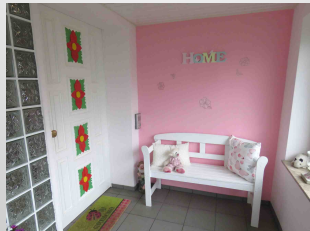


AB IMMO-NEWS

Der kleine Ratgeber rund um die Immobilie



Energieeffizienz



Immobilienangebote



Kundenmeinungen

Mieten und Vermieten

Baubranche

Leben und Wohnen

Januar – März 2019

Inhaltsverzeichnis

AB Immobilien Service	Seite 3
Preisermittlung	Seite 4
Preisermittlung Ihrer Immobilie durch aktuelle Marktanalyse	
Energieausweis	Seite 5
Erstellung eines Energieausweises für Ihre Immobilie gem. EnEV 2014	
Marketing / Kundenmeinungen	Seite 6
Unser Marketing-Tool: 360°-Rundgänge	
Kundenmeinungen	
Steuern und Finanzierung	Seite 7
Steuererklärung: Baukosten sind keine Handwerkerkosten	
Ältere Immobilienbesitzer fordern mehr Beratung von Banken & Sparkassen	
Großes Wachstumspotenzial für die Immobilien-Verrentung	
Baubranche	Seite 8
Deutscher Städtetag drückt beim Thema Wohnungsbau auf die Tube	
Bautipp: beim Bauen oder Sanieren nicht den Schornstein vergessen	
Bautipp: Auch Neubauten sind von Holzschädlingen betroffen	
Bautipp: Problemfall Systemkeller	
Bautipp: Alte Fertighäuser sind oft sanierungsbedürftig	
Mieten und Vermieten	Seite 10
Urteil: Illegaler Waffenbesitz rechtfertigt fristlose Kündigung des Mietvertrages	
Urteil: BGH sieht Mieter bei der Fensterreinigung in der Pflicht	
Urteil: Wann haftet der Vermieter bei Verletzungen des Mieters?	
Urteil: Bei Vermüllung der Wohnung droht fristlose Kündigung	
Urteil: Sturheit lohnt sich für Mieter nicht	
Energieeffizienz	Seite 12
Mehr Energieverbrauch: Aufwärtstrend bei den privaten Haushalten	
Wirtschaftlichkeit beim energieeffizienten Bauen nicht eindeutig belegt	
Mehrheit der Deutschen befürwortet Energiewende	
Energetische Sanierung: ohne Plan drohen böse Überraschungen	
Bundesrat fordert neue Regelungen bei der Energiewende in Städten	
Leben und Wohnen	Seite 14
Bautipp: Bauen auch bei niedrigen Temperaturen eingeschränkt möglich	
Eigenheimbesitzer wollen Glasfaseranschluss - aber nicht um jeden Preis	
Urteil: Vorsicht beim Beschneiden alter Bäume	
News	Seite 15
Rückblick Homeiner Weihnachtsmarkt: Spenden für Aktion Lichtblicke e.V.	
Auszeichnung "BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2019"	
Immobilienangebote	Seite 16

Impressum



Herausgeber:

AB Immobilien Service
Angelique Beckmeier

Homeien 10
32694 Dörentrup

Tel. 0 52 65 / 95 59 310
Mobil 0 172 / 21 23 865
Fax. 0 52 65 / 95 59 311

www.ab-ins-neue-zuhause.de
info@ab-ins-neue-zuhause.de

Artikel:
www.immonewsfeed.de



AB Immobilien Service

Ihr zuverlässiger Ansprechpartner für eine
erfolgreiche Immobilienvermittlung



Der AB Immobilien Service ist Ihr zuverlässiger Ansprechpartner für eine erfolgreiche Immobilienvermittlung in Ostwestfalen-Lippe und Umkreis.

Sie suchen Ihre ganz persönliche Traumimmobilie oder möchten Ihre Immobilie verkaufen / vermieten? Dann sind Sie bei uns genau richtig!

Mit unserem umfangreichen Fachwissen und unserer dynamischen Arbeitsweise setzen wir uns dabei aktiv für Sie ein und sichern Ihnen eine überdurchschnittliche Betreuung zu.

Um Ihnen die Gewissheit zu geben, dass wir unser Versprechen halten, geben wir Ihnen unsere **Leistungsgarantie**:

Sollten wir unsere versprochenen Leistungen nicht erbringen, so können Sie einen mit uns geschlossenen Maklerauftrag jederzeit kostenfrei beenden.

Dieses Versprechen geben wir Ihnen selbstverständlich schriftlich!

Sie möchten nur den richtigen Angebotspreis für Ihre Immobilie ermitteln oder benötigen einen Energieausweis? Auch dafür stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Am Anfang steht in der Regel das persönliche Gespräch. Wir haben ein offenes Ohr für Sie, denn erst wenn wir Ihre Vorstellungen gemeinsam präzise festgelegt haben, können wir diesen auch wirklich im vollem Umfang gerecht werden.

Eine Immobilie ist viel mehr als nur ein Gegenstand – eine Immobilie verändert das Leben. Darum sollte man niemals leichtfertig eine Immobilie kaufen oder veräußern.

Gut durchdacht und mit professioneller Unterstützung handeln Sie am besten.

Sprechen Sie uns einfach unverbindlich an! Wir freuen uns auf Sie!

Ihre

Angelique Beckmeier

Immobilienkauffrau

Mitglied im



AB Immobilien Service

Angelique Beckmeier
Homeien 10
32694 Dörentrup

Tel.: 0 52 65 / 95 59-310
Fax: 0 52 65 / 95 59-311
Mobil: 0172 / 21 23 865

info@ab-ins-neue-zuhause.de
www.ab-ins-neue-zuhause.de

Auch in folgenden sozialen Netzwerken
sind wir für Sie da:



Preisermittlung

Preisermittlung Ihrer Immobilie durch aktuelle Marktanalyse

Die erste Hürde, die Sie beim Immobilienverkauf überwinden müssen, ist die Preisfindung.

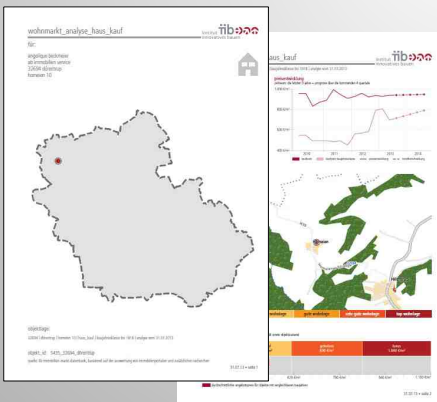
Zur Kaufpreisermittlung gibt es viele verschiedene Möglichkeiten: Marktanalyse, Sachwert-, Ertragswert-, Verkehrswertermittlung,... Doch welches Verfahren ist für Ihre Immobilie das Richtige?

