

Jahrgang 125



Haus & Grund  
Wuppertal & Umgebung

Fachzeitschrift des „Haus-, Wohnungs-  
und Grundeigentümer-Vereins in  
Wuppertal und Umgebung e.V.“

# Haus & Grund- Magazin Wuppertal



[www.hausundgrundwpt.de](http://www.hausundgrundwpt.de)

04/2021



**Wohnraummietvertrag**  
jetzt auch online erhältlich.

**Karsten  
Lingemann  
Immobilien**



Verwaltung von Eigentumswohnungen  
Verwaltung von Mietwohnungen

Hofaue 75 · 42103 Wuppertal  
Tel. 02 02 - 4 30 39 86  
Fax 02 02 - 4 37 64 47  
www.lingemann-immobilien.de  
info@lingemann-immobilien.de

**BAUMEISTER-VERWALTUNGEN GMBH**  
HAUS- UND GRUNDSTÜCKSV ERWALTUNGEN

über 65 Jahre

Mietverwaltung  
Saarbrücker Str. 40  
42289 Wuppertal  
Tel.: 02 02 / 62 56 60  
Fax: 02 02 / 6 36 65



WEG Verwaltung  
Saarbrücker Str. 40  
42289 Wuppertal  
Tel.: 02 02 / 254 23 15  
Fax: 02 02 / 254 23 16

Mitglied im Verband der  
nordrhein-westfälischen  
Hausverwalter e.V.  
www.baumeister-verwaltungen.de

**Peter Leitmann**

ÖL- + GASFEUERUNGSTECHNIK

Neuenhofer Str. 20 · 42349 Wuppertal

**Tel.: 4 08 79 95**  
mail@leitmann.net

- Brennerwartung
- Reparatur
- Kesselreinigung
- Modernisierung

**Haushaltsauflösungen**  
aller Art (auch Messwohnungen)

Keller · Dachboden · Garten  
Ladenrückbau · Müllentsorgung  
Betriebs- und  
Geschäftsaufösungen

AWA GmbH · Geschäftsführer J. Schott  
Tel. 0202 - 73 62 27

SEIT  
**19 | 51**

**Immobilienfachbüro  
SCHÖNIAN &  
HEYMANN OHG**

Ihre Partner bei:

- Kauf und Verkauf von Immobilien
- Hausverwaltung
- Vermietung von Wohnungen und gewerblichen Räumen
- Begutachtung und Wertschätzung
- Hilfestellung und Begleitung beim notariellen Kaufvertrag

Vorm Eichholz II · 42349 Wuppertal  
Tel.: 0202 | 40 93 2-0 · Fax: 0202 | 40 93 2-32  
info@schoenian-heyman.de  
www.schoenian-heyman.de



Ihre  
Immobilienverwaltung  
für Wuppertal



0202 97 97 44 2-0  
city.immo

City-Immobilien GmbH & Co KG  
Eichstr. 17-19, 42349 Wuppertal, post@city.immo

**Artur Schneider**

Baumfällung  
Gartenbau · Gartenservice  
Zaunbau · Steinarbeiten

42349 W'tal, Innsbrucker Str. 13  
☎ (02 02) 40 06 86 · Fax 4 08 71 95

**Buscher**  
Energie und Wärme

Wetten, dass unser  
Strom günstiger ist  
als Ihrer!

Schicken Sie uns jetzt eine Kopie Ihrer letzten Jahresabrechnung  
per MAIL: info@buscher-energie.de  
oder WHATSAPP: 0175 / 289 0 289

**MALERBETRIEB  
MOTTE** Maler- und Lackiermeister 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



**Ralf Zinzus**

Böhler Weg 22c · 42285 Wuppertal  
Versicherungsmakler Bergisch Land

**Kooperationspartner Haus & Grund**

Telefon 0202 / 260 65 60  
Telefax 0202 / 260 65 61  
info@makler-bergischland.de  
Termine gerne nach Vereinbarung.



**Für alle Mitglieder attraktive Sonderrabatte**



# Editorial



## Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser!

Corona hat die Digitalisierung in Deutschland endlich ein großes Stück vorangebracht. Was vor fünf Jahren für Viele noch undenkbar gewesen wäre, ist heute Realität – so zum Beispiel das Homeoffice. Deshalb sollten viele Entscheidungen der Vergangenheit immer wieder überprüft werden, ob sie noch zukunftsgerichtet sind. Ein gutes Beispiel hierfür ist die Zentralisierung des Einwohnermeldeamtes und die Schließung von Bürgerbüros in den Stadtteilen. Noch vor ein paar Jahren gab es gute Gründe für ein zentrales Einwohnermeldeamt, in dem die Bürger unserer Stadt möglichst viele Angelegenheiten regeln konnten. Kurze und effiziente Wege und Service aus einer Hand war der Wunsch von Bürgern und Stadt, anstatt vieler Anlaufstellen und langer Bearbeitungszeiten, wenn Anträge in den Bürgerbüros zwar gestellt, aber Akten hin und her getragen werden mussten, oder wegen fehlender Mitarbeiter nicht vor Ort bearbeitet werden konnten. Insofern war die Schaffung eines zentralen Einwohnermeldeamtes bürgerfreundlich und kostensparend.

Seitdem sind einige Jahre vergangen und die technischen Möglichkeiten sind rasant fortgeschritten. Die Vernetzung der Ämter untereinander ist leicht möglich, kostensparend und bürgerfreundlich. Gleichzeitig haben wir in den letzten Monaten gemerkt, wie zeit- und planungsaufwändig es sein kann, ein Einwohnermeldeamt in Barmen aufsuchen zu müssen, mit langem Terminvorlauf und Warteschlangen. Gleiches würde gelten, wenn die Stadtverwaltung ihren Plan verwirklichen und das Einwohnermeldeamt zukünftig in der alten Bahndirektion unterbringen würde. Diese wäre für viele Bürger nicht besser zu erreichen als das derzeitige Einwohnermeldeamt. Weite Wege für die meisten Bürger.

Eine Erleichterung für uns alle wäre es, wenn die Stadtverwaltung anstatt den Umzug des Einwohnermeldeamtes anzustreben eine Dezentralisierung des Amtes vorantreiben würde. Die anfallenden Aufgaben könnten in den vorhandenen Bürgerbüros unter Ausnutzung des technischen Fortschritts problemlos bewältigt werden. In den Stadtteilen, in denen Räumlichkeiten fehlen oder Bürgerbüros geschlossen wurden, können Räumlichkeiten angemietet werden. Geeignete Räumlichkeiten sind in Anbetracht der nach wie vor bestehenden Leerstände von Ladenlokalen und Büroräumlichkeiten ausreichend vorhanden.

Die Entscheidung für eine Dezentralisierung des Einwohnermeldeamtes bedeutet nicht, dass die damalige Entscheidung für eine zentrale Verwaltungseinheit falsch war und korrigiert werden muss. Vielmehr bedeutet die Rückkehr zur Dezentralisierung aus heutiger Sicht Fortschritt, Umsicht und Weitsicht. Der Alltag von uns allen und vor allem der Arbeitsalltag hat sich in den letzten Jahren stetig verändert. Wir arbeiten und denken „digitaler“. Arbeitnehmer – auch Mitarbeiter der städtischen Verwaltung – arbeiten nicht mehr ausschließlich von 8 Uhr bis 16 Uhr in ihrem Büro. Arbeitszeiten und Arbeitsorte sind flexibler geworden. Corona hat diesen Wandel vorangetrieben, beschleunigt und aufgezeigt, dass es praktisch sein kann, wenn man die Dinge des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe zum Wohnort vornehmen kann. Insofern muss auch die Stadtverwaltung prüfen, ob ein Festhalten an zentralen Anlaufstellen zukünftig sinnvoll ist oder nicht. Ich halte es nicht für sinnvoll und würde eine „Rückkehr“ bzw. den Fortschritt zum Bürgerbüro begrüßen.

Ihr

Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender

# Inhalt

## KOMMENTAR

**99** Regierungsstil

## POLITIK & WIRTSCHAFT

**100** „Der Wohnraumangel wird lediglich verwaltet“

**102** Rückläufige Wohneigentumsquote

**102** Fragwürdiges Preisschild am Haus

**103** Wohnen in Deutschland

## RECHT & STEUERN

**104** Wie bekomme ich mein Geld zurück?

**105** Steuervorteil erweitert

## VERMIETEN & VERWALTEN

**106** Stimmrecht bei gemeinschaftlichem Eigentum

## FINANZEN & VERSICHERUNGEN

**107** Alles dicht – oder nicht?

## HAUS & GRUND – INFORMATION

**108** Kooperationspartner

## HAUS & LEBEN

**113** Freisitz nachrüsten

**114** Der Sommer kommt bestimmt

**114** Grüne Oase richtig planen

## TECHNIK & ENERGIE

**116** Gesund bleiben mit frischer Luft

**118** Die Fassade mit nachhaltigen und ökologischen Materialien modernisieren

## WUPPERTAL AKTUELL

**119** Kein Problem in der CVJM-Bildungsstätte Bundeshöhe

## GEWINNSPIEL

**120** Online Mietvertrag gewinnen!

## REZENSIONEN

**121** Wohnungsmodernisierung

## SERVICE BEI HAUS & GRUND

**122** Verträge & sonstige Formulare, Literatur:

**123** Serviceleistungen

**123** Geschäftszeiten der Beratungsstellen

## IMPRESSUM

**124** Impressum



**Wohnungsmodernisierung**  
Planung, Ankündigung, Durchführung und Mieterhöhung  
Energetische Gebäudesanierung  
8. Auflage 2019

### Beilage:

In dieser Ausgabe befinden sich eine Beilage der Firma:

**IBS**  
Immobilien und Bauträger  
Service GmbH

# Kommentar



© Die Hoffotografen

## Regierungsstil

Bundeskanzlerin Merkel ist bekannt für ihre ruhige Art und ihre politische Fähigkeit, Themen abzuräumen. Daran sind nicht nur ihre politischen Gegner, sondern auch ihre Koalitionspartner zweifelt. Diese gingen nämlich stets kleiner aus einer Koalition hervor, als sie in diese hineingingen.

Besonders die SPD hat darunter gelitten. Lange hat sie nach einer Lösung gesucht, aber letztlich gefunden. Mit der altbewährten Salami-Taktik hat die SPD allein in dieser Legislaturperiode viele ihrer Wünsche durchsetzen können, nicht nur in der Wohnungspolitik. Aber auch dort: Die Mietpreisbremse wurde zunächst verschärft, bevor sie überhaupt – wie vereinbart – auf ihre Wirksamkeit geprüft war. Kaum hatte Merkel dieses Thema erledigt, forderte die SPD eine Verlängerung der Mietpreisbremse. Und auch dem gab Merkel nach.

Rechtzeitig zum Bundestagswahlkampf folgt jetzt der dritte Ruf der SPD binnen drei Jahren zur Mietpreisbremse: Eine bundesweite Gültigkeit in Kombination mit einem Mietendeckel soll es jetzt sein. Würde die Kanzlerin über den Herbst hinaus regieren wollen, müsste und würde sie wahrscheinlich erneut der SPD nachgeben, um dieses Thema aus dem Wahlkampf herauszuhalten. Da ist es beruhigend zu wissen, dass mit einem neuen Kanzler auch ein neuer Regierungsstil kommen wird.

Kai H. Wernecke, Präsident

### Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing



#### Was interessiert Sie?

- Insektenschutz
- Haustür
- Vordach
- Schließanlage
- Garagentor / -Motor
- Einbruchschutz
- Markise
- Geländer

**GRENZDÖRFER**  
Edelstahlwerkstatt · Geländercenter
[www.grenzdoerfer.de](http://www.grenzdoerfer.de) · 02 02 / 37 10 80


Seit 1885

UTZ  
 TÜV gepr. Fachbetrieb  
 § 19 I WHG

### Tankreinigung · Tankschutz Demontage Sanitär- und Heizungsbau

42389 Wuppertal · Schwelmer Straße 46

## Heizöl

 Telefon: 02 02-60 28 43  
 Notdienst 01 71-2 61 20 16

## Haben Sie Schimmel im Keller?

Wir beheben nasse Keller, nasse Wände, Schimmel.  
Ein für alle Mal!

**AH** Dirk Hünninghaus® GmbH  
mehr als 45 Jahre Erfahrung

Horather Schanze 4  
 42281 Wuppertal  
 Telefon 0202 . 78 55 20  
 Telefax 0202 . 78 90 21  
 info@huenninghaus.com  
 www.huenninghaus.com



# Politik & Wirtschaft



Mit einem groß angelegten Aktionstag hat Haus & Grund deutschlandweit auf die Missstände in der aktuellen Wohnungspolitik aufmerksam gemacht. Über 200 Ortsvereine und Landesverbände haben sich mit großformatigen Plakaten, Werbetrucks, die durch die Städte fahren, und vielfältiger Pressearbeit an der Aktion beteiligt. Hintergrund ist der zweite Wohngipfel der Bundesregierung, die sogenannte „Bilanzveranstaltung mit der Bundeskanzlerin zur Wohnraumoffensive“, die am 23. Februar 2021 stattfand. Warum die Haus & Grund-Mitglieder nicht über die vermeintlichen Erfolge der Regierung mitjubeln können, erklärt Kai H. Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland, im Interview.

## Was kritisieren Sie an der derzeitigen Wohnungspolitik?

Die zunehmende Mietenregulierung, die staatliche Wohnraumlentung sowie die steigenden Bürokratielasten der vergangenen Jahre haben fatale Folgen, vor denen die Bundesregierung die Augen verschließt. Doch damit nicht genug. Derzeit erleben wir eine Flut von neuen Gesetzen, die der Öffentlichkeit Handlungsfähigkeit der Koalitionspartner suggerieren sollen. Zu nennen wären da beispielsweise die Verlängerung der Mietpreisbremse, das Mietminderungsverbot oder das geplante Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen.

## Was stimmt mit diesen Gesetzen nicht?

All diese Gesetze haben zwei Dinge gemein: Sie verwalten lediglich den Wohnungsman-

gel. Und sie geben keinerlei Anreize für den Mietwohnungsneubau. Genau das wäre aber so dringend nötig. Ein trauriger Höhepunkt dieser Politik ist der Berliner Mietendeckel. Der geht zwar nicht auf das Konto der Bundesregierung, macht aber die Konsequenzen dieses Politikstils deutlich. Er hat einen dramatischen Rückgang des Mietwohnungsangebots zur Folge, der mit einem sprunghaften Anstieg der zum Verkauf angebotenen Immobilien einhergeht. Der Berliner Mietwohnungsmarkt ist angespannter als je zuvor.

