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

Eigentümer journal.

Mitgliederversammlung Langenberg am 19.11.2019

ISSN 2567-1472

Besuchen Sie uns im Internet
www.hausundgrundwtal.de

RECHTSTIPPS • IMMOBILIENSERVICE
BRANCHENNEWS • VEREINSARBEIT

November
2019

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

– Verwaltung nach dem Wohneigentumsgesetz (WEG)

Wir übernehmen - nach den Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes - für Ihre Eigentümer-Gemeinschaft die vollständige kaufmännische und technische Verwaltung der Immobilien. Eigentümern, die Ihr Eigentum nicht selbst nutzen, bieten wir auch eine individuelle Mietverwaltung an.

– Haus- und Mietverwaltung von Wohn- und Gewerbe-Immobilien

Wir übernehmen dabei für Sie die vollständige kaufmännische und technische Verwaltung Ihrer Immobilien. Sie können mit uns auch individuelle Vereinbarungen treffen und/oder uns auch nur für einzelne Aufgabenbereiche beauftragen.

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

Gutes wollen und Gutes tun

Wider besseres Wissen und trotz einhelliger Ablehnung durch viele Haus- und Grundeigentümer, wie auch aller guten und richtigen Argumente, wurde in Wuppertal die Schaffung einer Baum-(Schutz?)-Satzung beschlossen - entgegen allen positiven Erfahrungen mit deren vormaliger *Ab*schaffung. Zugegeben, das Vorliegen „besseren Wissens“ ist nur eine (positive) Vermutung. Nicht auszudenken, wenn es anders wäre! Dann hätte der *Glaube* das *Wissen* endgültig verdrängt.

Verbale populistische Aufrüstung verschleiert die Untat. Oder täte es auch eine (einfache) Baumsatzung? Nur Missetäter, so fühlt der „Bauch“ der guten Bürger, sind gegen den Schutz von Schützenswertem. Noch überzeugender als eine **Schutz**satzung wäre eine „*Gute Baumschutzsatzung*“, sodass klar ist, das „Gute Kindermädchen“ (Nanny) hat alles richtig gemacht.

Bürokratiefolgen-Abschätzung? Fehlanzeige! Nur eine Planstelle und überschaubare Kosten für das „Baumschutzamt“ reichen, glauben die Beschließenden - als habe die Stadt schon wieder pekuniäre Freiräume. Wissen sie, was sie tun oder *glauben* sie es nur? Jeder von ihnen sollte vorab einmal die gesamte Prozedur von der Antragstellung bis zur (möglichen) Dispenserteilung durchlaufen müssen - arbeits- wie aufwandzeitlich und kostenseitig - damit er bzw. sie begreifen, was uns baumfreundliche Bürger empört. Ob es die Satzungsgeber in ihrem Glauben und ihrer Phobie gegen eigenverantwortlich und frei entscheidende Bürger erschütterte, würden sie einmal aus der abgeschlossenen Nussschale ihres Eigenlebens in die amtliche Wirklichkeit katapultiert? Das mit dem Beschluss vermittelte ‚Augen zu und durch’ signalisiert den Betroffenen ein zynisches „Habt euch nicht so“.

Ähnlich verhält es sich mit der Kurtaxe/Beherbergungssteuer/Infrastrukturförderabgabe, von der sich die Stadt Einnahmen in Höhe der laufenden Ausgaben für einen ehemaligen Beigeordneten und einen noch abzuschließenden Arbeitsgerichtsprozess um eine künstlerische Leiterin des Tanztheaters erhofft. Das sagt sie natürlich nicht so. Die Gute Bettensteuer soll vorgeblich exklusiv für gute Zwecke erhoben werden, denn gegen Gutes etwas einzuwenden fällt nicht leicht. Oder sind Sie, liebe Leser, gegen das Pina-Bausch-Zentrum oder gegen die Unterstützung der Diakonie? Richtig, Sie sind dafür. „Kaufen“ Sie damit auch die Heuchelei, eben dafür, und nur dafür, werde die Steuer gebraucht? **Zweck gut - Maßnahme gut**. In diesem populistischen „Verkaufsargument“ verbirgt die Stadt zwei Finten.

Erstens verhält es sich mit dem Finanztopf von Wuppertal nicht anders als mit jenen Töpfen, wie sie auch die schwäbische Hausfrau für ihre Maultaschenzubereitung nutzt. Der Topf macht erst einmal alle Inhalte gleich. Dann kommt die Schöpfkelle ins Spiel. Mit anderen Worten, Steuern füllen die Kasse unterschiedslos. Später wird daraus verteilt. [Wäre es anders und gäbe der Kämmerer die unverbrüchliche Zusage (bei Bruch Steuer zurück!), mein diesjähriger Grundsteuerbeitrag diene exklusiv der Wiederherstellung der Jacobstreppe in Elberfeld im nächsten Jahr, ich würde unaufgefordert 10% drauflegen und ihn am Vollzug messen.]

Die zweite Finte klang oben schon an. Im Wunderland der Steuerschaffenden existieren Bürokratiefolgen nicht. Erst in der Realität sind sie ein riesiges Problem, aber aus der Perspektive der Verursacher tragen sie eine Tarnkappe. Dank dieses Zaubers bleiben sie „unsichtbar“. Das sieht dann so aus. Der Stadt kostet die

Inhalt
November 2019

VON FALL ZU FALL

Anspruch auf Astrückschnitt verjährt 5

WEG-Kurzzeitvermietung von Eigentumswohnungen zulässig 6

Betrachtungszeitraum für ortsübliche Vergleichsmiete 8

Streitige Forderung –Zugriff auf Barkaution zulässig 9

TAL AKTUELL

Wuppertaler Termine 11

Neue Eingangstür fürs Rathaus 13

Prinz Jussuf im Turmhof 14

König Bürokratius im Garten 14

Baumschutzsatzung der Stadt Wuppertal 16

NEUES UND WISSENSWERTES

Wärme nicht zum Fenster rauswerfen 18

Die Heizung regelmäßig auf Herz und Nieren prüfen lassen 20

Mit Modernisierungen ans Ziel 21

Wertstabil und nachhaltig einrichten 22

Kleine Platte, große Wirkung 24

Baugrund und Infrastruktur müssen passen 25

Automatisiertes Fahren 26

Rätsel / Sudoku 27

VEREIN

Geschäftszeiten 28

IMMOBILIEN-SERVICE 30-33

IMPRESSUM/BERATUNGSZEITEN/INDEX 34

Titelbild: Herbststimmung am Deilbach in VelbertLangenberg (Foto Klaus Riske)

Eintreibung der Steuer auf die Belegung (nach Stunden?) von Beherbergungsbetten nur eine Planstelle, also etwa ein Achtel der prognostizierten Brutto-Einnahmen. Verborgen bleibt ihr der Aufwand, den die Steuererhebung bei Betroffenen auslöst.

Ob die Väter der Idee noch dem Stadtmauer-Denken verhaftet sind? Meinen sie, am Stadttor eine Eintrittsgebühr zu verlangen sei doch kinderleicht? Das könne die Schildwache nebenher erledigen, wie heute Kasse und Einlasskontrolle im Phantasialand. Real, bei den Beherbergungsunternehmen, verursacht die Steuer beträchtlichen Aufwand. Die Folge sind zusätzlichen Personalkosten. Würden diese von der schildbürgerlich agierenden Stadt übernommen werden müssen (aufgewacht!), wäre die Schnaps-, pardon Bettensteuer-Idee, gleich wieder vergessen, dank negativem Finanzergebnis (Gesamtkosten minus Ertrag). Ungeachtet dessen signalisieren die Akteure auch hier ihre Augen-zu-und-durch-Haltung á la „Hotelbetreiber, habt euch nicht so“.

„Glauben“ entgegen dem eigenen „Wissen“, das wäre eine unentschuldbare *mentale* Fehlleistung. Und wenn bei der Baumsatzung wie auch der Beherbergungssteuer lediglich *intestinale* Entscheidungen (aus dem Bauch) vorliegen? Schließlich hält sich auch im Management der unausrottbare Fehlglaube, Bauchentscheidungen seien die besseren. Falls also die „Stadt“ unter Rückgriff auf ihre Verdauungsorgane entschieden hat und dies beizubehalten gedenkt, so sollte sie unbedingt ihr Mikrobiom verbessern (Sofortmaßnahme!). Es gilt als wissenschaftlich erwiesen: die Darmflora „denkt mit“. Allerdings müssen es die „richtigen“ Bakterien sein. Man weiß nur noch nicht genau, welche das sind. Als gesichert gilt: besonders wohl fühlen sich die wünschenswerten mikrobiellen Helfer in Gegenwart vieler Ballaststoffe - aber daran mangelt es hier wohl eher nicht.

P. Scharfenberg

...mehr als nur Steine

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

Laub Elektrotechnik Meisterbetrieb

· Elektroinstallation
· Schaltschrankbau
· Beleuchtungsanlagen
· Netzwerkverdrahtung
· Sat-/Kabelanlagen
· Sprechanlagen
· Telefonanlagen

Waisenstr. 14
42281 Wuppertal

Tel. 0202 / 76 95 81 77
Fax 0202 / 76 95 81 78

info@laub-elektrotechnik.de
www.laub-elektrotechnik.de

Schlosserei
Tel. 31 65 50
Fax 30 38 65

Kromberg Metallbau GmbH
Türen • Tore • Fenster
Treppen • Geländer • Gitter
Reparaturdienst

Wiesenstraße 120 • 42105 Wuppertal-Elberfeld

seit 1919

Poschen & Giebel
Rohr- & Kanalreinigung | Kanal TV | Entsorgung

Schnell
Preiswert
Kompetent

Zuverlässig seit 1919

Auch im Notdienst

Reinigung
Entsorgung
Dichtheitsprüfung

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

Moderne Systemmöbel bieten passgenaue Lösungen für besseres Wohnen.

Die System-Elemente zeigen wir Ihnen in unseren Ausstellungen. Für die Planung sind wir bestens vorbereitet. Die perfekte Lösung finden wir im Gespräch mit Ihnen.

Eine Visualisierung zeigt vorab, worauf Sie sich verlassen und freuen dürfen.

gut geplant
ist besser gewohnt

Möbelhaus WELTEKE
Jesinghauser Str. 1 · Wuppertal-Langerfeld

Ihren persönlichen, unverb. Beratungstermin vereinbaren Sie unter 0202 2608633

Anspruch auf Astrückschnitt verjährt

Grenz- oder grenznahe Bäume sind immer wieder Anlass zu Streitigkeiten von Nachbarn untereinander. Eine besondere Fallgruppe bildet hierbei der sogenannte Überhang im Sinne des § 910 BGB. Es handelt sich dabei um Äste, die über die vertikal gedachte Grundstücksgrenze hinaus ins Nachbargrundstück hineinragen. Wenn der Nachbar auf fromme Worte nicht hört, bleibt dem sich gestört fühlenden Nachbarn nichts anderes übrig, als seine vermeintlichen Ansprüche vor Gericht geltend zu machen. Der BGH musste sich mit einer solchen Fallgestaltung auseinander setzen (Az. V ZR 136/18).

Die Parteien des Verfahrens sind Eigentümer benachbarter Grundstücke. Ihre Grundstücke liegen nicht nebeneinander, sondern stoßen rechtwinklig aufeinander und umgrenzen das Grundstück eines dritten Nachbarn. Alle drei Grundstücke haben einen gemeinsamen Grenzpunkt. In der Nähe des Grenzpunktes befindet sich eine Fichte, deren Stamm teilweise auf dem Grundstück des beklagten Nachbarn und teilweise auf dem Grundstück des dritten Nachbarn steht. Äste der Fichte ragen auf das Grundstück der klagenden Eigentümerin herüber. Mit der Klage verfolgte diese das Zurückschneiden der Fichte in der Gestalt, dass Zweige und Äste nicht auf ihr Grundstück herüberragen.
Die Klage blieb jedoch erfolglos. In allen drei Gerichtsinstanzen standen die Gerichte der klagenden Eigentümerin zwar zu, dass eine Eigentumsstörung vorliegt. Gleichwohl wurde der Anspruch auf Rückschnitt abgelehnt, da dieser verjährt ist. Der Anspruch des Grundstückseigentümers auf Zurückschneiden herüberragender Äste unterliegt hierbei der regelmäßigen Verjährungsfrist nach §§ 195, 199 BGB und somit der kenntnisabhängigen dreijährigen Verjährung. Die klagende Eigentümerin hatte insoweit die Klage zu spät erhoben.

Der BGH stellt hierbei klar, dass hier aus seiner weiteren Rechtsprechung, wonach nach Verjährung von Unterlassungsansprüchen nicht in Betracht kommt, wenn eine einheitliche Dauerhandlung vorliegt, die den rechtwidrigen Zustand fortlaufend aufrecht erhält, nicht greift. Der Anspruch auf Beseitigung der Störung entsteht vielmehr in dem Zeitpunkt, in dem die Eigentumsbeeinträchtigung (§ 910 Absatz 2 BGB) in Folge des Wachstums der Äste einsetzt.