Die meisten Wertermittlungsverfahren bilden – wie ihr Name schon sagt – den Wert der Immobilie ab. Durch die steigende Markttransparenz und die Fülle von Immobilienangeboten unterscheidet sich dieser Wert jedoch häufig vom realistisch erzielbaren Kaufpreis der Immobilie. Dieser wird weitestgehend vom Markt bestimmt und kann daher am besten durch eine Marktanalyse ermittelt werden.

Hierbei stehen wir Ihnen gern mit Rat und Tat zur Seite.

Was wir für Sie tun können

Wir erstellen eine Marktanalyse für Ihre Immobilie. Diese beruht auf den aktuellen



Markdaten und bietet Ihnen somit eine Einschätzung des Marktes. Unter Hinzuziehung des Zustands Ihrer Immobilie, sowie der Grundstücksgröße und anderer Objektmerkmale empfehlen wir Ihnen abschließend einen marktgerechten Kaufpreis für Ihre Immobilie.

Was Sie von uns bekommen

Sie bekommen von uns eine professionell erstellte Wohnmarktanalyse. Diese beinhaltet Gegenüberstellungen von Vergleichsobjekten, die in den vergangenen 12 - 24 Monaten angeboten wurden. Auf Grundlage verschiedener Faktoren ermitteln wir hiermit den für Ihre Immobilie passenden Kaufpreis.

Was es Sie kostet

Sie erhalten die professionell erstellte Marktanalyse für Ihre Immobilie zum Festpreis von 179,00 € * inkl. MwSt.

Wenn Sie uns binnen 6 Monaten nach der Erstellung der Marktanalyse mit der Vermarktung Ihrer Immobilie allein beauftragen, wird der komplette Provisionsbetrag in der späteren Rechnungsbilanz sogar wieder gutgeschrieben!

Bei uns können Sie den idealen Preis Ihrer Immobilie auch unabhängig von einem Maklerauftrag ermitteln lassen.

Was es Ihnen bringt

Durch die Wahl eines realistischen Kaufpreises für Ihre Immobilie machen Sie potentielle Kaufinteressenten auf Ihr Objekt aufmerksam und verkaufen schnellstmöglich zum bestmöglichen Preis.



Rufen Sie uns einfach unter 05265/95 59 310 an - wir helfen Ihnen gern weiter!

* Dieser Preis gilt bei einer Anfahrt von bis zu 50 km.
Selbstverständlich erstellen wir auch Marktanalysen für weiter entfernte Objekte. Sprechen Sie uns einfach an - wir machen Ihnen gern ein individuelles Angebot.

Energieausweis

Erstellung eines Energieausweises für Ihre Immobilie gem. EnEV 2014

In der heutigen Zeit spielen Umweltschutz und Energieeinsparungen eine große Rolle. Kaum ein Haushaltsgerät kann heute noch ohne Bekanntgabe der Energieeffizienz erworben werden. Selbstverständlich liegt es da nahe, dass auch bei Immobilien diese Anforderungen erfüllt werden müssen, weshalb der Energieausweis für Immobilien ins Leben gerufen wurde.

Es gibt zwei verschiedene Arten des Energieausweises: Den verbrauchsbasierten Energieausweis, der auf den Energieverbrauchsdaten beruht, sowie den bedarfsbasierten Energieausweis, der auf den baulichen Angaben der Immobilie beruht.

Seit einigen Jahren schon ist der Energieausweis für Gebäude in verschiedenen Situationen, z. B. bei Verkauf oder Vermietung, verpflichtend. Bislang bedeutete dies, dass Verkäufer oder Vermieter einer Immobilie auf Wunsch eines Interessenten einen Energieausweis vorlegen mussten.

aus dem Energieausweis gemacht werden. Zur ersten Besichtigung muss einem Interessenten zudem unaufgefordert ein Energieausweis vorgelegt werden. Andernfalls drohen dem Eigentümer Bußgelder in Höhe von bis zu 15.000 €.

Da dieses Thema somit stark an Brisanz gewonnen hat, haben auch wir uns noch mehr mit dem Thema Energieausweis auseinandergesetzt, um unsere Kunden hierbei tatkräftig unterstützen zu können.

In Zusammenarbeit mit qualifizierten Energieberatern, ist es uns ab sofort möglich, Ihnen sowohl den bedarfs- als auch den verbrauchsbasierten Energieausweis anzubieten. Das bedeutet für Sie: Mehr Service aus einer Hand. Sie müssen sich nicht auf die Suche nach einem weiteren Ansprechpartner machen, sondern können den Energieausweis einfach und kostengünstig über uns beziehen.

Hierzu nehmen wir gemeinsam mit Ihnen die benötigten Daten Ihrer Immobilie auf. Schon nach wenigen Tagen erhalten Sie Ihren Energieausweis bequem nach Hause.

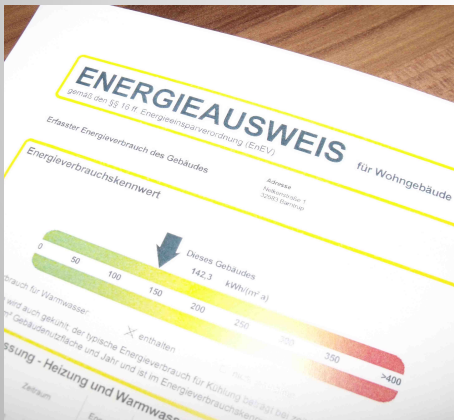
Für die Erstellung eines Energieausweises berechnen wir Ihnen folgende Festpreise:

verbrauchsbasierter Energieausweis:
99,00 €* (inkl. 19 % MwSt.)

bedarfsbasierter Energieausweis:
299,00 €* (inkl. 19 % MwSt.)

Für viele Gebäude ist der bedarfsbasierte Energieausweis vorgeschrieben, für andere Gebäude besteht Wahlfreiheit, welcher Energieausweis erstellt wird.

Wir beraten Sie gern darüber, welcher Energieausweis für Ihre Immobilie der richtige ist.



