündigung bestimmten Auszug sollte überschaubar bleiben und nicht mehr als sechs Monate bis ein Jahr betragen. Im Gegenzug könnten dem Mieter Schadenersatz für Umzugsaufwendungen und Nebenkosten plus eine Pauschale zustehen. Ohne Einzelnachweis sollte eine Obergrenze gelten, beispielsweise eine Jahresmiete (kalt). Der Anspruch sollte entfallen, falls der Mieter nicht fristgerecht auszieht, und erst dann sollte der Rechtsweg in Anspruch genommen werden dürfen.

Natürlich haben Vermieter schon immer die Option eines freiwilligen Angebots, nur müssen sie von selbst darauf kommen. Anwaltlichen Rat wird es (außerhalb von Vereinen) dafür kaum geben.

\*\*Grex\*\*

# Urteile in Kurzfassung

zusammengestellt von RA Klaus Riske

#### Vergewerblichter Wohnraum

Ein Mietvertrag, den eine Gemeinde abgeschlossen hat, um in dem Mietobjekt ihr zugewiesene Flüchtlinge unterbringen zu können, ist unbeschadet seiner Bezeichnung kein Wohnraummietvertrag (BGH, Urteil vom 23.10.2019 - XII ZR 125/18).

#### Vorweggenommenes Ergebnis

Die Verpflichtung zur Räumung von Gewerberaum stellt für sich gesehen keinen "nicht zu ersetzenden Nachteil" i.S.d. § 719 Abs. 2 Satz 1 ZPO dar, auch wenn die Zwangsvollstreckung aus einem nur vorläufig vollstreckbarem Urteil das Prozessergebnis vorwegnimmt. Erforderlich ist ein über die Vorwegnahme des Prozessergebnisses hinausgehender nicht ersetzender Nachteil (BGH, Beschluss vom 16.10.2019 - XII ZR 101/19)

# Datenschutz-Grundverordnung und Betriebskosten - Teil 1 - RA Frank-Georg Pfeifer, Düsseldorf

Die Datenschutzgrundverordnung (DSGV) führt zu der Frage, wie weit beim Erfassen und Abrechnen von Betriebskosten. besondere aber bei der Einsichtnahme Abrechnungsunterlagen der Datenschutz, berührt ist. Das betrifft namentlich die Heizkosten, da sie den Löwenanteil der Betriebskosten ausmachen. Doch kommen ebenso Wasserkosten. erfasste Müllmengen oder Strom in Betracht.

#### A) Überblick zur Datenschutz-Grundverordnung

Angelpunkt ist, dass jeder Mieter ein Recht auf die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen hat (Langenberg/Zehelein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 9. Aufl. Rn. H 281 bis H 335).

# B) Verantwortlicher im Sinne des Art. 4 DSGV

Datenschutzrechtlich ist Verantwortlicher i.S.d. Art. 4 Nr. 7 DSGV der Vermieter/Gebäudeeigentümer. Der Messdienst (z.B.) für Heizung- oder Wasserabrechnung) wird als Auftragsverarbeiter i.S.d. Art. 4 Nr. 8 DSGV tätig (Knopper, ZMR 2019, 169, 174).

Hinweis: Der Download der DSGV [einschl. der Erwägungsgründe] ist derzeit möglich unter: <a href="https://www.bfdi.bund.de/SharedDocs/Publikationen/Infobroschueren/INFO1">https://www.bfdi.bund.de/SharedDocs/Publikationen/Infobroschueren/INFO1</a>. html?nn=52172

# C) Ausgangspunkt sind erfasste Verbräuche / Verursachungen

Ausgangspunkt die datenschutzrechtliche Einder abgelesene ordnung Messwerte ist zum einen der messtechnisch erfassbare Verbrauch, z.B. an Heizenergie, ebenso von Warm-Frischwasser sowie von Strom; desgleichen die messtechnisch erfassbare Verursachung von Müll.

Solche einem einzelnen Mieter zuzuordnende Verbrauchs- bzw. Verursachungswerte fallen unter den Begriff der personenbezogenen Daten. Das ergibt sich schon aus der Bundestags-Drucksache 17/13527, vom 15. März 2013; S. 12 unten, dort zu Buchst. "e": "Die Abrechnungsinforma-

tionen enthalten personenbezogene Daten." Im gleichen Sinne heißt es bei Hartmann (WuM 2019, 418, 419 f.) zu den Wärmekosten, es lasse sich nicht infrage stellen, dass "Energieverbrauchswerte zu den geschützten personenbezogenen Daten gehören." So könnten etwa Wärmeverbrauchswerte vermieterseits zu einem Nutzerprofil aufsummiert werden, welches in einem Streit um Feuchtigkeits- oder Frostschäden als Beweismittel dienen kann.

Abgesehen von der Frage einer Einwilligung nach Art. 6 Abs. 1 Buchst. a DSGV wird die Erfassung und Verarbeitung der Energieverbrauchsdaten durch Art. 6 Abs. 1 DSGV legitimiert wie folgt:

#### 1) Rechtmäßigkeit nach Art. 6 Abs. 1 Buchst. b DGVO

Rechtmäßigkeit ist gegeben für: "... b) die Verarbeitung ... die Erfüllung eines Vertrags, dessen Vertragspartei die betroffene Person ist,..." Erforderlich ist die Datenerfassung, Ablesung für die



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



vertraglich verpflichtende Abrechnung der kalten und warmen Betriebskosten. Zu den Heizkosten: Lammel, jurisPR-MietR 12/2018 Anm. 3. C; weiter auch Beckers, Datenschutz im Mietrecht, Vortrag auf dem Mietgerichtstag 2019, am 22.März 2019, Dortmund.

#### 2) Rechtmäßigkeit nach Art. 6 Abs. 1 Buchst. c DGVO

Falls der Mietvertrag oder die Teilungserklärung zur Heizkostenerfassung schweigt, ergibt sich die Legitimation aus Art. 6 Abs. 1 Buchst. c DSGV:

" ... c) die Verarbeitung ist zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung erforderlich, der der Verantwortliche unterliegt;..." Hier kommt die Erfüllung der gesetzlichen Abrechnungspflicht nach §§ 5 und 6 HeizkostenV in Betracht.

#### 3) Rechtmäßigkeit nach Art. 6 Abs. 1 Buchst. f DGVO

Eine Legitimation liegt auch in Art. 6 Abs. 1 Buchst. f DSGV:

" ... f) die Verarbeitung ist zur Wahrung der berechtigten Interessen des Verantwortlichen oder eines Dritten erforderlich, sofern nicht die Interessen oder Grundrechte und Grundfreiheiten der betroffenen Person, die den Schutz personenbezogener Daten erfordern, überwiegen, ..." Hier kommen berechtigte Interessen des Vermieters und jeden anderen Nutzers im Hause, an einer korrekten - ihn finanziell nicht benachteiligenden – Betriebsund Heizkostenabrechnung in Betracht. Der Erlaubnistatbestand des Art. 6 Abs. 1 Buchst. f verlangt keine vertragliche Grundlage (Eisenschmid, NZM 2019, 313, 321).

#### 4) Legitimiertes Bearbeiten der Verbrauchsdaten des Mieters

Werden die zuvor dargestellten Vorgaben eingehalten, erfolgt die Erfassung und Verarbeitung der Verbrauchsdaten einschließlich des individuellen Erteilens der Abrechnungen an die jeweiligen Nutzer ohne Verstoß gegen die DSGV:

Da eine gesetzliche Regelung vorliegt, brauchen weder der Vermieter noch der Messdienst eine besondere Erlaubnis seitens des Mieters.

Das gilt für die Verbrauchswerte betr. Wasser gem. § 2 Nr. 2 BetrKV, betr. Heizung und Warmwasser gem. § 2 Nr. 4 bis 6 BetrKV bzw. §§ 7 bis 9 HeizkostenV und für die Müllmengenerfassung gem. § 2 Nr. 8 BetrKV Allerdings dürfen die gespeicherten Verbrauchswerte nur zum Erstellen der Verbrauchsabrechnung verwendet werden und nicht zu anderen Zwecken.

## **Aufgepasst**

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

#### Verlängerter Aufenthalt

Eine in einem gewerblichen Mietvertrag enthaltene formularmäßige Klausel, mit der für beide Mietvertragsparteien das Recht zur ordentlichen Kündigung für die Dauer von 60 Monaten ausgeschlossen wird, ist wirksam (BGH, Urteil vom 23.10.2019 - XII ZR 125/18).

#### Veräußerte Ansprüche

Der registrierte Inkassodienstleister Lexfox darf weiter für Mieter Ansprüche aus der "Mietpreisbremse" einklagen. "Lexfox" betreibt das Legal-Tech-(Bundesgerichtshof mit Urteil vom 27.11.2019 - VIII ZR 285/18).

#### **Versagte Aufrechnung**

Der Vermieter von öffentlich gefördertem Wohnraum darf nicht mit Mietrückständen gegenüber der vom Mieter begehrten Kautionsrückzahlung aufrechnen. Denn es besteht insoweit ein gesetzliches Aufrechnungsverbot nach § 9 Abs. 5 WoBindG, wonach die Kaution nur für Ersatzansprüche des Vermieters gegen den Mieter wegen Beschädigung der Mietsache oder unterlassenen Schönheitsreparaturen Anspruch genommen werden darf (AG Bremen, Urteil vom 08.11.2019 - 3 C 52/18).



Reichen Sie das

# Eigentümer Journal

weiter, Ihr Nachbar freut sich.

#### Verlängerte Wartezeit

Ein 89-jähriger alleinstehender Mieter darf auf unbestimmte Dauer in seiner Mietwohnung in München bleiben, weil er im Fall einer Räumungspflicht nach Eigenbedarfskündieiner selbstmordgefährgung det wäre und ein Sachverständiger die Suizidgefahr positiv festgestellt hatte (Amtsgericht München Urteil vom 22.11.2019 - 411 C 19436/18).

#### **Verfrühte Aufforderung**

Es verstößt gegen Treu und Glauben, wenn die Eigentümerversammlung beschließt, dass ein 87-jähriger Miteigentümer zum Rückbau eines Treppenliftes im gemeinschaftlichen Treppenhaus verpflichtet wird, dessen Einbau gestattet worden war, um der mittlerweile verstorbenen Ehefrau dieses Miteigentümers den notwendigen barrierefreien Zugang zur Eigentumswohnung zu ermöglichen. (AG Kassel, Urteil vom 24.10.2019 -800 C 2005/19)

> Reichen Sie das Eigentümer Journal

weiter, Ihr Nachbar freut sich.

# Kostenmiete 2020 – Auf Einhaltung von Formalien achten

Wie wir bereits in der Dezemberausgabe berichteten, gelten bei der Mietberechnung im sozialen Wohnungsbau seit dem 01.01.2020 neue Pauschalsätze für Verwaltung und Instandhaltung. Gegenüber der letzten Änderung vom 01.01.2017 haben sich jeweils anzusetzenden Werte um 4,84% erhöht.

Die Änderungen ermöglichen es in den meisten Fällen, Mietanpassungen vorzunehmen. Dies erfordert zunächst die Überarbeitung der Wirtschaftlichkeitsberechnung. Ferner müssen Anschreiben an die Mieter erstellt werden, in denen die jeweils zu zahlende Erhöhung nachvollziehbar berechnet und erläutert wird.

Die Mieterhöhung erfolgt einseitig. Eine Zustimmung des Mieters ist nicht erforderlich. Dies ist zwar bequem, birgt aber auch eine nicht zu unterschätzende Gefahr. Wenn nämlich nicht alle Formalien eingehalten worden sind, ist die Erhöhungserklärung unwirksam, so dass der Mieter von ihm

geleistete Zahlungen selbst nach Jahren noch zurückfordern kann.