Fazit:
Man sollte bei Störungen im Nachbarrecht nicht zu lange mit der Verfolgung seiner Ansprüche warten, wie der Fall zeigt. Zwar ist selbstverständlich, dass man bei den ersten zarten Herüberwachsen von Ästen sich noch keine großen Gedanken darüber macht, wie das ganze irgendwann mal endet. Genauso ist verständlich, dass man in derartigen Fallgestaltungen lieber mit sanften Worten und langem Atem versucht, den Nachbarn zu einem freiwilligen Rückschnitt zu bewegen. Gleichwohl sollte man rechtzeitig Nägeln mit Köpfen machen. In Nordrhein-Westfalen landen derartige Fälle so oder so nicht gleich vor Gericht, sondern, wenn man den Nachbarn so nicht überzeugen kann, ist zunächst zwingend vor dem Schiedsamt ein Schiedsverfahren durchzuführen.

Gleiche Problematik kann den Eigentümer auch bei Nichtbeachtung von Pflanzabständen ereilen. Das Nordrhein-Westfälische Nachbargesetz sieht in einer besonderen Vorschrift vor, dass man 6 Jahre lang Zeit hat, von dem Nachbar zu verlangen, die vorgesehenen Abstandsvorschriften einzuhalten. Aber auch diesbezüglich ist angeraten, lieber sofort tätig zu werden, als das ganze mehrere Jahre einfach laufen zu lassen. Denn vielfach entsteht dann hier die Uneinsichtigkeit des Nachbarn darüber, dass man sich so viele Jahre Zeit gelassen hat, um auf die fehlerhaften Pflanzabstände hinzuweisen.

Auch wenn im vorliegenden Fall die Verjährung des Beseitigungsanspruchs durch den Nachbarn eingetreten ist, ist der Eigentümer nicht ganz schutzlos gestellt. Ihm steht weiterhin das Selbsthilferecht des § 910 BGB zu, wonach er die vom Nachbargrundstück herüberragenden Zweige abschneiden und behalten kann. Wohlgemerkt „behalten“ kann und nicht wie es so viele tun, einfach dann das Heruntergeschnittene dem Nachbarn auf dessen Grundstück zu werfen. Dies ist wiederum nicht statthaft.

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

Hier könnte Ihre Anzeige stehen!

Wir beraten Sie gerne.

Telefon 0 23 24 / 2 58 22

e-mail: andreas.wimmers@gmx.de

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

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

Urteile in Kurzfassung

zusammengestellt von RA Klaus Riske

Abstand
Die vertragliche Pflicht des Vermieters, dem Mieter als Gegenleistung für die vorzeitige Vertragsauflösung eine Abstandszahlung zu leisten, gehört nicht zu den Ansprüchen die bei Verkauf des Grundstücks auf den neuen Eigentümer übergehen (OLG Jena, Urteil vom 30.08.2019 - 4 U 858/18).

Aufgepasst

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

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

WEG-Kurzzeitvermietung von Eigentumswohnungen zulässig

In Wohnungseigentümergemeinschaften treffen unterschiedlichste Interessenlagen aufeinander. Der eine hat die Wohnung als Lebensmittelpunkt gekauft, der andere als reine Kapitalanlage. Dass Kapitalanleger dann ihre Wohnung vermieten liegt auf der Hand. Wenn es jedoch zu sehr häufigen wechselnden Vermietungen, wie bei Feriengästen kommt, kann der Streit vorprogrammiert sein. So musste sich der BGH zu der Vermietung an Feriengästen, in einer Eigentümergemeinschaft, deren Gemeinschaftsordnung genau solches mit vorsah, auseinandersetzen (Az. V ZR 112/18).

Die Parteien des Falles war eine Wohnungseigentümergemeinschaft mit 8 Wohnungen. Die Teilungserklärung der Gemeinschaft enthält eine Regelung, wonach den Wohnungseigentümern auch die kurzfristige Vermietung ihrer Wohnung (z.B. an Feriengäste) gestattet ist. Eine sogenannte Öffnungsklausel sieht vor, dass die Teilungserklärung mit einer Mehrheit von 75% aller Miteigentumsanteile geändert werden kann. Mit einer solchen Mehrheit beschlossen die Wohnungseigentümer in einer Eigentümerversammlung die Teilungserklärung dahingehend zu ändern, dass die Überlassung einer Wohnung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste, vor Ort befristet Tätige oder andere Mieter mit Unterkunftsbedürfnissen von kurzer Dauer sowie eine Nutzung als Werkswohnung nicht mehr zulässig ist. Hiermit war eine Eigentümerin nicht einverstanden und erhob eine Beschlussmängelklage auf Feststellung der Nichtigkeit des Beschlusses.

Es setzte sich die Klage der Eigentümerin vor den Gerichten bis hin zum Bundesgerichtshof durch. Dieser stellte klar, dass die zulässige Wohnnutzung, wie der Senat bereits in 2010 entschieden hat, auch die Vermietung von täglich oder wöchentlich wechselnden Feriengästen umfasst und diese zulässige Vermietungsform sogar bislang in der Gemeinschaft über die Gemeinschaftsordnung erlaubt war und bleibt.

Öffnungsklausel allein reicht nicht.
Zwar erlaubt eine Öffnungsklausel, wie die vorliegende Vereinbarungen mit qualifizierter Mehrheit zu ändern. Zum Schutz der Minderheit sind dabei aber bestimmte fundamentale inhaltliche Schranken, insbesondere mehrheitsfeste Rechte eines Sondereigentümers, zu beachten . Zu diesen „mehrheitsfesten Rechten“ gehört die Zweckbestimmung des Wohnungs- oder Teileigentums. Diese gibt vor, wie die Einheit zulässigerweise genutzt werden darf; deshalb hat sie aus Sicht des Sondereigentümers entscheidenden Einfluss auf den Wert seiner Einheit. Wird sie geändert oder eingeschränkt, betrifft dies die Nutzung des Sondereigentums in substanzieller Weise. Derartige Eingriffe bedürfen jedenfalls der Zustimmung der Eigentümer der Einheiten, deren Zweckbestimmung geändert werden soll.

Marian Voth
Rechtsanwalt

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

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

Anmerkung:
Die Entscheidung legt offen, dass mit einer Öffnungsklausel bedächtig umzugehen ist und nicht alles entschieden werden kann, was dem aktuellen Zeitgeist der Gemeinschaft entspricht. In erster Linie weist auf der formellen Seite die Öffnungsklausel der Eigentümergemeinschaft die Kompetenz überhaupt beschließen zu können zu. Inhaltlich muss aber von der Gemeinschaft erkannt werden, was unentziehbare und unverzichtbare Individualrechte den Kernbereich des eigenen Wohnungseigentums ausmachend sind. Solche Rechte aus dem Kernbereich können nicht durch Vereinbarung geregelt werden, erst recht dann auch nicht über eine Beschlussfassung auch in Folge einer Öffnungsklausel.

Vermietungsverbote greifen in die Zweckbestimmung des Wohnungseigentums ein. Sowohl generelle Vermietungsverbote als auch spezielle Vermietungsverbote, wie hier kurzzeitige Vermietung zu untersagen, können nur rechtmäßig sein, wenn alle Wohnungseigentümer zustimmen. Denn ein Verbot verengt die zuvor weite Zweckbestimmung der Einheiten, und mit diesen nach Belieben Verfahren zu dürfen, dauerhaft in erheblicher Weise ein. Ein Eigentümer muss sich bei Erwerb darauf verlassen dürfen, dass seine auf das Sondereigentum bezogenen Nutzungsbefugnisse nicht ohne sein Zutun eingeschränkt werden. So käme beispielsweise eine Eigentümergemeinschaft kaum in Folge einer Öffnungsklausel auf die Idee, eine als Gaststätte dienende Teileigentumseinheit ohne Zustimmung des Teileigentümers mit der Zweckbestimmung Büro zu versehen, weil man den Gaststättenbetrieb als störend empfindet. Gerade - wie in dem vorliegenden Fall - hat die Teilungserklärung sich mit seinem Inhalt augenscheinlich an erwerbende Eigentümer gerichtete, die ihr Vermietungsgeschäft eben in der wechselnden Vermietung an Feriengäste, sahen. Hier müssen sich die Änderung wollenden Eigentümer auch den Spiegel vor Augen führen, dass sie ganz bewusst eine Wohnung eingekauft haben in einem Objekt, in den Ferienapartments ähnliche Wohneinheiten vorhanden sind. Diese Zweckbestimmung haben sich diese Eigentümer entgegen halten zu lassen. Sie sind im Übrigen nicht schutzlos gestellt. Etwaige mit der Kurzzeitvermietung einhergehende Störungen wie Überbelegung, fortwährende Verstöße gegen die Hausordnung oder Lärmbelästigung durch die Feriengäste von diesen müssen nicht hingenommen werden. Hier können diese Eigentümer gegenüber den vermieteten Eigentümern Unterlassungsansprüche geltend machen. Dass die kurzzeitigen Mieter den anderen Bewohnern (namentlich) unbekannt sind, stellt für sich genommen keine solche Störung dar.

Sind sich alle Eigentümer einig, kann eine entsprechende Vereinbarung und damit Änderung der Zweckbestimmung des Wohnungseigentums erreicht werden. Hier sollten die Eigentümer es aber nicht nur bei einer schuldrechtlichen Vereinbarung belassen, sondern auch dafür sorgen, dass die Teilungserklärung geändert und dies auch in den Wohnungsgrundbuchsblättern eingetragen wird. Denn nur so wird erreicht, dass im Falle des Verkaufes ein Sonderrechtsnachfolger sich an diese Vereinbarung halten muss. Wird sie nicht eingetragen, kann dieser wiederum die alte Zweckbestimmung für sich im vollen Umfang in Anspruch nehmen.

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

Ausstattung
Der Zuschnitt und die Ausstattung der Mietsache, die der Mieter zum Zeitpunkt der letzten Besichtigung vor Abschluss des Mietvertrages oder zu Beginn des Mietverhältnisses vorgefunden hat, gelten auch ohne ausdrückliche mietvertragliche Regelung der Parteien als konkludent vereinbart. Eine spätere Veränderung durch den Vermieter, die weder gesetzlich noch rechtsgeschäftlich gerechtfertigt ist, stellt einen Mangel der Mietsache dar (LG Berlin, Beschluss vom 08.08.2019 - 67 S 131/19).

Abfluss
Eine Abrechnung ist nicht formell unwirksam, wenn einzelne Kostenpositionen nach dem Leistungsprinzip, andere nach dem Abflussprinzip eingestellt werden (LG Berlin, Urteil vom 13.02.2019 – 65 S 196/18).

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

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

Großbaustelle
Dass der Mieter nachts arbeitet und tags schläft, führt nicht zu einer Erhöhung der Minderungsquote, wenn es zu unerwarteten Lärmbelästigungen durch eine Baumaßnahme in der Nachbarschaft (AG Nürnberg, Urteil vom 12.12.2018 - 28 C 6191/18).

Pollenflug
Ein Grundstückseigentümer kann von seinem Nachbarn in aller Regel nicht die Beseitigung von Bäumen wegen der von ihnen ausgehenden natürlichen Immissionen auf sein Grundstück wie etwa Pollenflug verlangen, wenn die für die Anpflanzung bestehenden landesrechtlichen Abstandsregelungen eingehalten sind (BGH, Urteil vom 20.09.2019 - V ZR 218/18).

Aufgepasst

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

Betrachtungszeitraum für ortsübliche Vergleichsmiete

Das Bundesministerium der Justiz für Verbraucherschutz beabsichtigt - wie man einem Referentenentwurf entnehmen kann - den Betrachtungszeitraum für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten, die in einem Mietspiegel einfließen, erheblich zu verlängern.

Bisher fließen die Statistik zur Ermittlung des Mietspiegels die in Mieten ein, die in den letzten 4 Jahren durch Neuvermietung oder durch Mieterhöhungen entstanden sind. Mieten die in der Zeit davor liegen, werden nicht berücksichtigt. Nunmehr ist beabsichtigt diesen Zeitraum auf 6 Jahre zu verlängern. Durch diese Verlängerung will das Bundesministerium eine Dämpfung des Mietpreisanstieges in nachgefragten Mietmärkten erreichen.