Die EnEV 2014 hat diese Pflicht jedoch weiter verschärft. Seit dem 01. Mai 2014 müssen demnach schon in kommerziellen Anzeigen, Exposés, etc. verschiedene Pflichtangaben



Rufen Sie uns einfach unter 05265/95 59 310 an - wir helfen Ihnen gern weiter!

* Dieser Preis gilt bei einer Anfahrt von bis zu 50 km, bei einem Ein- bis Zweifamilienhaus. Selbstverständlich erstellen wir auch Energieausweise für größere oder weiter entfernte Objekte. Sprechen Sie uns einfach an - wir machen Ihnen gern ein individuelles Angebot.

Marketing / Kundenmeinungen

Unser Marketing-Tool: 360°-Rundgänge

Das Marketing ist bei der Immobilienvermittlung das A und O. Gerade in der heutigen Zeit spielen hier die sozialen Medien und Immobilienportale eine zunehmend große Rolle.

Als modernes Immobilienunternehmen gehen wir selbstverständlich mit der Zeit und nutzen für die Vermittlung Ihrer Immobilie nicht nur diverse Internetportale, wie beispielsweise immobilienscout24.de, immowelt.de oder immonet.de, sondern entwickeln auch ständig neue Ideen für die erfolgreiche Immobilienvermarktung, getreu dem Motto „Stillstand ist Rückschritt“.

Wir freuen uns ganz besonders über unser Marketing-Tool: die 360°-Rundgänge!

Durch spezielle Technik fertigen wir von den von uns zu vermarktenden Immobilien 360°-Aufnahmen an, die wir zu einem gesamten

virtuellem Rundgang durch die Immobilie zusammensetzen. Auf Anfrage erhalten unsere Kunden die Zugangsdaten zum gewünschten Immobilien-Rundgang und können sich in aller Ruhe ein ausführliches Bild von ihrem Wunschobjekt machen.

Egal ob schon vor der „realen“ Vor-Ort-Besichtigung oder danach, um sich das ein oder andere Detail nochmal in Erinnerung zu rufen – die virtuelle Begehung ist so oft und so lange wie gewünscht möglich – und dies sogar zu jeder Tages – und Nachtzeit.

Auch die Verkäufer und Bewohner der Immobilie haben einen großen Vorteil: durch die 360°-Rundgänge können sich die Interessenten schon vorab einen sehr viel besseren Eindruck von der Immobilie machen – sodass die Besichtigungen im Anschluss wesentlich qualifizierter sind. Eine Zeitersparnis für alle Seiten!

Kundenmeinungen

Als Dienstleister legen wir großen Wert auf die Meinung unserer Kunden, damit wir unseren hohen Standard halten und uns weiter verbessern zu können. Daher haben wir begonnen, um kurze Bewertungen zu bitten.

Diese werden wir Ihnen hier nach und nach vorstellen, damit auch Sie sich ein Bild von unserer Arbeitsweise machen können – aus Sicht unserer Kunden:

„Zum Verkauf stand eine ca. 80 qm Eigentumswohnung in Bad Pyrmont. In mehr als einem Jahr hatte ein ortsansässiger beauftragter Makler nicht zuwege gebracht, was Frau Beckmeier innerhalb kürzester Zeit geschafft hat.

Unser erster persönlicher Kontakt mit Frau Beckmeier war Anfang Februar und bereits 6 Wochen (in Worten sechs) später saßen alle Beteiligten glücklich und zufrieden beim Notar, um den Verkauf zu besiegeln.

Wir verdanken das Frau Beckmeier, die mit ihrer bemerkenswerten Fachkompetenz, mit ideenreichem Organisationstalent und mit viel Power ungewöhnliches Engagement gezeigt hat. Nicht unerwähnt bleiben darf ihr umfangreiches technisches know-how bei der Gestaltung eines perfekten Exposé und bei der Internetvermarktung usw. usw. Und dank ihres zugewandten, immer freundlichen und offenen Auftretens war die Zusammenarbeit mit Frau Beckmeier durchweg eine Freude.

Wir sind sicher, dass die Zahl ihrer mehr als zufriedenen und somit dankbaren Kunden im Laufe Ihres Berufslebens einen beachtlichen Umfang erreichen wird - denn Sie, liebe Frau Beckmeier, sind ein Glücksfall für jeden, der in Zukunft Ihre Hilfe und Fachwissen benötigen wird. Man merkt, dass Sie Ihren Beruf wirklich lieben.

Mein Fazit: Liebe Frau Beckmeier - Sie sind eine Zierde Ihrer Zukunft!!!“ *R. Westermann, Oerlinghausen*



Steuern und Finanzierung

Steuererklärung: Baukosten sind keine Handwerkerkosten

Dienstleistungen rund ums Haus können bis zu 4.000 € von der Einkommenssteuer abgesetzt werden. Hierzu gehören beispielsweise Haushaltshilfen, Pflegedienste oder auch Handwerkerarbeiten, wenn die Leistungen offiziell beauftragt wurden und eine ordnungsgemäße Rechnung vorliegt.

Dies gilt allerdings nicht für Grundstückseigentümer, die einen Baukostenzuschuss für die Neuverlegung einer öffentlichen Wasserleitung entrichten mussten und diesen als Handwerkerkosten steuerlich geltend machen wollen. Dies teilt das Magazin Finanztest der Stiftung Warentest mit Bezug auf ein aktuelles Urteil des Bundesfinanzhofes mit (AZ VI R 18/16).

Anders sieht es aus, wenn das eigene Grundstück an das öffentliche Wasserverteil-

ungsnetz angeschlossen werden muss. Diese Arbeiten und Kosten gehören direkt zum Haushalt dazu und können vom Eigentümer steuerlich geltend gemacht werden. Quelle: Stiftung Warentest



Ältere Immobilienbesitzer fordern mehr Beratung von Banken & Sparkassen

Einer aktuellen Studie der Deutschen Leibrenten Grundbesitz AG zufolge fühlen sich 60 % der befragten Immobilienbesitzer über 55 Jahre nicht ausreichend von ihrer Hausbank unterstützt, wenn diese Fragen zu ihrer eigenen Immobilie haben. Befragt wurden 750 Immobilieneigentümer ab einem Alter von 55 Jahren.

Mehr Hilfe von ihrem Finanzinstitut fordern die Immobilienbesitzer u. a. bei einem Verkauf der Immobilie oder der Verrentung des Eigenheims. Doch dieser Unterstützung

kommen die Banken und Sparkassen bisher kaum nach – so das Fazit der Studie.