## Wie konnte es dazu kommen?

Vor allem immer mehr private Kleinvermieter werfen die Flinte ins Korn und verkaufen ihre Immobilien. Es lohnt sich für sie nicht mehr zu vermieten; ihnen werden zu viele

# „Der Wohnraummangel wird lediglich verwaltet“

Das Interview führte Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation



Knüppel zwischen die Beine geworfen. Übersehen wird nämlich, dass es ohne jegliche Rendite uninteressant ist, Immobilien zur Miete anzubieten. Dabei sprechen wir von einer durchschnittlichen Rendite von rund zwei Prozent bei den privaten Vermietern. Diese ist fair und nötig – vor allem angesichts der enormen Herausforderungen, vor denen der Gebäudesektor steht: Bis 2050 soll der Bestand klimaneutral umgerüstet sein und auch die alternde Gesellschaft fordert riesige Investitionen in die vorhandenen Gebäude. Wer soll das alles schultern?

## Wenn die privaten Vermieter aussteigen, wer übernimmt dann?

Käufer sind dann diejenigen, die eben nicht langfristig auf eine kleine Rendite setzen, sondern kurzfristig das Maximum aus einer

Immobilie herausholen wollen. Das sind nicht selten große Kapitalgesellschaften, ohne Interesse für die Mieter, die Immobilien aus spekulativen Gründen erwerben. Und genau diese, denen die Große Koalition die Immobilien praktisch in die Hände treibt, fallen dann als sogenannte Miethaie auf und prägen das Bild vom Vermieter in Deutschland.

## Deshalb die Plakataktion?

Genau. Dieser Ausverkauf des Wohnungsmarktes ist schlecht für alle Beteiligten. Der bewährte Mix aus kommunalen Unternehmen, Genossenschaften und privaten Eigentümern darf nicht verloren gehen. Daher fragen wir mit der Plakataktion, wer demnächst Vermieter in diesem Land sein soll – der Nachbar von nebenan oder ein Fonds

von den Cayman Islands? Wenn Letzteres nicht gewünscht ist, muss sich die Bundesregierung endlich der Folgen ihres Handelns bewusst werden.

## Was fordern Sie also von der Politik?

Ganz konkret: eine 180-Grad-Wende in der Wohnungspolitik. Fakten und wissenschaftliche Erkenntnisse müssen wieder Grundlage von wohnungspolitischen Gesetzen sein, nicht die Parteiprogrammatik. Die Vermietung von Wohnraum darf nicht so unattraktiv sein, dass Immobilien nur noch als Objekt für die internationalen Finanzmärkte interessant sind. Die nächste Bundesregierung muss zu einem Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern zurückfinden. Ansonsten werden wir lange auf Entspannungen auf dem Wohnungsmarkt warten müssen.

# Rückläufige Wohneigentumsquote

Von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

**Erstmals droht die Wohneigentumsquote in Deutschland nachhaltig zu sinken. Gleich zwei Studien untersuchen die Hintergründe und kommen zu dem Ergebnis, dass die Wohnungspolitik diese Entwicklung unterstützt.**

Die aktuelle Studie „Wohneigentum in Deutschland“ des Berliner Forschungsinstituts Empirica im Auftrag der Landesbausparkassen kommt zu einem ernüchternden Ergebnis: Die Wohneigentumsquote in Deutschland lag im Jahr 2018 bei 42,1 Prozent (2013: 43,1 Prozent, 2008: 43,2 Prozent) und hat damit eine abnehmende Tendenz. Im Vergleich mit den Mitgliedsstaaten der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) steht Deutschland damit an vorletzter Stelle.

## Zu wenig Angebote

Soll der Weg in die eigenen vier Wände erleichtert werden, muss zunächst durch Neubau oder Schaffung von Teileigentum im Bestand ein ausreichendes und eigen-

tumsaffines Angebot geschaffen werden, so die Autoren. Dem stehen jedoch eine restriktive Baulandvergabe sowie die Verschärfung des Umwandlungsverbots in Eigentumswohnungen entgegen. Beides wirkt preistreibend sowohl im Bestand wie auch beim Neubau. Niedrigere Erwerbskosten beim Bau oder Kauf von Immobilien bilden jedoch das Fundament einer beherrzten Eigentumspolitik.

## Zu hohe Kaufnebenkosten

Ein weiteres Problem: Viele junge Haushalte scheitern an der Überwindung der Finanzierungshürden. „Selbst dort, wo hohe und steigende Kaufpreise dank Niedrigzinsen noch finanzierbar geblieben sind, erleiden potenzielle Erwerber spätestens wegen der gestiegenen Transaktionskosten Schiffbruch“, so die Autoren. Grunderwerbsteuer, Notargebühren und Maklercourtage sollen schließlich auch finanziert werden. Aufgrund der Niedrigzinsen gelingt es jungen Menschen aber immer seltener, den davongaloppierenden Kosten hinterher zu sparen. Eine Senkung der Transaktionskosten bei der Grunderwerbsteuer,

etwa durch Herabsetzung der Steuersätze oder die Einrichtung von Freibeträgen für Ersterwerber, wäre daher ein weiteres Standbein für eine nachhaltige Eigentumspolitik.

## Die Rolle der Politik

Um besser zu verstehen, warum die Wohneigentumsquote in Deutschland so niedrig ist, analysierte auch die Deutsche Bundesbank, welche Rolle wohnungspolitische Maßnahmen spielen. Ihre Analyse zeigt, dass die Wohnungspolitik die Wohneigentumsquote und damit mittelbar auch die Vermögensungleichheit erheblich beeinflussen kann. Ein gewichtiger Teil der im OECD-Vergleich niedrigen Wohneigentumsquote in Deutschland könne durch eine relativ hohe Grunderwerbsteuer, die fehlende steuerliche Abzugsmöglichkeit von Hypothekenzinsen für Eigennutzer und den sozialen Wohnungsbau mit breiten Förderbedingungen erklärt werden. Die Autoren kommen zu dem Schluss, dass diese Faktoren Anreize für das Mieten setzen, nicht aber für den Eigentümerwerb.

## Die Studien finden Sie unter:

<https://www.bundesbank.de/resource/blob/822090/0257c115f7d27d75828cd8409f65b4e6/mL/2020-30-research-brief-data.pdf>

**Kurzlink: <https://t1p.de/bb22>**

[https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/Wohneigentum\\_2020\\_Bericht\\_Teil-1-Eigentumsquoten-final.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/Wohneigentum_2020_Bericht_Teil-1-Eigentumsquoten-final.pdf)

**Kurzlink: <https://t1p.de/bericht22>**

Die eigene Immobilie im Internet

# Fragwürdiges Preisschild am Haus

Von Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin

Um die Darstellung der eigenen Immobilie im Internet ist spätestens seit Googles Streetview eine heiße Debatte entbrannt. Nun können Interessierte auf einer Online-Plattform vermeintliche Kaufpreise jedes beliebigen Hauses und deren Nachbarhäuser einsehen. Auf Luftaufnahmen der Straßenzüge wird an jedes Haus ein virtuelles Preisschild gehängt. Das ist mehr als fragwürdig.

Der interessierte Betrachter kann durch einen Klick auf das jeweilige Preisschild die Anzahl der im Haus befindlichen Wohnungen, das Baualter, den durchschnittlichen Quadratmeterpreis sowie den Kaufpreis für eine Wohnung erfahren. Bei den

Preisangaben handelt es sich in der Regel um Schätzwerte. Möchte der Interessent – gleichgültig ob Eigentümer, Mieter oder Dritter – die Kaufpreisangabe verbessern oder konkretisieren, wird er aufgefordert, Daten zur Immobilie anzugeben.

Jüngstes Beispiel dafür ist die Internetplattform Scoperty. Das Versprechen: kostenlose Immobilienbewertungen und ein transparenter Marktplatz für Eigentümer und Kaufinteressierte. Doch bei solchen Angeboten ist Vorsicht angebracht. Denn die ermittelten Kaufpreise sind immer nur so gut wie die Daten, aus denen sie ermittelt werden.

## Das Problem mit den Schätzwerten

In dem oben aufgeführten Beispiel sind die Spannen der angegebenen Schätzwerte sehr groß. Sie basieren oftmals nur auf Daten aus dem regionalen Wohnungsmarkt – ohne die Immobilie selbst weiter zu betrachten. Damit steigt die Gefahr, dass die Betreiber dieser Internetseiten auch einmal daneben liegen, wie folgendes Beispiel zeigt: Der Baulücken-Neubau in einem Baugebiet aus den Sechzigerjahren wird nicht erkannt. Für den Neubau wird deshalb das Baujahr auf 1965 geschätzt – tatsächlich ist der Neubau aber erst zehn Jahre alt. Die Nutzer der Internetplattform haben die Möglichkeit, durch entsprechende Vervollständigung der Daten



den Kaufpreis der Immobilie zu verbessern. Dabei muss auf eines deutlich hingewiesen werden: Das eigentliche Ziel des Anbieters der Webseite ist nicht, den Eigentümern einen Schätzwert für ihre Immobilien anbieten zu können. Ziel ist, dass die Eigentümer die realen Daten ihrer Immobilie in die Datenbank des Unternehmens überführen.

**Was können Eigentümer dagegen machen?**

Eigentümer, die kein virtuelles Preisschild an ihrem Haus wünschen, können über ein Kontaktformular Widerspruch einlegen. Allerdings sei darauf hingewiesen, dass der Eigentümer damit den ersten Kontakt zum Unternehmen herstellt.

**Tipp:**

Eigentümer mit Verkaufsabsicht sollten unbedingt einen Experten zu Rate ziehen. Der Wert einer Immobilie ist von vielen Faktoren abhängig, die besprochen und eingeschätzt werden müssen. Und: Vorsicht bei der Eingabe von Daten durch den Nutzer! Die Gefahr ist groß, durch zu optimistische oder pessimistische Angaben zu einer Fehleinschätzung zu kommen.

Podcast von Haus & Grund

# Wohnen in Deutschland

Von Gordon Gross, Referent Politik und Kommunikation

Das Thema Wohnen wird derzeit kontrovers diskutiert. Mit einem Podcast greift Haus & Grund Deutschland die aktuellen Diskussionen kurz und kritisch auf und gibt Einblicke, wie die Politik das Wohnen in Deutschland beeinflusst.

Den Auftakt der neuen Audioreihe, die Hörer kostenlos abonnieren können, bildete die Frage nach dem Bild des Vermieters in der Öffentlichkeit. Allzu oft wird das Bild vom „Miethai“, der seine Mieter ausquetscht, gezeichnet. Doch Vermieter ist nicht gleich Vermieter und gerade private Vermieter entsprechen sehr häufig nicht diesem Bild.

Die zweite Folge nimmt das Thema Mieterstrom unter die Lupe. Die Politik wollte mit diesem Modell die Energiewende in die Städte tragen. Strom, der auf den Dächern der Stadt produziert wird, sollte direkt im Haus von den Bewohnern verbraucht werden. Doch bisher ist es nicht mehr als eine schöne Idee. Stellt sich die Frage: Warum bleibt das Modell so stark hinter seinen Erwartungen zurück?

Natürlich darf auch die Frage nach dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum nicht undiskutiert bleiben. Die Politik hat beim Wohnen mit Mietpreisbremse und Mietendeckel mächtig an den Stellschrauben gedreht. Trotzdem finden sehr viele Menschen keine bezahlbaren Wohnungen. Was steckt dahinter und wohin führen diese Maßnahmen, wenn sie in der Realität angekommen sind?

Die vierte Folge des Podcasts „Wohnen in Deutschland“ spannt den Bogen schließlich etwas weiter: vom Verbot des Einfamilienhauses über den Eigenbedarf bis hin zum grundsätzlichen Umgang mit Eigentum in Deutschland.

Über diese und viele weitere kontroverse Themen diskutieren Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland, und Maximilian Flügge – hören Sie gleich einmal rein: <https://wohnenindeutschland.podigee.io/>



**Schrott  
Metalle**  
Containerdienst

- Containerdienst
- Schrott
- Metalle
- Gewerbeabfälle
- Sonderabfälle
- Bauschutt
- Baustellenabfälle usw.

**Anlieferung möglich!**

Telefon: 0202.469 83 72  
 Telefax: 0202.466 03 93  
 E-Mail: [Info@tamm-gmbh.com](mailto:Info@tamm-gmbh.com)  
 Internet: [www.tamm-gmbh.com](http://www.tamm-gmbh.com)  
 Gasstr. 11 · 42369 Wuppertal









**Ihr zuverlässiger Partner, wenn es um Ihren Aufzug geht!**

- Beratung, Planung, Verkauf
- Aufzüge jeder Art, Hebebühnen
- Umbau & Modernisierung
- Service, Wartung, Störungsdienst
- Begleitende ZÜS (TÜV)-Prüfung
- Aufzugnotrufsystem
- 24/7 Notdienst

Schwelmer Str. 141  
 42389 Wuppertal  
 Tel.: (0202) 625071  
 Fax: (0202) 620805  
 Email: [aufzug@glaesergmbh.de](mailto:aufzug@glaesergmbh.de)  
 URL: [www.glaesergmbh.de](http://www.glaesergmbh.de)

## Wolfram Ebel Metallbau

31 26 16

liefert Treppen, Balkongeländer, Gitter, Vordächer, Türen  
Reparaturdienst

**Masurenstraße 5a, 42117 Wuppertal**



## Bauunternehmen H. Puley GmbH

**42327 Wuppertal  
Erntegrund 20**  
**Telefon 02 02 / 2 74 13 66**  
**Telefax 02 02 / 2 74 13 68**



Mein Platz am Kaminfeuer  
*für mich gemacht!*



Wittensteinstraße 163-165 | Wuppertal  
☎ 0202 81081 | [www.kamine-riesenberg.de](http://www.kamine-riesenberg.de)

🔔 Zu Ihrer eigenen Sicherheit!!! 🔔 e-masters



DIN VdS 24h  
Gefahrmeldetchnik

0212 / 88 07 30-0

[www.wegogmbh.de](http://www.wegogmbh.de)

- Einbruchmeldeanlagen
- Brandmeldeanlagen
- RWA- und Feststellanlagen
- Videoüberwachungstechnik
- Funkalarmanlagen
- Batterierauchmelder
- Notleuchten / -schilder

Notdienst 0212 / 88 07 30-48

# Recht & Steuern

Straßenausbaubeitrag rechtswidrig

## Wie bekomme ich mein Geld zurück?

Von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

**Die Stadt erhebt einen Straßenausbaubeitrag, der Eigentümer zahlt. Aber dann wird die Satzung, auf deren Grundlage der Beitrag erhoben wurde, rückwirkend aufgehoben. Dass damit nicht automatisch sofort auch das Geld zurückfließt, selbst wenn die Stadt eine Rückzahlung in Aussicht stellt, überrascht zunächst. Warum das passieren kann, zeigt ein Beschluss des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs (5 A 2103/20.Z) vom 25. November 2020.**

**Der Fall:** Mit zwei Bescheiden vom November 2018 verlangte eine Gemeinde vom Eigentümer eines Grundstücks Straßenausbaubeiträge für die grundhafte Erneuerung zweier Straßen. Im Februar des folgenden Jahres jedoch hob die Stadtverordnetenversammlung der Gemeinde die Straßenbeitragssatzung rückwirkend und ersatzlos zum 7. Juni 2018 auf. Der

Eigentümer verlangte daraufhin im April 2019 von der Gemeinde die Rückzahlung der gezahlten Beiträge. Die Gemeinde informierte den Eigentümer im August 2019 darüber, dass sie selbstverständlich den Anspruch des Klägers anerkenne. Die Rücküberweisung werde erfolgen, wenn die zeitlich vorher entstandenen Rückerstattungsansprüche abgearbeitet worden seien.