Meinung:
Die Politik und der Staat scheinen sich auf den Wohnungsmarkt zu Lasten der Eigentümer/Vermieter einschießen zu wollen. Geblendet wiederum von den überhitzten Märkten der prosperierenden Großstädte wie Berlin, München oder Stuttgart soll nun wiederum auf Kosten der Vermieter ein Mietanstieg verhindert werden. Denn durch die Verlängerung des Betrachtungszeitraumes der ortsüblichen Vergleichsmieten werden auch viel ältere und nicht mehr marktgerechte Mieten, als es bisher jetzt schon der Fall ist, mit bei dem Mietspiegel einbezogen. In der Kombination mit den politischen Bestrebungen die Grundsteuer als nicht umlagefähig zu manifestieren zeigt sich, dass der Vermieter zum Melkesel der Wohnungsmarktwirtschaft des Staates werden soll. Dass einzelne Großstädte eine Dynamik entwickeln, die auch nicht dem Wohnungsmarkt gut tut, ist nicht von der Hand zu weisen. Regelungen müssen sich dann auch auf diese einzelnen betroffenen Wohnungsmärkte/Gemeinden beziehen. Der überwiegende Rest der Gemeinden in der Bundesrepublik nimmt nicht an dem florierenden Wachstum der prosperierenden Großstädte/Ballungsräume teil. Hier kämpft der Eigentümer/Vermieter Tag ein und aus mit stetig und gerade in den letzten zweidrei Jahren gestiegenen Kosten für Handwerker, kommunale Abgaben oder sonstigen Verwaltungsaufwand. Dies will die Politik aber nicht wahr haben und schießt mit Aktionismus immer wieder neue Giftpfeile ins Vermietungsgeschäft. Getroffen werden hierbei die „kleinen“ Vermieter. Von dem eigentlichen Kern, nämlich, dass die Politik/der Staat es schlichtweg ergreifend über Jahrzehnte verschlafen hat, seine Haushausaufgaben zu machen, um durch andere Anreize den Wohnungsmarkt zu beleben, wird abgelenkt. Auf die Idee die kommunalen Abgaben auch einmal einzubremsen und so eine Nebenkostenbremse anzudenken, kommt der Staat nicht, da ja ansonsten das eigene staatliche/gemeindliche Portmonee belastet wird.

Der Weg des Referentenentwurfes abzulehnen. Erst recht die Forderung

Dach · Fassade · Rinnen · Gerüste · Dach-Wohnraumfenster · Balkon- und Terrassenisolierungen
Wilkes Bedachungen Wuppertal
Wittensteinstr. 151 • 42285 Wuppertal • Tel. (02 02) 8 19 49 • Fax (02 02) 8 37 84 • Mobil (01 71) 1 24 78 96
info@dachdeckerei-wilkes.de • www.dachdeckerei-wilkes.de

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

VOGEL BAUPARTNER GMBH
Eine Firma der 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 Modernisierungs- und Bauleistungen - alles aus einer Hand:
▲ Bodenbeläge u. Malerarbeiten
▲ Trockenbau- u. Fliesenarbeiten
▲ Elektro- u. Sanitärinstallation
▲ komplette Gebäudesanierung
▲ Schlüsselfertiger Neubau
Vereinbaren Sie jetzt einen Termin für Ihr Festpreisangebot!

der Mietervereinigungen, die sich sogar einen Betrachtungszeitraum von bis zu 10 Jahren rückwirkend wünschen. Alle diese Maßnahmen werden kontraproduktiv und marktschädlich sein, da sich kleinere und mittelständische Vermieter künftig überlegen werden, dass Vermietungsgeschäft überhaupt unter solchen Bedingungen noch weiter anbieten zu können oder es lieber den großen Heuschrecken, die scheinbar mehr Gehör bei der Politik finden, überlassen, den privaten Vermietungsmarkt zu betreiben.

Der Entwurf ist abrufbar unter:
http://www.bmjv.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/ Vergleichsmiete_verlaengerung_betrachtung.html.

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

Streitige Forderung –Zugriff auf Barkaution zulässig

Glaubten die Vermieter durch eine Mietkaution ausreichend geschützt zu sein, da diese ihnen zur Verfügung stünde, wenn irgendwelche Ansprüche aus dem Mietverhältnis nicht von dem Mieter bedient werden, gab es aufgrund einer BGH-Entscheidung aus dem Jahr 2014 Irritationen. Damals entschied der BGH, dass während laufenden Mietverhältnissen ein Zugriff auf die Mietkaution nicht möglich sei.

Der BGH sah in dieser Phase des Mietverhältnisses das Verwertungsinteresse des Vermieters als nicht gegeben, sondern nur ihm nur ein reines Sicherungsinteresse zu. Der Mieter sei bei umstrittenen Forderungen besonders schutzwürdig; auch im Hinblick auf eine etwaige Insolvenz des Vermieters. Lediglich bei unbestrittenen und rechtskräftig festgestellten Forderungen des Vermieters sollte es anders sein. Da der BGH seinerzeit ausdrücklich darauf hinwies, dass er offen lasse, was mit streitigen Forderungen nach Beendigung des Mietverhältnisses sei, löste dies ein Wildwuchs an Rechtsmeinungen aus. Insbesondere wurde vertreten, dass grundsätzlich mit streitigen Forderungen der Vermieter auch nie aufrechnen könne und erst im Falle von streitigen Forderungen ein gerichtliches Urteil herbeiführen müsse. Nunmehr hat der BGH für Klarheit gesorgt und entschieden, dass das Verwertungsinteresse gegeben ist und der Vermieter auch bei streitigen Forderungen aufrechnen könne (Az. VIII ZR 141/17).

Die beklagten Mieter waren fast 10 Jahre bis zum 28.02.2015 Mieter der Wohnung. Zuletzt minderten sie unter Berufung auf vermeintliche Mängel der Wohnung, wie Feuchtigkeitserscheinungen, Schimmelbildung und Ameisenbefall die Miete ab Mai 2014 bis einschließlich Februar 2015 um insgesamt 1.774,80 Euro.

Noch vor Beendigung des Mietverhältnisses durch eine außerordentliche Kündigung der Mieter ließ der Vermieter die Wohnung von einem Sachverständigen begutachten. Nach Auszug der Mieter leitete der Vermieter ein selbstständiges Beweisverfahren ein. Nach Ortsbesichtigung durch den gerichtlich bestellten Sachverständigen wurde die Wohnung anderweitig weiter vermietet. Über die von den Mietern geleistete Barkaution in Höhe von 1.680,00 Euro hatte der Vermieter nicht ausdrücklich abgerechnet.

Untermieter
Ist der Hauptmietvertrag beendet, muss auch der Untermieter räumen. Gegenüber dem Untermieter verletzt der Vermieter keine Pflicht, wenn er den Hauptmieter zur Aufhebung des Mietvertrages bewegt (OLG Frankfurt a. M., Urteil vom 30.08.2019 - 2 U 148/18).

Streitgenossen
Bei einer Beschlussanfechtungsklage sind die beklagten Wohnungseigentümer notwendige Streitgenossen. Daher ist ein prozessuales Anerkenntnis nur dann wirksam, wenn es durch alle Streitgenossen erklärt wird (LG Berlin, Urteil vom 20.08.2019 - 55 S 99/18 WEG).

Liquidität
Der Beschluss über eine Liquiditätsumlage entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn der Finanzbedarf anderweitig gedeckt werden kann, etwa durch Geltendmachung fälliger Ansprüche der WEG gegen säumige Miteigentümer (AG Dortmund, Urteil vom 15.08.2019 - 514 C 27/19).

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

Er verklagte vielmehr die Mieter auf restliche Mietzahlungen sowie weitergehenden Positionen wie Mietausfallschaden, Ersatz von Gutachterkosten, Kostenersatz für Renovierungsarbeiten und Nebenkostennachforderungen. Die Mieter wurden zur überwiegenden Zahlung verurteilt, gingen jedoch in Berufung. In dieser erklärten sie die Aufrechnung der nicht abgerechneten Mietkaution gegenüber den Nachforderungen aus den Nebenkostenabrechnungen. Da das Berufungsgericht die Auffassung der Mieter teilte, ging der Vermieter in die dritte Instanz und führte die von der Wohnungswirtschaft ersehnte klarstellende Entscheidung zur Thematik der Verwertbarkeit der Kaution nach Beendigung des Mietverhältnisses herbei.

Fazit:

Auch wenn der Vermieter sich im vorliegenden Fall nicht in der dritten Instanz durchsetzte, war der gegangene Weg hilfreich. So wurde der BGH gezwungen, klärende Stellung zu seinem im Jahre 2014 unnötigerweise gemachten Hinweis zu nehmen. Das es weiterhin dabei bleibt, die Mietkaution nach Beendigung des Mietverhältnisses auch für streitige Forderungen und ohne extra Gerichtsverfahren verwerten zu können, entspricht dem beiderseitigen Interesse von Vermieter und Mieter, dass beendete Mietverhältnis - so schnell wie rechtlich und tatsächlich möglich - zu einem endgültigen Abschluss zu bringen. Der Mieter wird hierdurch nicht schutzlos gestellt, da, wenn er damit nicht einverstanden ist, auf Rückzahlung der Kaution klagen kann. Das der Mieter ggfs. im Falle der Insolvenz des Vermieters sein Rückzahlungsanspruch nicht verwirklichen kann, mag so sein, ist jedoch Folge des üblichen Risikos eines jeden Vertragsverhältnisses.

Auch wenn nunmehr eine Stärkung der Rechtsposition der Vermieterseite erreicht wurde, sollte sich der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses sich nicht allzu lange auf etwaige ihm zustehende Forderungen ausruhen. Der BGH hat in diesem Fall zwar nochmals bestätigt, dass nach Ende des Mietverhältnisses sich der Vermieter innerhalb einer angemessenen, nicht allgemein bestimmbaren Frist gegenüber dem Mieter zu erklären hat, ob und welche aus dem beendeten Mietverhältnis stammende Ansprüche er gegen diesen erhebt. Um nicht wie im vorliegenden Fall Rechtsnachteile zu erleiden, sollte der Vermieter möglichst schnell und umfassend seine Ansprüche zusammen tragen. Hierbei hat er zu bedenken, dass dies so oder so angezeigt ist, da beispielsweise Schadensersatzansprüche wegen Verschlechterung des Zustands der Mietwohnung einer sehr kurzen Verjährungsfrist von nur 6 Monaten nach Rückerhalt der Mietsache unterliegen.

Ferner ist zu beachten, dass die Abrechnung der Ansprüche des Vermieters durch diesen ausdrücklich oder konkludent erfolgen kann. Will der Vermieter hierbei noch weitergehende Forderungen gegenüber den Mieter geltend machen oder sich ein Zugriff auf die Mietkaution vorbehalten, muss er deutlich machen, dass seine etwaige Abrechnung noch nicht endgültig sondern nur eine Art Zwischenabrechnung ist. So sollte er weiterhin klar formulieren, dass noch die Geltendmachung weiterer Ansprüche anstehen und er insoweit ein Zurückbehaltungsrecht an der Mietkaution geltend macht. Erfolgt eine solche klare Ansage nicht, kann dem Vermieter jederzeit drohen, dass der Mieter, da durch eine vorbehaltslose Abrechnung nach der vorliegenden BGH-Entscheidung der Mietkautionsrückzahlungsanspruch fällig gestellt wird. Eine solche konkludente Abrechnung kann auch in der Klageerhebung über Forderungen aus dem beendeten Mietverhältnis gegenüber dem Mieter liegen. So kann der Vermieter in eine Rechtsfalle laufen, wenn er wegen der drohenden Verjährung von Schadensersatzansprüche wegen Verschlechterung des Zustands der Wohnung vorsorglich die Klage erhebt, damit er dann noch für weitere Forderungen oder die noch künftig entstehen, wie beispielsweise aus Nebenkostenabrechnungen, den Zugriff auf die Mietkaution hat. Hier wird der Vermieter künftig schon vor Klageerhebung deutlich dem Mieter erklären müssen, warum und für was er die Mietkaution noch nicht in die Verwertung mit einbezieht.