Dass die Banken und Sparkassen handeln müssen, wird aus der Studie auch deutlich, denn die Immobilienbesitzer der Generation 55 Plus sind für die Institute der bevorzugte Ansprechpartner, wenn es um Themen rund um die eigene Immobilie geht. Hier fordern die Befragten mehr Engagement von den Banken sowie Sparkassen. Quelle: Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG

Großes Wachstumspotenzial für die Immobilien-Verrentung

In Deutschland wächst das Interesse an der Immobilien-Leibrente. Jeder vierte Makler schätzt in einer aktuellen Befragung des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) sowie der Deutschen Leibrenten Grundbesitz AG das Potenzial bei diesem Immobilien Thema als hoch bis sehr hoch ein.

So gaben 60 % der befragten Immobilienvermittler an, dass es sich bei der Immobilien-Verrentung um ein attraktives Geschäftsmodell handelt. Selbst eine Leibrente vermittelt haben bisher nur vier von zehn der Befragten. Ein Grund sei – so die Makler – die

mangelnde Nachfrage der Käufer. Zudem merken die Makler selbstkritisch an, dass das eigene Fachwissen zu diesem Thema noch ausbaufähig sei.

Entschließen sich Ruheständler für eine Verrentung ihrer Immobilie, spiele der Wunsch nach einer Aufstockung der monatlichen Einnahmen oftmals eine große Rolle. Auch unter Eigenheimbesitzern ohne Erben sei das Interesse groß – so zeigen sich 20 % der Senioren mit eigener Immobilie aufgeschlossen gegenüber dieser Form der Leibrente. Quellen: Deutsche Leibrenten, IVD

Baubranche

Deutscher Städtetag drückt beim Thema Wohnungsbau auf die Tube

Bei der Umsetzung der Maßnahmen, die während des Wohnungsgipfels im September letzten Jahres beschlossen wurden, fordert der Deutsche Städtetag die Bundesregierung zu mehr Eile auf. Zudem drängt die Vereinigung kreisfreier und kreisangehöriger Städte dazu, dass sich Bund und Länder mit dem Thema sozialer Wohnungsbau intensiver auseinandersetzen sollten.

Zwar seien beim Wohnungsgipfel im September die drei größten Problemfelder identifiziert worden - Baulandmangel beseitigen, Anstieg der Mieten stoppen und Erleichterungen im Wohnungsbau schaffen –, aber die Umsetzung der daraus abgeleiteten Maßnahmen verlaufe nach Ansicht des Deutschen Städtetages viel zu langsam. Dabei sei laut Städtetag-Präsident Markus Lewe höchste Eile geboten, denn die Wohnungsfrage treibe immer mehr Menschen um.

So fordert Lewe unter anderem eine raschere Änderung des Grundgesetzes beim sozialen Wohnungsbau, um die Förderungen in diesem Bereich über das Jahr 2021 hinaus weiterhin gewährleisten zu können. Laut Städtetag seien

jährlich 80.000 bis 120.000 Sozialwohnungen nötig, um das Wohnungsproblem effektiv zu bekämpfen. Quelle: Deutscher Städtetag



Bautipp: beim Bauen oder Sanieren nicht den Schornstein vergessen

Wollen Eigentümer bauen oder das Dach sanieren, wird in der Regel an fast alles gedacht. Doch ein wichtiges Bauelement wird während der Bauphase laut des Verbandes Privater Bauherren oftmals sträflich vernachlässigt: der Schornstein.



Wer einen Kamin oder eine moderne Verbrennungsheizungsanlage im Haus hat, benötigt einen Schornstein. Doch je nachdem, wie das Dach gedeckt ist, gilt ein bestimmter Abstand zwischen Schornstein und Dachfläche sowie zu den Gauben und Dachfenstern. Auch die Höhe über dem First hängt von der Dachdeckung ab. Wer dazu Hilfe benötigt, sollte sich an das zuständige Bauamt oder den örtlichen, bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger wenden.

Neben den baurechtlichen und -technischen Fragen muss natürlich auch geklärt werden, wie der Schornstein gestaltet werden soll und in welchem Preissegment man diesen haben möchte. Denn die Ausführung des Bauelements hat durchaus Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Hauses. Quelle: VPB

Baubranche

Bautipp: Auch Neubauten sind von Holzschädlingen betroffen

Pilze und Schädlinge in der Bausubstanz werden häufig in Altbauten vermutet, die nicht nach aktuellen Standards erbaut wurden. Doch weit gefehlt, teilt der Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) aktuell mit. Zwar sind ältere Gebäude am häufigsten von holzerstörenden Pilzen befallen, doch kommen sie auch im Neubau immer wieder vor.

Insbesondere bei neuen Häusern in Holztafel- und Ständerbauweise finden die Schädlinge einen exzellenten Nährboden, wenn die Bauwerksabdichtung oder die Abdichtung an den Balkonen nicht ordnungsgemäß ausgeführt wurden. Waagerechte Balkontragebalken sind beispielsweise ein klassischer Schwachpunkt

Bautipp: Problemfall Systemkeller

Viele Bauherren entscheiden sich beim Hausbau für einen Systemkeller, da sie annehmen, dass sie sich für ein standardisiertes, ausgereiftes System entschieden haben. Doch immer wieder treten bei der Bauausführung des Systemkellers Probleme auf. Dies teilt der Verband Privater Bauherren (VPB) in einer aktuellen Meldung mit.

Nach Meinung der VPB-Experten sei die Herstellung einer wasserdichten Stahlbetonkonstruktion für den Keller alles andere als leicht. So stellen zahlreiche Bauherrenberater immer wieder fest, dass die

in der Gebäudekonstruktion, da sie Wind und Wetter direkt ausgesetzt sind. Von hier aus findet das Wasser den Weg in die Wand- und Deckenkonstruktionen.

In der Regel fällt ein Befall durch Holzpilze erst nach Jahren auf, wenn die Garantien durch den Bauträger abgelaufen sind. Die Sanierungskosten muss der Eigentümer anschließend selbst tragen. Aus diesem Grund empfiehlt der VPB, vor Baubeginn eine unabhängige Schwachstellenanalyse anhand der Baupläne vornehmen zu lassen, um das Risiko eines Befalls aufgrund von Baumängeln auszuschließen. Quelle: VPB

vertraglich vereinbarte Beschaffenheit nicht eingehalten wurde. In geologisch risikoreichen Gebieten kann dies – so die Bauexperten – gravierende Folgen haben. Gründe für die Mängel beim Bau von Systemkellern seien u. a. die nicht ausreichend qualifizierten Bauunternehmen, so das Urteil der Experten.

