

# AB IMMO-NEWS

Der kleine Immobilienratgeber



*Themen in dieser Ausgabe:*

**Mieten und Vermieten • Energieeffizienz  
Bauen • Leben und Wohnen**

2. Halbjahr  
2025

# Inhalt

- Seite 3      **AB Immobilien**
- Seite 4      **Preisermittlung**
- Seite 5      **Energieausweis**
- Seite 6      **Mieten und Vermieten**
- Treppenhauspflege: wer ist wofür verantwortlich?  
Kautionsabrechnung bei Auszug: Was Vermieter beachten müssen
- Seite 8      **Energieeffizienz**
- Smarte Thermostate: Wie Eigentümer Energie sparen und Komfort gewinnen  
Fenster austauschen: Wann es sich wirklich lohnt
- Seite 10      **Bauen**
- Wohnbauförderung 2025: Neue Programme für Eigentümer und Käufer  
Platz schaffen ohne Anbau: Intelligente Wohnideen für mehr Raumgefühl
- Seite 12      **Leben und Wohnen**
- Grenzbepflanzung: Was erlaubt ist - und was Ärger vermeidet  
Immobilienmarkt im Umbruch: Warum Eigentümer jetzt nicht zögern sollten  
Baum auf Nachbars Grundstück: Was tun bei herüberragenden Ästen?
- Seite 16      **Immobilienangebote**

Herausgeber:



**AB Immobilien**

Angelique Beckmeier

Homeien 10, 32694 Dörentrup



0 52 65 / 95 59-310 · 0172 / 21 23 865 · [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 bereits seit über 15 Jahren 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-, 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 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.

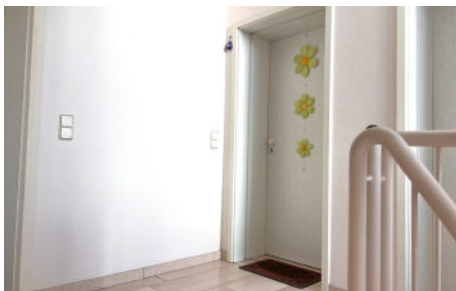
Selbstverständlich erstellen wir auch Energieausweise und Preisermittlungen für weiter entfernte Objekte.

Sprechen Sie uns einfach an - wir machen Ihnen gern ein individuelles Angebot.

# Mieten und Vermieten

## TREPPENHAUSPFLEGE: WER IST WOFÜR VERANTWORTLICH

Das Treppenhaus ist die Visitenkarte eines Hauses - und zugleich ein gemeinschaftlich genutzter Raum, der regelmäßig gereinigt und gepflegt werden muss. Doch wer ist eigentlich verantwortlich? Eigentümer, Mieter oder Dienstleister? Klarheit bei Zuständigkeiten sorgt für Ordnung, Sicherheit und ein gutes Miteinander im Haus.



### Eigentümergeinschaft oder Verwaltung entscheidet

In Mehrfamilienhäusern liegt die Entscheidung meist bei der Eigentümergeinschaft oder Hausverwaltung: Entweder wird ein externer Reinigungsdienst beauftragt oder die Reinigung im Wechsel durch Bewohner organisiert. Die Zuständigkeit sollte klar im Hausvertrag oder der Gemeinschaftsordnung geregelt sein.

### Pflichten von Mietern im Überblick

Wenn im Mietvertrag ausdrücklich festgelegt ist, dass Mieter zur Reinigung verpflichtet sind, müssen sie

dieser Aufgabe auch nachkommen - oft im wöchentlichen Wechsel. Fehlt eine entsprechende Klausel, darf die Pflicht nicht einfach vorausgesetzt werden. Auch Umfang und Häufigkeit sollten konkret benannt sein.

### Typische Streitpunkte vermeiden

Unklare Regelungen oder mangelnde Kontrolle führen häufig zu Unzufriedenheit. Wer ist wann dran? Was gehört zur Reinigung? Ein einfacher Reinigungsplan im Eingangsbereich kann helfen. Bei regelmäßigen Problemen empfiehlt sich ein professioneller Dienstleister - für mehr Fairness und Sauberkeit.

