

# AB IMMO-NEWS

Der kleine Immobilienratgeber



*Themen in dieser Ausgabe:*

**Mieten und Vermieten ° Energieeffizienz**

**Bauen ° Leben und Wohnen**

1. Halbjahr 2021

# Inhalt

Seite 3 **AB Immobilien**

Seite 4 **Preisermittlung**

Seite 5 **Energieausweis**

Seite 6 **Mieten und Vermieten**

Urteil: Vermieter muss Defekt an Telefonleitung beseitigen  
Urteil: Mieter müssen Haus wegen Eigenbedarf räumen  
Urteil: Mieter nach Auszug Schadenersatzpflichtig

Seite 8 **Energieeffizienz**

Vor- und Nachteile einer Nachtspeicherheizung  
Förderung: Ladestationen für E-Autos für Wohngebäude  
Energieersparnis durch moderne Hauseingangstüren

Seite 10 **Bauen**

Vorteile von elastischen Bodenbelägen  
Tipp: Budgetplanung beim Bau eines Eigenheims  
Tiny House als Anbau am Einfamilienhaus  
Ebenerdige Bauweise: Bungalow  
Dacheindeckung: Möglichkeiten und Materialien

Seite 14 **Leben und Wohnen**

Wohnstil & Inneneinrichtung: Landhausstil  
Tipp: Nischen als Stauraum und Dekoelement nutzen  
Tipp: Fußleisten richtig lackieren

Seite 16 **Wir suchen: neue Häuser und Wohnungen**

Herausgeber:



**AB Immobilien**

Angelique Beckmeier

Homeien 10, 32694 Dörentrup

0 52 65 / 95 59-310 ° [info@ab-ins-neue-zuhause.de](mailto:info@ab-ins-neue-zuhause.de)



**Impressum:** <https://www.ab-ins-neue-zuhause.de/kontakt/impressum/>

**Artikel:** [www.immonewsfeed.de](http://www.immonewsfeed.de)

# AB Immobilien

AB Immobilien ist seit 2010 Ihr zuverlässiger Ansprechpartner für eine erfolgreiche Immobilienvermittlung im Kreis 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 mit einer überdurchschnittlichen Betreuung aktiv für Sie ein.

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 unseren Maklerauftrag jederzeit kostenfrei beenden.

Dieses Versprechen geben wir Ihnen selbstverständlich schriftlich!

Sie möchten nur den passenden Angebotspreis für Ihre Immobilie ermitteln oder benötigen einen Energieausweis? Auch dann sind Sie bei uns richtig!

Am Anfang steht das persönliche Gespräch. Wir haben ein offenes Ohr für Sie, denn erst wenn wir Ihre Vorstellungen gemeinsam präzise festgelegt haben, können wir diesen 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!

*Angelique Beckmeier*

Hier erreichen Sie uns:



AB Immobilien ° Angelique Beckmeier



a.beckmeier@ab-ins-neue-zuhause.de ° www.ab-ins-neue-zuhause.de

Tel: 0 52 65 / 95 59-310 ° Fax: 0 52 65 / 95 59-311



# Preisermittlung

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

Zur Kaufpreisermittlung gibt es viele verschiedene Möglichkeiten: Marktanalyse, Sachwert-, Ertragswert-, Verkehrswert-ermittlung,... 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 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 Marktdaten 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 der letzten Zeit zum Verkauf 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 € \*

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

Bei uns können Sie den idealen Preis Ihrer Immobilie auch ohne 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.

# Energieausweis

Heutzutage spielen Umweltschutz und Energieeinsparungen eine große Rolle. Kaum ein Haushaltsgerät kann heute noch ohne Bekanntgabe der Energieeffizienz erworben werden. Selbstverständlich liegt es 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 verbrauchs-basierten Energieausweis, der auf den Energieverbrauchsdaten beruht, sowie den bedarfsbasierten Energieausweis, der auf den baulichen Angaben der Immobilie beruht.

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

Seit einigen Jahren schon ist der Energieausweis für Gebäude in verschiedenen Situationen, z. B. bei Verkauf oder Vermietung, verpflichtend.

§ 87 GEG verpflichtet Verkäufer / Vermieter und Makler u. a. dazu schon in kommerziellen Anzeigen, Exposés, etc. verschiedene Pflichtangaben aus dem Energieausweis zu machen. Zur ersten Besichtigung

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

In Zusammenarbeit mit qualifizierten Energieberatern, ist es uns möglich, Ihnen sowohl den bedarfs- als auch den verbrauchs-basierten 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 €\*

**bedarfsbasierter Energieausweis:**  
299,00 €\*

Wir beraten Sie gern, welcher Ausweis für Ihr Objekt der Richtige ist.