Bauherrenberater raten daher bei der Bauausführung eines Systemkellers unabhängige Bausachverständige zur Rate zu ziehen. Diese sollten den kompletten Bauprozess überwachen, um Ausführungsmängel frühzeitig zu erkennen und zu beanstanden. Quelle: VPB

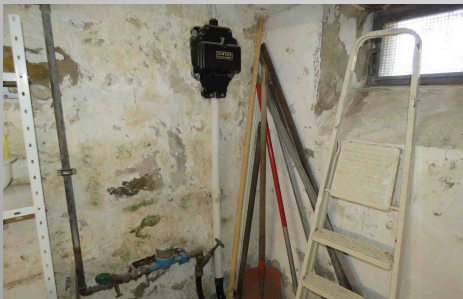
Bautipp: Alte Fertighäuser sind oft sanierungsbedürftig

Vor über 50 Jahren entstanden die ersten Fertighäuser. Viele davon stehen heute wieder zum Verkauf und sind aufgrund ihrer großen Grundstücke und einer gut erschlossenen Nachbarschaft vor allem bei jungen Familien sehr begehrt. Doch bei den alten Häusern in

Fertigbauweise lauern zahlreiche Probleme.

So weisen Bauexperten des Verbandes Privater Bauherren (VPB) darauf hin, dass die Fertighäuser oft über eine veraltete Technik sowie schlechte Dämmung verfügen. Teilweise gelten die Baustoffe sogar als gesundheitsgefährdend. Ohne eine vorherige Kontrolle durch einen Sachverständigen sollte man – so der Rat der Experten des VPB – solch ein Haus nicht kaufen.

Entscheiden sich die Käufer für den Erwerb einer Immobilie in Fertigbauweise, muss das Haus oftmals aufwendig saniert werden, um den heutigen, modernen Wohnstandard zu erreichen. Diese Sanierungsmaßnahmen sind in der Regel mit erheblichen Mehrkosten verbunden. Quelle: VPB



Mieten und Vermieten

Urteil: Illegaler Waffenbesitz rechtfertigt fristlose Kündigung des Mietvertrages

Befindet sich in der Wohnung eines Mieters eine illegale Waffe, rechtfertigt dies die fristlose Kündigung des Vermieters. Das entschieden Richter des Landgerichts Berlin in einem aktuellen Urteil (65 S 54/18).

Im vorliegenden Fall durchsuchten Beamte der Polizei im Zuge von Ermittlungen die Wohnung einer Mieterin und fanden dabei eine scharfe Waffe samt Munition. Eine Erlaubnis für den Besitz dieser Waffe besaßen jedoch weder die Mieterin noch die anderen

Mitbewohner. Die Vermieterin sah darin die vertraglichen Pflichten der Mieterin verletzt sowie den Hausfrieden der gesamten Mietwohnung gefährdet und kündigte der Mieterin fristlos. Diese klagte dagegen vor Gericht.

Die Richter entschieden, dass die fristlose Kündigung rechtmäßig war, da es der Vermieterin nicht zuzumuten sei, dass das Mietverhältnis bis zum Ablauf der Kündigungsfrist weiter bestehe.

Urteil: BGH sieht Mieter bei der Fensterreinigung in der Pflicht

In einem aktuellen Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) entschieden die Richter, dass die Reinigung der Fensterflächen dem Mieter obliegt. Geklagt hatten die Mieter einer Loftwohnung, die die Vermieterin für die Reinigung der Fenster in die Pflicht nehmen wollten (VIII ZR 188/16).

Bei dem Streitfall handelte es sich konkret um die großflächige Fensterfront im Obergeschoss einer umgebauten Fabrikhalle. Bisher hatte die Vermieterin zweimal im Jahr auf eigene Kosten ein Unternehmen für die Reinigung der Fensterflächen beauftragt. Die Mieter

verlangten jedoch eine vierteljährliche Fensterreinigung, da die Fenster witterungsbedingt sehr schnell verschmutzen würden. Dies lehnte die Vermieterin ab und verwies darauf, dass die Fensterreinigung Mietersache sei.

Die Richter aus Karlsruhe stellten im aktuellen Urteil klar, dass Mieter grundsätzlich für die Reinigung der Fensterflächen zuständig seien. Im Rahmen der Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflichten des Vermieters seien Reinigungsmaßnahmen – wie zum Beispiel der Fenster – ausgenommen. Quelle: BGH

Urteil: Wann haftet der Vermieter bei Verletzungen des Mieters?

Zieht sich ein Mieter aufgrund eines Mangels in oder an der Mietwohnung Verletzungen zu, haftet nicht automatisch der Vermieter. Vielmehr kommt es laut einem aktuellen Urteil des Amtsgerichts Schwabach darauf an, in welchem Zusammenhang der Mangel und die Verletzung standen.

Konkret ging es in dem Fall um eine Mieterin, die ihren Vermieter darauf hinwies, dass die Rollos an den Fenstern ihrer Doppelhaushälfte nicht ordnungsgemäß funktionieren würden. Der Vermieter unternahm zunächst nichts. Wenige Wochen später löste sich eines der beiden Rollos und fiel zu Boden. Die Mieterin, die

sich zu diesem Zeitpunkt im Garten aufhielt, erschrak sich so sehr über das laute Geräusch, dass sie stürzte und sich dabei eine mittelschwere Handverletzung zuzog. Weil sie den Vermieter für ihre Verletzung verantwortlich machte, verklagte sie ihn auf 10.000 € Schmerzensgeld.

Das zuständige Amtsgericht Schwabach wies die Klage der Mieterin jedoch ab (Az. 7 S 5872/17), da die Verletzungen der Klägerin nicht direkt durch das Rollo verursacht wurden. Nur, weil sich die Mieterin aufgrund des lauten Geräusches erschrocken und verletzt habe, sei dafür nicht der Vermieter haftbar, so die Richter in ihrer Urteilsbegründung. Quelle: Amtsgericht Schwabach

Mieten und Vermieten

Urteil: Bei Vermüllung der Wohnung droht fristlose Kündigung

Ein Mietvertrag räumt dem Mieter gewisse Rechte ein, wie dieser mit der Wohnung umgehen darf. Doch was passiert, wenn die Wohnung zugemüllt wird und verkommt? Darf der Vermieter dem Mieter dann fristlos kündigen? Diese Frage musste das Amtsgericht München in einem aktuellen Fall richterlich klären (Az. 416 C 5897/18).