RA Dirk-Ingmar Wimmershoff

Wuppertaler Termine

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

01.11.	Ausgehmeile mit langer Geschichte - Geführter Rundgang durchs Luisenviertel - Treffpunkt 13.30 Uhr am Mahnmal im Deweerthschen Garten (ohne Anmeldung)
02.11. – 03.11.	WOGA Ost – Barmer Künstlern beim Rundgang durch Galerien und Ateliers über die Schulter schauen – Samstag 14.00 – 20.00 Uhr, Sonntag 12.00 – 18.00 Uhr – Flyer in der Geschäftsstelle erhältlich
02.11. – 03.11.	Vohwinkel kreativ – Anregungen sammeln beim Fuchsmarkt im Bahnhof Vohwinkel jeweils ab 11.00 Uhr
02.11.	Hört ihr Leut - Mit dem Nachtwächter über den Ölberg spazieren – Treffpunkt 19.30 Uhr auf dem Laurentiusplatz - Anmeldung über Wupper-Touristik, Kirchstraße 16, Tel. 563 21 80
02.11.	Nicht nur für Oldtimer – Mit dem historischen WSW-Bus durch Wuppertal fahren – Start um 14.00 Uhr an der Haltestelle Historisches Zentrum/Engelshaus - Anmeldung über Wupper-Touristik (s.o.) – Weitere Termine 09.11. und 16.11.
03.11.	Beautiful Bauhaus – Neue Ausstellung mit Werken des Bauhaus-Künstlers Oskar Schlemmer im von der Heydt Museum (bis 23.02.2020)
03.11.	Wat en Gedöns – Kreativmarkt in der Bandfabrik Schwelmer Straße 133 ab 11.00 Uhr
03.11.	Alte Bäume, bunte Blätter - Herbstwanderung über die Luhnsfelder Höhe – Treffpunkt 13.00 Uhr an der Bushaltestelle Luhnsfelder Höhe
03.11.	Alte Häuser, buntes Leben – Rundgang über den Ölberg Treffpunkt 13.00 Uhr Ecke Luisenstraße / Am Kasinogarten (ohne Anmeldung)
06.11.	Kurz mal Karriere machen – Jobmesse in der Historischen Stadthalle von 10.00 – 17.30 Uhr
06.11.	Kurz mal hinter die Kulissen schauen – geführter Rundgang durch das Wuppertaler Opernhaus – Treffpunkt 16.00 Uhr am Haupteingang (ohne Anmeldung)
06.11.	Husch Husch – Ein Wuppertaler Original stellt sich vor – Um 18.00 Uhr im Kontor Werth 91 (ohne Anmeldung)
06.11.	Weckmänner statt Medaillen – 6. Wuppertaler Fackellauf Start ist um 18:00 Uhr in der Lise-Meitner-Straße
08.11.	Geschichten und Getränke - Kneipenbummel durch Elberfeld – Start um 19.00 Uhr am Brunnen auf dem Neumarkt - Anmeldung über Wupper-Touristik (s.o.)
08.11.	Mit dem Nachtwächter durch die Nordstadt - Treffpunkt 19.30 Bushaltestelle Friedhofskirche - Anmeldung über Wupper-Touristik (s.o.)
09.11.	Ton trifft Tönchen – Tag der offenen Tür in der Bergischen Musikschule, Kolkmannhaus, Hofaue 51, ab 14.00 Uhr
09.11. – 10.11.	WOGA West – Elberfelder und Cronenberger Künstler freuen sich auf Ihren Besuch - Zeiten wie Woga Ost (s.o.) Flyer liegt in der Geschäftsstelle aus
09.11.	Tradition verpflichtet – Geführter Rundgang durch das Zooviertel mit Besichtigung der Villa Eisfeller (TAW) Start um 11.00 Uhr an der Schwebebahnstation Zoo - Anmeldung über Wupper-Touristik (s.o.)
09.11.	Mal wieder Zeit fürs Abendkleid - Tanzen und Flanieren beim Universitätsball in der Historischen Stadthalle – Beginn 20.00 Uhr
09. – 10.11.	Ja, wo fahren sie denn? - Wuppertaler Modelleisenbahntage in den Räumen der Wuppertaler Stadtwerke, Schützenstr. 34
10.11.	Durch Säle und Winkel - Öffentliche Führung durch die Historische Stadthalle - Start 14.00 - Ticket Kulturkarte Wuppertal (Kirchplatz)
10.11.	Durch Straßen und Gassen - Stadtrundgang durch Vohwinkel - Treffpunkt 13.30 Uhr Ecke Bahnstraße/Vohwinkeler Straße (ohne Anmeldung)
10.11.	Aufgeschlossen - Führung durch das Studio von Radio Wuppertal Treffpunkt 11.00 Uhr an der Schwebebahnstation Robert-Daum-Platz - Anmeldung über Wupper-Touristik (s.o.)
13.11.	Frisch eröffnet - Atelierbesuch beim Wuppertaler Künstler Christian von Grubkow im Schloss Lüntenbeck – Beginn 15.00 Uhr – Anmeldung über Tel. 78 11 87 (Hildegard Krüger)
14.11.	Jüdisches Leben - Führung durch die Begegnungsstätte Alte Synagoge, Genügsamkeitsstraße, 15.00 – 18.00 Uhr Beginn 15.00 Uhr – Anmeldung über Tel. 0202 – 781187 (Hildegard Krüger)
14.11.	Ewiges Eis – Vortrag über die Antarktis in der Orangerie des botanischen Gartens auf der Hardt – Beginn 18.00 Uhr
15.11.	Glockenschlag - Mit dem Nachtwächter durch Heckinghausen - Treffpunkt 19.30 am Lazarushaus, Auf der Bleiche 85, Anmeldung über Wupper-Touristik (s.o.)

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

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

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

Wuppertaler Termine

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

16.11.	Zapfenstreich – Führung durch Deutschlands größte Zapfenausstellung im botanischen Garten auf der Hardt – Start 14.30 Uhr am Garteneingang Elisenturm
16.11.	Geschickt gestrickt - Kreativmarkt im Emmauszentrum Hauptstraße 37, Cronenberg – von 14.30 – 17.00 Uhr
17.11.	Obelisk trifft Sarkophag – Führung über den Ehrenfriedhof Elberfeld Treffpunkt 11.00 Uhr an der Treppenanlage Königshöher Straße (ohne Anmeldung)
17.11.	Zwischen Dampf und Kohle – Wuppertaler Eisenbahngeschichte – Treffpunkt 11.00 Uhr am Bahnhof Oberbarmen - Anmeldung über Wupper-Touristik (s.o.)
17.11.	Zwischen Staublunge und Turnverein – Die Medizin der Industrialisierung - Vortrag im Kontor Werth 91, Beginn 15.00 Uhr (ohne Anmeldung)
17.11.	Wuppertals grüne Lunge – geführter Rundgang über die Gartenanlage Hardt – Start 13.30 Uhr (ohne Anmeldung)
17.11.	Wundermaschine – Führung durch den Heckinghauser Gaskessel – Treffpunkt 13.00 – Anmeldung über Tel. 78 11 87 (Hildegard Krüger)
19.11.	Mitgliederversammlung des Langenberger Haus- Wohnungs- und Grundeigentümervereins um 18.00 Uhr im Vereinshaus St. Michael, Froweinplatz
21.11.	Schauplatz der Textilgeschichte - Besichtigung des Gold-Zack-Gebäudes an der Nordbahntrasse – Treffpunkt 15.00 Uhr am Eingang Wiesenstraße 118
21.11.	Frühling in Westaustralien – Vortrag mit Bildpräsentation in der Orangerie des botanischen Gartens auf der Hardt – Beginn 18.00 Uhr
22.11.	Mit dem Nachtwächter über den Ölberg - Treffpunkt 19.30 auf dem Laurentiusplatz - Anmeldung über Wupper-Touristik (s.o.)
23.11.	Fantasien aus Licht und Farbe - Kunsthandwerkermarkt in der Pauluskirche, Pauluskirchstraße 8, ab 11.00 Uhr
24.11.	Muße mit Miro – Letzte Möglichkeit zum Besuch der Miro-Ausstellung im Skulpturenpark Waldfrieden von 11.00 – 17.00 Uhr (siehe ETJ Sept. 2019)
24.11.	20 kuriose Episoden entlang der Wupper – Start um 12.00 Uhr an der Schwebebahnstation Oberbarmen - Anmeldung über Wupper-Touristik (s.o.)
25.11	Alle Jahre wieder – Eröffnung des Weihnachtsmarktes in der Elberfelder Fußgängerzone
25.11.	Oh Tannenbaum – Auch in Barmen weihnachtet es. Glühweinquelle auf dem Rathausvorplatz
25.11.	Märchen Met und Maronen – Historischer Weihnachtsmarkt auf dem Laurentiusplatz
28.11.	Manchester, London, Barmen – Engels Briefwechsel mit der Verwandtschaft im Tal – Anmeldung Tel. 563-4375
30.11.	Mit dem Nachtwächter durch Heckinghausen - Treffpunkt 19.30 am Lazarushaus, Auf der Bleiche 85 - Anmeldung über Wupper-Touristik (s.o.)

Neue Eingangstür fürs Rathaus

Die Wuppertaler Stadtverwaltung geht bei der Digitalisierung einen weiteren Schritt nach vorn. Seit dem 16.09.2019 ist ein neues Internetportal als zentrale Plattform für städtische Dienstleistungen online.

Unter der Adresse serviceportal.wuppertal.de können nach und nach elektronische Anträge an die Verwaltung gestellt und zunehmend auch abgewickelt werden. Mit der Beantragung von Personenstandsurkunden und des Bewohnerparkausweises ging es los. In den nächsten Wochen werden schrittweise weitere Funktionen freigeschaltet, wie insbesondere die für unsere Mitglieder besonders wichtige Melderegisterauskunft.

Ab 2020 sollen jährlich fünf weitere voll digitalisierte Prozesse hinzukommen. Im nächsten Jahr wird es beispielsweise möglich sein, die Anmeldung zur Kindertagesstätte online zu erledigen.

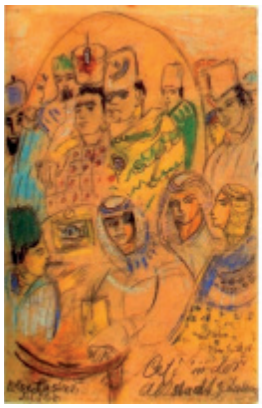
Um das Serviceportal nutzen zu können, ist eine Registrierung erforderlich. Diese muss jedoch nur einmal erfolgen. Wenn man sich registriert hat, werden die Daten automatisch in alle Formulare übernommen und müssen nicht jedes Mal neu eingegeben werden, was den elektronischen Behördengang erheblich vereinfacht und erleichtert. Wer eingeloggt ist, hat zudem Zugriff auf Öffnungszeiten, Terminvergabe und Zuständigkeiten sowie aktuelle und zukünftige Online-Dienstleistungen. Das Bezahlverfahren über GiroPay ist bereits integriert. Weitere Bezahlmöglichkeiten wie PayPal sollen folgen.

Bis alle städtischen Dienstleistungen ins Serviceportal übernommen sind, sind sie nach wie vor auch unter „Rathaus online“ bei www.wuppertal.de mit gegenseitiger Verlinkung zu finden. Daneben bleiben die Mitarbeiter/innen der Verwaltung aber auch auf dem herkömmlichen Weg persönlich, telefonisch, per Mail oder per Post sowie über das ServiceCenter (Tel.: 0202/563-0) erreichbar.
Das im September eingerichtete Serviceportal ist ein Element des E-Government-Projekts, über das wir bereits in der Ausgabe Februar 2018 berichtet haben. Weitere Bausteine wie die Prozesserfassung, die Digitalisierung der Eingangspost und die Umstellung auf elektronische Akten sind in Vorbereitung. Rund vier Millionen Euro hat Wuppertal als digitale Modellkommune dafür vom Land erhalten. Die Stadt selbst investiert nach eigenen Angaben noch einmal das Doppelte, um die Verwaltung zukunftsfähig aufzustellen. (ri)

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

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

Prinz Jussuf im Turmhof



Die große Wuppertaler Dichterin Else Lasker-Schüler ist weit über die Grenzen unserer Stadt bekannt. Dass die gebürtige Elberfelderin aber auch gezeichnet und gemalt hat, wissen nur die wenigsten.
Aus Anlass ihres 150. Geburtstags widmet das von der Heydt-Museum Else Lasker-Schüler daher eine Ausstellung, die ihr malerisches Werk im Kontext der Avantgardezeit präsentiert. In ihrer Dichtkunst wie auch in ihrer Bildkunst kreierte sie eine „andere“ Welt, in der sie selbst in imaginären Rollen – als Tino von Bagdad und als Jussuf, Prinz von Theben – auftrat. So entstand ein faszinierendes bildnerisches Oeuvre, in dem die Dichterin ihrer jüdisch-orientalisch inspirierten Phantasie vor allem mit zeichnerischen Mitteln poetischen Ausdruck verlieh.
Die noch bis zum 16.02.2020 geöffnete Ausstellung folgt dem Lebensweg der Künstlerin von Elberfeld über Berlin und die Schweiz, wohin sie vor den Nazis flüchtete, bis nach Palästina. Sie geht den Verbindungen nach, die Else Lasker-Schülers Werdegang begleiteten. Zu ihren Freunden gehörten Künstler wie Oskar Kokoschka, Franz Marc, August Macke, Paul Klee, Heinrich Campendonk, George Grosz, Otto Dix und Jankel Adler, der Kunsthändler Alfred Flechtheim, der Verleger Paul Cassirer sowie Schriftsteller und Dichter wie Gottfried Benn, Theodor Däubler und Paul Zech. Dieses Netzwerk bildet einen Rahmen, innerhalb dessen die Schau Lasker-Schülers Lebensweg, ihr dichterisches und ihr künstlerisches Werk mit Fotos, Zitaten und einer Auswahl von Werken illustriert und dokumentiert.

Besondere Aufmerksamkeit widmet die Ausstellung Else Lasker-Schülers Zeichenkunst: Im Mittelpunkt steht eine Auswahl von farbigen Zeichnungen, die Einblick in ihre einzigartige und märchenhafte Vorstellungs- und Bildwelt geben. Das von der Heydt Museum befindet sich ehemaligen Elberfelder Rathaus, dem Haus Turmhof 1. Geöffnet ist jeweils montags bis sonntags von 11.00 – 18.00 Uhr, donnerstags bis 20.00 Uhr. Führungen finden in der Regel sonntags statt. (ri)

König Bürokratius im Garten

Trotz erheblichen Widerstands hat der Wuppertaler Stadtrat am 23.09.2019 in geheimer Abstimmung eine neue Baumschutzsatzung verabschiedet.

Kritiker hielten diese für überflüssig, da Wuppertal über einen mehr als ausreichenden Baumbestand verfügt und die Abschaffung der alten bis 2006 gültigen Satzung nicht zu einer massenhaften Abholzung geführt habe. Außerdem koste Überwachung und die auf die Verwaltung zukommenden Genehmigungsverfahren Geld, was an anderer Stelle sinnvoller eingesetzt werden könne.

