

# ZUHAUSE

Das Immobilienmagazin für Leben und Wohnen in unserer Region



Lust  
auf  
Garten



**JEDE BLÜTE ZÄHLT**  
Garten-Netzwerk der Natur Seite 5



**SONDERABSCHREIBUNG**  
MIETWOHNUNGSNEUBAU Seite 14



**MIT DEM KANU UNTERWEGS**  
Freizeittipp Seite 21

**BRAND & CO.**  
seit 1984







**Liebe Leserin, lieber Leser,**

Sie halten gerade die Sommerausgabe unseres ZUHAUSE-Magazins in den Händen. Mit dem Ende der Ferien in NRW ist der Sommer aber noch lange nicht vorbei. Lassen Sie sich von den diversen sommerlichen Themen auf den folgenden Seiten inspirieren.

Auf der Titelseite haben wir nicht nur den Sommer, sondern auch die wiedergewonnene Normalität aufgegriffen, mit mehreren Personen gemeinsam zusammensitzen. Im Bau- und Immobilienbereich warten wir noch auf eine Normalisierung. Auf den Seiten 6-7 sowie 10-11 finden Sie zwar einige Highlights aus unserem Angebot, dennoch ist der Immobilienmarkt nach wie vor angespannt und von einem insgesamt kleinen Angebot geprägt. Damit gehen nach wie vor steigende Immobilienpreise einher. Beste Zeiten für potenzielle Verkäufer, die mein Team und ich gerne in allen Belangen - von der Kaufpreisermittlung bis zur Vertragsabwicklung - unterstützen.

In der letzten Ausgabe hatten wir noch gefragt, wohin die Preise für Baustoffe gehen. Bisher kann man darauf nur lapidar mit „weiter nach oben“ antworten. Allerdings scheint die Kurve langsam abzufachen, so dass wieder seriöse Kalkulationen für Häuser zum Festpreis möglich sind. Für Kapitalanleger ergeben sich bis zum Jahresende noch steuerliche Vergünstigungen, die die gestiegenen Baukosten zumindest etwas abfedern. Hierzu mehr auf Seite 14.

In dieser Ausgabe haben wir uns an vielen Stellen dem Thema Garten gewidmet. Durch zahlreiche Regenfälle im Juni und Juli sind manche Pflanzen regelrecht explodiert, so dass der Gärtner mehr mit dem Zurückschneiden als mit dem Genießen beschäftigt war. Trotzdem wünsche ich Ihnen zunächst einen entspannten Spätsommer.

Viel Vergnügen bei der Lektüre und bleiben Sie gesund!

Dipl.-Ing. Frank Viseneber

**BRAND & CO.**  
seit 1984

MAKLERKONTOR BRAND & CO.  
IMMOBILIENMAKLER GMBH & CO. KG  
Morsbachtallee 8 - 10  
D-32545 Bad Oeynhausen

Tel. +49 (0)5731 - 17 75-50  
Fax +49 (0)5731 - 17 75-59  
immobilien@brand-partner.de  
www.brand-partner.de



*„Die verehrlichen Jungen, welche heuer meine Äpfel und Birnen zu stehlen gedenken, ersuche ich höflichst, bei diesem Vergnügen wo möglich insoweit sich zu beschränken, dass sie daneben auf den Beeten mir die Wurzeln und Erbsen nicht zertreten.“ (Theodor Storm)*

## IMPRESSUM

Maklerkontor Brand & Co. Immobilienmakler GmbH & Co. KG, Morsbachtallee 8-10, 32545 Bad Oeynhausen  
Telefon: (05731) 1775-50, Fax: -67, Mail: immobilien@brand-partner.de, Handelsregister: AG Bad Oeynhausen HRA 2304, USt.-Ident-Nr.: DE200118194  
Verantwortlich im Sinne des Presserechts: GF Sabine Röthmeier, Telefon: (05731) 1775-90, Telefax: -67, Mail: info@brand-partner.de  
Auflage: 18.000