Konkret ging es in dem Fall um eine Frau, die in einer Dachgeschosswohnung in München wohnte. Aufgrund von Beschwerden anderer Nachbarn über diese Mieterin besichtigte die Vermieterin deren Wohnung und war über den katastrophalen Zustand der Wohnung so entsetzt, dass sie die fristlose Kündigung aussprach. So war

unter anderem der Boden der gesamten Wohnung mit Müll und Unrat bedeckt und auf dem Balkon hatten sich zahlreiche Tauben angesiedelt. Die Mieterin legte jedoch Klage gegen die fristlose Kündigung ein, da ihrer Meinung nach die „Unordnung“ ihr gutes Recht sei und sie die Wohnung in Kürze renovieren lassen wollte.

Die Richter wiesen die Klage jedoch ab und sahen die fristlose Kündigung durch die Vermieterin als rechtmäßig an. Sie begründeten ihr Urteil vor allem damit, dass die Mieterin die Wohnung grob vernachlässigt und somit die Sorgfaltspflicht gegenüber der Mietsache nicht eingehalten habe. Quelle: Amtsgericht München

Urteil: Sturheit lohnt sich für Mieter nicht

Kommt ein Mieter der Bitte um eine schriftliche Zustimmung der Mieterhöhung nicht nach, kann der Eigentümer einen Rechtsanwalt einschalten, um der Forderung Nachdruck zu verleihen. Doch muss der Mieter auch die dadurch entstandenen Rechtsanwaltskosten tragen? Vor dieser Frage standen jüngst Richter am Amtsgericht Köpenick (AZ 7 C 199/18).

Im vorliegenden Fall beauftragte eine Vermieterin die Hausverwaltung, beim Mieter die schriftliche Zustimmung für eine

begründete Mieterhöhung einzuholen. Doch dieser ignorierte das Schreiben und ließ die gesetzlich vorgeschriebene Frist verstreichen. Auch ein erneutes Schreiben der Hausverwaltung blieb seitens des Mieters unbeantwortet. Die Vermieterin schaltete daraufhin einen Anwalt ein, damit dieser eine außergerichtliche Einigung mit dem Mieter erzielt. Jedoch war auch dies erfolglos, sodass am Ende die Vermieterin vor Gericht auf Zustimmung der Mieterhöhung klagte und vom Mieter Schadensersatz für die entstandenen Rechtsanwaltskosten forderte.

Die Richter am Amtsgericht Köpenick gaben der Klägerin recht. In ihrer Urteilsbegründung hoben die Richter hervor, dass der Mieter ausreichend Möglichkeiten hatte, um der Mieterhöhung zuzustimmen. Dass letztendlich ein Anwalt eingeschaltet werden musste, sei durch den Mieter selbst verschuldet. Er habe daher auch die entstandenen Kosten für den Rechtsanwalt zu tragen. Denn am Ende konnte nur über diesen Wege der Sache die notwendige Ernsthaftigkeit zugewiesen werden. Quelle: Amtsgericht Köpenick



Energieeffizienz

Mehr Energieverbrauch: Aufwärtstrend bei den privaten Haushalten

Laut aktuellen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) haben private Haushalte 2017 rund 1,5 % mehr Energie für den Bereich „Wohnen“ verbraucht als im Vorjahr. Insgesamt wurden 679 Milliarden kWh fürs Heizen, Warmwasser, Beleuchtung sowie elektrische Haushalts- und Kommunikationsgeräte genutzt.

Besonders stark zeigte sich dieser Trend beim Gasverbrauch, der um 5,7 % im Vergleich zu 2016 angestiegen war. Zurückgegangen ist dagegen erstmals der Verbrauch der erneuerbaren Energien um 1,3 % – diese Ent-

wicklung führen die Analysten auf die rückläufige Entwicklung bei Biomasse wie Holz und Pellets um 3,5 % zurück. Die Nutzung von Solarthermie und Geothermie bzw. Umweltwärme verzeichnete wiederum einen Anstieg von 7,1 %.

Gerade was die erneuerbaren Energien betrifft, wird Destatis zufolge ein weiterer Aufwärtstrend im Verbrauch prognostiziert. Allein seit 2010 nahm die Nutzung um 16,7 % zu und macht heute 13 % des gesamten Haushalts-Energieverbrauchs aus. Quelle: Destatis

Wirtschaftlichkeit beim energieeffizienten Bauen nicht eindeutig belegt

In einer Metastudie des Fraunhofer-Informationszentrums für Raum und Bau, die der Bauherren-Schutzbund in Auftrag gab, wurden die Ergebnisse bisheriger Untersuchungen in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit energetischer Investitionen beim Wohnungsbau verglichen. Das Ergebnis der untersuchten Studien zeigt: es kann weder die Wirtschaftlichkeit energieeffizienten Bauens noch das Gegenteil belegt werden.

Auslöser dieser Metastudie des Fraunhofer-Informationszentrums war u. a. das sog. Gebäudeenergiegesetz, bei der das Energie-

einsparungsgesetz und die Energiesparverordnung mit dem Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz zusammengeführt werden. Da dieses Gesetz zu einer Verschärfung der gesetzlichen Anforderungen bezüglich der Energieeffizienz bei Gebäuden führt, wird über deren gesetzliche Einführung intensiv debattiert.

Trotz gegenteiliger Aussagen der untersuchten Forschungsergebnisse kommen alle Studien in einem Punkt zu einem gemeinsamen Ergebnis: Soll ein höherer Energiestandard erreicht werden, führt dies zwangsläufig zu höheren Baukosten. Quelle: BSB

Mehrheit der Deutschen befürwortet Energiewende

93 % der Bevölkerung in Deutschland wünschen sich eine stärkere Nutzung sowie einen weiteren Ausbau der Erneuerbaren Energien. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle repräsentative Akzeptanzumfrage der Agentur für Erneuerbare Energien (AEE). Durchgeführt wurde diese Umfrage vom Meinungsforschungsinstitut Kantar EMNID.

Neben der sehr hohen Zustimmung zur Energiewende befürworten sechs von zehn Deutschen den möglichen Bau einer Anlage für Erneuerbare Energien in ihrer direkten Nachbarschaft. Positiv seien laut Umfrage auch die bisherigen Erfahrungen der Befragten, die bereits in unmittelbarer Nähe zu einer Windenergie- oder Solarenergieanlage wohnen. Den Ausbau von Überland-Stromleitungen halten 78 % der Befragten für wichtig.