### Klage scheiterte

Der Eigentümer verklagte die Stadt daraufhin im September 2019 auf sofortige Rückzahlung – und scheiterte. Um direkt gegen den alten Beitragsbescheid anzugehen, war es jetzt schon zu spät gewesen. Ein Klageantrag auf Rückzahlung wurde ebenfalls abgewiesen. Die Begründung des Gerichts: Solange der Bescheid nicht beseitigt ist, ist dieser der Rechtsgrund dafür, dass die Gemeinde die gezahlten Beiträge behalten darf. Der wichtige Unterschied: Der Bei-

tragsbescheid war nicht nichtig, sondern lediglich anfechtbar. Bis zu ihrer Aufhebung sind diese rechtswidrigen Bescheide deshalb nach wie vor der Rechtsgrund dafür, dass die Gemeinde das Geld behalten darf. Die Erklärungen der Gemeinde, die Rückzahlungen vorzunehmen, waren nicht als eine Verpflichtung zur Rückzahlung, sondern als eine Wissenserklärung zu verstehen.

### Eigentümer muss auf sein Geld warten

**Fazit:** Der Unterschied zwischen „rechtswidrig“ und „nichtig“ führte hier zur Abweisung einer Klage und damit zu möglicherweise geringen Verfahrenskosten. Der Eigentümer muss nun warten, bis er mit der Abarbeitung der Rückzahlungen an der Reihe ist. Die Äußerungen der Gemeinde hinsichtlich einer Rückzahlung sind nicht ohne Weiteres Grundlage für eine Rückzahlung, sondern bedürfen unter Umständen einer rechtlichen Auslegung:

## Information

**Um schnellere und aktuellere Neuigkeiten versenden zu können, bittet Haus und Grund alle seine Mitglieder um ihre Mail-Adressen.**

Selbstverständlich werden die aktuellen Datenschutzbestimmungen beachtet. Auf Wunsch senden wir sie Ihnen gerne zu. Sie finden sie auch im Internet unter [hausundgrundwpt.de](http://hausundgrundwpt.de)

Die Teilnahme ist freiwillig und nützlich.

**Ganz einfach:**  
**Senden Sie eine Mail** von Ihrem Computer, Laptop, Tablet oder von Ihrem Smartphone an ...

[info@hausundgrundwpt.de](mailto:info@hausundgrundwpt.de)

**Notieren Sie „HuG News“ und Ihren Namen**, unter dem Ihre Mitgliedschaft bei Haus und Grund geführt wird. Ihre Mail-Adresse steht automatisch in der Mail. Das ist alles. Das kostet Sie nichts.

[www.hausundgrundwpt.de](http://www.hausundgrundwpt.de)  
Telefon 0202 25 59 50

Haus und Grund verbessert seine Mitglieder-Information:

Das Mitglieder-Magazin wird attraktiver, wichtige Neuigkeiten kommen online.



Barmen, An der Clefbrücke 2a  
Elberfeld, Laurentiusstraße 9

Als „einseitiges nicht rechtsgeschäftliches Anerkenntnis“ geben sie keine Grundlage für einen Rechtsanspruch auf Rückzahlung her. Ein solches Anerkenntnis enthält keinen rechtsgeschäftlichen Verpflichtungswillen, sondern stellt eine Wissensklärung dar mit dem Zweck, dem Gläubiger Erfüllungsbereitschaft anzuzeigen.

Anders wäre es, wenn die Äußerungen der Stadt als „kausales Schuldanerkenntnis“ zu verstehen gewesen wären. Aber auch dann hätte der Hinweis der Stadt, eine Bearbeitungsreihenfolge abzuarbeiten, als eine aufschiebende Bedingung die Auszahlung verzögern dürfen.

#### Tipp

Ein günstigeres Ergebnis hätte der Eigentümer möglicherweise erhalten, wenn er frühzeitig ein Verpflichtungsbegehren auf Rücknahme der Beitragsbescheide eingeleitet oder eine unbillige Härte geltend gemacht hätte.

#### Klimabonus

## Steuervorteil erweitert

Von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Seit 2019 können Kosten für energetische Modernisierungsmaßnahmen an selbstgenutzten Immobilien in begrenztem Umfang direkt von der Einkommensteuerschuld abgezogen werden, ähnlich dem Handwerkerbonus (§ 35c EStG). Die technischen Mindestanforderungen an diese Maßnahmen regelt die Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung (ESanMV). Die Voraussetzungen für diese steuerliche Förderung wurden nun erweitert.

Als zulässige Fachunternehmen gelten jetzt auch Ofen- und Luftheizungsbauer, Rollladen- und Sonnenschutztechniker sowie Schornsteinfeger. Auch Fenstermonteure können steuerlich förderfähige Arbeiten ausführen, wenn sie sich auf Fenstermontage spezialisiert haben und in diesem Bereich gewerblich tätig sind. Klargestellt wurde, dass auch der Schutz vor Wärme als energetische Modernisierung gilt.

Die Erweiterungen finden Anwendung auf alle nach dem 31. Dezember 2020 begonnenen energetischen Maßnahmen. Wichtige Ausnahme: Bereits von Fenstermonteuren durchgeführte energetische Maßnahmen für den Austausch von Fenstern und Außentüren können auch rückwirkend ab dem 1. Januar 2020 berücksichtigt werden. Die direkte steuerliche Abziehbarkeit von Aufwendungen für energetische Modernisierungsmaßnahmen gilt weiterhin nur für Baumaßnahmen, deren Durchführung nach dem 31. Dezember 2019 begonnen wurde und die vor dem 1. Januar 2030 abgeschlossen sind. Die Änderungen wurden am 10. Februar 2021 vom Kabinett beschlossen und müssen noch durch Bundestag und Bundesrat bestätigt werden, womit aber zeitnah gerechnet wird.



**Bauunternehmen in 3. Meistergeneration**  
**Walter Carls & Sohn**  
 gegründet 1935 Inhaber Thomas Carls e.K.

**Neubau • Umbau • Reparaturen • Sanierungen • Hausschwamm-beseitigung • Gipskarton • Trockenbau • Brandschutz Fliesen + Naturstein • Balkonsanierung • Knauf-Fließ-Estrich**

42289 Wuppertal  
 Hammesberg 38  
 Lager: Rheinstraße

Telefon (02 02) 62 20 84  
 Telefax (02 02) 62 67 35  
[www.bauen-mit-carls.de](http://www.bauen-mit-carls.de)



Von der Handwerkskammer Düsseldorf öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Dachdecker - Handwerk und für das Klempner - Handwerk.

**Thomas Sobireg**  
 Dachdecker-  
 und Klempnermeister

Uellendahler Str. 200A  
 42109 Wuppertal

Tel. 0202 - 66 23 30  
 Fax 0202 - 64 36 43

[www.gutachter-sobireg.de](http://www.gutachter-sobireg.de)



Ihr starker Partner in Sachen Recht!

**ROLAND. Der Rechtsschutz-Versicherer.**

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG  
 Haus & Grund-Team  
 Telefon 0221 8277-2333  
[www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund](http://www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund)

Exklusivpartner von:



Besonders günstige Konditionen  
 für Haus & Grund-Mitglieder

# Vermieten & Verwalten

Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

## Stimmrecht bei gemeinschaftlichem Eigentum

**Wenn eine Wohnung mehreren Miteigentümern gehört oder wenn der Miteigentümer einer Wohnung zugleich Alleineigentümer einer anderen Wohnung ist, haben die Eigentümer jeder Wohnung bei Geltung des Kopfstimmrechts je eine Stimme. Die Begrenzung auf nur eine Stimme gilt nur bei absoluter Eigentümeridentität. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit seinem Urteil vom 20. November 2020 (V ZR 64/20) entschieden.**

**Der Fall:** Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Die Immobilie besteht aus drei Eigentumswohnungen. Wohnung 1 gehört den beiden Beklagten jeweils zur Hälfte. Wohnung 3 der ersten Beklagten allein. Wohnung 2 gehört den Klägern gemeinschaftlich. Nach der Teilungserklärung richtet sich das Stimmrecht der Sondereigentümer nach dem Wohnungseigentumsgesetz; es findet also grundsätzlich das Kopfstimmrecht nach § 25 Absatz 1 WEG Anwendung.

### Neuer Verwalter führt zum Streit

Als ein neuer Verwalter gewählt werden sollte, luden die Beklagten zu einer Eigentümerversammlung ein und nahmen auch als einzige teil; die Kläger waren nicht vertreten. Sie beschlossen, einen der in der Einladung vorgestellten Verwalter zu bestellen und mit ihm einen Vertrag abzuschließen. Die Kläger wollten die Beschlüs-

se daraufhin für ungültig erklären lassen. Grund: Die Beklagten hätten nicht eigenmächtig zu einer Eigentümerversammlung einladen dürfen. Außerdem hätten sie zusammen nur eine Stimme, sodass die erforderliche Beschlussmehrheit nicht erreicht sei.

### Beschlüsse sind wirksam

Der BGH hält die Beschlüsse für wirksam. Der Verwalter wurde ordnungsgemäß bestellt. Die Begründung: Zwar haben einzelne Wohnungseigentümer kein Recht, von sich aus und ohne Abstimmung mit den übrigen Wohnungseigentümern zu einer WEG-Versammlung einzuladen. Diese kann nur durch alle Eigentümer aufgrund einer Gerichtsentscheidung und seit dem 1. Dezember 2020 auch durch einen durch Beschluss hierzu ermächtigten Wohnungseigentümer (vergleiche § 24 Abs. 3 WEG n. F.) einberufen werden. Dies ist auch dann der Fall, wenn – wie im entschiedenen Fall – weder ein Verwalter bestellt noch ein Verwaltungsbeirat eingesetzt ist.

### Ergebnis hätte gar nicht anders ausfallen können

Wird gegen diesen Grundsatz verstoßen, ist ein Beschluss aber nicht automatisch unwirksam. Er bleibt in der Regel wirksam, wenn feststeht, dass sich der Fehler nicht auf das Beschlussergebnis ausgewirkt hat. Das ist hier der Fall. Denn aufgrund der Mehrheitsverhältnisse hätte das Ergebnis nicht anders ausfallen können.

Nach dem Kopfstimmrechtsprinzip hat jeder Wohnungseigentümer nur eine Stimme. Dies ist nach ständiger Rechtsprechung auch dann der Fall, wenn dem Eigentümer mehrere Wohnungen gehören. Nur wenn die Eigentümer der Wohnungen nicht identisch sind, fallen mehrere Stimmen an. Dies ist aber auch immer dann der Fall, wenn eine Wohnung im Alleineigentum und eine andere Wohnung im gemeinschaftlichen Eigentum steht – auch wenn sich die Eigentümer überschneiden. Ansonsten bliebe nämlich entweder das Stimmrecht des anderen Miteigentümers in Bezug auf die gemeinschaftlich gehaltene Wohnung oder das Stimmrecht des Alleineigentümers der anderen Wohnung unberücksichtigt. Nach dieser Ansicht stehen den Beklagten zwei Stimmen zu. Eine aus der Wohnung im Alleineigentum und eine aus dem gemeinschaftlichen Eigentum. Den Klägern hingegen steht nur eine Stimme zu, da nach § 25 Absatz 2 Satz 2 mehrere gemeinschaftliche Eigentümer ihr Stimmrecht nur gemeinschaftlich ausüben können. Selbst wenn die Kläger also anwesend gewesen wären, hätte die Entscheidung nicht anders ausfallen können.

### Fazit von Julia Wagner, Referentin Recht

„Auch wenn der Fall komplett im alten WEG-Recht spielt, so ist er doch gänzlich in das neue Recht übertragbar. Die hier zum Tragen kommenden Regelungen gelten – trotz kleiner sprachlicher Änderungen – fort.“

# Finanzen & Versicherungen

Schäden durch Leitungswasser

## Alles dicht – oder nicht?

Quelle: [www.gev-versicherung.de](http://www.gev-versicherung.de)

Wasser sucht sich seinen Weg – wer kennt nicht diesen Spruch. Gerade Immobilieneigentümer hören ihn nicht gern, denn sie wissen, dass durch die Leitungsrohre ihres Hauses täglich große Mengen an Wasser fließen. Ist eine solche Leitung undicht, können schlimme und vor allem teure Schäden entstehen.

Alle 30 Sekunden platzt in Deutschland laut dem Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) ein Rohr oder es löst sich eine Dichtung. Dadurch entstehen Schäden in Milliardenhöhe. Dabei können viele Schäden sogar vermieden werden, wenn die Leitungswassersysteme regelmäßig überprüft werden.

### Auf Folgeschäden achten

Ärgerlich ist es, wenn der Wasserschaden nicht sofort entdeckt, sondern erst nach Wochen sichtbar wird. In solchen Fällen sind Schäden

- an Dämmschichten, die durchfeuchtet werden,
- an Türen, die aufquellen,
- an Fußböden, wenn das Wasser durch Fugen dringt, und
- durch Schimmelbildung an den Wänden möglich.