Allen Argumenten zum Trotz verabschiedete der Rat die von der Verwaltung erarbeitete Vorlage. Hierzu haben sicher auch die Demonstratio-

nen der Klimabewegung beigetragen. Mehr als ein Zeichen setzt die Baumschutzsatzung dagegen jedoch nicht.

Die mit ihrer Veröffentlichung in Kraft getretene Satzung sieht vor, dass Laubbäume, Eiben und Gingkobäume ab einem Stammumfang von 100 cm geschützt sind. Für Obstbäume gilt die Satzung ebenfalls, wenn sie neben dem genannten Stammumfang einen Kronenansatz in 1,70 Metern Höhe haben.

Kompliziert wird es bei mehrstämmig ausgebildeten Bäumen. Diese genießen Schutz, wenn wenigstens ein Stamm einen Umfang von mindestens 40 cm aufweist, und die Summe der Stammumfänge mindestens 100 cm beträgt. Baumgruppen sind geschützt wenn die Gruppe aus mindestens fünf Bäumen besteht, diese so zusammenstehen, dass sich die Kronenbereiche berühren und der Stammumfang mindestens 50 cm beträgt. Dabei wird der Stammumfang jeweils in einem Meter Höhe gemessen.

Nicht unter die Baumschutzsatzung fallen Bäume in Kleingartensiedlungen, auf Erwerbsgartenbauflächen und auf Waldflächen. Nadelbäume und Bäume die zu nah an Gebäuden stehen, sind ebenfalls nicht geschützt.

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich gem. § 49 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) NRW nur auf den baulichen Innenbereich sowie den Geltungsbereich der Bebauungspläne. Die in Bebauungsplänen festgesetzten Bäume unterliegen nicht der Baumschutzsatzung, da die städtische Satzung sich nicht auf nach Bundesrecht festgesetzte Bäumen erstrecken kann.

In der Satzung wird geregelt, wie geschützte Bäume zu behandeln sind. Verstöße können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Ferner bestimmt die Satzung, in welchen Fällen Ausnahmegenehmigungen erteilt werden dürfen. Die Erteilung dieser Ausnahmen ist entweder verbunden mit Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen zur Anpflanzung von Ersatzbäumen.

Den kompletten Text der Satzung finden Sie auf den Seiten 16-17.
Zur Beantwortung sich sicher ergebender Fragen im Einzelfall stehen die Juristen unserer Geschäftsstelle zur Verfügung. (ri)

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

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

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

Reichen Sie das
Eigentümerjournal
weiter, Ihr Nachbar freut sich

Baumschutzsatzung der Stadt Wuppertal (Teil 1)

§ 1 Geltungsbereich, Schutzzweck

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne.

(2) Die Erklärung der Bäume zu geschützten Landschaftsbestandteilen (§ 29 BNatSchG) erfolgt mit dem Ziel, sie zu erhalten, weil sie

- das Orts- und Landschaftsbild beleben und gliedern,
- zur Verbesserung der Lebensqualität und des Kleinklimas beitragen,
- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes fördern und sichern,
- der Luftreinhaltung dienen und
- vielfältige Lebensräume darstellen.

§ 2 Schutzgegenstand

(1) Die Bäume im Geltungsbereich dieser Satzung werden im nachstehend bezeichneten Umfang zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt.

(2) Geschützt sind:

a) Lebende Laubbäume, Eiben und Gingkobäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm hierzu gehören auch Obstbäume mit einem Kronenansatz in einer Höhe von mindestens 1,70 Meter und einem Stammumfang von mindestens 100 cm.

b) mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens ein Stamm einen Umfang von mindestens 40 cm aufweist, und die Summe der Stammumfänge mindestens 100cm beträgt.

c) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 50cm, wenn sie in einer Gruppe von mindestens fünf Bäumen so zusammenstehen, dass sich die Kronenbereiche berühren,

d) Ersatzpflanzungen gemäß § 7 dieser Satzung vom Zeitpunkt der Pflanzung an.

Grundsätzlich wird der Stammumfang in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden gemessen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter maßgebend. Bei mehrstämmigen Bäumen wird die Summe der Stammumfänge zugrunde gelegt, sofern einer der einzelnen Stämme einen Umfang von mindestens 50 cm aufweist.

(3) Diese Satzung gilt nicht für

a) Flächen in Bebauungsplänen, für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung oder Grünflächen festgelegt sind, auch wenn sich ein Landschaftsplan auf diese Flächen erstreckt (§ 7 Abs. 2 LNatSchG NRW). Diese Satzung findet weiter keine Anwendung, wenn innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne durch ordnungsbehördliche Verordnung Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile ausgewiesen werden (§ 43 Abs. 2 LNatSchG NRW) oder Sicherstellungsanordnungen ergehen (§ 28 LNatSchG NRW), sofern die Verordnung oder Sicherstellungsanordnung Regelungen für den Baumbestand enthalten,

b) Wald im Sinne des Gesetzes zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz) und des Forstgesetzes für das Land Nordrhein Westfalen (Landesforstgesetz)

c) Bäume in Baumschulen und Gärtnereien, wenn sie Erwerbszwecken dienen und im Geltungsbereich der Satzung liegen,

d) Bäume in Kleingärten im Sinne des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG),

e) Bäume bis zu einem Stammumfang von 120 cm, die weniger als 3 Meter von einem vorhandenen Gebäude entfernt stehen,

f) Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erhalten sind.

§ 3 Verbotene Handlungen

(1) Es ist verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrer typischen Erscheinungsform wesentlich zu verändern.

(2) Schädigungen und Beeinträchtigungen im Sinne dieser Satzung sind insbesondere:

a) das Kappen von Bäumen;

b) das Anbringen von Verankerungen und Gegenständen, die Bäume gefährden oder schädigen;

c) Abgrabungen, Ausschachtungen,

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

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

Aufschüttungen oder Verdichtungen im Wurzelbereich (in der Regel Bodenflächen unter dem Traufbereich zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten),
d) Versiegelungen des Wurzelbereiches mit wasser- und luftundurchlässigen Materialien (z. B. Asphalt, Beton oder Ähnlichem),
e) das Ausbringen von Herbiziden,
f) das Lagern, Ausschütten oder Ausgießen von Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben, Abwässern oder Baumaterialien, sowie das Entfachen von Feuer unter der Baumkrone
g) das Befahren und Beparken des Wurzelbereiches, soweit dieser nicht zur befestigten Fläche gehört und
h) Grundwasserabsenkungen oder -anstauungen im Zuge von Baumaßnahmen.
i) Anwendung von Streusalzen, soweit nicht durch die Straßenreinigungs- und Gebührensatzung etwas anderes bestimmt ist.
j) Verboten ist es auch, Maßnahmen nach Absatz 1 und 2 anzuordnen oder als Eigentümer zu dulden.

(3) Nicht unter die Verbote fallen fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, insbesondere:
a) die Beseitigung abgestorbener Äste,
b) die Behandlung von Wunden,
c) die Beseitigung von Krankheitsherden,
d) die Belüftung und Bewässerung des Wurzelwerkes,
e) der Rückschnitt zum Zweck der natürlichen Verjüngung und
f) die Herstellung des Lichtraumprofils an Straßen sowie der Schnitt an Formgehölzen.

(4) Nicht verboten sind
a) unaufschiebbare Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherungspflicht bzw. Abwehr einer Gefahr für Personen und/oder zur Vermeidung bedeutender Sachschäden. Entsprechende Maßnahmen sind unverzüglich anzuzeigen und
b) Abgrabungen, Ausschachtungen, Aufschüttungen oder Verdichtungen im Wurzelbereich (in der Regel Bodenflächen unter dem Traufbereich zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten) sowie Versiegelungen des Wurzelbereiches mit wasser- und luftundurchlässigen Materialien (z. B. Asphalt, Beton oder Ähnlichem), auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen, wenn auf andere Weise unter Anwendung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ Vorsorge gegen eine Beschädigung und gegen ein Absterben der Bäume getroffen wird.

§ 4 Ausnahmen

(1) Die Stadt kann auf Antrag des Eigentümers/der Eigentümerin oder Nutzungsberechtigten Ausnahmen von den Verboten des § 3 zulassen, wenn das Verbot
a) zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den öffentlichen Interessen, insbesondere dem Zweck der Schutzausweisung, vereinbar ist oder
b) eine nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung des Grundstücks sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann.

(2) Eine Ausnahme ist zuzulassen, wenn
a) der Eigentümer/die Eigentümerin oder Nutzungsberechtigte aufgrund von Rechtsvorschriften verpflichtet ist, geschützte Bäume zu entfernen oder zu verändern und er sich nicht in zumutbarer Weise von dieser Verpflichtung befreien kann;
b) von geschützten Bäumen Gefahren für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können;
c) geschützte Bäume krank sind und die Erhaltung auch unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses daran mit zumutbarem Aufwand nicht möglich ist;
d) die Beseitigung geschützter Bäume aus überwiegendem öffentlichen Interesse dringend erforderlich ist oder
e) geschützte Bäume einen anderen wertvollen Landschaftsbestandteil wesentlich beeinträchtigen.
f) die Bäume die Einwirkung von Licht und Sonne auf Fenster unzumutbar beeinträchtigen. Eine unzumutbare Beeinträchtigung liegt vor, wenn Fenster so beschattet werden, dass dahinter liegende Wohnräume während des Tages nur mit künstlichem Licht benutzt werden können. Die Erlaubnisvoraussetzungen sind durch die Antragstellerin bzw. den Antragsteller nachzuweisen.

Fortsetzung in der Ausgabe 12/2019.

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

Seit 1885
HAPPE
TÜV gepr. Fachbetrieb
§ 19 I WHG
Heizöl
Tankreinigung · Tankschutz
Demontage
Sanitär- und Heizungsbau
42389 Wuppertal • Schwelmer Straße 46
Telefon: 0202-602843
Notdienst 0171-2612016

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

Mit neuen Fenstern die Heizkosten senken und den Immobilienwert steigern

Wärme nicht zum Fenster rauswerfen

(djd). Klimaschutz ist eine Mammutaufgabe - und eine, zu der jeder einen Beitrag leisten kann. So können etwa Eigentümer älterer Gebäude meist in vergleichsweise kurzer Zeit ihren Energiebedarf und damit die persönliche Kohlendioxidbilanz spürbar verbessern. Gut ein Drittel (35 Prozent) des Endenergiebedarfs geht laut der Deutschen Energie-Agentur auf das Konto von Immobilien. Entsprechend groß sind die Sparpotenziale. Die Fassade und das Dach dämmen, alte Heizungen austauschen sowie die Fenster und Außentüren erneuern, so lauten meist die Empfehlungen von Energieberatern bei Altbauten.

Foto: djd/Wirus Fenster

Wärmeschutz auf Passivhausniveau

Welche Modernisierungen empfehlenswert sind und welchen Einspareffekt sie mit sich bringen, hängt stets von der individuellen Situation des Gebäudes ab. Eine unabhängige Energieberatung bildet daher den ersten Schritt - mit dem Ziel, einen maßgeschneiderten Sanierungsfahrplan zu erstellen. Ganz oben auf der Liste steht häufig die Empfehlung, alte Fenster und Türen zu ersetzen, weiß Christoph Ruoff vom deutschen Hersteller Wirus Fenster: „Bei einem Alter der Fenster von 20 bis 25 Jahren lohnt sich eine Erneuerung in jedem Fall. Das Niveau moderner Wärmeschutzverglasung macht sich direkt positiv bei der nächsten Heizkostenabrechnung bezahlt.“ So erreichen Fenster mit Hochwärmeschutzgläsern heute Passivhausniveau und übertreffen damit sogar die strengen Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung EnEV. Das gilt für Fenster ebenso wie beispielsweise für Terrassen-, Balkon- und große Schiebetüren.

Von niedrigen Zinsen und Fördermitteln profitieren

Die weiterhin niedrigen Zinsen erleichtern die Entscheidung für einen Fensteraustausch. Zusätzlich lassen sich staatliche Fördermittel für die energetische Sanierung in Anspruch nehmen. Der positive Effekt der Wärmeschutzfenster macht sich aber nicht nur durch eingesparte Heizkosten bemerkbar. Gleichzeitig erhöht sich auch die Wohnqualität, da sich mit neuen Fenstern das Raumklima verbessert - es wird behaglich warm statt des früher eher klammen Wohngefühls. Zudem ist die Modernisierung eine Investition in den Werterhalt und die Wertsteigerung der eigenen Immobilie. Unter www.wirus-fenster.de gibt es ausführliche Informationen zur Fenstermodernisierung sowie Tipps zum energiesparenden und gesunden Lüften.