### Besondere Anforderungen beachten

Im Winter gilt zusätzlich die Räumspflicht. Wer den Gehweg oder die Treppe räumen muss, ist ebenfalls vertraglich geregelt. Bei Verletzungen durch Vernachlässigung können Haftungsfragen entstehen - hier ist Sorgfalt geboten.

### Fazit

Ein sauberes Treppenhaus stärkt das Wohnklima und den Eindruck nach außen. Wer Zuständigkeiten eindeutig regelt - ob intern oder extern - sorgt für reibungslose Abläufe und vermeidet Konflikte. Für Eigentümer ist eine professionelle Lösung meist der stressfreie Weg.

© immonewsfeed

# Mieten und Vermieten

## KAUTIONSABRECHNUNG BEI AUSZUG: WAS VERMIETER BEACHTEN MÜSSEN

Die Rückzahlung der Mietkaution ist ein häufiger Streitpunkt zwischen Vermietern und Mietern. Dabei lässt sich mit klaren Regeln, korrekter Abrechnung und guter Kommunikation viel Konflikt vermeiden. Wer als Vermieter rechtssicher und transparent handelt, schützt sich vor unnötigem Aufwand und rechtlichen Risiken.

### Fristen für die Rückzahlung

Nach Auszug haben Vermieter grundsätzlich bis zu sechs Monate Zeit, die Kautionsabrechnung abzurechnen - insbesondere, wenn noch Nebenkosten oder Schäden zu prüfen sind. Eine sofortige Rückzahlung ist nicht verpflichtend, wohl aber eine ordnungsgemäße Abrechnung innerhalb der Frist.

### Welche Kosten dürfen einbehalten werden?

Nur tatsächlich entstandene und belegbare Schäden dürfen von der Kautionsabrechnung abgezogen werden - etwa durch Fotos oder Handwerkerrechnungen dokumentiert. Auch ausstehende Mietzahlungen oder Nebenkostennachforderungen zählen dazu. Kleinreparaturen, normale Abnutzung oder pauschale Abschläge sind nicht zulässig.

### Teilweise Rückzahlung möglich

Wenn ein Teil der Kautionsabrechnung klar nicht benötigt wird - etwa weil keine Schäden vorliegen, aber noch die Nebenkostenabrechnung aussteht - kann

eine Teilrückzahlung erfolgen. Das zeigt Fairness und reduziert Konfliktpotenzial. Wichtig: Die Restkaution muss nach Vorlage der Abrechnung umgehend folgen.



### Dokumentation als Absicherung

Ein Übergabeprotokoll mit Fotos, Zählerständen und Unterschriften beider Parteien ist die beste Grundlage. Auch die Übergabe der Schlüssel und eventuell vereinbarte Reparaturen sollten schriftlich festgehalten werden.

### Fazit

Eine faire, gut dokumentierte Kautionsabrechnung schützt Vermieter vor rechtlichen Auseinandersetzungen. Wer professionell und transparent handelt, stärkt das Vertrauen - und sorgt für einen sauberen Abschluss des Mietverhältnisses. © immonewsfeed

# Energieeffizienz

## SMARTE THERMOSTATE: WIE EIGENTÜMER ENERGIE SPAREN UND KOMFORT GEWINNEN

Die Heizkosten sind ein wesentlicher Bestandteil der laufenden Ausgaben für Haus oder Wohnung. Smarte Thermostate helfen Eigentümern, Energie effizienter zu nutzen - und dabei auch den Wohnkomfort zu erhöhen. Die Technik ist inzwischen ausgereift, leicht nachzurüsten und oft sogar förderfähig.

### Was smarte Thermostate leisten

Moderne Geräte regulieren die Raumtemperatur bedarfsgerecht - etwa über Tagesprogramme, Geofencing oder Fensterkontakte. So wird nur dann geheizt, wenn es wirklich nötig ist. Das reduziert den Verbrauch, ohne auf Wohlfühltemperatur zu verzichten.