Ein Grund für die hohe Akzeptanz gegenüber der Energiewende seien die vielen positiven Aspekte. So gaben 83 % der Befragten an, dass durch den Ausbau der Erneuerbaren Energien ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet werde. Jeder achte Befragte nannte die Stärkung der Generationengerechtigkeit innerhalb der Gesellschaft als ein wichtiger Aspekt der Energiewende. Quelle: BSW Solar

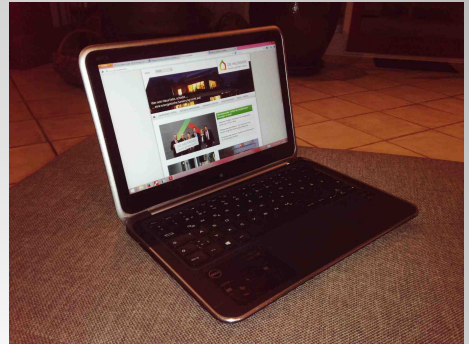
Energieeffizienz

Energetische Sanierung: ohne Plan drohen böse Überraschungen

Wer sein altes Einfamilienhaus energetisch sanieren möchte, sollte dies gut planen und einen Sachverständigen zu Rate ziehen, das empfiehlt der Verband Privater Bauherren (VPB). Denn eine energetische Sanierung sei ein komplexer Prozess. Wird falsch saniert, drohen bisweilen teure Bauschäden, so der Verband in einer aktuellen Meldung.

Um eine optimale energetische Sanierung des alten Hauses zu gewährleisten, sei zunächst immer ein fundiertes Energie- und Sanierungsgutachten eines Bausachverständigen erforderlich, so die Experten des VPB. Dieser sollte zunächst die Baustruktur untersuchen und anschließend prüfen, welche Baustoffe sowie Baumaßnahmen in Frage kommen könnten. Anschließend legt der Sachverständige fest, in welcher Reihenfolge die Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollten und kalkuliert die Sanierungskosten.

Ist die Arbeit des Bausachverständigen erledigt, kann der Hausherr mit der Ausschreibung der einzelnen Baumaßnahmen beginnen. Die Sanierungsmaßnahmen auf mehrere Jahre zu verteilen, sei laut Experten des VPB dann ratsam, wenn ad hoc nicht genügend Kapital zu Verfügung stehe. Quelle: VPB



Bundesrat fordert neue Regelungen bei der Energiewende in Städten

Die Länderkammer hat in einem aktuell verfassten Entschluss die Bundesregierung dazu aufgefordert, die Hürden beim Ausbau

erneuerbarer Energien in den Städten zu beseitigen.

So lohne sich – laut Bundesrat – in den Städten insbesondere der Einsatz von Photovoltaik, da der Bau von Solaranlagen flächenschonend erfolge. Verhindert werde dieser Ausbau jedoch durch eine Begrenzung von Mietstromprojekten von 100 kW pro Gebäude. Viele Mehrfamilien- und vor allem Mietshäuser hätten aber ein viel größeres Potenzial der sauberen Stromerzeugung. Die Länderkammer plädiere daher für eine neue Regelung, die Anlagen mit bis zu 250 kW zulässt.



Die Entschließung wurde der Bundesregierung bereits mitgeteilt. Sie muss nun entscheiden, ob sie die Forderungen des Bundesrates aufgreift. Wann dies geschehen soll, ist jedoch noch nicht bekannt. Quelle: Bundesrat, Drucksache 402/18

Leben und Wohnen

Bautipp: Bauen auch bei niedrigen Temperaturen eingeschränkt möglich

Gebaut werden kann – anders als früher – heute fast das ganze Jahr über. Moderne Baustoffe, ein milder Winter und mobile Heizungssysteme machen es möglich. Damit beim Bauen keine Folgeschäden entstehen, sollten bei der Verwendung der Baustoffe unbedingt die Angaben der Hersteller beachtet werden, rät der Verband Privater Bauherren (VPB).

Die meisten Baustoffe können bis zu einer Temperatur von 5 Grad Celsius eingesetzt werden. Darunter wird es schwierig. Denn das Problem seien laut VPB die langen Abbinde- und Trocknungszeiten. So braucht der Estrich

oder der Putz einige Tage, um auszuhärten und mehrere Wochen, bis er komplett getrocknet ist. In dieser Zeit dürfen die Temperaturen jedoch nicht unter die vorgegebene Temperaturgrenze fallen, da sonst frostbedingte Schäden drohen.

Wer dennoch bei Temperaturen unter 5 Grad Celsius bauen und Folgeschäden vermeiden will, sollte auf mobile Heizsysteme zurückgreifen. Diese führen jedoch zu erheblichen Mehrkosten. Bauherren rät der VPB, vorab zu klären, wer für die entstandenen Heizkosten aufkommt, wenn in den Winter hinein gebaut werden soll. Quelle: VPB

Eigenheimbesitzer wollen Glasfaseranschluss - aber nicht um jeden Preis

Was darf der Anschluss ans schnelle Glasfasernetz kosten? Das fragte der Digitalverband BITKOM 519 Besitzer eines Eigenheims mit einem Internetanschluss. Das Ergebnis ist durchaus überraschend.

So gab jeder dritte Befragte an, sich nur dann einen Glasfaseranschluss legen zu lassen, wenn dies nichts koste. Lediglich 28 % würden bis zu 500 € zahlen, um schneller im Netz zu surfen. Maximal 1.000 € würde nur jeder 25. der

befragten Eigenheimbesitzer zahlen, um Filme und Serien schneller laden zu können.

Jeder Zweite ist prinzipiell davon überzeugt, dass ein schnellerer Internetzugang via Glasfaser den Wert der eigenen Immobilie steigert. Doch laut BITKOM fehlen bisher Anreize, wie eine staatliche Förderung oder steuerliche Vorteile bei der Kostenbeteiligung, um das Thema Glasfaseranschluss bei den Eigenheimbesitzern attraktiver zu machen. Quelle: BITKOM

Urteil: Vorsicht beim Beschneiden alter Bäume

Fühlen sich Eigenheimbesitzer von Bäumen des Nachbargrundstückes gestört, können diese auf eigene Faust die Beschneidung der Grünpflanzen in Auftrag geben. Sind die Bäume allerdings alt, kann es schnell juristischen Ärger geben – wie ein aktueller Fall aus Brandenburg zeigt (AZ 5 U 109/16)

Im vorliegenden Fall ging es um sieben Linden mit einem stattlichen Alter von rund 100 Jahren. Diese befanden sich auf einem Grundstück und ragten mehrere Meter über das Nachbargrundstück herüber. Dort sorgten sie für einen erheblichen Laubwurf sowie eine Anhäufung von Vogelkot auf der Terrasse. Obwohl der Geschädigte die Eigentümer mehrmals aufforderte, die Bäume zu beschneiden, kam dieser der Bitte nicht nach.