ELEKTRO
Giesen & Müller
Inh. Sascha Borchardt e.K
Privat- und Industrieservice
Peterstraße 12
42287 Wuppertal
Mob: 0172 2185182
Fax: 0202-2986336
elektro@wtal.de
www.elektro-giesen-müller.de

Architektur- und Sachverständigenbüro
Windgassen
Wir bieten Ihnen eine persönliche und individuelle Beratung; natürlich unabhängig und produktneutral
- Hilfe bei Immobilienkauf
- Feststellung des Sanierungsbedarfs
- Koordination von An- und Umbauten
- Sachverständigen - Gutachten
- Schadensbeurteilung
- Energieberatung
- Bauanträge
- Kostenermittlung
- Planung von Neubauten
- Bauleitung
Dipl.-Ing. Architektin Christiane Windgassen
Tel.: 0202 - 76 94 78 45
Fax: 0202 - 76 94 78 46
Hordenbachstraße 95
42369 Wuppertal
info@as-windgassen.de
www.as-windgassen.de
Mitglied der Architektenkammer NRW
Vereinigung freischaffender Architekten

WSW Sonnenstrom

Heiner war stolz wie Oskar auf seine ganz persönliche Stromausbeute. An seine tägliche Pose auf dem Dach haben sich die Nachbarn relativ schnell gewöhnt.

Mit WSW Sonnenstrom haben Sie eine eigene Photovoltaikanlage – ganz ohne Investition.
Wir kümmern uns um alles: Planung, Installation, Wartung und eventuelle Reparaturen. Wuppen wir's!

Mehr Infos: www.wsw-online.de

WSW

So kommt man effizient, kostengünstig und emissionsarm durch die Heizsaison

Die Heizung regelmäßig auf Herz und Nieren prüfen lassen

(djd). Wer sich regelmäßig um die Wartung seiner Heizungsanlage kümmert, kann die kühleren Monate des Jahres in der Regel sorgenfrei und unbeschwert genießen. „Bei einer solchen Wartung wird die Anlage auf Herz und Nieren geprüft“, weiß Christian Halper vom Institut für Wärme und Oeltechnik (IWO). Besonders wichtig sei die Kontrolle und Optimierung der Brennereinstellungen. Typischerweise werden dabei kleinere Bauteile wie die Öldüse des Brenners als auch der Ölvorfilter im Zuge der Wartung erneuert. „Dies sorgt für einen zuverlässigen Betrieb und schafft eine wichtige Voraussetzung für die optimale Nutzung der im Brennstoff enthalten Energie“, so Halper.

Foto: djd/IWO - Institut für Wärme und Oeltechnik

Mängel werden im Zuge der Heizungswartung behoben

Gleiches gilt für die Einstellung der Heizungsregelung für die Vorlauf- und Kesseltemperatur: Optimale Einstellungen sorgen für einen emissionsarmen und kostengünstigen Heizungsbetrieb. Grundlegend ist zudem, dass die Funktion der Druckhaltung des Heizsystems überprüft wird. Dazu gehört auch, dass gegebenenfalls im Heizsystem enthaltene Luft entfernt und bei Bedarf Wasser nachgefüllt wird. Denn Luftblasen in Heizkörpern oder Leitungen können den Energieverbrauch erhöhen und die Funktion beeinträchtigen. „Fallen Mängel oder Verschleißerscheinungen ins Auge, werden diese im Zuge der Heizungswartung behoben“, erklärt Christian Halper. Unter www.zukunftsheizen.de gibt es weitere Informationen.

Nach 20 Jahren empfiehlt sich meist ein Austausch

Doch auch bei aller Pflege lohnt sich bei Modellen, die älter als 20 Jahre sind, meist ein Austausch. Setzt man auf ein modernes Brennwertgerät, lassen sich im Vergleich zum alten Kessel bis zu 30 Prozent Heizöl einsparen. Bis Ende des Jahres kann über die Aktion „Besser flüssig bleiben“, die das IWO gemeinsam mit Heizgeräteherstellern initiiert hat, noch die maximale Förderung gesichert werden: Unter www.besser-fluessig-bleiben.de kümmern sich Experten kostenlos um Fördermöglichkeiten und die Antragstellung für Eigenheimbesitzer.

Foto: djd/IWO - Institut für Wärme und Oeltechnik

Holz Lumbeck
Aktionswochen 19.10 - 31.12.19
z.B. Landhausdiele Fertigparkett
Eiche rustikal, 4 mm Nutzschicht
1830 x 189 x 15 mm
mit Unilin Clicksystem
uv-natur geölt
39,90 €/qm
uv-weiß geölt
41,90 €/qm
Heegerstr. 18, 42555 Velbert
Tel. 02052/3036, Fax 5847
www.holz-lumbeck,de

TESCHE
Malerbetrieb
über 60 Jahre Fachbetrieb für:
• Vollwärmeschutz
• Gerüstbau
• Betonsanierung
• Sandstrahlen
• Bau- und Raumaustrocknung
• Brand- u. Wasserschadensanierung
• Tapezierarbeiten
• Fassadenanstrich
• Bodenbeschichtung
Malerbetrieb Tesche GmbH & Co. KG
42349 Wuppertal-Cronenberg · Kampstraße 14
Tel. (02 02) 47 39 79 · Fax (02 02) 47 53 67
www.maler-tesche.de · E-Mail: info@maler-tesche.de

Stufenweise Haussanierungen weitsichtig planen und umsetzen

Mit Modernisierungen ans Ziel

Foto: djd/Bauherren-Schutzbund e.V.

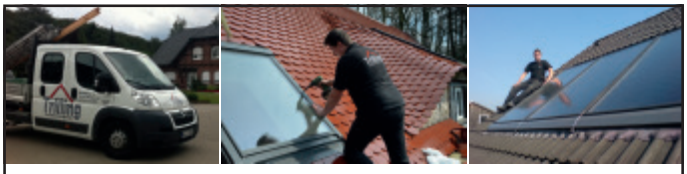
(djd). Der Modernisierungsbedarf bei Bestandsgebäuden ist in Deutschland nach wie vor hoch. Im Fokus steht in vielen Fällen die Senkung des Energieverbrauchs, zum Beispiel durch Verbesserungen der Gebäudedämmung oder Erneuerung der Heiztechnik. Laut der Studie „Mängel und Schäden bei Einzelmodernisierungsmaßnahmen“ des Instituts für Bauforschung e.V. und des Bauherren-Schutzbundes e.V. (BSB) ist dabei grundsätzlich „der vollumfänglichen Modernisierung eines Gebäudes Vorzug zu geben“. In der Praxis ist dies aber in vielen Fällen von den Hausbesitzern nicht gewünscht oder nicht finanzierbar. Daher sind Einzelmodernisierungsmaßnahmen eher die Regel als die Ausnahme. Die Autoren der Studie sagen, dass Einzelmodernisierungen eine sinnvolle Alternative sein können. Sie betonen jedoch, dass sie in aufeinanderfolgenden Schritten und im „Zusammenhang geplant und in entsprechender zeitlicher Abfolge durchgeführt werden“ sollten.

Falsche Planung und Ausführung kann das Sanierungsziel gefährden

Die Kurzstudie zeigt exemplarisch auf, wo Probleme auftreten können. Bei Dämmungen der Außenwände oder des Dachs werden oft die vorhandene Beschaffenheit oder Vorschäden wie Feuchtigkeit in Bauteilen nicht berücksichtigt. Zudem kommen vielmals nicht geeignete oder nicht zugelassene Materialien zum Einsatz. Wenn dazu noch Ausführungsmängel etwa durch nicht fachgerechte Bauteilanschlüsse hinzukommen, kann das Sanierungsziel der Maßnahme verfehlt werden, schlimmstenfalls treten Folgeschäden auf. Bei Heizungsmodernisierungen beispielsweise sind die Voraussetzungen und Ziele in vielen Fällen nicht genau definiert, hin und wieder fällt die Wahl auf das falsche Heizsystem.

Unabhängige Baubegleitung schützt vor Mängeln

Laut Studie sollte einer geplanten Maßnahme immer eine detaillierte und umfassende Bestandsaufnahme des gesamten Gebäudes vorausgehen. Gebäudehülle und Anlagentechnik im Haus sind ebenfalls als Gesamtheit zu betrachten, damit sich Wechselwirkungen im Vorfeld richtig planen lassen. Die Autoren raten, eine sogenannte Machbarkeitsuntersuchung vorzunehmen. Neben der Ausführung der Arbeiten durch eine kompetente Fachfirma ist auch eine Baubegleitung der Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahme zum Beispiel durch einen unabhängigen Bauherrenberater zu empfehlen. Weitere Infos und Adressen sind unter www.bsb-ev.de nachzulesen. Der Sachverständige begleitet den gesamten Bauprozess und kann rechtzeitig einschreiten, bevor Planungs- oder Ausführungsfehler zu Mängeln führen.



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

Trilling Dachdeckermeister

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

RIGI KULM Center

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

Fliesen zählen zu den langlebigsten Bodenbelägen und überdauern Generationen

Wertstabil und nachhaltig einrichten

Foto: djd/Deutsche-Fliese.de/Gepadi

(djd). Obwohl manche Menschen ihr Haus am liebsten alle paar Jahre umbauen oder neu einrichten würden, setzen die meisten Hausbesitzer auf langlebige und nachhaltige Bau- und Wohnmaterialien. Bei Bodenbelägen unterscheidet sich die prognostizierte Nutzungsdauer deutlich, wie die „Fachagentur Nachwachsende Rohstoffe“ ermittelte. Für einen einfachen Nadelfilzbelag geht man zwischen 5 und 8 Jahren aus, für hochwertige Teppichböden werden bis zu 12 Jahre angesetzt. Laminat hält je nach Qualität zwischen 8 und 15 Jahren, Echtholzböden länger, allerdings müssen sie alle 12 bis 15 Jahre aufgearbeitet werden. Mehrmals erneuern lassen sich Massivholzböden, die nicht nur eine dünne Nutzschicht besitzen. Ein besonders langlebiger Bodenbelag sind keramische Fliesen - mit einer statistischen Nutzungsdauer von 60 Jahren. Dass die robuste, dicht gebrannte Oberfläche auch noch viel länger nutzbar sein kann, beweisen Fliesen in älteren Gebäuden, die zum Teil schon Jahrhunderte alt sind. Im Unterschied zu anderen Bodenbelägen benötigen Bodenfliesen weder Auffrischungsrenovierungen noch besondere Pflege- oder Schutzmaßnahmen.

Professionelle Verlegung vom Meister- oder Innungsbetrieb

Zur Langlebigkeit eines Fliesen-

Der Fliesenfachhandel
in Wuppertal
Über 1000 qm Ausstellung.

Fliesenwelt Wuppertal GmbH

Bevor Sie woanders Fliesen kaufen
schauen Sie bei uns vorbei Schautage jeden 1. Und 3. Sonntag im Monat
14:00 - 17:00 Uhr

Wuppertal Varresbeck Otto Hausmann Ring 111 Tel.
0202/28 35 880 Fax: 0202/28 35 881
E-Mail: fliesenwelt-wuppertal@t-online.de
Http://www.fliesenwelt-wuppertal.de

ELEKTRO-ANLAGEN
STRASSBURGER GmbH

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

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

belags trägt auch die professionelle Verlegung bei. Bei Fliesen im XXL-Format oder aufwendigen Verlegemustern stoßen selbst versierte Heimwerker schnell an ihre Grenzen. Da lohnt es sich, Referenzen zu betrachten und die Verlegung von Fliesen einem Meister- und Innungsbetrieb anzuvertrauen. Gute Handwerksbetriebe sind immer auf dem Laufenden über die neuesten Entwicklungen bei den Verlegematerialien sowie neue Arbeitstechniken. Neben der fachgerechten Vorbereitung des Untergrunds und einer optisch perfekten Verlegung beraten sie Bauherren zur Auswahl der passenden Fliese. Unter www.deutschefliese.de/haendler-fliesenlegersuche gibt es Adressen in ganz Deutschland und viele weitere Infos und Ideen.

Foto: djd/deutsche-fliese.de/Steuler

Einrichtungswünsche ohne Einschränkung umsetzen

Die Fliesenkollektionen deutscher Markenhersteller bieten Serien für alle Wohnbereiche und jeden gewünschten Stil. Die beliebten Holzdekore mit authentischen Maserungen lassen sich im Riegel- oder Dielenformat in allen vom Holz bekannten Mustern wie dem Schiffsboden oder dem Fischgrät verlegen. Feinsteinzeug in Natursteinoptik verbindet die zeitlos-edle Anmutung von Stein mit der Robustheit der keramischen Oberfläche, die dauerhaft resistent ist gegen Verschmutzungen und Flecken. Da Fliesen keine Schadstoffe ausdünsten, zählen sie zu den rundum wohngesunden und ökologisch verträglichen Bodenbelägen. Zudem ist Keramik einer der effizientesten Wärmeleiter auf der Fußbodenheizung.

Die Betätigungsplatte am WC kann weit mehr als spülen

Kleine Platte, große Wirkung

(djd). Seit der Entwicklung des Unterputzspülkastens vor über 50 Jahren ist von der Technik für die WC-Spülung im Bad so gut wie nichts mehr zu sehen. Einzig die Betätigungsplatte für die Auslösung der WC-Spülung befindet sich noch vor der Wand. Diese ist heute weit mehr als ein notwendiges Funktionselement. Sie kann gestalterisch und funktional höchst unterschiedliche Aufgaben erfüllen.