### Wie können Schäden vermieden werden?

Die meisten Leitungswasserschäden entstehen laut GDV in den westlichen Bundesländern. Der Grund: Die Bausubstanz ist alt, Sanierungen selten. Nach 40 bis 45 Jahren schwächeln die Rohre in der Regel. Badezimmer werden zwar in diesem Zeitraum häufig einmal saniert, meist erfolgen aber nur optische Renovierungsmaßnahmen. Allerdings wäre dies auch der richtige Zeitpunkt, die Rohrsysteme überprüfen zu lassen. Hier besteht meist Handlungsbedarf.

Unser Tipp: Lassen Sie das Leitungswassernetz Ihrer Immobilie regelmäßig von Fachleuten überprüfen. So werden rechtzeitig schadhafte Bereiche erkannt und man kann frühzeitig größeren Schäden vorbeugen.

### Dauerfrost – ein weiteres Problem

Kalte Temperaturen lassen Leitungswasserrohre einfrieren. Deshalb sollten Hauseigentümer jedes Jahr bereits vor dem ersten Nachtfrost die Heizungsanlagen kontrollieren, damit Leitungswasserrohre nicht einfrieren. Dies gilt besonders, wenn das Eigenheim über die Wintermonate unbewohnt bleibt.

### Unsere Checkliste, um Frostschäden zu vermeiden:

- Heizungsthermostate auf den Modus „Frostwächter“ stellen, wenn die Immobilie über einen längeren Zeitraum nicht bewohnt wird. Das sorgt dafür, dass bei einem Temperatureinbruch die Heizung anspringt.
- Leerstehende Immobilien regelmäßig kontrollieren.
- Im Herbst und Winter für eine generelle Raumtemperatur von circa 19 Grad sorgen.
- Heizkörper entlüften, bevor das System auf Winterbetrieb gestellt wird.

- Wasserführende Rohrleitungen, die sich in frostgefährdeten Bereichen (zum Beispiel im Außenbereich) befinden, beobachten.

### Im Schadensfall – Versicherer informieren

Gebäudeschäden ersetzt die Wohngebäudeversicherung, wenn die Schäden durch wasserführende Leitungen entstanden sind. Dazu zählen beispielsweise Anlagen der Wasserversorgung, Heizkörper, aber auch Wasch- und Spülmaschinen. Ist der Hausrat betroffen, wie Teppiche, Möbel, Kleidung oder Elektrogeräte, kommt die Hausratversicherung zum Tragen.

Das Berater-Team der GEV Grundeigentümer-Versicherung berät Sie telefonisch unter 040 3766 3367 zu Ihren Versicherungsfragen.

Ihr Dach in guten Händen  
0202 47 32 43  
[info@magerdach.de](mailto:info@magerdach.de)

Dachdecker- u. Zimmerermeister  
in unserer Ausstellung  
Gaubenbau an 1 Tag  
Schiebe-Dachfenster  
Fassadenbekleidung  
Flachdachtechnik  
Dämmtechnik  
Dachsanierung  
Markisen

[WWW.MAGERDACH.DE](http://WWW.MAGERDACH.DE)



Irmgard Presia  
Sanitär- und Heizungsbaumeisterin  
Auf dem Brahm 5 · 42281 Wuppertal  
Telefon 02 02/62 88 07  
Telefax 02 02/62 88 08  
Mobil 01 71/7 72 04 53  
E-Mail [irmgard-presia@t-online.de](mailto:irmgard-presia@t-online.de)  
Internet [www.irmgard-presia-sanitaer.de](http://www.irmgard-presia-sanitaer.de)

Sanitär · Heizung  
Reparaturen · Wartungen



## Balkonsanierungen

**0 20 53 - 96 99 00**

Hochwertige & sichere  
**Abdichtungen**  
moderne & schöne  
**Bodenbeläge**

Rufen Sie uns an, individuelle Beratung vor Ort!  
Ein schöner Balkon macht gute Laune

**[www.balkosan.de](http://www.balkosan.de)**

Holger Stubbusch GmbH, 42553 Velbert-Nevigis



# Haus & Grund – Information

## Kooperationspartner

Bei folgenden Kooperationspartnern werden Mitgliedern von Haus & Grund bei Vorlage des Mitgliedsausweises und ggf. des Personalausweises Rabatte gewährt. Der Ausweis ist bereits bei Angebotsanfragen (bei Handwerkern) vorzulegen. Die genauen Bedingungen für die Rabattgewährung (z.B. auf welche Waren und Leistungen Rabatte gewährt werden) sowie die Kontaktdaten der Kooperationspartner entnehmen Sie bitte unserer Homepage: [www.hausundgrundwpt.de](http://www.hausundgrundwpt.de).

**OBI**  
WUPPERTAL

10 %



10 %

WUPPERTALER  
BÜHNEN



Sonder-  
konditionen

DER RECHTSSCHUTZ-VERSICHERER.

Lifta

500-1000 €  
Nachlass



5 %

Kachelofen & Kaminstudio  
RIESENBERG OHG

STRÄTER

kostenlose  
Lieferung

financial  
PARTNER  
Versicherungsmakler GmbH

Sonder-  
konditionen

FASSADEN MELZEL

10 %

Maler- und Fassaden-Fachbetrieb GMBH  
Meisterbetrieb in der Innung seit 1968

VBL

Sonder-  
konditionen

Ralf Zinzius  
Versicherungsmakler Bergisch Land

B & E BAUELEMENTE GmbH

10 %

VBL

Sonder-  
konditionen

Ralf Zinzius  
Versicherungsmakler Bergisch Land



IMMOBILIENGRUPPE

Sonder-  
konditionen

Behrens GmbH  
Haustechnik

Alle Handwerkerleistungen aus einer Hand

10 %

Das Lagerhaus Scholz

Haushaltsauflösungen & Entsorgungen

10 %



# Mitglieder werben Mitglieder

## Haus & Grund empfehlen und Prämie sichern



Johannes Janson und Monika Wildner-Jaghuber,  
Haus & Grund-Mitglieder seit 2002

**Haus & Grund empfehlen und eine Prämie sichern. Machen Sie mit und suchen Sie sich eine Prämie aus.**

### Ihr Prämienantrag

Wenn Sie ein Neu-Mitglied geworben haben, füllen Sie bitte den Prämien-coupon aus und geben diesen dann entweder in der Geschäftsstelle Ihres Haus & Grund-Vereins ab oder schicken ihn per Post dorthin. Ihr Verein veranlasst die Zusendung der Prämie an Sie.

**Wichtig:** Der Werbende muss Haus & Grund-Mitglied sein! Mitarbeiter und Vorstandsmitglieder der Haus & Grund-Organisation sowie deren Angehörige sind von der Teilnahme ausgeschlossen. Ein Prämienanspruch besteht nicht, wenn der Geworbene innerhalb der letzten 12 Monate aus dem Haus & Grund-Verein ausgetreten ist.

### Ihre Prämie

Bitte kreuzen Sie hier Ihre gewünschte Prämie an. Die Lieferzeit kann zwischen drei und sechs Wochen betragen. Sollte eine Prämie vergriffen sein, erhalten Sie einen gleichwertigen Ersatz.

#### 01 Haus & Grund-Ratgeber

- Betriebskosten
- Die Mietfibel
- Nachbars Grenzbewuchs
- Beauftragung eines Handwerkers
- Die Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs

#### 02 Wohnklima-Messgerät Typ TH 55

#### 03 Grillset

#### 04 Küchenwaage

### PRÄMIENCoupon

#### Angaben werbendes Mitglied

Vorname/Name

Straße/Hausnummer

PLZ

Ort

Mitgliedsnummer (sofern bekannt)

Unterschrift

*Diese Daten werden ausschließlich zum Zweck des Prämienversandes an den Versender Haus & Grund Deutschland übermittelt. Dort werden diese Daten nach dem Versand gelöscht.*

#### Ich habe folgendes Mitglied geworben

Vorname/Name

Straße/PLZ/Ort

# Das Eigentümerdilemma

„Verkaufen oder nicht?“



Es gibt viele Möglichkeiten den wohlverdienten Lebensabend zu genießen, wenn das „nötige Kleingeld“ stimmt und wenn da nicht die Sorgen wären, die der Immobilienbesitz so mit sich bringt. „Wer kümmert sich um die Verwaltung, Instandhaltung und Vermietung, wenn wir es nicht mehr schaffen?“ – „Reicht die Rente später noch, wenn Lebensmittel, Pflege- und Gesundheitsleistungen immer teurer werden?“ – „Können wir auch im hohen Alter zu Hause wohnen bleiben?“ „Wie können wir uns finanziell absichern, wenn es keine Zinsen mehr gibt?“ – all diese Fragen hören wir immer wieder. Die gute Nachricht ist, es gibt Lösungen wie Sie Ihren wohlverdienten Lebensabend genießen können. Und weil jeden Menschen unterschiedliche Sorgen

belasten, gibt es auch nicht den einen Weg aus dem Eigentümerdilemma. Haus & Grund hat gemeinsam mit uns, der NIC Neue Immobilien Chancen, an Konzepten gearbeitet, die häufig eine bessere Alternative darstellen als der klassische Verkauf Ihres Mehrfamilienhauses. Gemeinsam zeigen wir Ihnen alle Möglichkeiten auf, die Sie mit Immobilien haben. Aus einem Leistungsportfolio aus Immobilienleibrente, Immobilienzinsverkauf und klassischem Immobilienverkauf sind wir in der Lage, für jeden Eigentümer eine Lösungsvariante zu entwickeln. Perfekt passend zur jeweiligen Lebenssituation, abgestimmt auf Ihre Bedürfnisse, Pläne und Ziele. Denn nur wer alle Möglichkeiten kennt, kann optimal entscheiden.

NIC Neue Immobilien Chancen GmbH

**Daniel Laubach**  
Geschäftsführer

**Mario Temmink**  
Geschäftsführer



# Raus aus dem Eigentümerdilemma

## Ein Dienstleister - alle Möglichkeiten.

### Leibrente & Zinsverkauf

#### Leibrente

*Finanzielle Absicherung für Sie und den Lebenspartner, für immer*

Durch die Immobilienleibrente wird der Wert einer Immobilie in eine zusätzliche, lebenslange Rente umgewandelt. Häuser werden also nach und nach zu Geld, gebunden an Leib und Leben, daher heißt es „Leibrente“.

- + Die Leibrente garantiert ein Leben lang gesicherte Auszahlungen, jeden Monat
- + Die Auszahlung endet mit dem Tod der Begünstigten

#### Zinsverkauf

*Gesicherte monatliche Auszahlungen für Sie, Ihren Lebenspartner und die Erben*

Beim Zinsverkauf wird der Wert einer Immobilie über einen fest vereinbarten Zeitraum ausbezahlt, in Raten zuzüglich Zinsen. D.h., dass die Zinsen, die sonst an die Bank gehen würden, nun an den Eigentümer und bei seinem Tod an seine Erben gezahlt werden – zusätzlich zum Wert der Immobilie.

- + Höhe und Laufzeit der Auszahlungen sind individuell wählbar und vertraglich festgelegt. Durch Zinseinnahmen höhere Erlöse, deutlich über dem Verkehrswert
- + Im Sterbefall werden die Zahlungen an die Erben geleistet

#### Gemeinsame Vorteile von Leibrente und Zinsverkauf

- + Auf Wunsch mit hoher Einmalzahlung, für aufgeschobene Träume
- + Keine Belastung mehr durch Verwaltung, Vermietung und Instandhaltung
- + Auf Wunsch mit lebenslangem Wohnrecht, mietfrei in den vertrauten vier Wänden
- + Keine Zwangsverwertung durch Sozialhilfeträger im Pflegefall möglich
- + Notarielle Begleitung & Beurkundung, erstrangige Absicherung im Grundbuch

### Immobilienverkauf

- + Auszahlung des aktuellen Immobilien-Verkehrswertes in einem Betrag.
- + Sinnvolle Option, falls größere Anschaffungen geplant sind. Zum Beispiel, wenn Sie eine altersgerechte barrierefreie Wohnung kaufen möchten.

Sie wollen wissen, welche Variante für Sie die beste ist?

Dann sichern Sie sich den nächstmöglichen Beratungstermin und lassen Sie sich umfassend informieren, frei und kostenlos!

Wir freuen uns auf Sie.

 Neue Immobilien Chancen

Zamenhofstraße 12  
42109 Wuppertal

Tel. 0202 / 255 89 21

Tel. 0202 / 255 89 15

info@neue-immobilien-chancen.de  
www.neue-immobilien-chancen.de

Kooperationspartner von

 Haus & Grund

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

Dabei ist es gleichgültig, ob die Kellerwände lediglich feucht sind, also ein sogenannter Kapillarwasserschaden vorliegt, oder ob es sich um einen Druckwasserschaden handelt, also Wasser durch die Wand fließt.

Es ist auch gleichgültig, ob es sich um sogenannte aufsteigende Feuchtigkeit aus dem Fundamentbereich handelt, oder ob es eine Querdurchfeuchtung aus dem außen anliegenden Erdreich ist, weil die vertikale Außenabdichtung defekt ist oder völlig fehlt.

Selbst der Schimmelpilzbefall von Wohnungswänden beruht bei über 90% der Fälle auf Kapillarfeuchte. Allerdings ist in diesem Fall eine zu hohe Regenwasseraufnahme der Fassade die Ursache.

Alle diese Fälle lassen sich heute wirkungsvoll und dauerhaft beseitigen.

Kapillarfeuchte wird das Wasser genannt, welches von den Poren des Baustoffs transportiert wird.

Der Effekt des kapillaren Transports ist auch jedem Laien bekannt, der ein Öl-Lämpchen besitzt. Obwohl das Öl-Lämpchen fast leer ist, saugt der Docht aufgrund seiner porösen Struktur, die im Inneren des Dochtes kleine Kapillaren bildet, das Öl bis nach außen und die Flamme bekommt den notwendigen Brennstoff zugeliefert.

Das Erdreich hat ähnliche Eigenschaften. Selbst nach mehrwöchiger Hitze und Trockenheit bleibt das Erdreich in 20-30cm Tiefe stets feucht, weil das poröse Erdreich Wasser aus der Tiefe hochsaugt. Im Mauerwerk, das ebenfalls unzählige Poren enthält, kann dieser Effekt manchen Kummer bereiten, wenn man die Dochtwirkung nicht durch eine geeignete Sperre unterbricht.

Mit den heutigen wasser- und salzfreien, hydrophobierenden, (wasserabweisenden) Isophob-Adichtungs-Systemen ist der nachträgliche Einbau von hochwirksamen Sperrern im Kellerbereich oder von wasserabweisenden und Wasserdampf durchlässigen Fassaden, kein Problem mehr.