Daher unser dringender Rat, nicht zu sorglos an die Sache heranzugehen. Wer Erhöhungen vornehmen möchte, sollte sich der von Haus und Grund bereitgestellten Formulare bedienen. Diese müssen allerdings auch richtig ausgefüllt sein und es muss ein Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung des Hauses beigefügt werden. Sonst bleibt man auf halbem Weg stecken.

Um Berechnung auf aktuellen Stand zu bringen, ist oft juristischer Rat erforderlich. Hier helfen Ihnen die Juristen unserer Geschäftsstelle weiter. Auf Wunsch können wir Berechnungen auch komplett neu erstellen und die erforderlichen Erhöhungserklärungen vorbereiten. Sprechen Sie uns an.

Die Tabelle mit den seit 01.01.2020 geltenden Werten drucken wir auf Seite 12 noch einmal ab. Sie hat sich gegenüber der Übersicht in

unserer Dezemberausgabe geringfügig geändert, da bei den jetzt offiziell veröffentlichten Zahlen andere Rundungsregeln angewandt worden sind als von uns. Daher bitte nur die hier abgedruckte Tabelle verwenden und nicht die aus Dezember.

RA Klaus Riske

### 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







Ihr Heizungs- und Sanitär-Kundendienst in der Südstadt

• Reparaturen • Neuanlagen • Gasheizungen

Maiatarbatriah in dar Innung Wunnartal

Meisterbetrieb in der Innung Wuppertal Gerstenstraße 4a • 42119 Wuppertal-Elberfeld № 0202/424912 • michael-ortmeier@t-online.de





Vogel Unternehmensgruppe

Kniprodestr. 23 42369 Wuppertal

Tel.: 02 02 / 66 06 07 Mobil: 01 52 / 53 77 56 26

baupartner@vogel-wuppertal.de www.vogel-wuppertal.de

#### Alle Modernisierungsund Bauleistungen alles aus einer Hand:

- A Bodenbeläge v. Malerarbeiten
- ▲ Trockenbau- u. Fliesenarbeiten
- ▲ Elektro- u. Sanitärinstallation
- ▲ komplette Gebäudesanierung
- ▲ Schlüsselfertiger Neubau

Vereinbaren Sie jetzt einen Termin für Ihr Festpreisangebot!

### Glatteis-Sturz einer Postbotin

Wie aus dem letzten Eigentümerjournal Ihnen noch bekannt ist, hat der Eigentümer eines Grundstücks den Winterdienst durchzuführen bzw. wenn er ihn beauftragt hat, hierüber Aufsicht walten zu lassen. Diese Pflicht entspringt der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht für sein Grundstück. Auch wenn es häufig dann zu Schadensersatzansprüchen mit erheblichen Kosten für den Eigentümer oder sonst zum Winterdienst Verpflichteten kommen kann, ist dies jedoch nicht immer der Fall. So auch in einem Verfahren, dass vor dem Amtsgericht Augsburg (Az. 74 C 161/18) geführt wurde.

Bei der klagenden Geschädigten handelte es sich um eine Postzustellerin. Diese stellte an einem Januarmorgen gegen 10:30 Uhr mit ihrem E-Bike Post zu und fuhr hierbei auf das Anwesen des beklagten Eigentümers. An einer Engstelle stieg die Postbotin wegen eines blockierenden Fahrzeuges eines Dritten ab. Nach der Engstelle stieg sie wieder auf ihr Fahrrad, kam jedoch sodann -nach einer kurzen Fahrstrecke- im Bereich einer Parkplatzfläche zum Sturz.

Im Verfahren trug sie vor, dass sie aufgrund des spiegelglatten Weges vor dem Anwesen gestürzt sei und dies, obwohl sie aufgrund des Tauwetters vorsichtig gefahren sei. In Folge des Fahrradsturzes hatte die Postbotin eine schmerzhafte langwidrige Steißbeinprellung rechts sowie Knieprellung Distorsion beiderseitig und eine Beckenprellung rechts erlitten. Hierdurch war sie vier Wochen dienstunfähig und musste ärztlich versorgt werden. Im Übrigen hätten sämtliche anderen Nachbarn gestreut, nur nicht der hier beklagte Eigentümer.

Das Gericht entschied gegen die Klage der Postbotin und sprach keinerlei Ansprüche, insbesondere auch keine auf Schmerzensgeld zu.

#### Fazit:

Wie bereits im letzten Eigentümerjournal erläutert, haben es Schadensersatzansprüche wegen Glatteisunfälle juristisch in sich. So ist der Eigentümer oder Verkehrssicherungspflichtige häufig in der Haftung bzw. kann sich dieser nicht entziehen; aber andererseits kann eben der Geschädigte

auch nicht für alles, was so passiert, andere in die Haftung nehmen. Denn es ist auch immer zu beachten, ob sich ein Geschädigter bewusst oder unbewusst einer Gefahrenlage ausgesetzt sah bzw. ob und wie er hierauf Einfluss nehmen konnte Insoweit entscheiden Gerichtsurteile über Glatteisunfälle immer an den Besonderheiten und örtlichen Begebenheiten jeweils betroffenen des Falles. Hierbei spielen aber auch einige Grundsätze, die die Gerichte entwickelt haben, mit hinein. So gilt, je höher die Verkehrsöffnung, also das Zugänglichmachen einer eigenen Fläche für eine Vielzahl von Personen, gegeben ist, im Gegenzug auch eine höhere Verkehrssicherungsverpflichtung besteht. Bei den regulären Zuwegungen zu Häusern, hat daher der Vermieter/ Eigentümer besonders darauf zu achten. Anders kann dies schon bei Parkplatzflächen, die zusätzlich zur Verfügung gestellt werden, liegen. Bei Parkplatzflächen wird nicht ohne weiteres von der Rechtsprechung immer gefordert, dass diese stets und an allen Stellen Schnee- und Glatteisfrei sein müssen. Sondern hier

#### **Verpasste Abnahme**

Ein in der Wohnungseigentümerversammlung fasster Beschluss zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den Verwaltungsbeirat ist nichtig. Denn für die Fassung eines solchen Beschlusses gibt es keine Grundlage im WEG. An einer konkludenten Abnahme durch den Erwerber fehlt es bereits daran, wenn ein Erwerber Mängelrügen erhebt und damit zu erkennen gibt, dass er das Werk nicht als vertragsgemäß hergestellt ansieht (OLG Düsseldorf, Urteil vom 02.07.2019 -23 U 205/18)

#### Vergeblicher Aufwand

Beschlüsse entsprechen nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn schon bei der Beschlussfassung absehbar ist, dass einzelne Wohnungseigentümer an der späteren Umsetzung nicht mitwirken werden und sie hierzu zweifelsfrei auch nicht verpflichtet sind, so dass die mit der Vorbereitungsmaßnahme verbundenen Kosten also aller Voraussicht nach vergeblich aufgewendet werden (BGH, Urteil vom 20.09.2019 -V ZR 258/18)







steht in der gängigen Rechtsprechung eher im Vordergrund, das bei den Parkplätzen die jeweils abgestellten Fahrzeuge möglichst gefahrenfrei zu erreichen sind bzw. man von diesen Weggehen kann.

Ist dies gewährleistet, so sind dann auch partielle Vereisungen auf solche Flächen für den Eigentümer unschädlich. Aber auch hier gilt letztlich für den Eigentümer, wenn derartige problematische Flächen zu Schwierigkeiten bei Glättebeseitigung im Winter führen, er fortlaufend die Aufsicht führen und auch dokumentieren muss, ob und in welchem Umfang eben die Abstellflächen der einzelnen Fahrzeuge gefahrlos erreicht werden konnten. Gelingt ihm dieser Aufsichtsnachweis nicht, wird er kaum aus der Haftung im Falle eines Sturzes kommen. Hieraus ergab sich im Übrigen

für den vorliegenden Fall, dass sich die Postbotin in mehrfacher Hinsicht eigenes Mitverschulden, dass so hoch angesetzt wurde, dass eben keine Haftung für den Eigentümer bestand, entgegen halten lassen musste. Zum einen sprach gegen sie, dass sie ein Post E-Bike mit entsprechender Posttasche fuhr und ihr es bewusst war, dass es glatt war. Von daher hätte sie vom Fahrrad absteigen und sich zu Fuß auf der Parkplatzfläche fortbewegen müssen. Ferner kam hinzu, dass die Postbotin schlichtweg einen geraden Weg zwischen den Abstellplätzen genommen hat. Hier bestanden aber durchaus, da andere Personen z.B. ihre Pkws zu Fuß gefahrlos erreichen konnten, für die Postbotin andere Wegemöglichkeiten als den von ihr gewählten schnurgeraden Weg, um ihre Dienstleistung auszuführen zu können.

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

### Mieter stürzt bei Glätte

Bei winterlichen Bedingungen kommt es zu Glatteisstürzen nicht nur von Personen, die mit dem Mietobjekt nichts zu tun haben, sondern auch zu Stürzen von Mietern oder sonstigen Bewohnern des Hauses. Auch hier gilt, dass je nach Einzelfall eine Haftung in Betracht kommen kann, aber genauso eben nicht. Mit einem solchen Fall hatte sich das AG Rosenheim (Az. 7 C 815/18) befasst.

Der klagende Mieter wohnt in einem Mietobjekt, in dem der Vermieter die Räumund Streupflicht für die Zuwege des Mietobjektes oblag. Seine Verpflichtung ließ er über einen Hausmeisterservice erfüllen. Der klagende Mieter wandte sich an den Vermieter mit der Geltendmachung eines vermeintlichen Schmerzensgeldanspruchs in Höhe von mindestens 3.000,00 €, weil er nach eigenem Bekunden Anfang Januar eines Jahres, nachdem er sein Fahrzeug auf einem Stellplatz abgestellt hatte, beim Zutritt zum Haus aufgrund von Eis- bzw. Schneeglätte zu Sturz gekommen wäre. Infolge dessen habe er zum einem einen Sehnenabriss und zum anderen einen Sehnenanriss erlitten.

Der Mieter meinte, dass der Vermieter hier seinen Räumungsverpflichtungen nicht nachgekommen wäre und daher den Ersatz zu leisten hätte. Der Vermieter wollte nicht zahlen, da nach den Auskünften des eingeschalteten Hausmeisterservices der Räum- und Streudienst am Schadenstag von 4 Uhr bis 6 Uhr morgens und sodann nochmals um 15 Uhr ausgeführt wurde. Die Sache landete vor Gericht.

#### **Kein Schmerzensgeld**

Das Gericht lehnte einen Schmerzensgeldanspruch ab. Es machte zunächst deutlich, dass auch gegenüber Mietern die Verkehrssicherungspflicht des Vermieters besteht, insbesondere sich aus dem Mietvertrag ergibt und zu dieser Pflicht gehört, die auf dem Mietobjekt befindlichen

Zu- und Abgänge sowie die zugehörigen Wege zu räumen und gegebenenfalls mit abstumpfenden Mitteln zu streuen. Dieser Pflicht ist der Vermieter bzw. der beauftragte Hausmeisterservice nach Auffassung des Gerichts genügend nachgekommen.

Das Gericht betonte, die grundsätzliche Verkehrssicherungspflicht bestehe jedoch nur im Rahmen des Üblichen und Zumutbaren, d.h. in der Regel nur von 7 Uhr morgens bis zum Abend, dagegen nicht während der Nacht. Im Rahmen des Zumutbaren bedeutet dabei, dass während besonders kritischer Lagen wie Blitzeis oder plötzlich ein-





tretender starker Schneefälle eine völlige Schneeund Eisfreiheit nicht zu
jeder Tageszeit garantiert
werden muss. Ferner ist bei
lang anhaltenden Schneefällen auch tagsüber eine
permanente und sämtliche
Flächen erfassende Schneeund Eisfreiheit nicht geschuldet. Ein etwaiger einzelner Eis- oder Schneefleck, auf dem man zu
Sturze kommen kann, stellt
in diesem Zusammenhang

daher keine Pflichtverletzung des Vermieters noch des Hausmeistersservices als Erfüllungsgehilfen des Vermieters dar.