### Individuelle Steuerung per App

Viele Systeme lassen sich bequem per Smartphone-App bedienen - auch von unterwegs. So kann etwa die Heizung bereits eingeschaltet werden, bevor man nach Hause kommt. Auch Verbrauchsstatistiken und Fehlerbenachrichtigungen helfen beim Energiemanagement.

### Nachrüstung auch in Bestandsbauten möglich

Die meisten smarten Thermostate lassen sich auf bestehende Heizkörperventile montieren - ganz ohne bauliche Änderungen. Das macht sie besonders attraktiv für Eigentümer, die ohne große Investition mehr Kontrolle über ihren Energieverbrauch

gewinnen wollen.

### Förderung und Kombination mit anderen Systemen

Smarte Heizungssteuerung kann Bestandteil von KfW-geförderten Modernisierungen sein - etwa im Rahmen von „Effizienzhaus“-Sanierungen. Kombiniert mit smarten Rollläden oder Fensterkontakten lassen sich zusätzliche Einsparpotenziale erschließen.



### Fazit

Intelligente Thermostate sind ein einfacher, aber wirkungsvoller Schritt Richtung Energieeffizienz. Eigentümer profitieren von geringeren Heizkosten, höherem Komfort und einem Beitrag zum Klimaschutz - ohne großen technischen Aufwand. © immonewsfeed

# Energieeffizienz

## FENSTER AUSTAUSCHEN: WANN ES SICH WIRKLICH LOHNT

Moderne Fenster sehen nicht nur besser aus - sie verbessern auch den Wärmeschutz, erhöhen die Sicherheit und senken langfristig Energiekosten. Doch wann ist der richtige Zeitpunkt für den Austausch? Und was sollten Eigentümer beachten, wenn sie ihre Immobilie aufwerten möchten? Ein gezielter Fenstertausch kann den Wert der Immobilie deutlich steigern - vorausgesetzt, er ist gut geplant.

### Wann ein Austausch sinnvoll ist

Ein Blick auf den Zustand und das Alter der Fenster lohnt sich: Sind Dichtungen spröde, Rahmen verzogen oder das Glas einfach verglast, ist ein Austausch oft ratsam. Auch ein spürbarer Luftzug, hohe Heizkosten oder Schimmelbildung in der Fensterlaibung deuten auf mangelnde Dichtigkeit hin. Eigentümer profitieren dabei nicht nur vom höheren Wohnkomfort, sondern auch von Förderprogrammen und steuerlichen Anreizen, die energetische Sanierungen begünstigen.

### Neue Fenster, neue Möglichkeiten

Moderne Fenster mit Dreifachverglasung, Sicherheitsbeschlägen und Schallschutzfunktionen bringen gleich mehrere Vorteile: Sie reduzieren Energieverluste, erschweren Einbrüche und verbessern die Wohnqualität spürbar. Besonders in Kombination mit neuen Rollläden oder Sonnenschutzsystemen entsteht ein zeitgemäßer Eindruck - ein echter Pluspunkt bei Verkauf oder

Vermietung. Auch gestalterisch lassen sich mit unterschiedlichen Rahmenmaterialien und Farben klare Akzente setzen.

### Die Planung ist entscheidend



Ein Fenstertausch will gut vorbereitet sein: Je nach Anzahl, Zugänglichkeit und Materialwahl kann der Aufwand variieren. Professionelle Beratung durch Energieberater oder Handwerksbetriebe hilft, passende Lösungen zu finden - auch unter Berücksichtigung von Denkmalschutz oder WEG-Vorgaben. Wer clever plant, kann Fördermittel nutzen und unnötige Mehrkosten vermeiden.

### Fazit

Der Austausch alter Fenster ist eine Investition in Komfort, Sicherheit und den Werterhalt der Immobilie. Eigentümer, die systematisch modernisieren, profitieren doppelt - durch niedrigere Betriebskosten und eine stärkere Marktposition bei Verkauf oder Vermietung. © immonewsfeed

# Baubranche

## WOHNBAUFÖRDERUNG 2025: NEUE PROGRAMME FÜR EIGENTÜMER UND KÄUFER

**Nachhaltigkeit** Im Rahmen der Wohnraumoffensive hat die Bundesregierung 2025 neue Förderprogramme aufgelegt. Ziel ist es, den Erwerb von Wohneigentum zu erleichtern und energetische Sanierungen voranzutreiben. Für Eigentümer und Kaufinteressierte eröffnen sich damit attraktive finanzielle Vorteile - vorausgesetzt, sie nutzen die Programme gezielt.