Die hydrophoben Isophob-Abdichtungen in Kellern oder von Fassaden haben eine Lebensdauer von mehr als 50 Jahren.

Die Poren des Baustoffs werden bei der Isophob-Technik nicht verstopft, sondern lediglich wasserabweisend. Das Wasser wird nicht in der Wand eingeschlossen. Es kann nach der Abdichtung aus der Wand verdunsten.



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

Wand injiziert. Für die Injektionen werden lediglich kleine, 14mm durchmessende Löcher im seitlichen Abstand von 25 cm gebohrt. Über spezielle Injektionslanzen wird dann Isophob-K in die Wand injiziert.

Diese Arbeiten werden im Keller durchgeführt.

Kelleraußenwände die außen keine oder eine defekte bituminöse Vertikalabdichtung besitzen, können ebenfalls von innen abgedichtet werden. Sie erhalten dann eine mehrlagige Isophob-Sperre. Auf

Die Methode entstammt der Natur und entspricht dem als Lotuseffekt bekannten Verhalten der Lotusblätter.

Die so behandelten Wände trocknen daher praktisch völlig aus und die Baustoffporen enthalten anschließend wieder Luft.

Durch die luftgefüllten Poren erhalten die Kellerwände ihre natürliche Wärmedämmung zurück.

Gegen aufsteigende Feuchtigkeit in Wänden wird die Sperrzone (Isophob-Horizontalsperre) einlagig z.B. im Bodenniveau in die

diese Weise kann man von innen Flächensperren erzeugen, falls man die Wand außen nicht freischichten kann oder will.

Bei Druckwasserschäden erhalten diese Bereiche der hydrophoben Wand eine zusätzliche Reaktionsharzverpressung mit einem Systemharz, das auf die hydrophobe Sperre abgestimmt ist. Hierdurch werden die im Mauerwerk vorhandenen wasserdurchflossenen Kanäle verschlossen.

Bei Isophob-Kellersperren sind keine zusätzlichen Maßnahmen, wie Dichtschlämmen, Spezialputze, Dichtungsanstriche oder dergleichen notwendig.

Selbstverständlich können isophobierte Wände anschließend auch verputzt werden. Hierfür reichen aber normale Putze, Kalk- oder Kalk-Zementmörtel.

Sperrende Putze wie Zementputz sollten grundsätzlich nicht benutzt werden, um die „Atmungsfähigkeit“ der Wand zu erhalten.

Fassadenprobleme wie feuchte Wohnungswände oder Schimmelfall in Wohnräumen oberhalb des Erdreichs können durch die Fassadenhydrophobierung mit Isophob-F behoben werden.

Auch dieses Produkt wirkt nach dem Prinzip des Lotuseffekts. Die Fassade wird wasserabstoßend und bleibt trotzdem porenoffen.

Diese Wirkungsweise ist ein unschätzbare Vorteil, da die in den Räumen erzeugte sogenannte Wohnfeuchte, also Wasserdampf der durch Kochen, Putzen, Duschen oder Blumen entsteht, durch die Wandporen nach außen gelangen kann.

Bei den heutigen dichtschießenden Fenstern ist das ein notwendiger und wichtiger Effekt, um die Wände trocken zu bekommen und nachhaltig trocken zu halten.

Die Wände (Fassaden) trocknen durch eine Isophob-Behandlung weit über den normalen Zustand aus.

Hierdurch erhalten die Wände die natürliche Wärmedämmung zurück. Diese Werte werden von normalen, nicht hydrophobierten Wänden nie erreicht. Der Dämmwert-Gewinn der Wand liegt erfahrungsgemäß bei einer gemauerten Fassadenwand zwischen 20 bis 34%.

Sie erhalten durch eine Isophob-F-Imprägnierung der Fassade nicht nur trockene, schimmelfreie Wohnungswände, sondern zusätzlich die preiswerteste Wärmedämmung, deren Kosten meistens in 1-2 Jahren durch verminderten Energieverbrauch eingespart werden.

Die Energieeinsparung kann sehr eindrucksvoll durch Thermografien sichtbar gemacht und nachgewiesen werden.

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

**Verminderung der Wärme-Abstrahlung von ca. 29%.**

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



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



# Haus & Leben

Balkonanbau

## Freisitz nachrüsten

Von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Viele Hauseigentümer wünschen sich im Nachhinein einen Balkon an ihren Gebäuden, auf dem sich die Mieter oder sie selbst es sich in der Freiluftsaison gemütlich machen können. Die gute Nachricht: Nahezu alle Gebäude und Wohnungen können durch einen Balkonanbau in den Genuss eines neuen Freisitzes kommen.

Viele Bestands- und Altbauten sind nicht mit Balkonen ausgestattet. Doch heute sind sie gerade im urbanen Umfeld nicht mehr von den Ansprüchen der Bewohner wegzudenken. Ein nachträglicher Balkonanbau hebt die Lebensqualität, steigert den Wert der Immobilie und erhöht die Vermietbarkeit. Doch wie lässt sich der Balkonanbau realisieren?

### Vorstellbalkone

Die beliebteste und kostengünstigste Variante sind die Vorstellbalkone. Sie werden auf vier Stützen vor die Fassade gestellt und eignen sich auch bestens für mehrgeschossige Ausführungen. Dank der selbsttragenden Konstruktion sind nur wenige Verankerungspunkte an der Fassade notwendig, was den nachträglichen Anbau des Balkons von der Statik des Hauses unabhängig macht. Außerdem sind die Eingriffe in die Gebäudesubstanz minimal und durch die Verankerung entstehen kaum Kältebrücken in der Fassadendämmung. So wird die Wärmedämmung des Gebäudes kaum durchbrochen und die Isolierung bleibt fast vollständig bestehen.

### Anbaubalkone mit Frontstützen

Ein anderer Typ für den nachträglichen Anbau sind Anbaubalkone mit zwei Frontstützen und einer Verankerungskonsole im Mauerwerk der Fassade. So werden die Lasten des Balkons an die Fassade gekoppelt und an sie abgeleitet. Damit greifen Anbaubalkone wesentlich stärker in die

Statik des Gebäudes ein. Hier sollten Bauherren beachten, Kältebrücken im Übergang zu vermeiden. Diese Variante eignet sich eher für modernere Gebäude mit einer ausreichenden Tragfähigkeit, da das Gebäude die wandseitige Traglast des persönlichen Sonnenraums übernimmt.

### Freitragende Balkone

Ganz ohne Stützen werden freitragende Balkone mit Stahlträgern fest in der Geschossdecke verankert, wozu aufwendige Stahlarbeiten am Objekt umzusetzen sind. Sie sind die kosten- und aufwandsintensivste, jedoch die optisch freieste Variante für Ihre Immobilie. Diese Form des nachträglichen Balkonanbaus ist vor allem dann sinnvoll, wenn sich der neue Balkon später über einer Hofeinfahrt oder an einer anderen Stelle befinden soll, an der Stützen stören. Wichtigste Voraussetzung dieses Balkontyps ist ein stabiles und intaktes Mauerwerk.

### Statik prüfen

Natürlich ist die Tragfähigkeit eines Gebäudes immer eine Herausforderung, vor allem bei der freitragenden Variante, aber auch bei Balkonen mit Frontstütze. Auch bei Gebäuden, die erst dreißig Jahre alt sind, kann die Bausubstanz schließlich schon massiv gelitten haben. Gerade bei Altbauten mit Backsteinen oder gar Zwischendecken aus Holz sind hier schnell die statischen Obergrenzen erreicht.

### Bauantrag stellen

Wenn die Balkongröße und die Balkonart gewählt wurde, geht es zum Architekten oder Ingenieur, die in der Regel auch die Prüfung der Statik übernehmen können. Da der Balkonanbau in den meisten Fällen genehmigungspflichtig ist, sollte zuallererst ein entsprechender Bauantrag bei dem zuständigen Bauamt eingereicht werden.

### Zahl des Monats

**58 Millionen**

Personen in Deutschland verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse.

Quelle: Statista

Auch dies übernimmt der gewählte Architekt oder bauvorlageberechtigte Ingenieur. Die zusätzlichen Arbeiten, wie das Fundament, auf dem der Balkon stehen soll, der Wanddurchbruch und die Balkontür, müssen natürlich in die Planung miteinbezogen werden. Dann steht der Ausführung der neuen Wohlfühloase nichts mehr im Wege – und der Sommer kann kommen.

Schüco – Lösungen rund um's Haus

**STRÖTER**  
MEISTERBETRIEB

In der Graslake 20a · 58332 Schwelm  
Telefon 0 23 36 - 93 92-0 · Telefax 0 23 36 - 93 92-5  
info@stroeter-gmbh.de · www.stroeter-gmbh.de



EIGENE HERRSTELLUNG UND MONTAGE · FENSTER · TÜREN · MARKISEN · ROLLLÄDEN · WINTERGÄRTEN · VORDÄCHER

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

**SCHÜCO**



## Grillplatz

# Der Sommer kommt bestimmt

Von Karin Birk, Freie Journalistin

Mit dem Grillplatz im Garten ist es wie mit der Küche im Haus: Er ist das Zentrum der Kommunikation und des gemeinsamen Essens.

Im Garten mit der Familie oder mit Freunden zu grillen, ist einfach schön. Es macht Spaß, ist kommunikativ und wenn die Umgebung noch stimmt, umso besser. Wer einen Grillplatz oder eine Grillecke im Garten plant, sollte sich deshalb ein paar Gedanken machen.

Der Standort spielt dabei eine ganz entscheidende Rolle. Der Grillplatz sollte in der Nähe der Sitzgelegenheit sein. Der Grillmeister will sich schließlich nicht ganz ab vom Schuss um Würstchen & Co. kümmern. Gleichzeitig sollte immer noch so viel Abstand zwischen Grill und Gästen sein, dass niemand im Rauch sitzen muss. Wichtig ist dabei die Hauptwindrichtung. Der Grill sollte so positioniert sein, dass der Rauch das Grillvergnügen der versammelten Mannschaft nicht mindert.

## Rücksicht auf Nachbarn nehmen

Auch Nachbarn sollten durch das Grillen weder durch Gerüche noch durch Lärm unangemessen belästigt werden. Dies sollte man bei der Wahl des Standorts in jedem Fall beachten. Bei größeren bau-

lichen Vorhaben – etwa einem Grillplatz mit Überdachung – sollte man immer auch das jeweilige Baurecht im Blick haben, um später keine bösen Überraschungen zu erleben. Der Rat eines Experten kann hier nicht schaden.

Erlauben es die Gegebenheiten, empfiehlt sich ein nach Südwesten oder Westen ausgerichteter Sitz- und Grillplatz, bei dem sich auch noch die Abendsonne genießen lässt. „Wichtig ist, dass gestalterisch ein Raum entsteht“, sagt Bernd Franzen, Landschaftsarchitekt aus Jüchen in Nordrhein-Westfalen. Niemand sitze schließlich gerne auf einem Präsentierteller. Größere Sträucher oder Gräser könnten hier in gebührendem Abstand eine natürliche Begrenzung oder gar einen Sonnenschutz bieten. In kleinen Gärten könne eine Sitzcke am Ende des Grundstücks mit Platz für einen Grill und den Blick auf das Haus eine gute Idee sein.

## Geeigneter Untergrund

Wo immer ein Grillplatz gebaut wird, sollte der Untergrund eben sein und die Fettspritzer gut vertragen. Kies, Split oder aber auch beschichtete Oberflächen sind hier geeignet. Auch der Weg zum Platz sollte – insbesondere wenn auch im Winter gegrillt wird – gut begehbar und rutschfest

sein. Je nach Geschmack und Geldbeutel können dann ganz unterschiedliche mobile Geräte zum Einsatz kommen.

Beim Grillplatz ist es so ähnlich wie mit der Küche im Haus. Der Vielfalt sind keine Grenzen gesetzt. „Man kann beispielsweise einen Grill mit einer Theke verbinden“, sagt Franzen. Das ist nicht nur kommunikativ, sondern lässt auch die Kochutensilien schnell verschwinden. Praktisch sind auch festinstallierte Grills, die nach Gebrauch hinter einer schönen Holzwand am Rande der Terrasse verschwinden und so auch im Winter gut geschützt sind.

Wer viel grillt und den nötigen Platz hat, kann sich für einen festgemauerten Grill entscheiden. Fachhandwerker und Gartenarchitekten können hier wichtige Ratgeber sein, damit die verwendeten Materialien und die Form in Einklang mit Haus und Garten stehen.

Eine schöne Alternative zum herkömmlichen Grillplatz kann ein fester Platz für eine Feuerschale sein. Sie ist ein echter Hingucker und sorgt – kombiniert mit einem Schwenkgrill – ebenfalls für ein genussvolles Grillvergnügen.

## Gartenteich

# Grüne Oase richtig planen

Von Katharina Lehmann, Freie Journalistin

**Lage, Tiefe, Sicherheit – wer seinen Garten mit einem Teich verschönern möchte, muss gerade bei der Planung im Vorfeld einiges beachten. Helfen kann da ein professioneller Gartenbauer. Denn ist der Teich kompetent geplant und angelegt, können sich Gartenfreunde viele Jahre an ihrer grünen Oase erfreuen.**

Leise plätschert der Wasserfall, Insekten summen um die Seerosen, Gräser wiegen sich sanft im Wind – so ein Gartenteich ist eine Oase der Ruhe und des Friedens. Also einfach ein Loch ausheben, mit Folie abdecken und Wasser einlassen – und fertig ist der Gartenteich? Ganz so einfach ist es leider nicht, weiß Wolfgang Groß, Referent Landschaft und Umwelt beim Bundesverband Garten-, Landschafts- und

Sportplatzbau. „Damit Gartenfreunde lange Freude an ihrem Teich haben, gibt es einiges zu beachten – angefangen bei Sicherheit und Lage, über die Größe und passende Bepflanzung bis hin zur Pflege über die Jahreszeiten.“ Unerfahrene Teichbauer sollten sich bei Planung und Anlage vom kompetenten Gartenprofi beraten lassen.