**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 Energieausweise und Preisermittlungen für weiter entfernte Objekte.  
Sprechen Sie uns einfach an - wir machen Ihnen gern ein individuelles Angebot.

# Mieten und Vermieten

## URTEIL: VERMIETER MUSS DEFEXT AN TELEFONLEITUNG BESEITIGEN

In dem vorliegenden Fall verlangte die Mieterin einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus von ihrem Vermieter, die Mängel an der Telefonleitung zu beseitigen und für die Reparaturarbeiten aufzukommen. Das sich im Erdgeschoss befindende Wohnobjekt ist mit einem Telefonanschluss ausgestattet, dessen Leitung durch einen Kriechkeller mit dem Hausanschluss verbunden ist.

Das Mietverhältnis besteht seit dem Jahre 2011. Im Jahre 2015 stellte die Mieterin einen Defekt an der Telefonleitung fest. Laut Aussagen des Telefonanbieters handele es sich hierbei um Beschädigungen am Kabel, welches durch ein intaktes ersetzt werden müsse. Um telefonieren und das Internet nutzen zu können, verlegte die Mieterin selbständig und provisorisch ein Telefonkabel, welches durch ein gekipptes Fenster aus der Wohnung zum Hausanschluss im Keller führte. Der Vermieter weigerte sich jedoch weiterhin, die Reparaturarbeiten in Auftrag zu geben und das Telefonkabel erneuern zu lassen.

In dem Urteil entschied der Bundesgerichtshof (BGH, AZ VIII ZR 17/18), dass der Vermieter die defekte Telefonleitung instand setzen muss. Denn gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ist ein Vermieter nicht nur dazu verpflichtet, die Mietwohnung in einem für den vertragsgemäßen geeigneten Zustand zu übergeben, sondern diese auch während der Mietzeit in ebendiesem Zustand zu erhalten. Da die Wohnung mit einer Telefondose ausgestattet ist, ist davon auszugehen, dass ein intakter Telefonanschluss zum vertragsmäßigen Zustand zählt und die Mieterin diesen nutzen kann. Quelle: BGH



## URTEIL: MIETER MÜSSEN HAUS WEGEN EIGENBEDARF RÄUMEN

Der Bundesgerichtshof (BGH) entschied in einem Urteil (AZ VIII ZR 35/19), dass Erwerber eines Hauses bereits nach zwei Jahren gegenüber ihren Mietern eine Eigenbedarfskündigung geltend machen können. Denn gemäß § 577 a Abs. 1 BGB muss seitens der Erwerber die dreijährige Kündigungssperre dann nicht eingehalten werden, wenn Personen aus derselben Familie Eigenbedarf anmelden. Dies gilt auch dann, wenn das Ehepaar bereits geschieden ist.

Laut Mietrecht werden getrennte Ehepartner auch nach der Scheidung als Familienmitglieder angesehen.

Im vorliegenden Fall erwarb eine Familie mit zwei Kindern im Jahre 2015 ein Einfamilienhaus von dem Vater des Ehemannes, welches bereits seit dem Jahre 2001 vermietet war. Beide Ehepartner waren als Eigentümer des Hauses im Grundbuch eingetragen.

# Mieten und Vermieten

Das Erwerber-Ehepaar lebte seit 2013 in Trennung, im Jahre 2017 wurde die Ehe geschieden. Da die Ehefrau mit den beiden Kindern und ihrem neuen Lebenspartner das Einfamilienhaus bewohnen wollte, meldeten die geschiedenen Ehepartner Eigenbedarf an. Die Wirksamkeit der Eigenbedarfskündigung wurde sowohl vom Amtsgericht Soest als auch vom Landgericht Arnberg für wirksam erachtet, auch wenn die eigentliche Kündigungsfrist wegen Eigenbedarf von drei Jahren noch nicht abgelaufen war. Beide Gerichte berufen sich auf § 577 a Abs. 1 BGB, nach welcher Mitglieder aus dem engeren Familienkreis von dieser Frist nicht betroffen sind.