#### **Anmerkung:**

Auch dieser Fall zeigt, dass die rechtliche Beurteilung und damit die Durchsetzung oder Abwehr von Schadensersatzansprüchen sich bei Glatteisunfällen nicht verallgemeinern lassen und weiterhin von den Umständen des jeweiligen Einzelfalles geprägt sind. Bemerkenswert ist in dem entschiedenen Fall, der sich im Übrigen im Voralpenland ereignete, dass das Gericht bestimmte, es könne nicht verlangt werden, dass in einem Intervall von weniger als drei Stunden geräumt und gesalzen wird. Ferner spielte auch hier die Frage nach einem etwaigen Mitverschulden des Mieters bei der Beurteilung mit hin-

ein. So musste sich der Mieter vorhalten lassen, dass er in Kenntnis der Witterungslage (und im Besonderen weil er kurz zuvor von seinem Enkelsohn angerufen und auf Glätte hingewiesen wurde) den Weg ohne genauere Überprüfung der Begehbarkeit betrat. Insoweit hätte er auch einen anderen Weg nehmen oder selbst Vorkehrungen gegen die bestehende Eisglätte treffen müssen.

# Gegenstände in gemeinschaftlichem Eigentum müssen entfernt werden

Das AG Bottrop (Az. 20 C 1/19) hatte über eine Klage eines Eigentümers einer WEG zu entscheiden, der von einem anderen Eigentümer verlangte, es künftig bei Meidung eines Ordnungsgeldes von bis zu 250.000 € zu unterlassen, Gegenstände im Flur zu seiner Wohnung als auch im Kellerflur genauer bezeichnete Gegenstände ab-

zustellen bzw. zu lagern. Hier handelte es sich um Tüten, Tierfutter, Schränke, etc. Das AG gab der Klage mit Urteil vom 19.06.2019 statt. Zur Begründung gab es an, die Lagerung von Gegenständen auf gemeinschaftlichen Zuwegen im Flur und Keller liege nicht im Rahmen deren Zweckbestimmung. Diese liege darin, dass der Zugang zu

den anderen Räumen innerhalb der WEG erreicht werden können.

Die Unterlassungsklage stellt daher ein wirksames Mittel dar um einer "Vermüllung" des Treppenhauses entgegen zu wirken.

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Marian Voth

# Anzeige "Vermietung nur an Deutsche" löst Schadensersatz aus

In einem Urteil des AG Augsburg vom 10.12.2019 (Aktenzeichen 20 C 2566/19) wurde ein Vermieter zu einer Zahlung von 1.000,00 € verurteilt, weil er in der Anzeige seine Absicht geäußert hatte, nur an Deutsche vermieten zu wollen. Das Gericht sah einen Verstoß gegen das Diskriminierungsverbot des Allgemeine Gleichstellungsgesetzes, dem AGG, als gegeben an und sprach dem aus Burkina Faso stammenden

Kläger eine Entschädigung von 1.000,00 € zu. Für den Vermieter war dies wohl die teuerste Vermietungsanzeige seines Lebens.

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Marian Voth

#### Verpasste Abgaben

Wird eine kommunale Abgabensatzung (hier zur Zweitwohnungssteuer) im gerichtlichen Verfahren als rechtswidrig erkannt, darf sie auch nicht übergangsweise als wirksam behandelt werden. (Bundesverwaltungsgericht Leipzig 9 C 6.18 und 9 C 7.18)

#### **Verfallene Befreiung**

Die Erbschaftsteuerbefreiung für den Erwerb eines Familienheims durch den überlebenden Ehegatten oder Lebenspartner entfällt rückwirkend, wenn der Erwerber das Eigentum an dem Familienheim innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb auf einen Dritten überträgt. Das gilt auch dann, wenn er die Selbstnutzung zu Wohnzwecken aufgrund eines lebenslangen Nießbrauchs fortsetzt. (Bundesfinanzhof mit Urteil vom 11.07.2019 -II R 38/16).

### **GROBA Bauaustrocknung GmbH**

- Trocknung nach Wasserschaden
- Estrichtrocknung / Luftentfeuchtung - Bau- / Winter- / Not- / Eventbeheizung
- Vermietung / Beratung / Verkauf / Service
- volimetarily / Boratarily / volimati / Corvide

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



#### **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

# Neue Pauschalen im sozialen Wohnungsbau

Jährliche Kostenansätze	seit 01.01.2017	ab 01.01.2020
Verwaltungskosten pro Wohnung	Euro 284,63	Euro 298,41
Verwaltungskosten pro Garage	Euro 37,12	Euro 38,92
Verwaltungskosten pro Eigentumswohnung	Euro 340,31	Euro 356,79
Instandhaltungskosten pro qm Baualter unter 22 Jahre	Euro 8,78	Euro 9,21
Instandhaltungskosten pro qm Baualter 22-31 Jahre	Euro 11,14	Euro 11,68
Instandhaltungskosten pro qm Baualter ab 32 Jahre	Euro 14,23	Euro 14,92
Zuschlag für Aufzug pro qm	Euro 1,24	Euro 1,30
Zuschlag für Schönheits- Reparaturen pro qm	Euro 10,51	Euro 11,02
Abzug für kleinere Reparaturen pro qm	Euro 1,31	Euro 1,36
Abzug für Fernwärme/ Wärmecontracting pro qm	Euro 0,24	Euro 0,25
Instandhaltungskosten pro Garage	Euro 84,16	Euro 88,23



### Wolfram Ebel Metalibau

31 26 16

liefert Treppen, Balkongeländer, Gitter Vordächer, Türen Reparaturdienst

Masurenstraße 5a, 42117 Wuppertal

# Wuppertal gibt Gas - 90 Jahre Stadtgeschichte

Die Region Wuppertal, mit ihren bis 1929 eigenständigen Städten Elberfeld und Barmen, ist eine der Wiegen der Industrialisierung in Deutschland. Die neusten technologischen Entwicklungen wurden hier schnell im großen Maßstab in den Dienst des industriellen Fortschritts gestellt. So nahm das erste Gaswerk in Wuppertal schon 1846 seine Arbeit auf.

Der Bedarf war riesig, denn schnell wurde das Gas nicht mehr nur für die moderne Straßenbeleuchtung, sondern auch zum Erhellen von Fabriken und zum Antrieb von Gasmotoren genutzt. Die Erfindung des Gasglühstrumpfes ermöglichte privaten Haushalten das Betreiben von Herden, Heizungen und Badeöfen und sorgte so für einen weiteren rasanten Anstieg des Bedarfs.

Als erste deutsche Großstadt führte Barmen Anfang des 20. Jahrhunderts den Bezug von Gas über Fernleitungen aus dem nahen Ruhrgebiet ein. Die Schließung der Gaswerke und der Bau von Gasbehältern zur Speicherung des Ferngases waren die Folge.

Diese Glockengasbehälter wurden von den Alleierten im 2. Weltkrieg als kriegswichtige Infrastruktur eingestuft und durch Luftangriffe weitestgehend zerstört

Anfang der 1950er Jahre erhielt das MAN Werk in Gustavsburg den Auftrag zum Neubau eines Scheibengasbehälters an der Mohrenstraße, dessen Errichtung noch im gleichen Jahr als polygonales Zwanzigeck mit einzelnen Seitenlängen von jeweils 6 Metern erfolgte.

Die Außenhülle wurde – als erste ihrer Art - aus Bördelblechen gefertigt, die vertikal an Mantelpfosten genietet und horizontal an diesen verschweißt wurden. Den unteren Abschluss formte ein geschweißter Stahlblechboden. Die erste Befüllung des 60.000 Kubikmeter Ferngas fassenden Behälters wurde am 20. Februar 1952 vorgenommen. Seine 70 Meter hohe Silhouette prägt seitdem das Stadtbild von Heckinghausen.

Der technische Fortschritt war zugleich Geburtshelfer als auch Todesursache des Gaskessels. Moderne Pipelinetechnologien für Erdgas stellten die Versorgung sicher und machten die Speicherung von Gas in großen Behältern überflüssig. Nach 45 zuverlässigen Betriebsjahren ging der Kessel 1997 endgültig vom Netz.

Als Wahrzeichen Heckinghausens und Zeugnis der industriellen Geschichte unserer Stadt, wurde das Gasometer 1998 unter Denkmalschutz gestellt. Im Sommer 2016 erweckte das Wuppertaler Architektur Studio GKM den Gasometer zu neuem Leben. Heute ist er das einzige Gebäude seiner Art. welches im Inneren einen modernen Beton-Neubau beherbergt.

# **Aufgepasst**

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



Wintergärten, Sommergärten oder Terrassenüberdachungen von HeLö. Entdecken Sie handwerklich perfekte Lösungen für individuelle, ganzjährige Gartenträume mit Wertsteigerung für Ihr Haus

Jetzt ansehen, was möglich ist: www.heloe-wintergaerten.de

HeLö Wintergartenbau GmbH Giesenheide 54 40724 Hilden, Tel. o 21 03 / 91178-0

# **Wuppertaler Termine**

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

01.01.	Tierischer Start – Der Wuppertaler Zoo lädt zum Neujahrsrundgang ein – Treffpunkt
	um 14.00 Uhr am Bronze-Kamel
01.01.	Italienische Reise – Neujahrskonzert mit dem Wuppertaler Sinfonieorchester in der
	Historischen Stadthalle am Johannesberg, Beginn 18.00 Uhr
04.01.	Tore am Fließband – Wer wird Stadtmeister 2020? Fußballhallenturnier in der
	Wuppertaler Unihalle
11.01.	Rund um den Kessel – Nachtwächterführung in Heckinghausen - Start um 19.30 Uhr am
	Lazarus-Haus, Auf der Bleiche 85 – Anmeldung über Wupper-Touristik, Kirchstraße 16,
	Tel. 563 21 80
12.01.	Zu Besuch bei den Grafen von Berg - Busfahrt mit bergischer Kaffeetafel – Start an
	Stößels Komödie, Friedrichstraße 35, Anmeldung über Wupper-Touristik (s.o.)
18.01.	Tief im Westend - Industriegeschichtlicher Rundgang mit Besichtigung des Bayer-Werks
	- Treffpunkt 11.00 Uhr am Werkstor 4 (Schwebebahnstation Westende) Anmeldung
	über Wupper-Touristik (s.o.)
18.01	24h Schwimmen im Schwimmsportleistungszentrum an der Küllenhahner Straße von
	13.00 – 13.00 Uhr
19.01.	Kaffeeklatsch on Tour - Anekdoten und Geschichten vom Ölberg - Start an Stößels
	Komödie, Friedrichstraße 35, Anmeldung über Wupper-Touristik (s.o.)
24.01.	Aufgeschlossen – Studiobesuch bei Radio Wuppertal - Treffpunkt 17.00 Uhr an der
	Schwebebahnhaltestelle Robert-Daum-Platz - Anmeldung über Wupper-Touristik (s.o.)
25.01.	Hört ihr Leut - Mit dem Nachtwächter über den Ölberg spazieren – Treffpunkt 19.30
	Uhr auf dem Laurentiusplatz - Anmeldung über Wupper-Touristik (s.o.)
26.01.	Vom Pferdeflüsterer zum Sturz in die Grube – 20 kuriose Episoden entlang der Wupper
	– Stadtführung zu Fuß und per Schwebebahn - Start um 12.00 Uhr an der
	Schwebebahnstation Oberbarmen - Anmeldung über Wupper-Touristik (s.o.)
26.01.	Habitat – Letzte Möglichkeit zum Besuch der Ausstellung mit Werken von Kavata Mbiti,
	Daniel Winkler und Johannes Weiß im Skulpturenpark Waldfrieden