### Förderung für Familien und Selbstnutzer

Das „Klimafreundliche Wohngebäude“-Programm wurde erweitert: Familien mit Kindern können beim Kauf oder Bau eines Eigenheims besonders profitieren. Neben günstigen Krediten winken Tilgungszuschüsse von bis zu 30.000 Euro - abhängig von Einkommen und Energieeffizienzstandard.

### Modernisierung statt Neubau

Im Fokus steht auch die Sanierung bestehender Immobilien. Wer ein älteres Objekt kauft und energetisch modernisiert, kann Zuschüsse für Dämmung, Fenster, Heizung oder Lüftung beantragen. Voraussetzung ist meist ein individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) durch einen Energieberater.

erstellen. Wohnraum für die Zukunft schaffen

Zusätzliche Förderungen gibt es für Dachaufstockungen, Anbauten oder Umnutzung leerstehender Immobilien - etwa von Gewerbe zu Wohnraum. Damit sollen bestehende Flächen effizienter genutzt werden. Auch Barrierefreiheit wird gefördert.

### Digitale Antragstellung vereinfacht

Die neue Förderplattform „MeinZuschuss“ ermöglicht erstmals gebündelte Anträge für verschiedene Programme. Eigentümer und Käufer können hier individuelle Förderchancen prüfen, Nachweise hochladen und die Auszahlung digital verfolgen.

### Fazit

Die Wohnbauförderung 2025 bringt echte Entlastung - für Bauherren, Käufer und Modernisierer. Wer rechtzeitig plant und Förderoptionen gezielt kombiniert, spart nicht nur bares Geld, sondern trägt aktiv zur Energiewende im Gebäudebestand bei. © immonewsfeed



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)



## PLATZ SCHAFFEN OHNE ANBAU: INTELLIGENTE WOHNIDEEN FÜR MEHR RAUMGEFÜHL

Am Viele Eigentümer kennen das Gefühl: Die Immobilie wirkt im Alltag kleiner, als sie tatsächlich ist. Dabei lässt sich mit durchdachten Konzepten und cleveren Einrichtungsideen erstaunlich viel Raum gewinnen - ganz ohne bauliche Veränderungen. Wer gezielt plant, kann Stauraum schaffen, Laufwege optimieren und selbst kleinere Räume großzügiger wirken lassen. Das Ergebnis: mehr Ordnung, mehr Wohlfühlgefühl - und ein wertvoller Beitrag zur Attraktivität der Immobilie.

### Multifunktionale Möbel als Platzwunder

Vom ausziehbaren Esstisch bis zum Bett mit integriertem Schubladensystem - moderne Möbel bieten zahlreiche Funktionen auf engem Raum. Besonders beliebt sind Sitzbänke mit Stauraum, Hocker mit Deckel oder Regalsysteme, die unter Treppen, an Nischen oder auf Türhöhe angebracht werden. Auch Möbel auf Rollen sorgen für Flexibilität: Sie lassen sich schnell umstellen und den jeweiligen Bedürfnissen anpassen. Gerade in kleineren Häusern oder Wohnungen lassen sich so wertvolle Quadratmeter gewinnen, ohne auf Komfort zu verzichten.

### Optische Weite durch Farben, Licht und Struktur

Auch visuell lässt sich Raumgefühl deutlich verbessern. Helle Wandfarben, bodentiefe Vorhänge, große

Spiegel und gezielte Lichtquellen erzeugen optische Weite und sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Ein durchgängiger Bodenbelag sowie Möbel mit filigranem Design unterstreichen diesen Effekt zusätzlich. Wer dabei auf eine klare Linienführung und wenig visuelle Unruhe achtet, schafft ein harmonisches Gesamtbild, das auch Besuchern sofort positiv auffällt - ein nicht zu unterschätzender Vorteil bei späterer Vermietung oder Verkauf.