Auch die Revision der Mieter vor dem BGH hatte keinen Erfolg. Der BGH ist der Auffassung, dass die geschiedenen Ehepartner trotz der Scheidung mietrechtlich als Familie angesehen werden müssen. Denn laut BGH sind diejenigen Personen als privilegierte Familienangehörigen anzusehen, denen auch ein Zeugnisverweigerungsrecht bei einem Zivilprozess zustehen würde. Familienangehörigen steht gemäß § 383 Abs. 1 Nr. 2 ZPO trotz einer Trennung oder einer Scheidung ein Zeugnisverweigerungsrecht zu. Dasselbe gilt laut BGH auch für die Wirksamkeit der Eigenbedarfskündigung. Quelle: BGH

## URTEIL: MIETER NACH AUSZUG SCHADENSERSATZPFLICHTIG

Nach dem Auszug aus einer Mietwohnung in Wuppertal seien die Mieter dazu verpflichtet gewesen, Dübellöcher zu verschließen und die Wohnungswände zu streichen, so das Landgericht Wuppertal (AZ 9 S 18/20). Nachdem die Mieter ausgezogen waren, verlangte der Vermieter der Wohnung, die mit Latexfarbe überstrichenen Wände wieder in ihren ursprünglichen Zustand zurückzubringen. Auch die insgesamt 126 Dübellöcher sollten aus Sicht des Vermieters von den Mietern beseitigt werden.

Da sich die Mieter weigerten, der Forderung nachzugehen, beauftragte der Vermieter einen Maler für die Arbeiten. Die Kosten zog er von der Mietkaution ab. Damit waren die Mieter nicht einverstanden und erhoben Klage vor dem Amtsgericht (AG) Mettmann. Doch das Amtsge-

richt entschied, dass die Mieter sich schadensersatzpflichtig gemacht haben. Diese hätten laut AG bei ihrem Auszug die Mietwohnung in einem Zustand hinterlassen müssen, bei dem nur normale Schönheitsreparaturen notwendig wären.

Dies war laut Gerichtsbeschluss nicht der Fall. Die Dübellöcher stellen, laut Urteil, einen Substanzeingriff dar. Dabei spielt die Anzahl der Dübellöcher keine Rolle. Laut Gerichtsbeschluss seien Mieter immer dazu verpflichtet, diese beim Auszug fachgerecht zu verschließen, auch wenn es sich nicht um ein atypisches Nutzerverhalten handeln würde. Auch die Latexfarbe hätte beim Auszug überstrichen werden müssen. Die Mieter gingen in Berufung, doch auch das Landgericht Wuppertal lehnte die Klage ab. Quelle: LG Wuppertal

# Energieeffizienz

## VOR- UND NACHTEILE EINER NACHTSPEICHERHEIZUNG

Mieter und Eigentümer, die in ihrer Wohnung eine Nachtspeicherheizung haben, sollten darauf achten, dass sie diese richtig betreiben. Eine Nachtspeicherheizung wird mit elektrischem Strom betrieben. Dabei nimmt sie Strom in der Nacht auf und wandelt diesen in thermische Energie um, um die Wärme am darauffolgenden Tag an die Räume abzugeben. Dies geschieht, indem die tief im Heizkörper liegenden Heizelemente zunächst die Schamottesteine aufwärmen und die Wärme dann an die Umgebungsluft abgegeben wird.

Die Aufnahme und Abgabe der Wärmeenergie erfolgt nur langsam. Durch die Speicherung kann die Wärme nach Bedarf an den Raum abgegeben werden. Heutzutage werden anstatt Schamottesteinen auch Heizmatten aus Naturstein eingesetzt. Allerdings erreichen diese nicht dieselbe Speicherleistung. Eine Nachtspeicherheizung hat viele Vorteile. Sie benötigt weder einen zentralen Heizkessel noch ein Rohrleitungssystem oder eine Pumpe, die der Verteilung der Wärme dienen. Zudem kann eine Nachtspeicherheizung leicht montiert werden und ist wegen ihrer einfachen Funktionsweise kaum vor einem Ausfall bedroht und wartungsfrei.

Auch wenn sie recht günstig ist, sollte der Stromverbrauch gut kontrol-

liert werden. Für ihre Nutzung wird deswegen ein zweiter Stromzähler oder ein Zweitartfzähler benötigt.



Die durch die Nachtspeicherheizung verursachten hohen Betriebskosten sind allerdings ein großer Nachteil - die Stromkosten einer Nachtspeicherheizung übersteigen die Kosten einer Zentralheizung um ein Vielfaches. So kommen beispielsweise bei einem Haus mit 100 Quadratmetern Wohnfläche und einer durchschnittlichen Dämmung leicht mehr als 3.000 € Heizkosten im Jahr zustande. Die hohen Preise ergeben sich unter anderem deshalb, weil die meisten Stromanbieter keine getrennten Tarife für Tag- und Nachtstrom anbieten. Weitere Vor- und Nachteile einer Nachtspeicherheizung können auf der Internetseite des Ratgeber- und Informationsportals [heizung.de](http://heizung.de) nachgelesen werden. Quelle: [heizung.de](http://heizung.de)

## FÖRDERUNG: LADESTATIONEN FÜR E-AUTOS FÜR WOHNGEBÄUDE

Mit dem neuen Förderprogramm „Ladestationen für Elektroautos - Wohngebäude“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau(KfW) wird der Bereich Elektromobilität weiter ausgebaut.