#### Neue E-Mailadressen bei Haus + Grund

Sehr geehrte Mitglieder und Geschäftskunden/-partner und Interessierte,

anlässlich der aktuellen und umfassenden Modernisierung unserer EDV- sowie Telekommunikationsanlagen wurden auch neue E-Mailadressen hier im Hause vergeben. Beachten Sie bitte daher künftig die folgenden neuen Kontaktdaten Ihrer Ansprechpartner:

Verein-Empfang@hausundgrundwtal.de **Zentrale/Empfang:** 

Mitgliederverwaltung:

Frau van Rossum: Verein@hausundgrundwtal.de

**Rechtsberatung:** 

Herr RA Wimmershoff: GL@hausundgrundwtal.de

Herr RA Riske: RB-1@hausundgrundwtal.de

Herr RA Voth RB-2@hausundgrundwtal.de

Nebenkostenabrechnungsservice:

Frau Heimansberg: Mitgliederservice-NK@hausundgrundwtal.de

**Immobilienservice:** 

Herr Koch-Kohlstadt: Immoservice-1@hausundgrundwtal.de

Frau Botorek: Immoservice-2@hausundgrundwtal.de

Frau Spieckermann: Immoservice-3@hausundgrundwtal.de

Wenn Sie unsere Mitarbeiter kontaktieren, werden Ihnen in Ihrem E-Mail-Posteingang die oben in blauer Farbe aufgeführten Absendernamen angezeigt. Soweit Sie noch die alten E-Mail-Adressen verwenden, werden diese zwar noch unsere Mitarbeiter noch einige Zeit erreichen. Diese "alten" Adressen werden aber in ein paar Monaten gelöscht, so dass Sie gebeten sind am besten ab sofort die neuen E-Mail-Adressen zu verwenden und in Ihrem E-Mail-Adressbuch zu ändern.

Rechtzeitig den Zustand des Eigenheims kontrollieren

### Winter-Check für Immobilien

(did). Ein Kraftfahrzeug braucht regelmäßige Pflege und Wartung, wenn es zuverlässig und sicher funktionieren soll. Nicht anders verhält es sich mit dem eigenen Haus: Damit es dauerhaft gut in Schuss und wertbeständig bleibt, benötigt es etwas Aufmerksamkeit. Im Herbst, noch bevor der Winter endgültig das Regiment übernimmt, ist die richtige Zeit dafür, rät der Verbraucherschutzverein Bauherren-Schutzbund e. V. (BSB). Bestimmte Bauteile sollte man mindestens einmal im Jahr genauer unter die Lupe nehmen. Dazu gehören zum Beispiel die Dachentwässerung, Dachanschlüsse und Flachdächer, deren Funktion gerade in der regenreichen Zeit einwandfrei sein muss. Ebenfalls noch vor den kalten Monaten sollte man offene Holzkonstruktionen inspizieren, damit sich eventuelle Schäden nicht während des Winters vergrößern können. Zum Standard in den meisten Privathäusern gehört zudem der jährliche Heizungs-Check.

# Regelmäßige Kontrollen verhindern Folgeschäden

Alle drei bis fünf Jahre unter die Lupe zu nehmen sind Schornsteinköpfe, Außenputze und Fassadenanstriche sowie Rohrleitungen und Heizkörper im Haus. Für Lichtschächte, Innenputze, Fliesen oder Parkett genügt ein Kontrollintervall von etwa zehn Jahren, für die Konstruktion von Außen-



und Kellerwänden oder Estrich von 30 Jahren. "Wer sich über den Zustand seiner älteren Immobilie unsicher ist, der kann auch einen professionellen Immobilien-Check durchführen lassen, unter www.bsb-ev.de gibt es dazu mehr Informationen und ein kostenloses Ratgeberblatt "Instandhaltungs-Check fürs Haus".

# Professioneller Instandhaltungs-Check gibt Sicherheit

Im Rahmen des Checks untersucht ein unabhängiger Bausachverständiger, in der Regel ein Architekt oder Bauingenieur, das Haus von außen und innen gründlich. Aus Erfahrung weiß er, wo je nach Bauart und Bauzeit typische Schwachstellen sind und wo mit Verschleiß oder Schäden zu rechnen ist. Auf Basis einer solchen Analyse lässt sich eine Planung erstellen, welche Instandhaltungsarbeiten sinnvoll sind und wann sie angegangen werden sollten. Falls größere oder Modernisie-Renovierungsrungsarbeiten anstehen, ist auch die Beauftragung einer baubegleitenden Oualitätskontrolle von Vorteil. In diesem Fall kontrolliert der unabhängige Sachverständige alle Arbeiten am Haus und gibt rechtzeitig Hinweise auf Baumängel. So lassen sich Fehler vermeiden, die längerfristig zusätzliche Kosten oder Schäden verursachen könnten.





So können sich Senioren vor Unfallgefahren im eigenen Haushalt schützen

# Achtung, Rutschgefahr!

(djd). Die Statistik spricht eine deutliche Sprache: Jährlich 2,8 Millionen Bundesbürger erleiden laut Zahlen des Robert Koch-Instituts einen Unfall im eigenen Haushalt. Ein Grund dafür dürfte sein, dass die Gefahren im vertrauten Umfeld häufig unterschätzt werden. Dabei genügt schon ein Fehltritt auf der Treppe oder ein rutschiger Bodenbelag, um sich gravierende Verletzungen zuzuziehen. Laut der Aktion "Das sichere Haus" sind Menschen über 65 überdurchschnittlich oft betroffen. Für ein sicheres und selbstständiges Leben im Ruhestand sollte man daher vorsorgen: mit einer barrierearmen Ausstattung und trittsicheren Materialien im sowie rund ums Haus.



Allzu glatte Fliesen, ausgetretene oder wacklige Stufen: Unfallgefahren lauern im eigenen Haushalt an vielen Stellen. In der nasskalten Jahreszeit ist das Risiko insbesondere für ältere Menschen nochmals größer, am Eingang, auf dem Weg zum Keller oder im Garten zu stürzen. Die feuchte Witterung, dazu Laub und Schmutz oder später Eis und Schnee verwandeln manche Treppen oder Wege in spiegelglatte Rutschbahnen. Umso wichtiger ist es gerade im Seniorenhaushalt, diese Bereiche stets sauber zu halten. Das Benutzen des Handlaufs an der Treppe sollte ebenso selbstverständlich sein wie das Tragen von festem Schuhwerk mit einer rutschhemmenden Sohle. Und wenn



Gehwegplatten oder Treppenstufen eine zu glatte Oberfläche aufweisen, kann man derartige Gefahrenbereiche mit einer Antirutschbehandlung entschärfen. So steigert etwa Super-Grip die Rutschsicherheit von Keramik- oder Natursteinfliesen um bis zu 300 Prozent. Das biologisch abbaubare Mittel wird auf die gesäuberte Fläche aufgetragen und muss 30 Minuten einwirken: Schon sind Sturzgefahren reduziert - und das ohne optische Veränderungen der Oberfläche.

gilt, trifft auf das Innere des Eigen-

heims ebenso zu. Steile Treppen mit glatten Stufen oder rutschige Fliesen in Küche, Flur und Bad führen häufig zu schmerzhaften Stürzen. Das Antirutschmittel lässt sich hier ebenfalls auf verschiedenste Oberflächen verwenden, unter www.supergrip.de gibt es weitere Tipps dazu. Eine gute Idee ist es, bei einer Modernisierung gleichzeitig an das sichere Zuhause zu denken. Wer das Bad verschönert und seniorengerecht ohne Barrieren gestaltet, kann noch vor dem Verlegen die neuen Fliesen rutschsicher machen. Dazu werden die Platten zum Hersteller des Spezialmittels versandt, dort behandelt und wenige Tage später zurückgeschickt.



Was für die Wege im Außenbereich



Telefon: 0202-602843 Heizöl Notdienst 0171-2612016



Gefahren für Bewohner und Bausubstanz minimieren

# Treppen zweifach sicherer machen

(djd). In der kalten Jahreszeit werden sie oft deutlich sichtbar: Mängel an den Treppen und Eingangsbereichen, die dazu führen können, dass Wasser nicht richtig abläuft. Zudem hinterlassen dort Schuhe bei Regen oder Schnee häufiger feuchte Stellen. Aufgrund der kühleren Temperaturen trocknen diese nicht so schnell ab und die Nässe bleibt auf den Stufen stehen. Wenn das der Fall ist, drohen nicht nur böse Ausrutscher und Verletzungen, sondern auch Schäden an der Bausubstanz.

#### Bei Schäden schnell handeln

Bei feuchten Stufen sollte man gerade auf gefliesten Treppen vorsichtig sein. Wenn das Wasser im Winter zu einer glatten Eisschicht friert, wird es richtig gefährlich. Doch nicht nur Personenschäden drohen. Eine einzelne Frostnacht kann schon zu viel sein, wenn Feuchtigkeit in Fugen und Zwischenräume eines Bodenbelags im Außenbereich gelangt. Bei Minustemperaturen gefriert sie, dehnt sich aus, wenn es wieder wärmer wird, und führt schnell zu unschönen Abplatzungen sowie Rissen. Das ist nicht nur ästhetisch ein Ärgernis. Wackelnde Stufen etwa können eine zusätzliche gefährliche Stolperfalle darstellen. Ist erst einmal ein Riss vorhanden, kann weitere Feuchtigkeit eindringen und in der Folge zu tiefergehenden, kostspieligen Schäden an der Bausubstanz führen. "Sind Ab-



platzungen oder Risse sichtbar, sollte man die Treppe oder den jeweiligen Bodenbelag zügig sanieren lassen, um das Haus vor Feuchtigkeitsschäden zu schützen", empfiehlt Slava Schmidt, Technischer Berater beim Flüssigkunststoff-Spezialisten Triflex.

# Abdichten und neu gestalten mit einem System

Eine Sanierung ist selbst im Winter möglich: Flüssigkunststoff in Kombination mit einer vliesarmierten Abdichtung lässt sich auch bei Untergrundtemperaturen von bis zu null Grad Celsius verarbeiten. Dabei wird die Fläche dauerhaft zuverlässig abgedichtet und zudem so gestaltet, dass Wasser abfließt. Unter www.tri-flex.de beispielsweise gibt es mehr Informationen. Die Oberfläche wird dank Quarzsandeinstreuung rutschsicher. Optisch lassen sich viele Farbund Motivvarianten realisieren. Die Arbeiten erledigen geschulte Handwerker schnell: Stufen und Eingänge lassen sich bereits nach zwei Stunden wieder betreten und entfalten sowohl für die Bewohner als auch für Besucher eine einladende Wirkung.