Foto: djd/Geberit

Foto: djd/Geberit

Neue Funktionen für mehr Frische und Hygiene

Die WC-Betätigungsplatte dient heute nicht mehr nur allein zur Spülung. Hinter ihr kann sich zum Beispiel eine unsichtbare Geruchsabsaugung verbergen. Diese nimmt unangenehme Gerüche direkt am Ort ihrer Entstehung auf - in der WC-Keramik. Die Luft wird über das Wasserzulaufrohr abgesaugt und über einen Keramikwabenfilter gereinigt, bevor sie geruchsfrei zurück in den Raum gelangt. In das Geruchsabsaugungs-Modul ist je nach Ausführung auch ein Orientierungslicht integriert. Es weist nachts den Weg zum WC, ohne dass man die blendende Badbeleuchtung einschalten muss. Unter www.geberit.de/duofresh gibt es dazu mehr Infos. Darüber hinaus bringt ein Einwurfschacht für Spülkastensticks Frischeduft ins Spülwasser. So kommt mit jeder Spülung Frische und Hygiene ins WC. Klassische Platten mit manueller Auslösung werden durch neue Beschichtungen reinigungsfreundlicher. Berührungslose Spülauslösungen sind noch hygienischer. Ausgestattet mit einer LED-Beleuchtung bringen sie noch mehr Exklusivität ins Bad.

Designvielfalt, die zu jedem Badstil passt

Die Designserien aktueller Betätigungsplatten bieten für jeden Badstil passende Lösungen. Organisch-rund, geometrisch-eckig, in hochwertigen Kunststoffen oder mit exklusiver Materialanmutung in bruchfestem Glas oder gebürstetem Edelstahl: Die Auswahl ist riesig. Wer sich noch mehr Individualität wünscht, kann seine Platte auch komplett selbst gestalten und mit einem Wunschmotiv auf einer edlen Glasoberfläche bedrucken lassen. So wird jede Spülauslösung zum Designerstück und zum optischen Highlight im Bad.

Tischlerei Innenausbau – Bauelemente
Spez. Altbaurenovierung
PETER OPPERMANN
Seit 1933 in der Elberfelder Nordstadt
42105 Wuppertal, Wiesenstraße 118 (Gewerbehof),
☎ 30 26 11 · Fax 30 52 71

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

Checkliste Grundstückskauf: Fünf Punkte, die man unbedingt beachten sollte

Baugrund und Infrastruktur müssen passen

(djd). Die anhaltende Niedrigzinsphase macht's möglich: Immer mehr Menschen dürfen von der eigenen Immobilie träumen. Für angehende Bauherren ist die Wahl des richtigen Grundstücks die mit Abstand wichtigste Entscheidung. Sie sollte sorgfältig bedacht sein. Nur wenn die Qualität des Grundstücks und die Infrastruktur passen, wird sich die Familie in der neuen Umgebung wohlfühlen. Die beiden Faktoren entscheiden zudem darüber, ob die Immobilie im Laufe der Jahre eine Wertsteigerung erfährt oder an Wert verliert. Hier sind die fünf wichtigsten Punkte, die man beim Grundstückskauf beachten sollte:

1. Prüfen, ob sich auf dem avisierten Grundstück der Bauwunsch umsetzen lässt. Selbst auf baureifem Land ist nicht jede Maßnahme zulässig. Infos zu den Bebauungsmöglichkeiten, etwa im Rahmen eines Bebauungsplanes, gibt es beim Bauamt der Gemeinde. Weiteres zum Grundstück und zur Umgebung wissen auch die potenziellen Nachbarn. Frühere gewerbliche Nutzungen oder die Nähe zu einer ehemaligen Deponie können das Risiko von Altlasten bergen, selbst wenn sich diese nicht unmittelbar auf dem Grundstück befanden. Das Umweltamt gibt Auskunft, ob es im Altlastenkataster als verdächtig verzeichnet ist.

2. Im Kaufvertrag selbst Regelungen für das Vorhandensein von Altlasten treffen. Endgültige Klarheit über die Beschaffenheit und Tragfähigkeit des Baugrunds verschafft ein Bodengutachten. „Im Hinblick auf die potenziellen Kostenfallen sind 1.000 Euro für ein Bodengutachten sehr gut investiert", rät Florian Haas, Finanzexperte und Vorstand der Schutzgemeinschaft für Baufinanzierende.

3. Beim Verkäufer des Grundstücks über den Umfang der Erschließung informieren. Ist es noch nicht an das öffentliche Entwässerungssystem angeschlossen, drohen zusätzliche Kosten. Sind Maßnahmen wie etwa ein Straßenausbau erst kürzlich erfolgt, sollte man sich darüber informieren, ob die entsprechenden Kostenbescheide bereits ergangen sind. Kostenschuldner ist immer der zum Zeitpunkt der Zustellung des Kostenbescheides im Grundbuch eingetragene Eigentümer, nicht derjenige, der zum Zeitpunkt der Ausführung der Maßnahme Eigentümer war.

4. Vom Eigentümer im Vorfeld der Unterzeichnung des Kaufvertrags einen aktuellen Grundbuchauszug vorlegen lassen. Dabei kann man überprüfen, ob der Verkäufer als eingetragener Eigentümer allein verfügungsberechtigt ist.

5. Das Grundbuch auf eingetragene Rechte und Belastungen prüfen. Wege- und Leitungsrechte etwa können die Bebauungsmöglichkeiten erheblich einschränken.

Foto: djd/Lewens-Markisen

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

MALER WERKSTÄTTEN ORTH seit 1902
- Fassade • Treppenhaus • Wohnung
- Wärmedämmsysteme
- dekorative und denkmalpflegerische Malerarbeiten

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

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

www.hausundgrundwtal.de

Automatisiertes Fahren

Foto: djd-k/Bosch

(djd-k). Das Auto fährt vollautomatisiert zum Ziel, während die Fahrzeuginsassen entspannen. Damit dies technisch möglich ist, brauchen Autos von morgen nicht nur entsprechende Sensoren und Steuergeräte mit sehr viel Rechenpower. Benötigt wird auch eine präzise, sichere und permanent verfügbare Lokalisierung. Mit dem Bewegungs- und Positionssensor hat Bosch eine satellitenbasierte Lokalisierung weiterentwickelt. Dieser kann unter anderem Signale des Globalen Navigationssatellitensystems (GNSS) empfangen. Die Satellitensignale werden auf dem Weg zur Erde durch die Ionosphäre oder Wolkenschichten verfälscht und damit ungenau. Die Genauigkeit reicht zwar für heutige Navigationssysteme, nicht aber für das automatisierte Fahren. Mithilfe eines Korrekturservice, der unter anderem aus einem Netzwerk von Referenzstationen auf der Erde besteht, werden diese Ungenauigkeiten korrigiert. Eine Intelligente Software verarbeitet die GNSS-Positionssignale, die Korrekturdaten und die Informationen der Sensoren, um eine exakte Positionsbestimmung zu ermöglichen.

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

ANTE
FENSTER + TÜREN
Ihr zuverlässiger Fachbetrieb für
Fiberglastüren • Garagentore • Vordächer
Terrassendächer • Beschattung • Faltsysteme
Inhaber: Klaus Tessarek
Uellendahler Str. 488
42109 Wuppertal
Telefon: (02 02) 70 20 71
www.ante-fenster.de
Ausstellung geöffnet:
Mo.-Fr. 8 Uhr bis 16.30 Uhr
Samstags 10 Uhr bis 12 Uhr
sowie nach Vereinbarung
Autorisierter Weru-Fachbetrieb
weru
Fenster und Türen fürs Leben

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

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

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

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

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

persisches Teekochgerät
kleine Schiffskabine
holländische Käsesorte
span., italienisch: eins
verdorben
hohe Spielkarte
Maß des elektr. Widerstands
französisch: Straße
markig
persönliches Fürwort
Künstlervermittlerin
2
Bandit
1
‚Mutter Gottes'-Figur
8
babylonisches Volk
ein Hautausschlag
Fastnacht
babylonische Gottheit
griechischer Buchstabe
maßregeln, rügen
griechische Unheilsgöttin
Insel der griech. Zauberin Circe
selten
5
Abk.: Realgymnasium
afrikanische Völkergruppe
gerade erst
Schienenfahrzeug
Teil der Bibel (Abk.)
griechischer Buchstabe
Fluss in Italien
7
4
betagt
Weißhandgibbon
heftiger Windstoß
Augenschließfalte
engl. Fürwort: es
deutsches Adelsprädikat
6
wahrscheinlicher Sieger
3
schweres Gepäck
persönliches Fürwort (4. Fall)
Münzen und Scheine
9
Fastnachtsruf

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

1	2	3	4	5	6	7	8	9

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

Geschäfts- und Beratungszeiten

Geschäftszeiten

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

Persönliche Beratung

Termin ohne Voranmeldung

Montag	14.00 – 15.40 Uhr
Donnerstag	14.00 – 15.40 Uhr

Termin mit Voranmeldung

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

Telefonische Beratung und Auskünfte

(Für einfach gelagerte Fallgestaltungen/Fragestellungen)

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

Auflösung Sudoku S. 27

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

Auflösung Rätsel S. 27
UNTERHEMD

Peter Leitmann
Gas- u. Ölfeuerungstechnik
Neuenhofer Str. 20 · 42349 Wuppertal
Tel.: 4 08 79 95 · buero@leitmann.net

- Brennerwartung
- Kesselreinigung
- Notdienst
- Reparatur
- Modernisierung
- 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!

Verbrauchserfassung Abrechnung · Service

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

ALPHA MESS

Tel. 0202 – 2836850

www.alphamess-bl.de · info@am-bl.de

Neue Mitglieder werben - Einbruchschutz gratis erhalten!

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

Prämienvoraussetzungen:

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

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

PRÄMIENCOUPON

Als Prämie wünsche ich mir:

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

Angaben zum werbenden Mitglied:

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

Straße/Hausnummer _____ PLZ _____ Ort _____

Ich habe folgendes Neu-Mitglied geworben:

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

Straße/Hausnummer _____ PLZ _____ Ort _____

Dessauerstraße 3 | 42119 Wuppertal
www.hausundgrundwtal.de

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

Barrieren abbauen, Chancen nutzen

Die Alterspyramide in Deutschland verändert sich, die Bevölkerung wird immer älter, doch halten da auch die Wohnräume mit? Das ist oft nicht der Fall, dabei liegen hier große Chancen für eine bessere Vermietung und Vermarktung. Oftmals wird im allgemeinen Sprachgebrauch barrierearm, barrierereduziert und altersgerecht benutzt. Hierbei handelt es sich nicht in allen Anforderungen um die Einhaltung des Standards barrierefrei. Barrierefreiheit zielt auf Menschen mit Handikaps ab. Die Anforderungen sind in den Normen DIN 18040 1/2/3 gefasst und sind vorzugsweise für den öffentlichen Raum und Gebäude anzuwenden. Hier liegen die Anforderungen durchweg sehr hoch, denn dem öffentlichen Raum sollen die Belange des Rollstuhlfahrers genauso genügen wie dem des erblindeten Menschen. Barrierearm beschreibt dann lediglich eine Abschwächung der DIN Normen, die nur in Teilbereichen umgesetzt worden ist.

Altersgerecht ist überhaupt nicht normiert. Dahinter steht jedoch der Gedanke, älteren Menschen einen längeren Aufenthalt in ihrem gewohnten Wohnumfeld zu ermöglichen. Mit zunehmendem Alter sinkt die Bereitschaft zu einem Wohnungswechsel deutlich. Eine Erdgeschoss-Wohnung oder Wohnungen in Gebäuden mit Aufzügen sind hierbei besonders prädestiniert, da diese für ältere Menschen gut erreichbar sind. Häufig haben ältere Menschen Probleme im Sanitärbereich. Hier sollten möglichst bodengleiche Duschen (bis 2cm Höhe) eingebaut werden und diese einer Rutschhemmung mindestens R10 besitzen. Griff- und Sitzmöglichkeiten (diese können auch noch nachträglich eingebaut werden) runden die Maßnahme ab. Wer statt einer Glastrennwand eine Duschvorhang nutzt, kann die bodengleiche Dusche dann als überfahrbaren Bereich für einen möglichen Rollator nutzen, denn eine Rangierfläche von 1,20 x 1,20 m sollte im Bad für einen Rollator vorgesehen werden. Haltegriffe für das WC können im Bedarfsfall nachgerüstet werden. Genauso wichtig ist die Türbreite. Während hier die Norm eine mindest Breite von 90 cm licht, für die Benutzung eines Rollstuhls vorsieht, reichen den meisten Nutzern eines Rollators 80 cm aus. Sinnvoll ist es die Türen in Bädern so einzubauen, dass diese nach außen öffnen um davor liegende Personen besser bergen zu können. Auch der Höhenunterschied zwischen Wohnraum und Balkon kann mit technischen Mitteln entschärft werden. Lichtschalter sollten in der reduzierten Höhe von 0,85 m und der Türspion in einer Höhe von 1,20 m eingebaut werden. Überhaupt haben ältere Menschen ein erhöhtes Sicherheitsbedürfnis als jüngere Menschen. Eingangstüren sollten, genauso wie leicht erreichbare Fenster, einbruchhemmend ausgestattet werden.
Wer eine Wohnung saniert und ein neues Bad plant kann aus dieser Wohnung, mit einfachen Mitteln eine altersgerechte Wohnung schaffen. Der erhöhte Aufwand hält sich in Grenzen und die Attraktivität wird gesteigert. All diese Maßnahmen werden auch durch die KfW mit ihrem Programm „Altersgerecht Umbauen“ gefördert. Auch wir beraten Sie gerne, wenn Sie einen altersgerechten Umbau Ihrer Immobilie planen!