So gibt es nicht nur attraktive Kaufprämien für den Erwerb eines Elektroautos, sondern auch finanzielle Unterstützung bei der Installation von privaten Ladestationen an

# Energieeffizienz

Wohngebäuden für das Elektroauto. Der Zuschuss von 900 € pro Ladestation kann sowohl von Privatpersonen als auch von Eigentümern und Wohnungseigentümergeinschaften, von Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sowie von Bauträgern beantragt werden.

Dabei gilt der Zuschuss von 900 € für einen Ladepunkt. Das heißt, wenn an der Ladestation mehrere Ladepunkte installiert werden, damit mehrere Elektroautos gleichzeitig aufgeladen werden können, kann der Zuschuss für jeden einzelnen Ladepunkt beantragt werden. Die KfW-Förderung für Ladestationen für Elektroautos kann nur beantragt werden, wenn es sich um Wohngebäude mit einem privaten Zugang handelt. Diese können sich entweder an einem Stellplatz oder einer Gara-

ge befinden. Handelt es sich bei dem Wohngebäude um ein neues Haus, kann die Förderung erst nach Einzug beantragt werden.

Eine weitere Voraussetzung für die Gewährleistung des Zuschusses ist, dass die Gesamtkosten mindestens 900 € beantragen. Der Gesamtpreis kann sich aus den folgenden Leistungen zusammensetzen: Kaufpreis der Ladestation mit einer Ladeleistung von mindestens 11 Kilowatt, Einbau und Anschluss der Ladestation sowie alle Installationsarbeiten und die Kosten für ein Energie-Management-System, mit welchem die Ladestation gesteuert werden kann. Weitere Informationen zur Beantragung des Zuschusses finden Interessenten auf der Internetseite der KfW. Quelle: KfW/BDEW

## ENERGIEERSPARNIS DURCH MODERNE HAUSEINGANGSTÜREN

Auch mit einer neuen Hauseingangstür können Bewohner Energie im Haushalt sparen. Denn neue Modelle verfügen über eine hervorragende Wärmeisolierung und lassen den Wind an kalten Tagen draußen. Zudem schützt eine neuwertige Haustür im Sommer vor Hitze und bietet somit das ganze Jahr über hervorragenden Wohnkomfort. Dabei spielt der U-Wert (Wärmedurchgangskoeffizient) bei der Auswahl einer neuen Eingangstür eine elementare Rolle.

Hauseingangstüren gibt es in zahlreichen Modellen und aus unterschiedlichen Materialien. Wer viel Wert auf eine kostengünstige Variante legt, dabei aber Abstriche in puncto Design machen kann, für den kommt eine Kunststofftür infrage. Dank der integrierten Mehrkammerprofile sind diese Türen sehr energiesparend und pflegeleicht. Auch Aluminiumtüren

sind bei Hausbesitzern beliebt, denn sie zeichnen sich durch eine hohe Witterungsbeständigkeit aus und besitzen, genau wie Edelstahltüren, voneinander getrennte Profile mit Füllungen aus Polyurethanschaum.

Wem es auf eine natürliche Optik ankommt und wer ausreichend Zeit für die Pflege und Wartung hat, für den kommt eine Haustür aus Holz infrage. Holz bietet zudem einen hohen Schallschutz. Haustüren aus Glas oder Glaselementen wirken elegant und erzielen mit einem Dreischeiben-Isolierglas gute Ergebnisse. Besonders beliebt sind Hauseingangstüren mit einer geschlossenen Türfüllung. Diese können gut mit Seitenteilen aus Glas kombiniert werden und durch den Einsatz von Holz, Stein oder Aluminium individuelle Akzente setzen. Quelle: effizienzhaus-online

# Baubranche

## VORTEILE VON ELASTISCHEN BODENBELÄGEN

Elastische Bodenbeläge, beispielsweise aus Vinyl, Linoleum, Naturkautschuk oder Kork, bringen viele Vorteile mit sich. Sie sind pflegeleicht, besitzen eine gute Trittschall- und Wärmedämmung und sind aufgrund ihrer federnden und weichen Oberfläche sehr gelenkschonend und fußwarm. Durch die unterschiedlichen Materialien werden elastische Bodenbeläge sowohl im gewerblichen als auch im privaten Bereich eingesetzt. Zahlreiche Optiken und Designs verleihen dem Fußboden eine ganz persönliche Note und sorgen für angenehmes Wohngefühl.



Ein weiterer Vorteil der elastischen Bodenbeläge ist, dass sie sich durch ein integriertes Klicksystem schnell und einfach verlegen lassen. Bei Bodenbelägen, die als Bahnware angeboten werden, ist das Verlegen und Verkleben etwas aufwendiger.