Giesen & Müller
Inh. Sascha Borchardt e.K

Privat- und Industrieservice

Peterstraße 12 42287 Wuppertal

Mob: 0172 2185182 Fax: 0202-2986336 elektro@wtal.de www.elektro-giesen-müller.de





Architektur- und Sachverständigenbüro

Wir bieten Ihnen eine persönliche und individuelle Beratung; natürlich unabhängig und produktneutral

- Hilfe beim Immobilienkauf
- Sachverständigenleistungen
- Hilfe beim Hausverkauf
- Wertgutachten
- Hilfe beim Wohnungsverkauf
- Schadensbeurteilungen
- Direktankauf ohne Makler
- Koordination / Bauleitung



Dipl.- Ing. Architektin Hordenbachstraße 95 Christiane Windgassen 42369 Wuppertal Tel.: 0202 - 76 94 78 45 info@as-windgassen.de

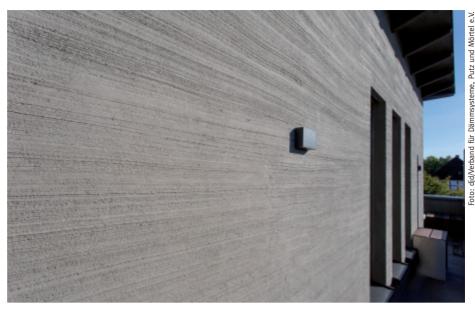
5 Mitglied der Architektenkammer NRW de www.as-windgassen.de Fassaden erhalten mit Farben und Strukturen einen individuellen Stil

# Verputzte Vielfalt

(did). Fassaden erfüllen zwei Hauptfunktionen: Sie schützen das Haus und schmücken es gleichzeitig. Zu den Klassikern bei der Fassadengestaltung zählen Putze. Sie sind robust, langlebig und bieten mit Farben sowie Strukturen zahlreiche Möglichkeiten, die Visitenkarte des Zuhauses nach eigenen Ideen zu gestalten. Insbesondere traditionelle Varianten der Putzoberflächen, die man teils schon seit Jahrhunderten kennt, erleben derzeit ihre Renaissance.



Gerade die enorme Gestaltungsvielfalt überrascht zahlreiche Bauherren und Modernisierer, die sich erstmals intensiver mit Putzfassaden beschäftigen, sagt Antje Hannig vom Verband für Dämmsysteme, Putz und Mörtel (VDPM): "Mit der großen Bandbreite an Materialien, Farben und Verarbeitungstechniken ist es möglich, jeder Putzoberfläche einen eigenen Charakter zu verleihen." Erste Ansprechpartner für die Planung seien qualifizierte Fachhandwerkerbetriebe vor Ort. Sie können Hauseigentümer individuell beraten und die Gestaltung der Fassade fachmännisch vornehmen. Neben Farbmustern arbeiten die Experten aus dem Fachhandwerk dazu heute vielfach auch mit einer speziellen Software, die den möglichen neuen Look der Fassade direkt in ein Foto des Eigenheims einfügt.



Mit diesen Simulationen lassen sich ganz einfach Vergleiche zwischen verschiedenen Farben und Putzoberflächen anstellen. Von Do-it-yourself-Projekten rät Antje Hannig hingegen ab: "Nur durch den Fachhandwerker ist eine professionelle Ausführung gegeben, die über viele Jahre und Jahrzehnte die Ansprüche an den Fassadenschutz erfüllt."

#### Oberflächen in traditioneller **Optik** gefragt

Die Vielfalt möglicher Oberflächen wiederum beweist, wie kreativ sich Putz verarbeiten lässt. Vor allem klassische Optiken werden heute wiederentdeckt - teils mit neuen Verarbeitungstechnologien. Bereits seit dem 19. Jahrhundert ist etwa der ausdrucksstarke Kammzugputz mit seinen horizontalen Linien auf der

Fassadenoberfläche bekannt. Im Jugendstil zum Beispiel war diese Verarbeitungsform sehr beliebt. Unter dem Begriff Besenputz werden verschiedene Strukturen zusammengefasst, die ihre ausdrucksstarke Optik jeweils mit einem Besen erhalten. Der Scheibenputz wiederum zählt aufgrund seiner einfachen Verarbeitbarkeit und der attraktiven Struktur bis heute zu den beliebtesten Fassadenvarianten. Bis in das 14. Jahrhundert reichen sogar die Nachweise für den Kellenwurfputz zurück. Hier kommt es insbesondere auf das Geschick des Fachhandwerkers an, der seine persönliche "Handschrift" an der Fassade verewigen kann. Unter www.putzpoesie.de gibt es mehr Details und Fotobeispiele zu diesen und weiteren Verarbeitungsvarianten für attraktive Putzfassaden.







Moderne Dunstabzugshauben sorgen für reine Luft und punkten mit ihrer Optik

### Prima Klima in der Küche

(did). Ob Boeuf Bourguignon, eine bunte Gemüsepfanne oder gebratener Fisch, ein mehrgängiges Menü für Freunde oder das Lieblingsgericht für die Familie: Wer häufig und gerne in der Küche steht, weiß, wie wichtig eine leistungsstarke Dunstabzugshaube ist. Schließlich möchte man weder beim Brutzeln noch beim anschließenden Genuss penetranten Gerüchen und Küchendämpfen ausgesetzt sein.

#### **Umlufthaube: Filter absorbiert Gerüche und Feuchtigkeit**

Vor allem in offenen Küchen, in denen Essen und Wohnen verschmelzen, sind zudem Geräte gefragt, die mit leisen Laufgeräuschen punkten. Abluft oder Umluft? Muldenlüfter direkt am Kochfeld oder eine Haube, die wie eine edle Lampe aussieht? Es gibt viele Möglichkeiten. Besonders energieeffizient sind dabei Umluftsysteme. Im Gegensatz zu Ablufthauben haben sie den Vorteil, dass der Einbau unkompliziert und kein Durchbruch ins Freie notwendig ist. Letzteres ist stets für eine Energieverschwendung im Winter verantwortlich, da die geheizte Raumluft nach außen befördert wird. Allerdings haben Umluftsysteme oft den Nachteil, dass die Feuchtigkeit, die beim Kochen entsteht, in der Küche bleibt - häufig ein Grund für beschlagene Fenster und sogar Schimmelbildung. Beim Modell Spazio von falmec hingegen absorbiert ein kombinierter Filter mit Zeolith



und Aktivkohle neben Gerüchen auch Feuchtigkeit. Damit schafft das Gerät ein Wohlfühlklima in der Küche. Der Filter hat eine lange Lebensdauer und lässt sich regenerieren. Wie das funktioniert, erfährt man unter www. falmec.de.

#### Leise Laufgeräusche und praktische Extras

Da der Umluftfilter nicht wie klassisch vor der Motoransaugung installiert ist, arbeitet das Modell außerdem besonders leise. Es nutzt die Zentrifugalkraft, um den Kochwrasen durch den Filter zu drücken, und erreicht damit eine deutliche Geräuschreduzierung und eine höhere Ansauggeschwindigkeit. Gleichzeitig ist die edle Umlufthaube mit Regalelementen über dem schlichten Haubenkörper ein Hingucker der besonderen Art. Auf der großen Ablagefläche aus Rauchglas finden viele Kochutensilien, Kochbücher oder auch Kräutertöpfe Platz. Ein integriertes Pflanzregal mit wachstumsfördernder Beleuchtung ist optional erhältlich. Praktisch ist, dass das System neben einer Steckdose auch einen USB-Anschluss sowie einen Tablet-Halter bietet. So können Hobbyköche direkt online nach neuen Rezepten suchen oder beim Kochen ihre Lieblingsmusik hören.





Feuchtigkeit und Schimmel hinter Schränken und in Nischen verhindern

# Gut gelüftet bis in jede Ecke

(djd). Egal wie umsichtig und regelmäßig man die eigenen vier Wände lüftet. Es gibt Bereiche im Haus oder der Wohnung, in denen der Luftaustausch über die Fenster häufig nicht ausreicht. Hinter Kleiderschränken und meterlangen Bücherregalen etwa staut sich die Luft. In der Folge kann sich hier Feuchtigkeit ansammeln, eine Voraussetzung für das Wachstum gesundheitsbedenklicher Schimmelpilze - gerade auch in neuen hochgedämmten Gebäuden. Besonders groß ist dieses Risiko hinter Möbeln, die an Außenwänden des Gebäudes aufgestellt werden. Um für einen steten und ausreichenden Luftaustausch zu sorgen, gibt es Lösungen, die hinter Schrank und Regal festgeklemmt werden, wie den Mini-Lüfter ASL 200. Erhältlich ist das Gerät ebenso wie weitere Lüftermodelle unter www.mould-ex.de.











Pflasterklinker als Bodenbelag für Einfahrten, Terrassen, Plätze und Wege

## Widerstandsfähig und schön



(did). Gleit- und rutschfest, resistent gegen Hitze, Kälte und UV-Licht: Pflasterklinker gelten als ein idealer Bodenbelag für alle Arten von Plätzen und Wegen. Sie weisen einen hohen Widerstand gegen Säure, Laugen und Öle auf und lassen sich daher auch auf stärker belasteten Einfahrten, Höfen oder Straßen verwenden. Langlebige Pflasterklinker aus natürlichen Rohstoffen gehören zudem zu den sogenannten sickerfähigen Bodenbelägen: Regen- und Oberflächenwasser kann auf den gepflasterten Flächen ausreichend versickern, der Flächenversiegelung wird entgegengewirkt. Mit den unterschiedlichsten Farben und Formen lassen sich fast alle Gestaltungsideen umsetzen.

#### Auch nach Jahren noch farbbeständig

Vom Hersteller Gima beispielsweise gibt es nun unter den Namen

Porto, Faro, Florenz und Nazare für Terrassen, Wege und Plätze vier neue Pflasterklinkerfarben, die das bestehende Farbspektrum erweitern. Der Ziegelproduzent bietet damit von hellem Grau und Beige über Gelb und Braun bis hin zu kräftigem Rot und Anthrazit insgesamt zehn aktuelle Farben in vier Formaten an. Die natürlichen Farbtöne fügen sich stilvoll in die Gestaltung ein oder können bewusst individuelle Akzente setzen. Die

Der Fliesenfachhandel in Wuppertal Über 1000 gm Ausstellung. 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

# **ELEKTRO-ANLAGEN STRASSBURGER**

- Installationen
- Reparaturen
- Nachtspeicheranlagen
   Sprechanlagen
- Breitbandverkabelung Kundendienst
- Netzwerktechnik

Gathe 47 42107 Wuppertal Industrieanlagen

• Warmwassergeräte

Telefon: (02 02) 45 32 27

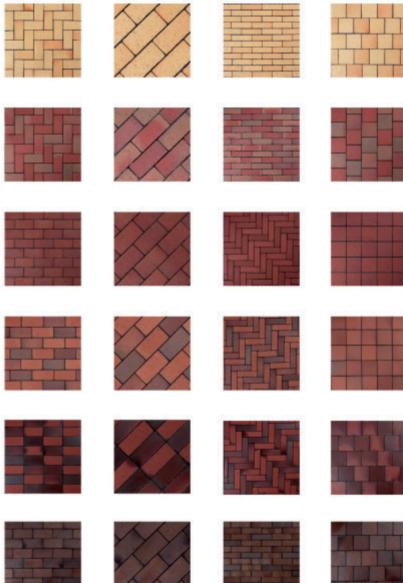
Telefax: (02 02) 45 23 69

-oto: djd/GIMA/Alexander Bernhard

Pflasterklinker aus Lehm und Ton sind farbecht sowie frostsicher und mit dem Qualitätskennzeichen "Original Pflasterklinker - Geprüfte Oualität" ausgezeichnet. Unter www.gima-ziegel.de gibt es weitere Informationen. Ohne künstlichen Farbauftrag sind sie auch nach Jahren farbbeständig und können bei Bedarf mit neuen Klinkern ergänzt oder gereinigt werden. Durch ihre lange Nutzungsdauer sind Pflasterklinker nachhaltig und schonen die wirtschaftlichen und natürlichen Ressourcen.

#### Verlegehilfen für schnelle und effektive Pflasterarbeiten

Die ab Lager verfügbaren Pflasterklinker verfügen über seitliche Verlegehilfen, mit denen eine schnelle und kostengünstige Verarbeitung möglich ist. Alle Klinker sind an drei Seiten mit kleinen Erhöhungen versehen, wodurch sie direkt aneinander verlegt werden können, dies sorgt für ein einheitliches Fugenbild. So wird das gleichmäßige Verlegen erleichtert und ist schnell ohne den Einsatz größerer Werkzeuge möglich. Ergänzt wird das Sortiment durch Gehsteigplatten und Rasenlochklinker mit Schlitz- oder Quadratlochung.