### Intelligente Planung zahlt sich aus

Wer Räume effizient nutzt und gezielt auf flexible Lösungen setzt, steigert nicht nur die Wohnqualität, sondern auch die Wertwahrnehmung der Immobilie. Schon kleine Veränderungen wie eine neu strukturierte Garderobe, klappbare Arbeitsflächen oder verschiebbare Trennwände können große Wirkung entfalten. Der Schlüssel liegt in einer vorausschauenden Planung und der Bereitschaft, gewohnte Einrichtungsmuster zu hinterfragen.

### Fazit

Mehr Platz entsteht nicht nur durch Anbauten, sondern vor allem durch kluge Konzepte. Eigentümer, die auf multifunktionale Möbel, gezielte Gestaltung und flexible Lösungen setzen, profitieren von einem aufgeräumten, modernen Wohngefühl - das begeistert, ohne Quadratmeter zu kosten. © immoneedsfeed

# Leben und Wohnen

## GRENZBEPFLANZUNG: WAS ERLAUBT IST - UND WAS ÄRGER VERMEIDET

Trotz Ein grüner Sichtschutz zum Nachbarn kann idyllisch wirken - wird aber schnell zum Streitpunkt, wenn Hecken zu hoch, Äste zu lang oder Abstände zu gering sind. Wer sich mit der Grenzbepflanzung befasst, sollte daher nicht nur gestalterisch, sondern auch rechtlich umsichtig vorgehen.



### Abstandsregeln der Bundesländer

Je nach Bundesland gelten unterschiedliche Mindestabstände zur Grundstücksgrenze - abhängig von der Pflanzenart und ihrer erwartbaren Wuchshöhe. In vielen Regionen gilt: Je höher die Pflanze, desto weiter muss sie von der Grenze entfernt stehen. Verstöße können Rückschnitt oder sogar vollständige Beseitigung nach sich ziehen.

### Pflege und Rückschnitt als Pflicht

Auch wenn der Baum oder die Hecke auf dem eigenen Grundstück steht, müssen überhängende Äste oder

Wurzeln regelmäßig zurückgeschnitten werden - zumindest soweit sie auf das Nachbargrundstück ragen. Unterlassene Pflege kann zu Schadenersatzansprüchen führen, etwa bei Lichtentzug oder Laubbelastung.

### Verjährungsfristen beachten

Nachbarn müssen nicht ewig mit einer unzulässigen Bepflanzung leben. Allerdings gilt: Wird nichts unternommen, verjähren Rückschnitt-Ansprüche meist nach fünf Jahren ab Pflanzung. Danach kann die Bepflanzung nicht mehr angefochten werden - selbst wenn sie eigentlich unzulässig war.

### Einvernehmen ist die beste Lösung

Oft lassen sich Streitigkeiten vermeiden, wenn vor dem Pflanzen das Gespräch gesucht wird. Eine gemeinsame Lösung oder einfache Abstimmung kann spätere Konflikte verhindern - insbesondere bei lang wachsenden Gehölzen.

### Fazit

Grenzbepflanzung ist nicht nur eine Frage des Geschmacks, sondern auch des guten Nachbarschaftsrechts. Wer Abstand, Höhe und Pflege im Blick hat - und frühzeitig kommuniziert - schafft grüne Oasen, ohne den Hausfrieden zu gefährden. © immonewsfeed

# Leben und Wohnen

## IMMOBILIENMARKT IM UMBRUCH: WARUM EIGENTÜMER JETZT NICHT ZÖGERN SOLLTEN

Die Zeichen auf dem Immobilienmarkt stehen auf Veränderung - und das nicht zum Nachteil von Eigentümern. Nach Monaten der Unsicherheit kehren Stabilität und neues Kaufinteresse zurück. Viele Interessenten, die angesichts hoher Zinsen und wirtschaftlicher Zurückhaltung in Wartestellung waren, nehmen nun wieder aktiv Kontakt zu Maklern auf. Besonders für Eigentümer, die über einen Verkauf oder eine Neupositionierung nachdenken, eröffnet sich eine günstige Gelegenheit. Wer jetzt klug handelt, kann von der neuen Dynamik profitieren - sei es durch gute Verkaufspreise, planbare Transaktionen oder eine kluge Investitionsentscheidung.