An der sogenannten Nutzungsklasse der Bodenbeläge können Käufer erkennen, für welche Räumlichkeiten und für welchen Gebrauch sich diese besonders gut eignen. Die Nutzungsklassen geben Auskunft über die Belastbarkeit des Bodenbelags und darüber, ob dieser sich für den privaten, gewerblichen oder industriellen Gebrauch eignet. Zudem unterscheiden sich die elastischen Bodenbeläge in vielen Eigenschaften, wie beispielsweise Abriebfestigkeit, Hitzebeständigkeit oder Robustheit voneinander.

Für Räume, die eine große Feuchtigkeit aufweisen, wie es zum Beispiel im Badezimmer der Fall ist, ist zudem darauf zu achten, dass der Bodenbelag über eine gute Rutschhemmklasse verfügt und vor Feuchtigkeit schützt. Zudem ist hierbei wichtig, dass der verlegte Bodenbelag kein Wasser durchlässt und nicht aufquillt. Beim Verlegen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen in den Ecken des Raumes mit wasserabweisendem Kleber abgedichtet werden und unbeschädigt bleiben. Wer beim Kauf des elastischen Bodenbelags nach einer umweltfreundlichen Variante sucht, sollte darauf achten, dass dieser über ein Umweltabzeichen verfügt und besonders emissionsarm ist. Quelle: BauNetz/zuhause wohnen



Hier erreichen Sie uns:

AB Immobilien ° Angelique Beckmeier



a.beckmeier@ab-ins-neue-zuhause.de ° www.ab-ins-neue-zuhause.de

Tel: 0 52 65 / 95 59-310 ° Fax: 0 52 65 / 95 59-311

# Baubranche

## TIPP: BUDGETPLANUNG BEIM BAU EINES EIGENHEIMS

Wer ein Haus baut, braucht eine genaue Kalkulation. Denn die Kosten für das Traumhaus setzen sich nicht nur durch den Kauf des Grundstücks und der Bauarbeiten zusammen, sondern es kommen auch noch weitere Kostenpunkte auf zukünftige Eigenheimbesitzer zu. Das Fertighaus-Portal bautipps.de stellt auf seiner Website fünf Tipps zusammen, welche Finanzierungsposten auf dem Weg zum Eigenheim beachtet werden sollten, um nicht während der Bauphase einen weiteren Kredit aufnehmen zu müssen oder sich zusätzlich zu verschulden.

So sollten Kaufinteressenten bereits beim Erwerb des Baugrundstücks die Nebenkosten in die Kalkulation einrechnen. Da ein Hauskauf notariell bewilligt werden muss, kommen beispielsweise Kosten für den Notar sowie der Grundbucheintrag hinzu. Eine weitere wichtige Kostenstelle ist die Grunderwerbsteuer. Diese wird auf den Kaufpreis von Haus und Grundstück, der im notariellen Kaufvertrag bestimmt wurde, erhoben. Die Kosten für die Grunderwerbsteuer unterscheiden sich von Bundesland zu Bundesland. Bei der Beantragung des Kredits sollten zukünftige Hausbesitzer darauf achten, dass neben den voraussichtlichen Baukosten auch Kosten für Baugenehmigungen oder für einen Architekten berechnet werden müssen.



Die Experten von bautipps.de weisen ebenfalls darauf hin, dass es auch zu Bauverzögerungen in den einzelnen Gewerken kommen kann und die Kosten dadurch in die Höhe getrieben werden können. Ein weiterer Kostenpunkt ist die Anschaffung neuer Möbel und die gesamte Inneneinrichtung des Hauses. Denn wer bald in einer Neubauimmobilie lebt, möchte oftmals auch neue Möbel haben. Im Außenbereich ist die Pflasterung der Terrasse meistens in den Grundstückskosten inbegriffen. Allerdings muss das Legen eines Rasens oder das Anordnen von Beeten, genauso wie der Kauf von Gartenmöbeln oder die Außenbeleuchtung, in der Kalkulation beachtet werden. Quelle: bautipps.de



Täglich aktuelle News rund um die  
Immobilie finden Sie auf unseren  
Social Media Kanälen und unserer



Internetseite: [www.ab-ins-neue-zuhause.de](http://www.ab-ins-neue-zuhause.de)

# Baubranche

## TINY HOUSE ALS ANBAU AM EINFAMILIENHAUS

Ein Tiny House zeichnet sich durch Minimalismus und Mobilität aus, doch es kann auch ganz anders genutzt werden. Denn benötigen Hauseigentümer in ihrem Eigenheim mehr Platz, eignet sich ein Tiny House hervorragend als Anbau. So kann der Wohnraum schnell vergrößert werden, indem einige Räume in das Tiny House ausgelagert werden. Ein großer Vorteil ist: Hausbesitzer müssen bei Platzmangel nicht umziehen und halten die Kosten für die Wohnraumerweiterung überschaubar.