Reichen Sie das **Eigentümerjournal** weiter, Ihr Nachbar freut sich Den Carport zur Energiegewinnung für das Elektroauto nutzen

### E-Tankstelle vor der Haustür

(djd). Zunächst noch zögerlich, mittlerweile aber immer schneller kommt die Elektromobilität in Fahrt: Über 83.000 E-Fahrzeuge waren Anfang 2019 laut Kraftfahrtbundesamt in Deutschland zugelassen. Zwei Jahre zuvor waren es mit 34.000 weniger als die Hälfte. Experten erwarten auch zukünftig ein ähnlich starkes Wachstum, beschleunigt noch durch die aktuelle Klimadiskussion. Doch gleichgültig, ob es sich um ein reines Elektroauto oder einen Plug-in-Hybrid handelt, früher oder später muss jeder Stromer an die Steckdose. Für Hauseigentümer stellt sich damit die Frage, wie und wo sie eine Lademöglichkeit schaffen können. Denn ausschließlich auf öffentliche Ladestationen zu setzen, ist auf Dauer einfach zu umständlich.



Wirklich ökologisch ist die elektrifizierte Fortbewegung nur dann, wenn auch die Energie dafür aus nachhaltigen, erneuerbaren Quellen stammt. Eine Möglichkeit ist es, den Strom für die private E-Tankstelle selbst zu gewinnen, beispielsweise mithilfe der Sonne. Mit einem Dach aus Photovoltaikzellen wird der Carport zum Minikraftwerk. Hersteller wie die Solarterrassen & Carportwerk GmbH bieten dazu Systemlösungen mit allen erforderlichen Komponenten an. Die gewonnene Energie lässt



sich direkt im eigenen Haushalt nutzen, ebenso wie zum Aufladen des E-Fahrzeugs. Alternativ ist es möglich, den Strom in Batteriespeichern "zwischenzuparken", um das Auto über Nacht mit frischer Energie zu versorgen. So kann man am nächsten Morgen wieder mit einem vollen Akku in den neuen Tag starten.

#### Einfacher Aufbau an einem Tag

Die Montage eines Carports mit Ladefunktion ist nicht komplizierter oder zeitaufwendiger als bei einem konventionellen Stellplatz. Meist lässt sich der Aufbau innerhalb eines Arbeitstages bewerkstelligen. Die Konstruktion aus Holz oder Aluminium sorgt für eine hohe Langlebigkeit. Unter www.solarcarporte.de gibt es mehr Details, eine Kontaktmöglichkeit und einen Online-Konfigurator für die individuelle Planung. Geeignet ist die Bedachung mit Photovoltaikmodulen nicht nur für den Carport. Auch als Terrassenüberdachung oder zur Balkonumkleidung sind die Systeme geeignet. Hier bieten sie ebenfalls einen mehrfachen Nutzen: Zusätzlich zum Sicht- oder Witterungsschutz produzieren sie laufend Solarstrom, auch bei bewölktem Wetter. So macht sich die Investition mit der Zeit von selbst bezahlt.





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





- Fassade Treppenhaus Wohnung
- Wärmedämmsysteme
- dekorative und denkmalpflegerische Malerarbeiten

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



Höfen 86 a · 42277 Wuppertal Tel. (0202) 60 62 60 · Fax (0202) 6 07 02 04





www.hausundgrundwtal.de

## Adrenalinkick - geschenkt!







(djd-k). Socken, Haushaltsgeräte oder ein dicker Schmöker waren gestern. Wer ein außergewöhnliches Geschenk für Actionhungrige, Sportskanonen oder Naturliebhaber sucht, für den gibt es zahlreiche Geschenkalternativen. Zu den angesagtesten Highlights zählen eine Tour mit dem Schneemobil, eine Schneeschuhwanderung oder Stand Up Paddling in einer verborgenen Eishöhle. Inspiration für Geschenke mit dem gewissen Adrenalinkick finden sich unter www.jochen-schweizer.de. So lässt sich ein Ausflug in die Winterwelt mit vielen weiteren Aktivitäten bereichern, und dem Winterspaß sind beim Schenken keinerlei Grenzen gesetzt.



Gartenbau · Gartenservice Zaunbau · Steinarbeiten 42349 W'tal, Innsbrucker Str. 13 2 (02 02) 40 06 86 · Fax 4 08 71 95









Hochstraße 71-71a · 42105 Wuppertal Telefon 02 02 / 30 30 11 · Telefax 02 02 / 30 20 21 info@baedeker-brandschutz.de · www.baedeker-brandschutz.de Können wir etwas für Sie tun? Rufen Sie uns an! WIR HELFEN GERNE!

türki- scher Krumm-	<b>V</b>	engl. Männer- kurz-	franz. Departe- ment-	▼	nord- marok. Handel		•	japan. Verwa tungs-	ıl- Z	utat ir Grog	•		Stil, Weise	<b>V</b>	•	ledig- lich	Atom- abart	deutsche Vorsilbe
säbel Protz, Prahler	-	name	hptst.		zentrun	1		bezirk		nervös	<b>&gt;</b>				5		<b>V</b>	<b>V</b>
kleinste vier- stellige Zahl	-						6			n- cher eemann	<b>&gt;</b>							
					9	5						2			Vorname der Nielsen †	dauernd, jederzeit, ununter-		Fremd- wortteil: zu, nach
kleines Bauern-		dt. express. Schrift-		1					5	2	_	6	7		Neisen	brochen		V V
haus griechi-		steller †				2	6	1	_	7	5	1	2					
sche Unheils- göttin	<b>&gt;</b>					2	6	4	8			7	2		letzte Ruhe	<b>&gt;</b>		7
arge Lage	-				8	1			0	6	3	4			Kfz-Z. Apolda	-		afgha- nische Volks- gruppe
altes Zah- lungs- mittel	Werk eines Künst- lers		Abk.: Druck		_	7	8	3	_						Fremd- wortteil: gegen		franz. Schau- spieler †	<b>V</b>
	1013		<b>V</b>	1	5	9		2	4			3	1		•		V .	
mittels, durch	•		3	Mutter der Nibe- lungen- könige	_		sehörde	7	V	orfahr	7		<b>V</b>	franzö- sisch: Gold	Hirsch- art	<b>&gt;</b>		
<b>&gt;</b>	2		sehr genauer Zeit- messer	-								(	9	letzte österr. Kaiserin † 1989	<b>&gt;</b>			
breiige, erdige Flüssig- keit		grillen	<b>&gt;</b>			8						F	ehre der olge- ichtig- eit	•		4		
1	2	3	4	5	6	7	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

Telefax

Telefon 0202 - 4 05 77 0202 - 47 67 47

info@muench-versicherungen.de www.muench-versicherungen.de

#### Geschäfts- und Beratungszeiten

#### Geschäftszeiten

8.15 - 18.00 Uhr Montag 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 14.00 - 15.40 Uhr Donnerstag

#### **Termin mit Voranmeldung**

16.00 - 17.40 Uhr Montag Mittwoch 09.00 - 12.30 Uhr16.00 - 17.40 Uhr Donnerstag

#### Telefonische Beratung und Auskünfte

(Für einfach gelagerte Fallgestaltungen/Fragestellungen)

10.00 - 12.30 Uhr Montag **Dienstag** 10.00 - 12.30 Uhr Mittwoch 10:00 - 11:00 Uhr **Donnerstag** 10.00 - 12.30 Uhr

#### Auflösung Sudoku S. 27

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

Auflösung Rätsel S. 27 BURGUNDER

### **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!

# **Neumitglieder-Werbung**

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

Voraussetzung: Aufnahmegebühr und erster Mitgliedsbeitrag sind bezahlt!







#### Neue Mitglieder werben - Einbruchschutz gratis erhalten!

Wie Sie wissen, können Mitglieder im Rahmen der Aktion: "Mitglieder werben Mitglieder" sich durch entsprechende Empfehlungen eine attraktive Prämie sichern. Für die dunkle Jahreszeit ist derzeit als **Sonderprämie** ein **TV Simulator** erhältlich. Der TV Simulator dient zur Abschreckung von Einbrechern. Über sparsame LEDs werden Farbveränderungen sowie Szenerien und Bildschirmbewegungen simuliert. Es wird quasi für von außen das Haus oder die Wohnung Betrachtende das Flackern eines Fernsehgerätes vorgegaukelt. Das Gerät verfügt über einen Lichtsensor / Dämmerungsmodus und der Möglichkeit, verschiedene Laufzeiten einzustellen. Die Inbetriebnahme ist denkbar einfach über eine normale Steckdose und es ist laut Hersteller mit einem Energieverbrauch von max. 2,7 Watt zu rechnen.

Um diese Sonderprämie oder eine andere gewünschte Prämie zu erhalten, ist ein ausgefüllter und unterschriebene Prämiencoupon in der Geschäftsstelle abgeben oder per Post zu zuschicken. Zu den einzelnen weiteren Voraussetzungen der Prämienhergabe wird auf die nachfolgenden Angaben verwiesen.

#### Prämienvoraussetzungen:

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



	3			
■ TV Simulator	Name	Vorname	_// Mitgliedsnummer	Telefon (bitte für evt. Rückfragen angeben
■ Vermietungsschild (Werbenase zum		1		
Aufkleben auf das Fenster von außen)	Straße/Hausnummer	PLZ	Ort	
Verkaufsschild (Werbenase zum Aufkleben auf das Fenster von außen)	Ich habe folg	endes Neu-M	litglied geworbe	en:
	Name	Vorname	Telefon (bitte für evt. F	Rückfragen angeben)
Gutschein über einen Solvenzcheck für bis zu zwei Personen gleichzeitig	HAUS Straße/Hausnummer	PLZ	Ort	
	The state of the s			



## Stockflecken und Co., was steckt da hinter?

Mit den abnehmenden Temperaturen, tritt regelmäßig ein Problem auf. Es tauchen plötzlich "Stock-" oder Schimmelflecken auf. Zu meist verschwinden diese, wenn es wärmer wird wieder. Oft finden wir diese Flecken in Fensterleibungen oder in Raumecken an Außenwänden. Die Ursache ist zu meist Kondensatbildung.

#### Was steckt hinter dem Phänomen?

Wir produzieren alle in unserem Haushalt eine Menge Wasser. Putzen, waschen, duschen, aber auch unsere Zimmerpflanzen und wir selber geben Wasser ab. Das sind ca. 10-15 L je Person am Tag. Dieses Wasser verdunstet, das heißt, die Luft nimmt die Feuchtigkeit auf, aber auch der Innenputz tut dies. Je höher die Lufttemperatur ist, desto mehr Wasser kann die Raumluft aufnehmen. Ein gesundes Klima liegt bei 20 Grad Celsius und hat eine relative Luftfeuchtigkeit von 50%. Das Wort relativ zeigt schon, dass es eine Abhängigkeit zwischen Luftfeuchtigkeit und Temperatur besteht. In dem genannten Fall, könnte doppelt so viel Wasser (100%) aufgenommen werden. Um das Wasser abzuführen, ist es also notwendig, mehrmals am Tag, die warme feuchte Luft gegen "trockener" Luft austauschen, also zu lüften.

Im Winter haben wir aber zum einen das Problem, dass die Außenluft feuchter ist als die Außenluft im Sommer. Diese Luft kann dann weniger Feuchtigkeit innerhalb der Wohnung aufnehmen, da sie ja schon ein wenig gesättigt ist. Zum Anderem reduzieren viele Bewohner die Häufigkeit des Lüftens, weil ja die kalte Luft erwärmt werden muss. Es muss dann mehr nachgeheizt werden, so denken viele Bewohner. Nicht beachtet wird dabei aber, dass ich viel mehr Energie brauche, um die feuchte Innenluft warm zu halten! In den Nebenräumen werden oft die Heizungen herunter gedreht, um vermeintlich zu sparen. Daraus resultiert, dass bei einer niedrigeren Temperatur, die relative Luftfeuchtigkeit steigt. Die Raumluft kann dann nicht mehr ausreichend Feuchtigkeit aufnehmen.