Bildquellen sofern nicht am Bild: Brand & Co., Wikimedia, G. Schmitz, B. Oftring, ziegelei-lage.lwl.org, AdobeStock (jackfrog, Nitr, Prostock-studio, Jelena Dautova), Pixabay (e-gabi, alina kuptsova, hans braxmeier, lapping, Dagny Walter, Ferenc Keresi, Engin Akyurt, Ranjith Siji, Hermann & F. Richter, spicetree687, Prawny, toddpharistx, Than Tuan Nguyen, Markus Distelrath, galadrim, icsilviu, zoonow, lumix2004)



# LICHT IM HAUS

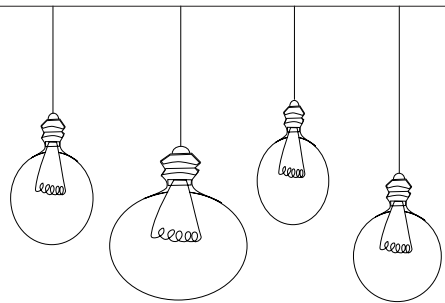
Gute Lichtakzente sorgen für Gemütlichkeit

**Bei der Raumwirkung in einem Einfamilienhaus spielt die richtige Beleuchtung eine wichtige Rolle.**

**D**amit jeder Raum in Ihrem Zuhause perfekt in Szene gesetzt werden kann, gibt es unterschiedliche Möglichkeiten.

So sorgt z. B. warmes und gedimmtes Licht für eine angenehme Atmosphäre zum Wohlfühlen. Kommt helles, weißes Licht zum Einsatz, wirkt dieses belebend und schafft Aufmerksamkeit.

Bei der Beleuchtung von Wohnraum wird in zwei Kategorien unterschieden, der direkten und indirekten Beleuchtung.



Hier ein gut platzierter Lichtakzent ...



... da ein gemütlicher Leseplatz!



Perfekt ausgeleuchtet und sehr behaglich!

Bei einer direkten Beleuchtung handelt es sich um eine punktuelle Strahlung auf eine bestimmte Stelle wie z. B. der Ess- oder Schreibtisch. Meistens erfolgt die Beleuchtung über eine oder mehrere Deckenleuchten. Indirekte Beleuchtung setzt auf die Reflexion von einer Fläche. Das Ergebnis ist wohnlicher und weicher.

Überlegen Sie sich daher schon im Vorfeld bei der Planung, welche Atmosphäre in dem jeweiligen Raum geschaffen werden soll und welche Lampe hierfür infrage kommt. Planen Sie in Ihrem Wohnzimmer eine Lesecke, dann ist an dieser Stelle eine direkte Beleuchtung notwendig, damit Ihre Augen nicht strapaziert werden.

Heute wird mit mehreren Lichtquellen gearbeitet. Früher wurde zur Ausleuchtung des Raumes eine einzige Lampe in der Mitte des Raumes verwendet. Inzwischen möchten Bauherren in ihren Wohnräumen Akzente setzen, und diese werden durch unterschiedliche Leuchten und Einstrahlungen geschaffen.

Bedenken Sie bei der Lichtplanung, dass in Räumen, in denen sich viel und lange aufgehalten wird, auf jeden Fall mehrere Schaltungen mit unterschiedlichen Lichtquellen zum Einsatz kommen sollten.





## FINANZIEREN HEISST IN DIE ZUKUNFT INVESTIEREN

*„Seit dem 1. Juli gelten die neuen  
Konditionen der KfW-Bank.  
Jetzt Beratung vereinbaren und beste  
Finanzierungskonditionen sichern!“*



*Gary Schmitz  
Bankkaufmann, Bauspar- und Finanzierungsfachmann*

Mit der Markterfahrung von über 20 Jahren und vollem Einsatz, immer das Beste für den Kunden geben! Nicht nur der Zins muss günstig sein. Gerade beim Neubau ist die genaue Vertrags-, Kosten- und Bonitätsprüfung des Vertragspartners viel wichtiger! Diese Prüfung übernehmen wir für unsere Kunden kostenlos!