Doch auch ein Tiny House benötigt Platz und so ist die Voraussetzung für diese Form des Hausanbaus ein geeignetes Grundstück. Dieses sollte nicht nur groß genug sein, sondern auch im Bebauungsplan für die Nutzung ausgewiesen werden. Ebenso ist darauf zu achten, dass die vorgeschriebenen Mindestabstände zum Nachbargrundstück eingehalten werden. Bevor es an die Bauplanung

geht, sollte eine Baugenehmigung vorliegen und ein Bodengutachten ausgestellt werden. Dieses entscheidet über die Lage des Tiny Houses.

Ein Streifen- oder Punktfundament sind die geeignetsten Fundamentarten für ein Tiny House. Hierbei halten einbetonierte Stahlstützen das Gewicht des neuen Anbaus. Wer möchte, kann sogar einen Keller aus Beton bauen lassen, dieser dient als Erweiterung zu einer Bodenplatte aus Beton. Ist das Fundament einmal gelegt, kann es mit dem Anbau des Tiny Houses losgehen. Da die Innengestaltung bereits vorab festgelegt wurde, wird der Tiny-House-Anbau schlüsselfertig auf einem Kran angeliefert. Das Bauunternehmen muss sich nur noch um die Wasser- und Abwasseranschlüsse kümmern und die Telefon- und Stromleitungen verlegen. Quelle: Das Haus online

## EBENERDIGE BAUWEISE: BUNGALOW



Wer von einem eingeschossigen Haus träumt, welches sich durch eine besondere Nähe zur Natur und zum eigenen Garten auszeichnet, könnte sich für ein Bungalow interessieren.

Vor allen Dingen dann, wenn dieser über großflächigen Fensterfronten verfügt. Durch die ebenerdige Bauweise befinden sich alle Wohnräume und Nutzflächen auf nur einer Etage. Dies ist auch einer der Gründe, warum Bungalows auch für Menschen, die auf der Suche nach einem barrierefreiem Zuhause sind, von großem Interesse sind.

Ob für Familien mit Kindern, für ältere Menschen oder Menschen mit körperlicher Beeinträchtigung, die einfachen Grundrisse ohne Stufen und Treppen sorgen für einen hohen Wohnkomfort. So gibt es in einem Bungalow noch nicht einmal am

# Baubranche

Eingang Stufen, die den Zugang erschweren könnten. Doch die ebenerdige Bauweise kann auch zum Nachteil werden: Da sich alle Räume auf einer Fläche befinden, steigt der Grundflächenbedarf und somit auch die Mehrkosten.

Je nach Größe kosten Bungalows bei einem Fertighaushersteller zwischen 100.000 und 400.000 €. Die Grundfläche kann bei einem Mini-Bungalow etwa 80 m<sup>2</sup> betragen.

Wer es lieber größer und geräumiger mag, findet in einem Winkelbungalow etwa 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Da Bungalows in der Regel keinen Keller haben, muss berücksichtigt werden, dass Stauraum fehlt und auch die Haustechnik einen Bereich im Haus benötigt. Es besteht allerdings die Möglichkeit, durch einen Aushub eine Teilunterkellerung zu errichten. Diese bietet für die Haustechnik Platz oder kann als Brennstofflager genutzt werden. Quelle: modulheim.de

## DACHEINDECKUNG: MÖGLICHKEITEN UND MATERIALIEN

Wenn es um das Thema Dacheindeckung geht, steht nicht nur die Form des Daches im Zentrum der Überlegungen. Auch die für das Dach verwendeten Materialien sollen dazu beitragen, das Haus vor Witterungseinflüssen zu schützen. Ein Dach soll eine lange Lebensdauer haben und äußerst robust sein, um auch starken Stürmen, Hagel oder Windböen sowie Sonneneinstrahlung standzuhalten. Doch trotz der zahlreichen Auswahlmöglichkeiten, müssen sich Bewohner zunächst an die rechtlichen Bestimmungen und Vorgaben im Bauplan halten.

So ist die Dachform zum großen Teil von der Architektur des Hauses abhängig. Die gängigste Dachform in Deutschland ist das Steildach. Ein Vorteil ist, dass es bei einem Steildach vielzählige Auswahlmöglichkeiten für die Dacheindeckung gibt. So bieten sich Dachziegel und Dachpfannen genauso gut für das Steildach an wie Dachsteine aus Beton, Schieferplatten und Natursteine. Neben der optischen Unterschiede bringt jedes Material unterschiedliche Eigenschaften mit sich. Während die aus Lehm, Ton und Wasser

bestehenden Dachziegel beispielsweise aufgrund ihrer Langlebigkeit und Robustheit besonders beliebt sind, zeichnet sich Beton durch einen günstigen Preis, eine gute Energiebilanz und zahlreiche farbliche Gestaltungsmöglichkeiten aus.