Der Nachbar beauftragte daraufhin selbst eine Firma mit der Beschneidung der alten Bäume. Da die Linden bei der Beschneidung schwer beschädigt worden waren, verklagte der Eigentümer den Nachbarn auf Schadensersatz.

Die Richter am Oberlandesgericht Brandenburg gaben dem Eigentümer recht. Da die Linden ein sehr hohes Alter erreicht hatten, hätten umfangreiche Beschneidungen bei solchen Bäumen vermieden werden müssen. Erlaubt seien laut Gutachter höchstens minimale Schnitte im Bereich der Krone. Der Nachbar habe daher fahrlässig gehandelt, da er sich im Vorfeld über die Risiken beim Beschneiden der sehr alten Bäume nicht ausreichend erkundigt hat. Quelle: Oberlandesgericht Brandenburg

Rückblick Homeiner Weihnachtsmarkt: Spenden für die Aktion Lichtblicke e.V.

Im vergangenen Jahr haben wir am 1. Advent zum Homeiner Weihnachtsmarkt geladen. An diesem Nachmittag haben wir die Adventszeit gemeinsam mit unseren Kunden, Freunden, Nachbarn und Bekannten eingeläutet und dabei Spenden für die Aktion Lichtblicke e. V. gesammelt.

In unserem weihnachtlichen Ambiente wurde viel geboten! Neben leckeren Speisen und Getränken gab es tolle Verkaufsstände, die

eine Vielfalt an handgearbeiteten Dingen zum Kauf anboten. Für die Kleinen hatte der Weihnachtsmann ein offenes Ohr.

Insgesamt konnten wir mit der Unterstützung der Aussteller und unserem Waffel- und Getränkeverkauf für die Aktion Lichtblicke e.V. aufgerundete 650 € sammeln, die wir über Radio Lippe an die schöne Aktion übergeben konnten.

Es war ein toller Tag mit vielen interessanten Gesprächen, der nach einer Wiederholung in der nächsten Adventszeit schreit.

Wir danken allen, die sich – ganz gleich ob durch ihre Arbeitskraft, ihr tolles Angebot oder einfach nur durch den Genuss unseres Glühweins und der anderen Köstlichkeiten – an unserem Event beteiligt haben! Ohne Sie alle, wäre es nicht möglich gewesen!

Ihr
AB Immobilien Service
und
Heiko, Angélique und Sophie Beckmeier



Auszeichnung “BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2019“

Nachdem wir uns schon im vergangenen Jahr über die Auszeichnung “BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2018” freuen durften, wurde unser Unternehmen aktuell nun auch mit dem Qualitätssiegel BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2019 ausgezeichnet.

Wir freuen uns sehr, im Kreis der weltweit besten Immobilienmakler und Bauträger, empfohlen von BELLEVUE – Europas größtem Immobilienmagazin, aufgenommen worden zu sein!

So starten wir besonders motiviert ins Jahr 2019.

Wir werden unser Bestes geben, um diesem Titel weiterhin gerecht zu werden und auch am Ende des Jahres 2018 wieder auf ein erfolgreiches Jahr mit vielen zufriedenen Kunden zurückschauen zu können!

Mit motivierten Grüßen
Ihr AB Immobilien Service



AB Immobilien Service

Einige ausgewählte Immobilien aus unserem
aktuellen Immobilienangebot



Schieder-Schwalenberg



Charmantes Baudenkmal mit 2 Wohnungen

Zweifamilienhaus (Baujahr 1900)
Wohnfläche: ca. 220 m², Grundstücksfl.:
315 m², 9 Zimmer, Öl-Hzg.

Aufgrund des Denkmalschutzes, ist das
Objekt von der Energieausweispflicht
gem. EnEV 2014 befreit. Ein
Energieausweis liegt nicht vor.

Kaufpreis 79.000 €
zzgl. 3,57 % Provision inkl. 19 % MwSt.

Objekt-Nr.: 5233

Schieder



Großes Haus mit eigener Freizeitanlage + Gewerbe

Haus (Baujahr 1926), Wohnfl.: ca.
173,78 m², Grundstücksfl.: ca. 1.633 m²,
Gesamtl.: 794,09 m², Öl-Hzg.

Bedarfsbasierter Energieausweis:
Endenergiebedarf 678 kWh/ m²*a,
Energieeffizienzklasse H, erstellt am
21.07.2014, gültig bis 20.07.2024

Kaufpreis 149.900 €
zzgl. 3,57 % Provision inkl. 19 % MwSt.

Objekt-Nr.: 5259

Bad Pyrmont



Modern(isiert)es Zweifamilienhaus

Zweifamilienhaus (Baujahr 1904)
Wohnfläche: ca. 160 m², Grund-
stücksfl.: 398 m², 6 Zimmer, Gas-Hzg.

Bedarfsbasierter Energieausweis:
Endenergiebedarf 156,3 kWh/ m²*a,
Energieeffizienzklasse E, erstellt am
25.10.2018, gültig bis 24.10.2028

Kaufpreis: 129.000 €
zzgl. 3,57 % Provision inkl. 19 % MwSt.

Objekt-Nr.: 5267

**Nach einem erfolgreichen Jahr 2018 für uns und unsere Kunden
haben wir nun wieder Kapazitäten frei und sind auf der Suche
nach interessanten neuen Objekten für unser Angebot.**

**Sie möchten in diesem Jahr etwas ändern und
Ihre Immobilie veräußern?**

Sprechen Sie uns an – wir helfen Ihnen dabei!

**AB Immobilien Service
Angelique Beckmeier
0 52 65 / 95 59 310**

Weitere Informationen, sowie weitere interessante Objekte, stehen auf unserer
Internetseite www.ab-ins-neue-zuhause.de für Sie bereit. Oder kontaktieren Sie uns
unter 0 52 65 / 95 59 310 oder a.beckmeier@ab-ins-neue-zuhause.de –
wir helfen Ihnen gern weiter!