## Auf die Lage kommt es an

Wichtig ist für Groß zunächst einmal die Sicherheit: Vor allem für kleine Kinder, die noch nicht schwimmen können, stellt auch das flache Wasser eines Gartenteichs eine Gefahr dar. Aus diesem Grund müssen sich Gartenbesitzer zunächst fragen, wer alles Zugang zum Teich hat beziehungsweise wie sie diesen beschränken können. Bei der Wahl der richtigen Lage für das

feuchte Kleinod kommt es aber auch auf die Umweltbedingungen an. „Ist der Teich von Bäumen umringt, fällt immer wieder Laub ins Wasser“, gibt Groß zu bedenken. Das stört nicht nur optisch – wird es nicht entfernt, sinkt es nach unten und bildet dort mit der Zeit nährstoffreichen Faulschlamm. Die Folge: Sauerstoffmangel und Eutrophierung, Algen vermehren sich, das Wasser kippt um und die grüne Oase wird zum toten Tümpel. Deshalb müssen Teichbesitzer das Laub regelmäßig mit einem Kescher entfernen oder ein Laubschutznetz spannen. Aber auch die pralle Sonne bekommt einem Teich, der nicht groß beziehungsweise tief genug ist, nicht. Vor allem in flachen Teichen erhitzt sich das Wasser im Sommer zu stark – schlecht für viele Wasserpflanzen und Fische.

**Je größer, desto besser**

Grundsätzlich gilt: „Je größer der Teich, desto einfacher stellt sich das natürliche Gleichgewicht ein – die Gefahr, dass das Wasser umkippt, wird mit zunehmender Größe und Tiefe immer kleiner“, erklärt Groß. Denn tiefe Teiche bleiben im Sommer unten kühl und regulieren so die Wassertemperatur, im Winter können sich Fische dorthin zurückziehen und so auch frostige Monate überstehen.

Von der Größe des künftigen Teiches hängt auch die Wahl des Materials ab. „Gerade bei großen Teichen stoßen Fertigbecken schnell an ihre Grenzen“, erklärt Groß. Denn die Fertigbecken sind meist klein und nicht sehr tief, da sie im Ganzen geliefert und im Garten eingebaut werden müssen. Außerdem lassen sich individuelle Formen mit den Fertigbecken nicht umsetzen. Anders sieht das mit Folien oder mineralischen Stoffen wie Bentonit aus. Sie lassen sich individuell anpassen, bedürfen aber besonderer Pflege. So muss vor allem Folie an den Rändern ordentlich verbaut werden, damit sie nicht der Sonne ausgesetzt ist. Die Sonneneinstrahlung würde die Folie beschädigen, der Teich würde undicht.

**Expertentipp:**

„Fachgerecht angelegte und gepflegte Teiche überstehen auch frostige Winter unbeschadet. Pflanzen sollten im Herbst oder Frühjahr zurückgeschnitten werden, Filter und Pumpen werden vor dem Winter ausgebaut, gereinigt und frostsicher eingelagert.“

**Das Gesamtbild muss stimmen**

Ist der Teich fertig, geht es an die Gestaltung. Blühende Seerosen und Schwertlilien, wogende Binsen und Gräser, dazwischen ein sprudelndes Wasserspiel oder eine kleine Kaskade. Damit aber aus dem Teich im Garten ein harmonisches Kleinod wird, muss das Gesamtbild stimmen. Doch nicht nur das: „Die verschiedenen Pflanzen haben ganz unterschiedliche Anforderun-

gen an die Wassertiefe oder die Lichtverhältnisse“, erklärt Groß. So mögen manche Seerosen tieferes Wasser und wollen nicht von oben nass werden. Andere Pflanzen fühlen sich dagegen im flachen Wasser oder am sumpfigen Ufer wohl. Außerdem eignet sich nicht jede Erde für die Wasserpflanzen. Ist das Substrat zum Beispiel zu nährstoffreich, droht Algenbefall.

# Der Partner für Hausbesitzer im Bergischen Land.

**Zuverlässigkeit ist messbar!**

- Mess- und Erfassungsgeräte
- Heiz- und Nebenkostenabrechnung
- Montageservice
- Rauchwarnmelder und Wartungsservice
- Für Immobilienbesitzer und Vermieter

**ALPHA**

MESS

**Verbrauchserfassung · Abrechnung · Service****www.alphamess-bl.de · info@am-bl.de · Tel. 0202 | 283 685 0****Wir suchen Verstärkung für unser Team.**

Sie finden aktuelle Stellenanzeigen auf unserer Homepage.

# Technik & Energie

Lüftungsanlagen für Büros, Schulen, Gaststätten - oder einfach fürs Zuhause

## Gesund bleiben mit frischer Luft

djd-Text 65003n



Ein zu geringer Luftwechsel in geschlossenen Räumen kann müde machen, die Konzentration beeinträchtigen oder gar Kopfschmerzen verursachen. Immer stärker ins Bewusstsein drängt sich aktuell ein noch größeres Gesundheitsrisiko: Befindet sich ein Corona-Infizierter im Raum, steigt mit jedem Atemzug die Virenkonzentration in der Luft und damit das Infektionsrisiko. Denn beim Ausatmen geben Menschen laufend Aerosole ab, kleinste Schwebeteilchen, die sich über Stunden in der Luft halten können. Das Robert Koch-Institut (RKI) etwa schreibt dazu: "Der längere Aufenthalt in kleinen, schlecht oder nicht belüfteten Räumen kann die Wahrscheinlichkeit einer Übertragung durch Aerosole auch über eine größere Distanz

als zwei Meter erhöhen." Experten empfehlen daher, dem Lüften mindestens so viel Aufmerksamkeit zu widmen wie dem Händewaschen und anderen Desinfektionsmaßnahmen.

### Vorteile bei Hygiene, Effizienz und Komfort

"Im eigenen Zuhause, insbesondere aber in stark frequentierten Räumen wie Büros, Gaststätten, Kindergärten oder Schulen sind Lüftungsanlagen eine zuverlässige Alternative zum manuellen Fensteröffnen", sagt Architekt Henning Schulz vom deutschen Haustechnik-Hersteller Stiebel Eltron. "Verbrauchte und belastete Luft wird kontinuierlich abgeführt, gleichzeitig frische Luft von draußen gefiltert dem Raum

zugeführt - wobei die Intensität der Lüftung jederzeit der Belastung angepasst werden kann. So können Lüftungsanlagen für eine deutlich reduzierte Virenkonzentration und damit ein minimiertes Infektionsrisiko sorgen. Zusätzlich gewinnen sie an kalten Tagen wertvolle Wärmeenergie zurück." In Neubauten sind Lüftungsanlagen angesichts der Vorteile in Sachen Hygiene, Energieeffizienz und Komfort mittlerweile Standard. Doch auch für die Nachrüstung gibt es Lösungen, die mit relativ wenig Installationsaufwand verbunden sind.

**Zusammenfassung**

Die Übertragung des Coronavirus durch Aerosole, also Schwebeteilchen in der Luft, gerät immer mehr in den Fokus von Experten, Politik und Gesellschaft. Das Robert Koch-Institut (RKI) etwa schreibt dazu: "Der längere Aufenthalt in kleinen, schlecht oder nicht belüfteten Räumen kann die Wahrscheinlichkeit einer Übertragung durch Aerosole auch über eine größere Distanz als zwei Meter erhöhen." Einen wichtigen Beitrag zum regelmäßigen Luftaustausch können kontrollierte Lüftungsanlagen leisten, so Dipl.-Ing. Henning Schulz von Stiebel Eltron: "Natürlich lässt sich der Luftaustausch manuell über Fensteröffnungen realisieren. Zuverlässiger sind jedoch Lüftungsanlagen, die nicht nur die Virenkonzentration im Raum kontinuierlich verringern, sondern auch Staub und Pollen draußen lassen."

**Lüftungsanlagen einfach nachrüsten**

Bei Nachrüstungen in bestehenden Gebäuden oder auch nur einzelnen Räumen kommen in der Regel dezentrale Geräte zum Einsatz, die direkt in der Außenwand installiert werden - eine weitere Verrohrung ist nicht notwendig. Sie werden mindestens paarweise eingesetzt und arbeiten wechselweise, sodass einerseits eine Wärmerückgewinnung erfolgt, andererseits im Raum kein Unter- oder Überdruck entsteht. "Da bis zu acht Geräte eingebaut werden können, ist diese Lösung für das Wohnzimmer genauso geeignet wie für Räume, in denen angesichts hoher Personenzahl ein entsprechend großer Lüftungsbedarf besteht", so Schulz. Mehr Informationen zum Thema Lüftung, auch zu zentralen Anlagen für größere Wohn- oder Gewerbeeinheiten oder den kompletten Neubau, gibt es unter [www.stiebel-eltron.de/lueftung](http://www.stiebel-eltron.de/lueftung).



Bei dezentralen Geräten lädt sich ein Aluminium-Wärmeübertrager mit der Wärmeenergie der Abluft auf. Anschließend wird die aufgenommene Wärmeenergie an die frische Zuluft wieder abgegeben. So lassen sich Heizenergieverluste um bis zu 93 Prozent reduzieren.  
Foto: djd/Stiebel Eltron

Ihr Fachbetrieb seit 1840 in Wuppertal  
**Rollläden · Markisen · Tore**  
 Reparatur und Neuanlagen  
**H. D. Schnier GmbH**  
 Rollladen- und Jalousiebaumeister  
 Telefon 02 02 / 42 59 63

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

 **runkel** Heizung · Sanitär · Solar  
 Große Flurstraße 69 · 42275 Wuppertal  
 Telefon 02 02-25 55 40 · Telefax 02 02-57 13 80  
 Mobil 0151-12 00 91 76 · e-Mail [info@hans-runkel.de](mailto:info@hans-runkel.de)

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

 Wolfgang Printz GmbH & Co. KG  
 Wülfrather Str. 195  
 42553 Velbert  
 Tel. 02053- 6261 · [www.landtechnikprintz.de](http://www.landtechnikprintz.de)

 **AKTION**  
**BLASGERÄT**  
**525BX**  
 - solange der Vorrat reicht!  
 • Automat. Start- und Stoppschalter  
 • Tempomat  
 • max. Luftgeschwindigkeit 86 m/s  
 • inkl. Rund- und Flachdüse  
**€ 369,45**  
 STATT € 466,92  
 \* Schalleistungspegel garantiert  
 \*\* Schalldruckpegel am Ohr  
 \*\*\* Äquivalenter Vibrationswert ( $a_{hv,eq}$ ) Handgriff  
 25,4 cm<sup>3</sup>, 0,85 kW, 4,3 kg,  
 106 dB(A)\*, 91 dB(A)\*\*,  
 1,2 m/s<sup>2</sup>\*\*\*

Dämmen mit ökologischer Langzeitwirkung

# Die Fassade mit nachhaltigen und ökologischen Materialien modernisieren

djd-TEXT 65510n



Nachhaltiges Modernisieren beginnt mit der Auswahl des Dämmmaterials. Eine hohe Dämmleistung über eine Hausleben lang sowie Nachhaltigkeit sind wichtige Faktoren dabei.



Die Wärmedämmung eines Altbaus gehört in die Hände erfahrener Fachhandwerker.  
Foto: djd/IVH Industrieverband Hartschaum e.V.

Viel zu viele Menschen heizen zum Fenster heraus. Über ungedämmte Gebäudefassaden geht bis zu einem Drittel der Heizenergie verloren. Um die Räume dennoch auf die Wunschtemperatur zu bringen, muss entsprechend nachgeheizt werden, der Verbrauch schnell in die Höhe - mit negativen Folgen für Klima- und Umweltschutz sowie für die eigene Haushaltskasse. Mit Zuschüssen und Steuervorteilen macht es der Gesetzgeber den Hausbesitzern jetzt besonders leicht, sich für eine energetische Sanierung zu entscheiden. Wichtig dabei ist allerdings, auf die Effizienz und Nachhaltigkeit des Dämmmaterials selbst zu achten.

## Geschlossene Kreislaufwirtschaft mit Styropor-Dämmung

Klimaschutz am Gebäude beginnt mit der Auswahl nachhaltiger Baustoffe. Styropor-Wärmedämmung gehört hier zu den ökologischen Spitzenreitern, belegten jüngst das renommierte ifeu Institut und der Verband natureplus in einer Studie

über den Lebensweg von Dämmmaterialien. "Derzeit ermöglicht nur Styropor-Dämmung eine geschlossene Kreislaufwirtschaft mit der europaweiten Initiative PolyStyreneLoop und somit eine besonders nachhaltige Nutzung", sagt Serena Klein, Sprecherin der Geschäftsführung des Industrieverbandes Hartschaum e.V. (IVH). Andere Dämmstoffe hingegen, selbst aus nachwachsenden Rohstoffen, würden nach ihrer Nutzung verbrannt oder auf der Deponie landen. Auch mit ihrem Recyclingsystem EPS Cycle leisten die Styropor-Dämmhersteller des Verbandes einen wichtigen Beitrag zur Ressourcenschonung: Aus Baustellenverschnittresten entstehen beispielsweise Rezyklat-Platten.

## Von Zuschüssen und Steuervorteilen profitieren

Eine wichtige Voraussetzung für die Effizienz der wärmegeprägten Fassade ist die Planung und Ausführung durch erfahrene Fachbetriebe. Sie wissen, welche Komponenten zusammen zu verwenden sind und

worauf es bei einer robusten und dauerhaften Dämmung ankommt. Die Fachleute können zudem zu den verschiedenen Fördermöglichkeiten beraten, ob in Form von attraktiven Tilgungszuschüssen durch die KfW oder die steuerliche Entlastung, die mit der Einkommensteuererklärung für 2020 erstmals möglich sein wird. Aktuell bis Jahresende profitieren Hauseigentümer, die eine Modernisierung planen, zudem von der zeitweisen Senkung der Mehrwertsteuer auf 16 Prozent. "Das kann mehrere Hundert Euro ausmachen und ist ein zusätzliches Argument - neben dem Klimaschutz - die Wärmedämmung nicht mehr auf die lange Bank zu schieben", so Serena Klein weiter. Unter [www.mit-sicherheit-eps.de](http://www.mit-sicherheit-eps.de) gibt es mehr Informationen.



# Wuppertal Aktuell

Tagen unter Corona-Bedingungen?

## Kein Problem in der CVJM-Bildungsstätte Bundeshöhe

In der CVJM-Bildungsstätte Bundeshöhe finden – unter normalen Bedingungen – mehrtägige Schulungen statt. Mitarbeitende aus der Kinder- und Jugendarbeit nutzen das große Haus, um sich fit für den Job zu machen. Auch Firmen, Ausbildungsstätten und Gemeinden haben das idyllisch in den Wuppertaler Südhöhen gelegene Haus für sich entdeckt. Sie finden hier ideale Bedingungen vor: Modern ausgestattete Tagungsräume, eine angenehme Atmosphäre und ein hilfsberechtigtes Team zeichnen die „BiBu“ aus.