Weitere Materialien bei einem Steildach können Faserzementplatten oder Dächer aus Aluminium, Kupfer oder Zink sein. Neben den genannten Dacheindeckungen gibt es zudem die Möglichkeit des Baues eines Weichdachs. Dieses besteht aus weichen Naturmaterialien wie beispielsweise Stroh, Reet oder Holzschindel und zeichnet sich durch seine baubiologischen Eigenschaften aus. Hierbei ist allerdings darauf zu achten, dass Dächer mit einer weichen Bedachungsform genehmigungspflichtig sind und die Bestimmungen des Brandschutzes erfüllen müssen. Erlaubt der Bauplan den Einsatz eines Flachdachs stehen zahlreiche Design- und Farbmöglichkeiten zur Auswahl. Allerdings muss aufgrund der geringen Neigung von weniger als fünf Prozent eine gute Entwässerung und Dichtigkeit gewährleistet sein. Quelle: Immowelt AG

# Leben und Wohnen

## WOHNSTIL & INNENEINRICHTUNG: LANDHAUSSTIL

Es gibt viele unterschiedliche Wohnstile: Einer von ihnen ist der Landhausstil, der durch die Wahl der Möbel und Inneneinrichtung an ein Leben auf dem Land oder einen Urlaub in einem alten Landhaus erinnert. Nostalgie, Rustikalität und Gemütlichkeit sind nur einige Attribute, die Landhaus-Liebhaber mit diesem Wohnstil verbinden. Stilistisch gibt es allerdings große Unterschiede, je nachdem welches Land als Vorbild für die Inneneinrichtung dienen soll.



So strahlt beispielsweise ein englisches Landhaus durch den Einsatz von dunklen Hölzern und Wandvertäfelungen eine gewisse Schwere und Beständigkeit aus, wirkt langlebig und gesetzt. Charakteristisch in der Einrichtung sind dunkelbraune Ledersessel und Sofas im Landhaus- oder Kolonialstil. Karierte oder geblünte Stoffbezüge verleihen dem

Landhaus nach englischem Stil eine ganz persönliche Note. Orientiert man sich hingegen an den skandinavischen Landhäusern, stehen helle Farben und Hölzer im Vordergrund. Häufig sind die Holzmöbel weiß lackiert, ein heller Holzfußboden verleiht den Räumen noch mehr Leichtigkeit und Natürlichkeit. Die dominierende Farbe in den Textilien ist blau, die verwendeten Stoffe sind kariert, in Streifen- sowie in Blumenmustern.

Wer sich an einem mediterranen Landhausstil orientiert, denkt in erster Linie an eine Finca. Bodenfliesen, Mosaikverzierungen, Keramik und warme Erdtöne sind nur einige Attribute dieses Wohn- und Einrichtungsstils. Typisch sind ebenfalls pure Betonwände aus grobem Putz, die sich durch Unebenheiten auszeichnen und gerne auch etwas verschmutzt wirken dürfen. Beige- und Terrakottafarbene Wände strahlen Gemütlichkeit und Wärme aus. Der Landhausstil nach französischem Vorbild wirkt romantisch und verspielt: geschwungene Formen, Pastellfarben und natürlichen Materialien wie Holz und Stein sowie Baumwolle und Leinen unterstreichen den verspielten Stil genauso wie der Einsatz von Korbgeflechtem oder schmiedeeisernem Mobiliar. Quelle: livingathome

## TIPP: NISCHEN ALS STAUHAUM UND DEKOELEMENT

Nischen und ungenutzte Flächen in der Wohnung oder im Haus können mit etwas Geschick und Fantasie als Stauraumwunder dienen. Mit der richtigen Beleuchtung oder hellen Farben können Räume zudem optisch vergrößert und dekorativ verschönert werden. Ganz gleich, ob es

sich bei den Nischen um tote Winkel an der Treppe handelt, die zu einem kleinen Homeoffice umgewandelt werden können oder um kleine Einlassungen im Badezimmer, die als Ablageflächen dienen, Nischen können Ihrem Zuhause eine besondere Note verleihen.