Es gibt Bereiche in einem Raum, da fließt viel Wärme ab. Die nennen sich Wärmebrücken. Dass sind oft die Fensterleibungen und die Raumecken in den Außenmauern. Hier kühlt sich dann die feuchtere Innenluft schneller ab. Dann erreicht die relative Luftfeuchtigkeit Bereiche von 90% und mehr, das heißt: Wasser in Form von Kondensat wird freigesetzt. Es reicht dann aus, wenn an 6 Tagen je 3 Stunden das Wasser kondensiert, damit sich Schimmel bilden kann.

#### Was hilft dagegen?

3-4 mal täglich Stoßlüften, ca. fünf Minuten. Die Raumtemperatur auf ca. 20 Grad Celsius halten. Kipp-Lüften führt zu einem schnellerem auskühlen der Fensterstürze und zu wenig Luftaustausch, das sollte man meiden.

Dipl.-Ing. (FH) Michael Koch-Kohlstadt, Architekt AkNW VfA

### 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



Kettelservice • Stufenmatten • Sockelleisten • Bandeinfassung Teppiche • Sonderanfertigungen • direkt vom Hersteller Vorwerk Stufenmatten • Tretford Stufenmatten • Sisal Stufenmatten Industrieller Umkettelungsbetrieb

#### 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

Reichen Sie das

### Eigentümer Journal

weiter, Ihr Nachbar freut sich.



#### Einfamilienhaus in Wuppertal Katernberg

Dieser Bungalow im beliebten Quartier Beek/Falkenberg/Stiller Winkel liegt am Ende einer Anliegerstraße. Ein- und Zweifamilienhäuser in landschaftlich attraktiver Lage prägen die als reines Wohngebiet ausgewiesene Umgebung. Naherholungsgebiete , Schule, Kindergarten, Sportstätten sind fußläufig zu erreichen und die Elberfelder Innenstadt mit dem öffentlichen Nahverkehr in weniger als 10 Minuten. Die Autobahn-Anbindungen (u. a. A46) garantieren schnelle Verbindungen im Bergischen Dreieck (Wuppertal, Remscheid, Solingen) nach Düsseldorf, Köln und ins Ruhrgebiet (Essen).

Das Objekt wurde im Jahr 1966 errichtet und 1981 umgebaut. Heizung und Warmwasser

liefert eine Gas-Etagenheizung. Auf separatem Grundstück befinden sich 2 Garagen für je 1 PKW

2 Etagen-Bungalow

Wohngrundstück: 872 gm

2 Garagengrundstücke: 20 und 19 gm mit Garagenhof-Anteil (1/13 von 264 gm)

2 Wohnräume, Küche, Bad/WC, Terrasse, Abstellräume Die UG-Wohnung (97 gm) ist derzeit vermietet. Untergeschoß:

Obergeschoß: 3 Wohnräume, Küche, Bad/WC, Terrasse (107 qm)

Wohnfläche: ca. 215 qm (gesamt)

**Energieausweis:** Bedarfsausweis 270,4 kWh/m<sup>2</sup>a, Gas (Datum: 18.12.2017)

Kaufpreise (VB):

Wohnhaus mit Grundstück: 445.000 € VB 2 Garagen mit Grundstücken: 25.000 €

zzgl. 3,57 % Courtage inkl. 19 % MwSt. für Haus und Grund (Makler)







#### Für Kapitalanleger: 2 ETW in Wuppertal-Barmen

Das Objekt befindet sich in citynaher schöner ruhiger Lage (Anliegerstraße) mit sehr guter Verkehrsanbindung. Bahnhof, Schwebebahn u. Nahverkehr sind fußläufig schnell erreichbar, ebenso wie beliebte Freizeitbereiche um Nordbahn-Trasse, Murmelbach-Tal und Barmer Anlagen. Auch die Wege zur Nahversorgung, Schulen usw. sind kurz.

Die zentral beheizte Immobilie ist sehr gepflegt. Alle notwendigen Dienste (Hausmeister, Hausreinigung, Winterdienst, Pflege der Außenanlagen) sind fremd vergeben. Beide Wohnungen befinden sich direkt übereinander. Sie sind derzeit vermietet und stehen als Paket zum Verkauf. Die Wohnungen sind komplett zur Hofseite (Süd/Südost) gelegen und bestehen aus Wohn-Schlafraum, Küche, Bad und Diele sowie Terrasse (Wohnung 1, Gartengeschoss) oder Balkon (Wohnung 2). Zu jeder Wohnung gehört ein Abstellraum im Keller. Gemeinschaftlich nutzbar sind Waschküche (mit persönlichem WM-Anschluss!), Trockenraum und Fahrradabstellmöglichkeit.

Wohnung 1 verfügt außerdem über einen PKW-Stellplatz im Hof.

Wohnung 1:

Wohnfläche: ca. 40,94 qm

**Stellplatz:** 

Hausgeld: 200,00 € (inkl. Heizkosten-Vorauszahlung, Winterdienst, Hauspflege) Energieausweis: 22.08.2018, Verbrauchsausweis 110,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a); Kat.D; Heizöl

Wohnung 2:

Wohnfläche: ca. 40,74 qm

Hausgeld: 230,00 € (inkl. Heizkosten-Vorauszahlung, Winterdienst, Hauspflege) Energieausweis: 22.08.2018, Verbrauchsausweis 110,6 kWh/(m2\*a); Kat.D; Heizöl

Paket-Kaufpreis: 74.000,- € VB (zzgl. 3,57 % Courtage inkl. 19% MwSt.

für Haus und Grund und Umland [Makler])









### Pinnwand

#### Mehrfamilienhaus gesucht

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

#### Mehrfamilienhaus gesucht

Suche ein Mehrfamilienhaus in Wuppertal, Remscheid, Gevelsberg o. Schwelm. Gerne Objekte mit Bewirtschaftungsdefiziten o. Reparaturstau. Tel: 0174-9234004

#### Exklusiv für Mitglieder kostengünstiges Pinwandinserat!

Interesse? Sprechen Sie unsere Zentrale an!

#### Mitglied sucht

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

2 Zimmerwohnung mit hellem Wannenbad Ostersbaum 68, 50,90 m<sup>2</sup> groß, KM 305 €, NK 155 €, Kaut. 559,90 €. Ideal für Studenten oder für den Einpersonenhaushalt in



ruhiger Lage, aber Citynah. Es ist ein kleiner Balkon, Abstellkammer, Kellerraum, gemeinschaftlichem Waschkeller und Trockenboden vorhanden. Böden sind in der Wohnung nicht verlegt, so dass diese individuell gestaltet werden können. Absprache mit dem Vermieter möglich, Unmittelbar in der Nähe halten viele Buslinien.

Verbrauchsausweis 230 kwh/m<sup>2</sup>\*a E.klasse G, Datum 08.11.2018, E.Träger Gas.

Weitere Infos unter: www.hausundgrundwtal.de/immobilienangebote

#### **Elegantes Wohnen im Zooviertel wartet auf Sie!**

Diese elegante Zweizimmer-Eigentumswohnung ist aufwendig saniert worden und wartet mit sofortiger Bezugsfertigkeit auf Ihre stilsichere Einrichtung. Der Grundriss öffnet Ihnen Platz für Ihre persönlichen Gestaltungswünsche.

Die Glattputzoptik, glassatinierte Schiebetürelementen, das barrierefreie Bad, welches durch seine geschickte Aufteilung den Betrachter erstaunen lässt, sowie zum Verweilen die ausgebaute Loggia, runden den modernen Charakter der Wohnung ab. Selbstverständlich wird diese Wohnung über eine moderne Gasetagenheizung beheizt.

Das Haus mit seiner homogenen Hausgemeinschaft ist ruhig und gepflegt. Es steht ein Garten zur Mitbenutzung zur Verfügung. Die Anbindung an den ÖPNV ist sehr gut und fußläufig erreichbar. In kurzer Entfernung zum Objekt stehen öffentliche Parkplätze in ausreichender Anzahl zu Verfügung. In unmittelbarer Nähe befinden sich auch Ärzte unterschiedlicher Fachdisziplinen.

#### Lassen Sie sich nicht den Anblick dieser Wohnung entgehen – Besichtigungstermine kurzzeitig möglich







Baujahr: 1925

Wohnfläche: ca. 53 qm, bezugsfrei, Hochparterre, Gartennutzung

Sanierungen: Bad erneuert, Heizung erneuert, Strom erneuert, Böden und Wände erneuert, neue Glasschiebetüren, Fenster teilsaniert

Hausgeld: 110,-€ pro Monat

**Energieausweis:** Datum 04. 02. 2019, Verbrauchsausweis, 143,9 kWh/m<sup>2</sup>a, Gas

**Kaufpreis:** 93.500,- € VB zzgl. 3,57 % Courtage inkl. 19 % MwSt. für Haus und Grund (Makler), sowie Auszahlung des aktuellen

Anteils / Guthabens an der Instandhaltungsrücklage





Helle 4-Zimmerwohnung im Zoo-Viertel, Balkon, an ruhige Mieter, WFL. 150,67 m<sup>2</sup>, KM 1.130 €, NK 160 € (2 Personen).

Die Wohnung liegt in einem gepflegten Gründerzeithaus Zoo-Viertel. Es be-

sitzt einen großen Balkon zur Gartenseite. Die Wohnung ist saniert worden und sofort bezugsfähig. Den absoluten Mittelpunkt bildet das WZ mit seinen 40 m². Es verfügt zu dem über einen Erker. Die Wohnung besitzt 2 Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer. Ergänzt wird die Wohnung durch eine Dachkammer, die Wohnraum ähnlich ausgebaut ist, diese Dachkammer ist nicht in der zu vermietenden Wohnfläche erhalten.

Das Objekt ist an die Nahversorgung in Vohwinkel / Sonnborn und Elberfeld angebunden. Die Schwebebahn ist fußläufig erreichbar. ebenso die S-Bahn mit seinen Park & Ride Parkplätzen. Bedarfsausweis, Baujahr 1903, Energieträger Strom, 263,00 kWh/(m<sup>2</sup>·a), 30.04.2014s.

Weitere Infos unter: www.hausundgrundwtal.de/ immobilienangebote

Wohnen im Luisenviertel, 67 qm, KM 522 €, NK 170 €, Kaution 1044 €. Das Objekt verfügt über einen Aufzug. Sie betreten die Wohnung durch einen Flur mit ca 11 m² Grundfläche. Von ihm aus sind alle Räume bequem erreichbar. Hofseitig liegt eine ca. 6 m² große, funktionale Küche, daneben ein ca 15 m² großes Schlafzimmer. Dem Schlafzimmer vor-



gelagert befindet sich ein ruhiger Balkon mit einer Grundfläche. Das Bad besitzt sowohl eine Wanne & eine Dusche und ist ca 6 m<sup>2</sup> groß. Das Wohnzimmer ca. 26 m<sup>2</sup> ist sehr üppig geschnitten, das Herz der Wohnung. Verbrauchsausweis 102 kwh/m<sup>2</sup>\*a E.klasse D, Datum 11.11.2015, E.-Träger Gas. Weitere Infos unter: www.hausundgrundwtal.de/immobilienangebote



3-Zimmerwohnung, Citynah in der Wülfingstraße, 75 m², KM 458 €, NK 95 €, Heizung 45 €, Kaution 900 €. Die Wohnung liegt im 3.Obergeschoss, eines Mehrfamilienhauses, BJ 1967. Das Haus ist energetisch aufwendig saniert, verfügt über einen Vollwärmeschutz und eine Brennwertheizung. Mittelpunkt der Wohnung bildet das Wohnzimmer, mit einer

Panoramawand in Marmoroptik. Die Wohnung besitzt ein Bad mit separatem WC. Neben dem 2ten Schlafzimmer befindet sich eine sonnige Loggia. Verbrauchsausweis vom 08.10.2019, Warmwasser enthalten, 98 kWh/m2\*a, Energieklasse C.