### Veränderte Dynamik nach der Zinswende

Seitdem die Europäische Zentralbank im Frühsommer 2025 die Leitzinsen gesenkt hat, hat sich das Interesse am Immobilienkauf spürbar belebt. Finanzierungen werden wieder erschwinglicher, was sich direkt auf die Nachfrage auswirkt. In vielen Städten verzeichnen Makler mehr Anfragen, kürzere Vermarktungszeiten und eine höhere Abschlussquote. Besonders gefragt sind dabei Häuser in familienfreundlichen Lagen, aber auch energetisch modernisierte Bestandsimmobilien, die sofort bezugsfertig sind. Eigentümer profitieren von dieser Bewegung: Wer jetzt

in den Markt einsteigt, hat gute Chancen auf eine rasche und rentable Transaktion - vor allem mit professioneller Unterstützung bei Preisfindung und Präsentation.



### Preisentwicklung zeigt positive Tendenz

Nachdem die Preise 2023 vielerorts nachgegeben hatten, war 2024 zunächst von einer Seitwärtsbewegung geprägt. Nun zeigen viele Regionen wieder leicht steigende Kurven - vor allem im mittleren Segment, wo Angebot und Nachfrage aktuell am besten zusammenfinden. Besonders energetisch aufgewer-

# Leben und Wohnen

tete Immobilien erzielen deutlich höhere Preise als noch vor einem Jahr. Käufer achten zunehmend auf Effizienz, Ausstattung und Nachhaltigkeit - Eigenschaften, die sich für Eigentümer jetzt unmittelbar auszahlen. Wer in den vergangenen Jahren modernisiert hat, kann diesen Vorteil nun gezielt in den Markt einbringen.

## Verkaufsobjekte mit Potenzial: Eigentümer im Vorteil

Während Neubauprojekte teils ins Stocken geraten, gewinnen gut gepflegte Bestandsimmobilien an Attraktivität. Kurze Wartezeiten, transparente Zustände und stabile Werte machen sie zur gefragten Alternative.

Eigentümer mit Verkaufsabsicht sollten jetzt nicht länger zögern. Die aktuelle Marktsituation spielt ihnen in die Karten: Hohe Nachfrage

trifft auf begrenztes Angebot - eine Konstellation, die sich in vielen Regionen positiv auf die Verkaufspreise auswirkt. Hinzu kommt: Wer jetzt über einen Immobilienwechsel nachdenkt - sei es aus Altersgründen, wegen Familienzuwachs oder beruflicher Veränderung - findet gute Bedingungen für einen strukturierten Verkauf mit Perspektive auf einen zügigen Abschluss.

## Fazit

Der Immobilienmarkt zeigt sich wieder beweglich - und das vor allem zugunsten von Eigentümern. Wer professionell begleitet wird und sein Objekt marktgerecht positioniert, kann von attraktiven Preisen, planbaren Abläufen und großer Nachfrage profitieren. Es ist ein guter Moment, um Entscheidungen nicht länger aufzuschieben, sondern aktiv zu gestalten. Der Markt wartet - aber nicht unbegrenzt. © immonews-feed

## BAUM AUF NACHBARS GRUNDSTÜCK: WAS TUN BEI HERÜBERRAGENDEN ASTEN?

Überhängende Äste oder herabfallendes Laub vom Nachbarbaum sorgen regelmäßig für Diskussionen - vor allem, wenn sie Einfahrt, Dach oder Gartenfläche beeinträchtigen. Doch welche Rechte haben Eigentümer, wenn Äste über die Grundstücksgrenze hinausragen? Und was ist erlaubt, wenn sich keine einvernehmliche Lösung finden lässt? Eine klare Rechtslage und gutes Nachbar-

schaftsverhalten sind hier entscheidend.