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

Aufgepasst

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

TUS® Paridis

Kettelservice TUS Paridis Wuppertal
Garterlaie 40 · 42327 Wuppertal
0202 / 74 25 52 · www.paridis.de
Geschäftszeiten:
Mo. bis Fr.: 08:00 - 17:00 Uhr. Verkauf und Produktion
(Mittagspause von 13:00 - 14:00)
+++ Sa.: 09:00 - 14:00 Uhr nur Verkauf. +++

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

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.

HAUS + GRUND

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

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 sclmelle 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.

Objekt: 2 Etagen-Bungalow
Wohngrundstück: 872 qm
2 Garagengrundstücke: 20 und 19 qm mit Garagenhof-Anteil (1/13 von 264 qm)
Untergeschoß: 2 Wohnräume, Küche, Bad/WC, Terrasse , Abstellräume Die UG-Wohnung (97 qm) ist derzeit vermietet.
Obergeschoß: 3 Wohnräume, Küche, Bad/WC, Terrasse (107 qm)
Wohnfläche: ca. 215 qm (gesamt)
Energieausweis: Bedarfsausweis 270,4 kWh/m²a, 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)

VORGEMERKT

2 ETW Wuppertal-Oberbarmen Langobardenstraße als Kapitelanlage >>> *Nähe Bergisches Plateau/Nordbahntrasse*

Die beiden Eigentumswohnungen, die als Paket zum Verkauf stehen, liegen in einer sehr gepflegten unterhaltenen Immobilie. Eine Wohnung befindet sich auf der Gartengeschoss-Ebene, die andere unmittelbar darüber. Zusammen bieten die beiden Wohnungen, die derzeit vermietet sind, ca. 81,5 qm mit jeweils Wohn-/Schlafraum, Bad, Küche, Diele und Terrasse [Wohnung 1] bzw. Balkon [Wohnung 2].
Da die Immobilie äußerst gepflegt unterhalten worden ist, hat sie stets gute Mietnachfrage.
Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung. Zu den Wohnungen gehört ein Kellerraum, im Objekt eine Waschküche mit Fahrradkeller und ein Trockenraum. Der Winterdienst und die Treppenhauspflege werden durch Fremdvergabe erledigt.
Die Wohnungen befinden sich in sehr schöner Wohnumgebung. Die Freizeitbereiche der Nordbahntrasse, das Bergische Plateau sowie alle fußläufig erreichbaren Nachversorgungen sind in der Nähe.

<u>Wohnung 1:</u>
Wohnfläche: ca. 40,94 qm
Stellplatz: 1
Hausgeld: 242,00 EUR (inkl. Heizkosten-Vorauszahlung, Winterdienst, Hauspflege)
Energieausweis: 22.08.2018, Verbrauchsausweis 110,6 kWh/(m²*a); Kat.D; Heizöl

<u>Wohnung 2:</u>
Wohnfläche: ca. 40,74 qm
Hausgeld: 217,00 (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])

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

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

RESERVIERT

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/m²a, 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

Nutzen Sie den Vermietungsservice von Haus + Grund Wuppertal und Umland

Zu den Serviceleistungen der Immobiliensparte unseres Vereins gehört auch der Vermietungsservice. Über diesen können die Mitglieder die Suche nach neuen Mietern für ihre Wohnung an den Verein beauftragen. Im Rahmen dessen wird vom Verein für die Mitglieder eine Bewerbung der Neuvermietung über Internetannoncen, die Vorauswahl von Mietinteressenten nach den von Mitgliedern vorgegebenen Kriterien, als auch die Besichtigungen durchgeführt. Sollten die im Falle der Beauftragung beinhaltete Anzahl an Bonitätsprüfung von Mietinteressenten nicht ausreichen, haben Mitglieder darüber hinaus die Möglichkeit, während der Laufzeit des Auftrages für weitere Mietinteressenten über den Verein Bonitätsprüfung / Solvenzchecks zu einem ermäßigten Preis zu beauftragen. Insofern geeignete Mietinteressenten für das Mitglied in Betracht kommen, hat dieses ferner die Möglichkeit außerhalb der Immobiliensparte des Vereins über die Rechtsberatungen seinen beabsichtigten Vertrag mit dem neuen Mieter auf Aktualität prüfen zu lassen oder zu den aktuellen Bearbeitungsgebühren den vom Verein entwickelten Mietvertrag unter Beachtung der eigenen Wünsche bzw. Besonderheiten des eigenen Objektes ausfertigen zu lassen. Interessierte Mitglieder können sich über die Zentrale (0202-479550 oder info@hausundgrundwtal.de) an Dipl.-Ing. (FH) Michael Koch-Kohlstadt, Architekt AkNW VfA, der der Ansprechpartner für den Vermietungsservice ist, wenden.

HAUS + GRUND

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

2 Zimmerwohnung mit hellem Wannenbad Ostersbaum 68, 50,90 m² 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/m²*a E.klasse G, Datum 08.11.2018, E.Träger Gas.
Träger Gas. *Weitere Infos unter: www.hausundgrundwtal.de/immobilienangebote*

Schöne helle und gut geschnittene 2 Zi/K/D/B - Nähe City und Hardtanlage, 61,90 m², KM 371,40 €, NK 155, Kaut. 742,80 €
Energieklasse D
Schöne helle und gut geschnittene 2-Zimmerwohnung mit sehr großer Küche, Wannenbad, Balkon, Abstellkammer, Kellerraum, gemeinschaftlichem Waschkeller und Trockenboden.
Die Küche kann auf Grund der Größe sehr gut als Wohnküche genutzt werden, so dass dann 2 Schlafräume eingerichtet werden können. In der Küche, dem Flur und dem Wannenbad sind grau/weiße Fliesen verlegt. Die Schlaf/Wohnräume sind mit Laminatboden ausgestattet. Unmittelbar in der Nähe halten viele Buslinien
Verbrauchsausweis 230 kwh/m²*a E.klasse G, Datum 08.11.2018, E.Träger Gas.
Weitere Infos unter: www.hausundgrundwtal.de/immobilienangebote

Ideale 1-Personenwhg. mit Aufzug u. Balkon an ruhige Mieter Wohnberechtigungsschein, 57 m², KM 252 €, NK 118 €, HK 55 €, Kaut.756 €
Eine gut aufgeteilte 1-Zimmerwohnung mit separater Küche, Bad und großzügigem Balkon. Der Wohnraum ist großzügig geschnitten und verfügt über eine Panoramascheibe. Die großzügige Aussicht genießen Sie auf dem vorgelagerten Balkon. Das Objekt verfügt zudem über einen eigenen Aufzug. Verbrauchsausweis 146 kwh/m²*a E.klasse E, Datum 09.11.2017, E.Träger Gas. *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 vorgelagert befindet sich ein ruhiger Balkon mit einer Grundfläche. Das Bad besitzt sowohl eine Wanne & eine Dusche und ist ca 6 m² groß. Das Wohnzimmer ca. 26 m² ist sehr üppig geschnitten, das Herz der Wohnung. Verbrauchsausweis 102 kwh/m²*a E.klasse D, Datum 11.11.2015, E.-Träger Gas. *Weitere Infos unter: www.hausundgrundwtal.de/immobilienangebote*

3-Zimmer-Wohnung in einer alten Fabrikantenvilla Uellendahler str. 368, ca 85 qm, KM 442, NK 175, HK 180, Kaut 884 €. Sie betreten die Wohnung durch einen zentralen Flur in den die Räume abgehen. Die Wohnung besitzt drei, annähernd gleich große Räume, so dass sie besonders WG-geeignet ist. Ein Raum ist unterteilt so dass ein zusätzliches Ankleidezimmer. Zwei der Räume und der Flur sind mit Laminat belegt. Die Wohnung verfügt über ein Wannenbad und eine funktionale Küche mit zweiseitigen Fenstern. Verbrauchsausweis 201 kwh/m²*a E.klasse G, Datum: 24.02.2014, E.-Träger Gas
Weitere Infos unter: www.hausundgrundwtal.de/immobilienangebote

Wohnen am Waldrand, zu den Erbhöfen 48, 60 m², KM 330 €, NK 85 €, HK 70 € Kaut. 660 €. In einer fast dörflich Lage befindet sich das Objekt. Ideal für Menschen die die Natur lieben oder Spaziergänge mit dem Vierbeiner machen. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des Hauses und ist sofort bezugsfertig. Sie besitzt 1 Wohnraum, 2 Schlafräume, Küche und Bad mit Fenster, Kellerraum. Der große Garten am Objekt kann mitbenutzt werden.
Verbrauchsausweis 337,08 kwh/m²*a E.klasse H, Datum 18.06.2018, E.Träger Öl.
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/m²*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.

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 06.11.19

Langenberg
Geschäftsstelle Froweinplatz 6 b
Jeden 2. und 4. Freitag im Monat
jeweils 16.00 - 17.30 Uhr
Keine Sprechstunde am 08.11.19
Mitgliederversammlung am 19.11.2019 im Gemeindezentrum St. Michael, Frowein-Platz 4

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

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

Anschriften

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

Dessauerstraße 3
42119 Wuppertal

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

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

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

Froweinplatz 6 b
42555 Velbert

fon 02052 / 847 74
fax 02052 / 847 74

Impressum

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

ISSN 2567-1472

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

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

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

Bezugspreis jährlich 42,00 EUR

Auflage 6.000

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

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

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

Immobilien sind unsere Spezialität!

Deshalb sollten Sie uns

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

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

Preisindex für Lebenshaltung

Verbraucherpreisindex Deutschland Basisjahr 2015 = 100

Basisjahr	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
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			

Verbraucherpreisindex NRW Basisjahr 2015 = 100 / Aktualisierte Werte in der nächsten Ausgabe

Basisjahr	Jan.	Feb.	März	April	Mai	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			

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				

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

	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	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				

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

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

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

Charlottenstraße 66
42105 Wuppertal
Tel.: 0202/301466
Fax: 0202/312975
info@holzbau-benn.de
www.holzbau-benn.de

Wir bringen den Genuss für das Auge und den Fuß !

Parkett Schulz
Listone Giordano · Das Parkett

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

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

HAUT & JORDAN IMMOBILIEN GMBH
Mitglied im BVI ivd

HAUSVERWALTUNGEN
– MIETVERWALTUNG
– WEG-VERWALTUNG
– INDUSTRIE UND GEWERBEVERWALTUNG

IMMOBILIEN
– IMMOBILIENMAKLER
– AN + VERKAUF
– PROJEKTIERUNG
– BEWERTUNG

HAUSMEISTERSERVICE
– GARTENSERVICE – REINIGUNGSSERVICE
– REPARATURARBEITEN RUND UM IHRE IMMOBILIE

Zertifiziert gemäß TÜV SÜD
Oberdörnen 7 · 42283 Wuppertal
☎ (0202) 2 55 50 -0 Fax 2 55 50 25
www.haut-jordan.de · E-Mail: info@haut-jordan.de

Professionelle **MARDER-ABWEHR** im Dachbereich

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

Mehr LEISTUNG als Sie denken
- Dachflächenfenster
- Be- und Entlüftungssysteme
- Falt- und Klapptreppeneinbau
- Feucht- und Naßraumabdichtungen

Fragen Sie Ihren Dachdeckermeister oder rufen Sie die Dachdeckerinnung an Tel.:28 09 00, Wuppertal, Hofkamp 148

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

Jens Küspert
Inhaber, Dachdeckermeister

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

Architektur- und Sachverständigenbüro
Windgassen

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

- Hilfe bei Immobilienkauf
- Feststellung des Sanierungsbedarfs
- Koordination von An- und Umbauten
- Sachverständigen - Gutachten
- Schadensbeurteilung
- Energieberatung
- Bauanträge
- Kostenermittlung
- Planung von Neubauten
- Bauleitung

Dipl.-Ing. Architektin Christiane Windgassen
Tel.: 0202 - 76 94 78 45
Fax: 0202 - 76 94 78 46
Hordenbachstraße 95
42369 Wuppertal
info@as-windgassen.de
www.as-windgassen.de
Mitglied der Architektenkammer NRW
Vereinigung freischaffender Architekten

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

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

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

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

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

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

Rolladen / Markisen

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

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

Beilagenhinweis:

In dieser Ausgabe finden Sie Beilagen der Firmen Adelmann, Holz Lumbeck und Volker Otto!

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