Weitere Infos unter: www:hausundgrundwtal.de/immobilienangebote

3-Zimmerwohnung in Innenstadtnähe (Dessauerstr.), KM 430 €. NK 50€ PP, Kaution 860€. Das Objekt, BJ 1960 liegt fussläufig zum Bahnhof und ist somit besonders Pendler geeignet. Die Wohnung befindet sich im 1.OG, ist hell und sonnendurchflutet. Alle Räume sind mit Laminat ausgelegt. Gartenseitig befindet sich ein Balkon sowie ein separater Austritt im Wohnzimmer. Die Wohnung besitzt ein Wannenbad mit einem separaten WC. Das Wohnzimmer hat eine Panorama-



scheibe, in ihm lässt sich auch gut ein Esstisch stellen. Verbrauchsausweis vom 18.10.2013 93,00 kWh/m<sup>2\*</sup>a, Energieklasse C Energieträger Gas. Weitere Infos unter: www.hausundgrundwtal.de/immobilienangebote



Studentenwohnung, Freiligrath str. 101, ca. 36 m², KM 255 €, NK 80 €, HK 50 €, Kaut. 510 €. Sehr gepflegte Einzimmerwohnung mit Balkon, Wannenbad mit Fenster und Küche. Bezugsfertig saniert für eine Person. Die Wohnung ist mit Vinyl/Laminatboden ausgestattet. Das Wannenbad ist vor einigen Jahren saniert worden. Wohn-/Schlafraum mit kleinem Balkon in frisch

weiß gestrichener Wandfarbe. Küche frisch gestrichen, Wannenbad weiß saniert mit Fenster. Sie heizen mit einer Gaszentralheizung. Ideal als Starterwohnung für eine Person. Verbrauchsausweis 173,90 kwh/ m<sup>2</sup>\*a E.klasse E, Datum 17.06.2018, E.Träger Gas.

Weitere Infos unter: www.hausundgrundwtal.de/immobilienangebote

Ruhige 2-Zimmerwhg., ca 52 m², W´ptal Nordstadt gern an ältere ruhige Mieter Hochparterre, KM 309 €, NK 85 €, Kaut. 856,44 €, kein Energieausweis, da Denkmalschutz. Gut aufgeteilte 2-Zimmerwohnung im Hochparterre der Wuppertaler Nordstadt. Sie finden eine ruhige Wohnumgebung vor, ideal für ältere Mieter, die wenige Stufen bewältigen möchten. Die Wohnung wird



mit einer Gasetagenheizung beheizt. Das Objekt ist aus Eigentümerhand der Gründerzeit und bietet einen repräsentativen Eingangsbereich mit Treppenhaus, schöne Stuckelemente und Originalholztüren. Diele, Wannenbad mit Fenster, Küche, Wohnraum und Schlafraum, kleiner Abstellraum und Keller. Weitere Infos unter: www.hausundgrundwtal.de/immobilienangebote

### **Aufgepasst**

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



Kinderfreundliche Maisonette- Wohnung am Eckbusch - 5 Zi/K/D/B, KM 1050, NK 125 (2Pers.). Bei dem Objekt han-

delt es sich um ein freistehendes Zwei-Familien-Haus. Das Objekt liegt in einen großzügigen Garten, mit Gartennutzung. Zur Wohnung gehören zwei Stellplätze. Die Wohnung liegt im 1.OG und im DG. Es verfügt über 2 Balkone, je einem Dusch- und einem Wannenbad. sowie 4 Schlafräume. Die Wohnung hat eine Wfl. von ca 130 gm (Grundfl. ca 150 m<sup>2</sup>).

Über die A46 ist man gut mit den Ballungsräumen Düsseldorf, Essen, Dortmund verbunden. Im Nahversorgungszentrum Eckbusch finden Sie fußläufig gute Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte etc.. In unmittelbarer Nähe des Objekts befinden sich zwei Kindertagesstätten und ein Grundschule. Verbrauchsausweis, Energieträger Strom, 113,00 kWh/(m<sup>2</sup>·a) - Warmwasser enthalten Energieeffizienzklasse D,

Datum 01.08.2019

Weitere Infos unter: www.hausundgrundwtal.de/ immobilienangebote

#### Beratungszeiten

#### **Wuppertal Elberfeld**

Dessauerstraße 3, 42119 Wuppertal

#### Telefonische Beratung und Auskunft

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

#### 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

#### Keine Sprechstunde am 05.02.20

#### Langenberg

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

#### Langerfold

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

#### Keine Sprechstunde am 07.01.20

#### Ronsdorf

Kath. Jugendheim St. Josef Remscheider Str. 8, 1. OG Sprechstunden jeden 1. und 3. Diens

Sprechstunden jeden 1. und 3. Dienstag im Monat von 14 30 - 15 00 Uhr

von 14.30 - 15.00 Uhr

Keine Sprechstunde am 07.01.20

#### **Anschriften**

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

Dessauerstraße 3 42119 Wuppertal

fon 0202/47955-0 fax 0202/47955-70

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

#### Haus-, Wohnungsund Grundeigentümerverein Langenberg e.V.

Froweinplatz 6 b 42555 Velbert

fon 02052/84774 fax 02052/84774

email: hauswohnungsgrundeigentuemerlgb@gmx.de

#### **Impressum**

#### Herausgebe

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

ISSN 2567-1472

#### Redaktion

Verantwortlich

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

#### Anzeigenverwaltung

Andreas Wimmers Martin-Luther-Straße 15 45525 Hattingen Telefon 023 24 - 258 22

Mobil 0172 - 511 5244

email andreas.wimmers@gmx.de

#### Herstellung

regioprint GmbH

Roßkothenweg 19 • 45470 Mülheim a.d. Ruhr

Telefon 02054 - 939 72 88
Telefax 02054 - 939 72 89
email mail@regioprint.de

Bezugspreis jährlich 42,00 EUR

Auflage 6.000

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

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

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

### Immobilien sind unsere Spezialität!

#### **Deshalb sollten Sie uns**

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

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

### Preisindex für Lebenshaltung

### Verbraucherpreisindex Deutschland Basisjahr 2015 = 100

Basisjahr	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
2015	98,5	99,2	99,7	100,2	100,4	100,4	100,6	100,6	100,4	100,4	99,7	99,7
2016	99,0	99,3	100,0	100,1	100,6	100,7	101,1	101,0	101,0	101,2	100,5	101,2
2017	100,6	101,2	101,4	101,8	101,8	102,1	102,5	102,6	102,7	102,5	102,1	102,6
2018	102,0	102,3	102,9	103,1	103,9	104,0	104,4	104,5	104,7	104,9	104,2	104,2
2019	103,4	103,8	104,2	105,2	105,4	105,7	106,2	106,0	106,0	106,1	105,3	

#### **Verbraucherpreisindex NRW Basisjahr 2015 = 100**

Basisjanr	Jan.	reb.	Marz	Aprii	Iviai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	OKt.	NOV.	Dez.
2015	98,5	99,1	99,7	100,2	100,5	100,5	100,5	100,6	100,4	100,4	99,8	99,8
2016	98,9	99,4	100,1	100,1	100,6	100,7	101,0	101,0	101,0	101,2	100,5	101,2
2017	100,6	101,3	101,4	101,9	101,8	102,1	102,5	102,6	102,6	102,4	102,0	102,5
2018	101,9	102,3	102,8	103,1	103,8	103,9	104,3	104,5	104,6	104,8	104,1	104,1
2019	103,4	103,9	104,3	105,3	105,5	105,7	106,1	106,1	106,0	106,1	105,4	

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

	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
2018	101,7	102,2	103,0	103,2	104,3	104,4	105,2	105,2	105,3	105,4	104,2	104,4
2019	103.4	103.9	104.4	105.4	105.7	106.0	106.4	106.3	106.2	106.3		

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

	Jan.	reb.	MINITZ	Aprii	IVIdi	Juni	Juli	Aug.	sep.	OKI.	NOV.	Dez.
2018	101,56	101,78	102,91	103,32	103,97	104,09	103,85	104,01	104,42	104,68	104,10	104,05
2019	102,97	103,30	104,35	105,10	105,24	105,41	104,91	105,06	105,29	105,44		

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

#### Brennstoffe

### **120 JAHRE HEIZOEL VORST**

Deutscher Ring 69, 42327 Wuppertal, Tel. 744035

Dach + Wand



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

Charlottenstraße 64

Tel.: 0202/301466 Fax: 0202/312975 mfo@hotzbau-benn.de www.hotzbau-benn.de

Holzbau

42105 Wupperta

seit 1914

#### Dachdeckermeisterbetrieb

Altenburg Inhaber: Jens Küspert

Dach, - Wand- und Abdichtungstechnik



Heidter Berg 65a Inhaber Dachdeckermei 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



Tel. 0202 / 64 80 229 www.berufskleidung-kettler.de Offnungszeiten: Mo., Di. u. Do. 08:00 - 18:00 Mi. u. Fr. 08:00 - 17:00 und Sa. 09:00 - 13:00 Schweimer Str. 141 - 42389 Wuppertal



BVI

MIETVERWALTUNG WEG-VERWALTUNG INDUSTRIE UND GEWERBEVERWALTUNG

IMMOBILIEN

– IMMOBILIENMAKLER

– AN + VERKAUF

– PROJEKTIERUNG

– BEWERTUNG

TUV

HAUSMEISTERSERVICE

– GARTENSERVICE – REINIGUNGSSERVICE

– REPARATURARBEITEN RUND UM IHRE IMMOBILIE Oberdörnen 7 · 42283 Wuppertal

2 (0202) 2 55 50 -0 Fax 2 55 50 25 www.haut-jordan.de E-Mail: info@haut-jordan.de



Deutscher Ring 65 | 42327 Wuppertal Telefon (02 02) 71 11 77 Hans-Joachim Nolte Bedachungen GmbH Meisterbetrieb seit 1898

### Mehr LEISTUNG

Dachflächenfenster

Be- und Entlüftungssysteme

als Sie denken Falt und Klapptreppeneinbau

Feucht- und Naßraumabdichtungen



oder rufen Sie die Dochdeckerinnung an Tel.:28 09 00, Wuppertal, Hofkamp 148



### Hier könnte Ihre Anzeige stehen!

Wir beraten Sie gerne. Mobil 0 172/511 52 44 Telefon 02324/25822

andreas.wimmers@gmx.de

Wir bringen den Genuss für das Auge und den Fuß!

#### Parkett Schulz

Sonnborner Str.15





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

### **B&E** BAUELEMENTE GmbH

Markisen · Fenster · Haustüren · Rollladen · Garagentore · Vordächer

Sanderstraße 188 42283 Wuppertal www.bebauelemente.de

**2** 0202/979090



**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



02 02/ 2 78 78 - 0 rmstraße 11-17 42327 Wuppertal Info@tueren-heldmann.de www.tueren-heldmann.de

Unsere Türenausstellung ist eine der größten in NRW



#### 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 • Fenster • Markisen elektrische Antriebe

42899 Remscheid priv. 02 02 / 71 12 63

Am Blaffertsberg 30 **2** 02191/58949-38



Tel. 02 02-75 17 52

info@adolfenge.de • www.adolfenge.de

### Beilagenhinweis:

In dieser Ausgabe finden Sie Beilagen der Firma Volker Otto!