# Leben und Wohnen

So können kleine Nischen im Bad nicht nur als Ablagefläche für Seife und Shampoo dienen, sondern auch mit Regalböden ausgestattet und als offene Schränke zur Ablage von Handtüchern genutzt werden. Hier bietet es sich an, Böden aus Glas zu verwenden, denn diese halten Spritzwasser optimal ab. Auch in der Küche, im Wohn- oder Schlafzimmer lassen sich Nischen bestens als Regalschränke ausfüllen. Eingelassene Wandnischen können einen Nachttisch neben dem Bett ersetzen und Erker in eine gemütliche Lesecke verwandelt werden.

## TIPP: FUSSLEISTEN RICHTIG LACKIEREN

Wer sein Zuhause renovieren und die Wände streichen oder die Tapeten auswechseln möchte, sollte auch die Fußleisten lackieren. Denn so können an diesen direkt kleine Mängel behoben werden, wie Dellen oder Kratzer. Mit etwas Fleiß und handwerklichem Geschick können die Lackierarbeiten auch problemlos in Eigenregie ausgeführt werden.

Doch bevor es ans Lackieren geht, sollten die Fußleisten zunächst mit feinkörnigem Schleifpapier angeschliffen werden. Werden beim Schleifen tiefere Kratzer, Löcher oder Farbabplatzungen sichtbar, sollten diese mit Holzspachtelmasse ausgebessert werden. Ist die Spachtelmasse aufgetragen, sollten Hobbyhandwerker diese etwa zwölf Stunden einwirken lassen. In der Zwischenzeit kann der Boden schon einmal mit Papier oder Vlies ausgelegt werden. Um beim Lackieren

Doch nicht jede Nische muss als Staufläche genutzt werden. Handelt es sich um zurückspringende Wände im Raum oder um halbrunde Wandnischen, können diese farblich betont werden und dem Raum einen schönen Akzent verleihen. Durch den Einsatz von hellen oder bunten LED-Leuchten in den Nischen erhalten die Räume ein wohnliches Ambiente und sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Auch Durchgänge, Kammern oder Trempel können umfunktioniert werden und als Plattenregal dienen oder mit einer kleinen Hausbar ausgestattet werden. Quelle: zuhause wohnen

keine Farbspuren an den Wänden zu hinterlassen, sollte der Übergang von der Fußleiste zur Wand mit Krepppapier abgeklebt werden.

Auch beim Lackieren gibt es einige wichtige Punkte zu beachten. Ganz nach dem Motto „Weniger ist mehr“, ist es von Vorteil, sparsam mit der Farbe oder dem Lack umzugehen. So verhindert man Tropfnasen und Unebenheiten. Um ein gleichmäßiges Farbergebnis zu erzielen, ist es zudem wichtig, die Fußleisten in Längsrichtung mit langen Pinselstrichen zu streichen. Bei der Auswahl des Lacks ist es nicht nur wichtig, die passende Farbe auszuwählen, sondern auch auf Qualität zu achten. Denn durch den Einsatz von Qualitätsfarbe ist in der Regel nur ein Anstrich notwendig und die frischgestrichenen Leisten erstrahlen lange in neuem Glanz. Quelle: Immowelt AG



# WIR SUCHEN : neue Häuser und Wohnungen

Nach über 10 Jahren war es für uns Zeit für einen „Tapetenwechsel“. So haben wir in 2020 einfach mal alles auf den Kopf gestellt: im Hintergrund haben wir uns für neue Softwarelösungen entschieden und neue Strategien entwickelt. Nach außen hin - und das freut uns ganz besonders - haben wir einen **Farbwechsel** vollzogen. Aus dem klassischen Bordeauxrot, das uns seit 2010 begleitete wurde ein frisches Rosa.



Unsere Internetseite und Social Media-Accounts, Schilder, Schaukästen, Büromaterialien, Exposés, die Zeitschrift, die Sie gerade in den Händen halten oder online lesen, Firmenwagen und selbstverständlich auch unser Büro strahlen im neuen Design und sollen uns in „rosige Zeiten“ führen.

Seit unser kleines Maklerteam 2018 um eine kleine Assistentin (Sophie, heute 2 Jahre) erweitert wurde, war dies eigentlich längst fällig.

Nun sind wir motivierter denn je und bereit für einen Neustart! Daher suchen wir heute nach **neuen Objekten** für unser Portfolio.

Sie möchten sich verändern und Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkaufen? Melden Sie sich gern ganz unverbindlich bei uns - wir zeigen Ihnen gern, wie wir Ihnen bei der Vermarktung mit innovativen Strategien und Vorgehensweisen helfen können!



Hier erreichen Sie uns:



AB Immobilien ° Angelique Beckmeier



a.beckmeier@ab-ins-neue-zuhause.de ° www.ab-ins-neue-zuhause.de

Tel: 0 52 65 / 95 59-310 ° Fax: 0 52 65 / 95 59-311