## Anspruch auf Beseitigung - unter Bedingungen

Grundsätzlich dürfen Pflanzen, Äste oder Wurzeln nicht auf das Nachbargrundstück hineinragen - jedenfalls dann nicht, wenn sie die Nutzung des eigenen Grundstücks

# Leben und Wohnen

erheblich beeinträchtigen. Eigentümer haben in solchen Fällen das Recht, eine Beseitigung zu verlangen. Geschieht das nicht innerhalb einer angemessenen Frist, darf in bestimmten Fällen sogar selbst zur Schere gegriffen werden - jedoch nur unter Beachtung gesetzlicher Fristen und Schonzeiten für Bäume.

## Kommunikation geht vor Konfrontation

Bevor rechtliche Schritte eingeleitet werden, ist das persönliche Gespräch mit dem Nachbarn oft der bessere Weg. Ein höflicher Hinweis, vielleicht verbunden mit einem gemeinsamen Gartenrundgang, schafft oft mehr Verständnis als ein formaler Brief. Gerade bei langjährigen Nachbarschaften lohnt sich ein verständnisvoller Ton. Wer dennoch auf rechtlicher Grundlage bestehen muss, sollte sich vorab fachlich beraten lassen - insbesondere bei älteren oder geschützten Bäumen.

## Grenzfälle vermeiden durch klare Vereinbarungen

Wer neu baut oder größere Gehölze anpflanzt, sollte von vornherein ausreichend Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten. Je nach Landesrecht gelten Abstandsregeln von bis zu zwei Metern für Bäume - bei Sträuchern entsprechend weniger.

Eine vorausschauende Pflanzung verhindert viele spätere Konflikte - und bewahrt das gute Verhältnis zur Nachbarschaft.



## Fazit

Überhängende Äste sind mehr als nur ein kleiner Ärger - sie können Nutzungsrechte einschränken und zu echtem Streit führen. Wer freundlich kommuniziert, geltende Regeln kennt und im Zweifel rechtsicher handelt, schützt sich vor Konflikten - und wahrt das gute Miteinander. © immoneWSfeed



# Angebote für Sie!

Hier ein kleiner Auszug aus unserem aktuellen Immobilienangebot



**FAST FERTIG, DOCH NOCH ALLES MÖGLICH - MODERNER NEUBAU (EFH 40) WARTET AUF SEINEN FEINSCHLIFF!**

Ort: Dörentrup-Hillentrup • Baujahr: 2021  
Wohnfläche: 153 m<sup>2</sup> • Grundstück: 544 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 495.000 € • Provision: 3,57 % inkl. MwSt.

Energiebedarfsausweis vom 18.07.2022, gültig bis 17.07.2032,  
Endenergiebedarf: 10,0 kWh(m<sup>2</sup>a) (=Energieeffizienzklasse A+) •  
Befeuerungsart: Wärmepumpe



**2 Häuser zum Preis von einem! Mit Deele und 5 Wohnungen mit separaten Eingängen**

Ort: Dörentrup-Hillentrup • Baujahr: 1935 + 1949  
Wohnfläche: ca. 345 m<sup>2</sup> • Grundstück: 968+ca.500 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 249.000 € • Provision: 3,57 % inkl. MwSt.

Energiebedarfsausweise vom 06.10.2023, gültig bis  
05.10.2033, Endenergiebedarf: 255,2 / 294,8 kWh(m<sup>2</sup>a)  
(=Energieeffizienzklasse H) • Befeuerungsart: Gas



**Gut geschnittene Eigentumswohnung mit Balkon**

Ort: Buchholz • Baujahr: 1994 • Wohnfläche: 62 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3 • Balkon • Kellerraum • PKW-Stellplatz  
Kaufpreis: 89.000 € • Provision: 3,57 % inkl. MwSt.

Energieverbrauchsausweis vom 29.09.2022, gültig bis  
29.09.2032, Endenergieverbrauch: 108,5 kWh(m<sup>2</sup>a)  
(=Energieeffizienzklasse D) • Befeuerungsart: Flüssiggas



Weitere Informationen bekommen Sie hier:

**AB Immobilien • Angelique Beckmeier**



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

Tel: 0 52 65 / 95 59-310 • Mobil: 0 1 72 / 21 23 865