In Zeiten von Corona bleiben die 142 Betten, die das Haus in Einzel-, Doppel und Mehrbettzimmern bietet, oft ungenutzt. Auch Sporthalle und Kegelbahn sind verwaist, auf dem großen Parkplatz stehen nur wenige Autos.

„Veranstaltungen, wenn sie zum Beispiel satzungsmäßig vorgesehen sind, sind zwar erlaubt“, weiß Hausleiter Gerd Halfmann, „aber die Gäste sind aus gutem Grund vorsichtig.“ Dabei tut das Team der BiBu alles, um größtmögliche Sicherheit zu gewährleisten: Das Hygienekonzept wird laufend überprüft und an die aktuellen Erfordernisse und Bestimmungen angepasst. Neuerdings werden auch Corona-Tests

angeboten. Wenn sich die Teilnehmenden direkt vor Ort testen können, gibt das auch den Veranstaltern mehr Sicherheit.

Das Tagungshaus verfügt über zehn Seminarräume. Der große Saal fasst unter „normalen“ Umständen bis zu 199 Personen. Um notwendige Abstände einhalten zu können, dürfen derzeit lediglich 52 Personen in den Saal tagen. „Das ist aber eine Größenordnung, die für viele Gruppen interessant ist, weil die Räumlichkeiten, in denen sie sich sonst treffen, unter den aktuellen Bedingungen zu klein sind.“

Eigentümerversammlungen sind da ein gutes Beispiel. „Wir haben von Eigentümergemeinschaften gehört, die sich in Tiefgaragen treffen. – Da können wir deutlich mehr Komfort bieten.“ Flipchart, Overhead-Projektor und Beamer sind vorhanden, Tagungsgetränke werden natürlich auch angeboten. Auch auf Sonderwünsche wird flexibel eingegangen, damit hat das Team der Bildungsstätte reichlich Erfahrung. Technische Ausstattung und WLAN sind natürlich vorhanden, aber manchmal fehlt ein Verlängerungskabel oder es werden zusätzliche Pinnwände benötigt – alles kein Problem.

Dass Gäste hier willkommen sind, spürt man auch im benachbarten Schwebebahn-Bistro. Hier hat das Team um Gerd Halfmann in einem ausgedienten Schwebbahn-Waggon ein Bergisches Bistro eröffnet. Das hat zurzeit zwar nur am Wochenende geöffnet – und natürlich nur „to go“ –, aber einen Besuch ist es wert, denn die Currywurst ist wirklich gut. Alles andere auch!

**CVJM-Bildungsstätte Bundeshöhe**  
Bundeshöhe 7 | 42285 Wuppertal  
Tel.: 0202/57 42 27  
www.bildungsstaette-bundeshoehe.de  
bibu@cvjm-westbund.de



*Wir sind in Wuppertal für Sie da!*

### SIE SUCHEN EINEN PASSENDEN RAUM?

Die nächste **Eigentümerversammlung** steht vor der Tür – aber Sie finden keinen geeigneten Raum? In der CVJM-Bildungsstätte Bundeshöhe finden Sie, was Sie brauchen: **große Räume**, in denen unter Corona-Bedingungen bis zu **52 Personen Platz** haben, eine **angenehme Atmosphäre**, ein freundliches und **hilfsberechtigtes Team** – und natürlich ein **sicheres Hygienekonzept!**

*... HABEN WIR!*



T (0202) 57 42 27 ▶ Bundeshöhe 7 ▶ 42285 Wuppertal ▶ [www.bildungsstaette-bundeshoehe.de](http://www.bildungsstaette-bundeshoehe.de)

# Gewinnspiel

## Online Mietvertrag gewinnen!

Wir verlosen 3 x 2 Online Mietverträge! Sie möchten teilnehmen? Dann schicken Sie uns die richtige Lösung zum Kreuzworträtsel per E-Mail an [info@hausundgrundwpt.de](mailto:info@hausundgrundwpt.de).

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Einsendeschluss ist der **10. Mai 2021**. Die Gewinner werden per E-Mail benachrichtigt und müssen sich in unserem Online Shop registrieren, damit wir dem Gewinner die Online Mietverträge auf dem Kundenkonto freischalten können.

afrik. Soldner im dt. Heer	▼	Sitte, Usus	▼	Notlügen	▼	englisch: frei	▼	dt. Schriftsteller † 1964	▼	ein Hautauschlag	▼	Fragewort	▼	Stern im ‚Aquila‘	▼	pflanzlicher Duftstoff	▼	engl. Männerkurzname
Dreschabfall	↻9					Mängelanzeige	▶					↻6						
Wort der Zustimmung		kapabel, in der Lage	▼	aus Fels	▶								Schönling (franz.)	▼		katalonischer, mallorq. Artikel	▶	
▶						Ort bei Zwolle (NL)	▶	↻2		Skilauftechnik	▼		Sitzbadebecken	▶				
Schlund	▶						Gesellschaftstanz	▼	saloppe Umgangssprache	▶						größte Stadt Kretas	▶	Name türkischer Sultane
▶				deutsch-franz. TV-Sender	▼	Staat in Süd-arabien	▶					Präzision im Mehrfarbendruck	▼	Kykladeninsel	▶			
Haus-tiere	oval		Meer-riese der nord. Sage	▼			↻5		Preis-redu-zierung	▶	ge-stampf-tes Gemüse	▶						↻3
unrund laufen	▶					latei-nisch: neun	▶	ehema-liger Schah Persiens	▶				hohe Erdauf-schüt-tung	▶				
▶	↻8		Reiz-leiter	▼	Hima-laja-Bewoh-ner	▶						↻1		Stadt an der Leine	▶		Ort am Lago d'Ildro	
russi-sches Kampf-flugzeug		Figur bei Verne †	▶				arabisch: Sohn	▶			Rufname von US-Filmstar Ryan	▼		Nachbar-staat von Babylon	▶	↻7		
Vertei-diger beim Judo	▶			Fern-sehen (Abk.)	▶		chinesischer Politiker (Peng)	▼	Roman von King (engl.)	▶	Zauberer in der Artus-sage	▶						franzö-sisch, span.: in
▶		↻10			aus-erlesen	▶								Kammer-jungfer	↻4			
Fremd-wortteil: hinein		Tages-zeit	▶										bläu-liches Auto-licht	▶				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10									



### Versicherungsfachbüro **Paul Heinz Münch**

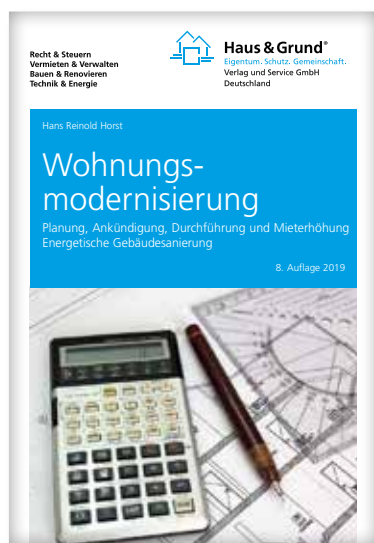
- Versicherungsmakler, Schwerpunkt Versicherungen rund um Ihr Gebäude
  - Mitglieder des Haus und Grundbesitzerverein erhalten bis zu 30% Rabatt
- kompetent • fachkundig • zuverlässig

Hauptstraße 161  
42349 Wuppertal

Telefon 0202 - 4 05 77  
Telefax 0202 - 47 67 47

[info@muench-versicherungen.de](mailto:info@muench-versicherungen.de)  
[www.muench-versicherungen.de](http://www.muench-versicherungen.de)

# Rezensionen



## Der Autor

Dr. Hans Reinold Horst, Rechtsanwalt, Fachautor und Dozent, gehört seit vielen Jahren mit zu den bekanntesten Miet- und Immobilienrechtsexperten in Deutschland. Er befasst sich ebenso lange mit dem Erbrecht und der Vermögensnachfolge.

# Wohnungsmodernisierung

Hans Reinold Horst

21,95 Euro

inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten

ISBN: 978-3-96434-005-4

8. Auflage 2019

Instandsetzung, Sanierung und Modernisierung sind für die Erhaltung der Bausubstanz und des Immobilienwerts unverzichtbar. Politik und Öffentlichkeit fordern darüber hinaus immer vehementer die energetische Sanierung und Modernisierung von Gebäuden, um den Gedanken des Klimaschutzes voranzutreiben. Das Mietrechtsanpassungsgesetz 2019 trägt dem Rechnung. Die vorliegende Broschüre berücksichtigt dieses neue Recht in vollem Umfang. Gesetzgebung und Rechtsprechung haben hohe formelle und sachliche Anforderungen an eine wirksame Mieterhöhung nach Modernisierung geschaffen. Die Broschüre zeigt den chronologischen Ablauf einer Modernisierungsmaßnahme und vermittelt die notwendigen Kenntnisse zu ihrer Durchsetzung und Abwehr. Positionen beider Gruppen werden gleichermaßen abgehandelt. Die vorliegende Neuauflage widmet sich besonders der zweiseitigen Modernisierungsvereinbarung als Grundlage für die Planung, Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahmen sowie für die nachfolgende Mieterhöhung als Alternative zum einseitigen Vorgehen des Vermieters.



Seit 80 Jahren Ihr Partner für  
Neubau und Reparaturen

**STÖRTE**  
GmbH & Co. KG

Bauunternehmung

Am Heynenberg 26 · Tel. 02 02 / 46 47 06  
www.stoerte-bau.de

**INGENIEURBÜRO VOSS**

I Schadenanalyse  
I Bauwerksanierung  
I Bauwerkabdichtung

Brahmsstraße 8  
42289 Wuppertal  
Telefon 0202 78 12 22  
Telefax 0202 78 90 21  
info@voss-ingenieurbuero.de  
www.voss-ingenieurbuero.de

**Plöttner**

**Herbert Plöttner**  
Garten- und Landschaftsbau  
Breite Str. 42-44 · 42369 Wuppertal  
Telefon: 02 02 - 46 47 35  
Telefax: 02 02 - 4 60 31 21  
www.ploettner-galabau.de

BERATUNG **Gärtig**  
PLANUNG  
BAU BAUUNTERNEHMUNG

Um-, Aus- und Anbauten  
Beton-, Mauer- und Putzarbeiten, Trockenbau  
Erdarbeiten, Wegebau, Abdichtung  
Sanierungs- und Reparaturarbeiten

Juliusstr. 2a (Güterbf. Mirke) · 42105 Wuppertal  
Tel. 02 02 - 75 06 77 · Fax 02 02 - 75 14 98  
mail: info@gaertig-bau.de

**Schlosserei Kromberg Metallbau GmbH**

Türen · Tore · Fenster · Treppen  
Geländer · Gitter · Reparaturdienst  
Edelstahlverarbeitung

Wiesenstraße 120 · 42105 Wuppertal  
E-Mail: Kromberg\_Metallbaugmbh@web.de

# Service bei Haus & Grund

## Verträge & sonstige Formulare: Preis €

· Wohnungsmietvertrag (Auflage 07/19)	3,70
· Garagen/Stellplatz-Mietvertrag (Auflage 10/17)	1,80
· Gewerblicher Mietvertrag (02/19)	4,50
· Mieterhöhungserklärung	2,50
· Hausbuch (Buchführungsheft)	6,50
· Miet- und Pachtvertrag für Gartenland	2,00
· Winterdienstkarte	1,00
· Wohnungsübergabeprotokoll	2,00
· Selbstauskunft	2,00
· Mietaufhebungsvereinbarung (In der Geschäftsstelle erhältlich)	2,00

## Literatur (Nur auf Bestellung)

· Mietpreisbremse 1. Auflage 2015	14,95
· Mietverträge professionell ausfüllen 3. Auflage 2019	14,95
· Untervermietung 1. Auflage 2019	14,95
· Die Schadenersatzpflicht d. Mieters wg. verursachter Vermögensschäden 1. Auflage 2012	7,95
· Die Schadenersatzpflicht d. Mieters wg. Beschädigung der Mietsache 1. Auflage 2012	9,95
· Schadenersatzansprüche d. Mieters un deren abwehr durch den Vermieter 1. Auflage 2012	12,95
· Sicherung u. Beitreibung v. Mietforderungen 5. Auflage 2018	14,95
· Mietminderung 3. Auflage 2009	12,95
· Betriebskosten 9. Auflage 2019	12,95
· Mieterhöhung freifinanziert 5. Auflage 2020	14,95
· Die Mietfibel 5. Auflage 2020	14,95
· Kautions 2. Auflage 2018	11,95
· Streit im Mehrfamilienhaus 1. Auflage 2009	14,95
· Nachbars Garten 5. Auflage 2016	15,95
· Kündigung d. Vermieters wg. Eigenbedarfs 2. Auflage 2017	12,95
· Kündigung d. Vermieters wg. Zahlungsverzug 1. Auflage 2017	12,95

## Literatur: Preis €

· Geld u. Mietende 5. Auflage 2019	14,95
· Schönheitsreparaturen 4. Auflage 2016	14,95
· Beauftragung eines Handwerkers 4. Auflage 2018	12,95
· Wohnungsmodernisierung 8. Auflage 2019	21,95
· Instandhaltung u. Instandsetzung im Mietverhältnis 1. Auflage 2015	14,95
· Sanierung u. Modernisierung im Wohnungseigentum 1. Auflage 2014	11,95
· Einbruchschutz für Haus & Grund Eigentümer 1. Auflage 2016	10,95
· Gesundes Wohnen – Energisches Sanieren 1. Auflage 2018	16,95
· Streit mit dem WEG-Verwalter 1 Auflage 2016	12,95
· Der Kauf einer Eigentumswohnung 3. Auflage 2007	9,95
· Der Wohnungseigentümer 10. Auflage 2017	43,50
· Wohnflächenberechnung 4. Auflage 2016	9,95
· Nachbarstreit im Wohnungseigentum 1. Auflage 2014	14,95
· Nachbars Grenzbewuchs 1. Auflage 2018	12,95
· Die neue Trinkwasserverordnung 3. Auflage 2018	10,95
· Die neue Heizkostenverordnung 4. Auflage 2010	19,95
· Die EnEV 2014	9,95
· Die Zweitwohnungsteuer 3. Auflage 2015	9,95
· Übertragung u. Vererbung v. Grundbesitz 3. Auflage 2017	24,95
· Immobilienübergabe zu Lebzeiten 2. Auflage 2013	9,95
· Patientenverfügung u. Vorsorgevollmacht des Immobilien Eigentümers 3. Auflage 2016	10,95
· Das Testament d. Immobilieneigentümers 2. Auflage 2011	9,95
· Der Ehevertrag d. Immobilieneigentümers 2. Auflage 2011	9,95
· Abwehr nachbarlicher Störungen 1. Auflage 2020	14,95
· Der Verwaltungsbeirat 5. Auflage 2019	14,95
· Schimmelpilz und Mietrech 2. Auflage 2020	24,95

(Die Broschüren können über die Geschäftsstelle bestellt werden)

## Versandkosten für Literatur:

bis 20 g	0,80 €	51 bis 500 g	1,55 €	1.001 bis 2.000 g	4,90 €
21 bis 50 g	0,95 €	501 bis 1.000 g	2,70 €	2.001 bis 10.000 g	7,49 €

Versandkosten sind Gesamtkosten inklusive Mehrwertsteuer. Versand nur innerhalb von Deutschland. Versand ins Ausland nur auf gesonderte Nachfrage.

Alle Preise verstehen sich einschließlich 19 % Mehrwertsteuer, Bücher und Merkblätter 7 % Mehrwertsteuer zzgl. Versandkosten.

## Serviceleistungen

Unsere Kooperationspartner Behrens GmbH und ibs Immobiliengruppe bieten die nachstehenden Dienstleistungen für Haus und Grund Mitglieder zu Sonderkonditionen an:

### Energieberatung

· Erstellung eines Verbrauchsausweises bei Vorlage der Verbrauchsdaten durch den Auftraggeber	45,24 €
· Erstellung eines Bedarfsausweises bei Vorlage der Verbrauchsdaten durch den Auftraggeber bis 4 Fam. –Haus	299,28 €
Für jede weitere Etage	87,00 €
· Beantragung von KfW Förderprogrammen von der Beantragungssumme	3,0 %
· Energieberatung bei Haus und Grund	kostenfrei
· Energieberatung vor Ort	pauschal 98,60 €

### Serviceleistungen Handwerk

· Handwerkerberatung bei Haus und Grund	kostenfrei
· Handwerkerberatung vor Ort	63,80 €

### Serviceleistungen Immobilien

· Vermietung von Wohnungen	2 Monatsmieten zzgl. gesetzl. Umsatzsteuer
· Verkauf	kostenfrei
· Wertermittlung Immobilie	
· Nach Ertragswertverfahren	98,60 €
· Nach Sachwertverfahren inkl. Kurzgutachten	284,20 €
· Wohnungsab- und -übergaben inkl. Protokoll und Fotodokumentation	214,60 €

Alle Preise verstehen sich inkl. Umsatzsteuer von derzeit 16%. Bitte beachten Sie, dass die vorstehenden Preise nur für Haus und Grund Mitglieder gelten und Ihnen von dem Kooperationspartner in Rechnung gestellt werden.

### Kontaktaufnahme unter

Tel. 0202 2558925, Fax 0202 2558915 und Hausundgrund-makler@ibs-immobilien.ag

## Telefonauskünfte für Barmen und Elberfeld

Mo., Di., Mi. 8.30 - 10.00 Uhr, Do., Fr. 8.30 - 11.00 Uhr (Für kurze knappe Fragen ohne Einsichtnahme in Unterlagen)

### Beratungen

(nur in den Beratungstellen nach Terminvereinbarung) – Keine Telefonauskunft –

	Barmen	Elberfeld
<b>Frau Kessel:</b>	Montag Donnerstag	nach Terminabsprache 15.00 - 17.00
<b>Herr Schleemann:</b>	Montag Dienstag Mittwoch Donnerstag	10.00 - 12.00 10.00 - 12.00 und 15.00 - 17.00 nach Terminabsprache 15.00 - 17.00
<b>Frau Heindl:</b>		Dienstag 10.00 - 12.30 Donnerstag 15.00 - 17.00
		<b>Frau Weber:</b> Nebenkostenabrechnungs-Service

**Außerhalb der genannten Zeiten sind Auskünfte und Beratungen nicht möglich**

## Geschäftszeiten der Beratungsstellen Barmen und Elberfeld

Montag u. Mittwoch	8.15 - 13.00 / 14.00 - 16.30
Dienstag u. Donnerstag	8.15 - 13.00 / 14.00 - 18.00
Freitag	8.15 - 13.00

**Barmen:** Tel. 02 02 / 25 59 50  
Fax 02 02 / 25 59 54

**Elberfeld:** Tel. 02 02 / 2 55 95 22  
Fax 02 02 / 94 67 98 98

e-mail: [info@hausundgrundwpt.de](mailto:info@hausundgrundwpt.de)

**Mittags von 13.00 - 14.00 Uhr geschlossen**



# Haus & Grund Wuppertal & Umgebung

## Suchen Sie einen Tagungsort?

### Seminarraum in unseren Räumlichkeiten

Sie benötigen für Ihre nächste Eigentümerversammlung einen günstigen Versammlungsraum in neutraler Umgebung?

Für 35,00 Euro können Sie für Veranstaltungen mit 15-20 Teilnehmern den Seminarraum in unseren Geschäftsräumen mieten. Getränke können wir Ihnen auf Anfrage und gegen gesonderte Berechnung zur Verfügung stellen.

## Sie möchten bei der nächsten Ausgabe dabei sein?

Dann melden Sie sich bei uns unter:  
**0202 / 24 30 8-13**  
oder schreiben Sie uns eine E-Mail an:  
[spranger@born-verlag.de](mailto:spranger@born-verlag.de)



**BORN**  
Verlag

# Impressum

### Herausgeber:

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein  
in Wuppertal u. Umgebung e.V.  
Vorsitzender: Hermann Josef Richter

### Beratungsstelle Barmen:

An der Clefbrücke 2a · 42275 Wuppertal  
Tel. (02 02) 25 59 50 · Fax (02 02) 25 59 54  
[info@hausundgrundwpt.de](mailto:info@hausundgrundwpt.de)

### Beratungsstelle Elberfeld:

Carl Bremme Haus  
Laurentiusstr. 9 · 42103 Wuppertal  
Tel. (02 02) 2 55 95 22 · Fax (02 02) 94 67 98 98

### Verlag, Gestaltung & Anzeigenakquise:

J.H. Born GmbH  
Am Walde 23 · 42119 Wuppertal  
**Gestaltung:** Dominic Spranger  
Tel. (02 02) 2 43 08-16 · Fax (02 02) 2 43 08-19  
[spranger@born-verlag.de](mailto:spranger@born-verlag.de)



### Anzeigenakquise:

Melanie Böse  
Tel. (02 02) 2 43 08-13  
Fax (02 02) 2 43 08-19  
[m.boese@born-verlag.de](mailto:m.boese@born-verlag.de)

### Redaktion:

Haus-, Wohnungs- u. Grundeigentümer-Verein  
in Wuppertal u. Umgebung e.V.  
Geschäftsführerin: Ass. jur. Silke Kessel  
An der Clefbrücke 2a · 42275 Wuppertal  
Verantwortlich für den Inhalt, ausgenommen  
Anzeigen und Beilagen

### Titelbild:

Tanzende Osterhasen in der Kleingartenanlage Springen

Foto: Frank Heßler

### Druck:

OFFSET COMPANY Druckereigesellschaft mbH  
Kleiner Werth 27 · 42275 Wuppertal  
Tel. (02 02) 3 71 04-0 · Fax (02 02) 3 71 04-44  
[info@offset-company.de](mailto:info@offset-company.de)

### Erscheinungsweise:

monatlich

### Auflage:

4.600 Exemplare

Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten.  
Abonnement im freien Verkauf jährlich 18,50 €.  
Einzelheft 1,80 € zuzüglich Porto + Versand

### Copyright:

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Auffassung des Autors, nicht unbedingt die der Redaktion wieder. Unverlangt eingesandte Manuskripte und Besprechungsexemplare werden nicht honoriert bzw. zurückgeschickt. Nachdruck und Vervielfältigungen jeder Art sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und des Verlages zulässig.





SEIT ÜBER **40** JAHREN  
KOMPETENZ IN IMMOBILIEN...

# HAUT & JORDAN

IMMOBILIEN GMBH

## HAUSVERWALTUNG

- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Gewerbeverwaltung

## HAUSMEISTERSERVICE

- Gartenservice
- Reinigungsservice
- Winterdienst

## IMMOBILIEN- MANAGEMENT

- Immobilienmakler
- An- und Verkauf
- Vermietung



Oberdörnen 7  
42283 Wuppertal  
Tel. 0202/25550-0  
info@haut-jordan.de  
www.haut-jordan.de



Für ein schönes  
und sicheres  
Zuhause.

Haustüren, Wohnraumtüren,  
Parkett und Bodenbeläge,  
Sicherheitstechnik u.v.m.

[www.matthey-wohnelten.de](http://www.matthey-wohnelten.de)



Mo bis Fr 11.00 –18.00 Uhr  
Samstag 10.00 –14.00 Uhr  
Heckinghauser Str. 21  
42289 Wuppertal-Barmen  
Telefon 0202.255 14 12



**Wolfgang Todzy**  
Immobilien ivd

Seit 1964 Grumberg 31  
42389 Wuppertal

*Mit uns finden Sie  
nicht nur das Beste -  
sondern das für Sie Richtige!*

Tel. 02 02 / 60 30 93  
[www.todzy-immobilien.de](http://www.todzy-immobilien.de)



**JUNG**  
BAUFLÄCHENTECHNIK

Dipl.-Ing. M. Jung GmbH + Co. KG  
42719 Solingen • Raffaelstraße 10  
Fernruf 02 12/31 73 39 • Telefax 02 12/31 58 22 • [www.jung-bauflaechentechnik.de](http://www.jung-bauflaechentechnik.de)

Freiwillig  
überwacht durch



Abdichtungen

**noltedach | de**

Dächer, Fassaden und mehr...

Wiesenstraße 115 - 121  
42105 Wuppertal

Telefon 0202 300041  
eMail@noltedach.de

**B & E BAUELEMENTE GmbH**

Markisen • Fenster • Haustüren • Rollläden • Garagentore • Vordächer

Sanderstraße 188  
42283 Wuppertal  
[www.bebauelemente.de](http://www.bebauelemente.de)

**0202/979090**

SEIT  
1887



Deutscher Ring 69 • 42327 Wuppertal • Telefon 74 40 35

## Glas- u. Fensterbau Willi Krüger e.K.

### Markisenstoff einfach tauschen

Sorgen Sie für frische Farben auf der Terrasse – mit einem Tuchwechsel

Es gibt viele Gründe für einen Austausch des Markisenstoffs: Die Farben sind verblasst, das Tuch hängt durch oder Sie haben einfach Lust auf neue farbliche Akzente auf der Terrasse. Wenn das Gestell noch in Ordnung ist, müssen Sie nicht gleich die komplette Markise ersetzen. Das Tuch lässt sich auch unabhängig von der Gesamtkonstruktion austauschen.

Sprechen Sie mit uns! Wir sind die Profis.



Glasbau Willi Krüger e. K.  
Inh. Arnd Krüger  
Mainstr. 10  
42117 Wuppertal  
0202 / 42 03 03  
glasbaukrueger@t-online.de  
www.glasbaukrueger.de

## Dirk Münter

Schreinermeister



**Innenausbau**  
**Möbel-Türen-Fenster**  
**Altbausanierung**  
**Clausenstr. 39 d**  
**Telefon (02 02) 64 56 04**  
**Telefax (02 02) 62 20 86**

Internet: [www.schreinerei-muenter.de](http://www.schreinerei-muenter.de)  
E-Mail: [schreinerei-muenter@t-online.de](mailto:schreinerei-muenter@t-online.de)

Mitglied der  
Tischler-Innung Wuppertal

Ulf

## Schuchhardt BAUGESCHÄFT

Sämtliche Reparaturarbeiten  
Umbau • Modernisierung  
Maurer- und Putzarbeiten  
Wärmedämmung • Kellersanierung  
Fliesenarbeiten • Natursteinverlegung  
Trockenbau • Eigener Gerüstbau

Freymannstr. 20 • 42369 Wuppertal  
Tel. 02 02 / 4 67 03 30  
Fax 02 02 / 4 67 03 03

## FRIEDRICHS BAUELEMENTE



Ihr Partner für:  
Fenster + Türen  
Vordächer  
Rollläden + Markisen  
Wintergärten  
Garagentore

**THOMAS FRIEDRICHS  
VERTRIEBS GmbH**  
Solinger Str. 26 42349 Wuppertal  
Tel.: 02 02 - 47 00 17  
office@friedrichsbauelemente.de

### Öffnungszeiten:

Mo-Do 08.00 bis 18.00 Uhr  
Fr 08.00 bis 14.00 Uhr  
Sa 10.00 bis 12.00 Uhr



## FASSADEN MELZEL

MEISTERBETRIEB DER INNUNG GMBH



**sehr gut** ✓  
Innungsbetrieb  
ausgewählt vom Kunden  
neutral überwacht durch  
IHK gjh  
www.malertest.de

• FM-Elastikputz • Fassadenverkleidung • Wärmedämmung  
• Malerarbeiten • Eigens entwickelte Fassadensysteme  
• Langzeitreferenzen

Fassaden Melzel GmbH • Feldstr. 15 • 42275 Wuppertal  
Telefon 0202 / 55 66 35 • [info@melzel.de](mailto:info@melzel.de) • [www.melzel.de](http://www.melzel.de)

## Elflein

Isolierbau GmbH



**Vielfältig**  
(z.B. Farbe, Oberfläche  
und Anwendung)

Gussasphalt und  
Beschichtungen für

## Terrassen & Balkone

vielfältig • schnell nutzbar • innovativ

[www.elflein-isolierbau.de](http://www.elflein-isolierbau.de) Tel. 02331-55021



Ihr Partner seit **1865**

Türen öffnen Räume



Stormstr. 11-17 • 42327 Wuppertal • Tel. 02 02 / 2 78 78-0  
[www.tueren-heldmann.de](http://www.tueren-heldmann.de) • [info@tueren-heldmann.de](mailto:info@tueren-heldmann.de)



**UNSER TEAM WENN  
ES UM IHRE  
IMMOBILIE GEHT!**

Wuppertal  
Friedrich-Ebert-Str. 83 • 42103 Wuppertal  
Tel. 0202 / 24 29 140 • Immobilienmakler



**ENGEL & VÖLKERS**



Meisterfachbetrieb

# Enge

Rollläden  
Markisen  
Tore  
Terrassendächer  
Klappläden  
Innenverschattung  
Reparaturen/Service

Tel. 02 02-75 17 52

[info@adolfenge.de](mailto:info@adolfenge.de) • [www.adolfenge.de](http://www.adolfenge.de)