### UNSERE LEISTUNGEN:

- Immobilienkredite für Neubau / Altbau / Sanierungen / Anschlussfinanzierungen / Forward-Darlehen
- KfW-Darlehen und zinslose Darlehen der NRW-Bank
- Angebots- und Vertragsprüfungen Ihrer Kaufverträge bzw. Werkverträge der jeweiligen Baufirmen
- Bonitätsprüfung Ihrer Baufirmen
- Hilfe bei Finanznotlagen (Krankheit, Trennung, Arbeitslosigkeit)

Gary Schmitz  
Immobilien- und Finanzbetreuung  
Mindener Str. 2  
32545 Bad Oeynhausen  
Fon (0 57 31) 8 66 04 44  
Fax (0 57 31) 9 81 92 88  
www.garyschmitz.de  
info@garyschmitz.de

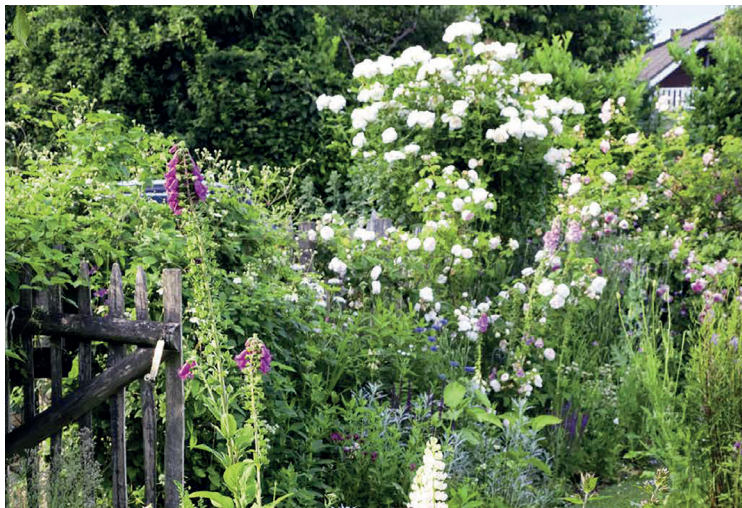




# JEDE BLÜTE ZÄHLT!

Wie jeder im Garten und auf seinem Balkon zum „Netzwerk der Natur“ beitragen kann.

Frau Gohlke und Herr Rösche von der Buchhandlung Scherer in Bad Oeynhausen können unseren Lesern das Buch von Bärbel Oftring übers „Networking“ aus der Perspektive der Natur wärmstens empfehlen.



**Wer** liebt nicht seinen eigenen Garten oder Balkon? Immergrün oder blühend freuen wir uns an unserem selbst gestalteten Flecken Natur.

Ist er aber auch für unsere heimischen Wildtiere und Pflanzen geeignet? Wie viele Insekten, Vögel und Igel haben wir in den letzten Jahren wirklich noch gesehen? Und wenn z. B. in manchen Gärten mehr Vögel vorkommen als in anderen, dann hängt das nachweislich damit zusammen, was im Garten wächst und wie er gestaltet ist.

Bodennahe Zäune, versiegelte Flächen und aufgeräumte Gärten halten viele Tiere und Pflanzen davon ab, sich zu verbreiten. Dabei ist es so einfach, Tiere und Pflanzen in ihrer Artenvielfalt zu unterstützen.

Auch auf dem Balkon, selbst wenn er klein ist, können Insekten Nahrung, Unterschlupf und Brutstätten finden. Mit den richtigen Pflanzen im Balkonkasten oder Kübel kann schon ein großer Beitrag zum Erhalt der Arten geleistet werden.



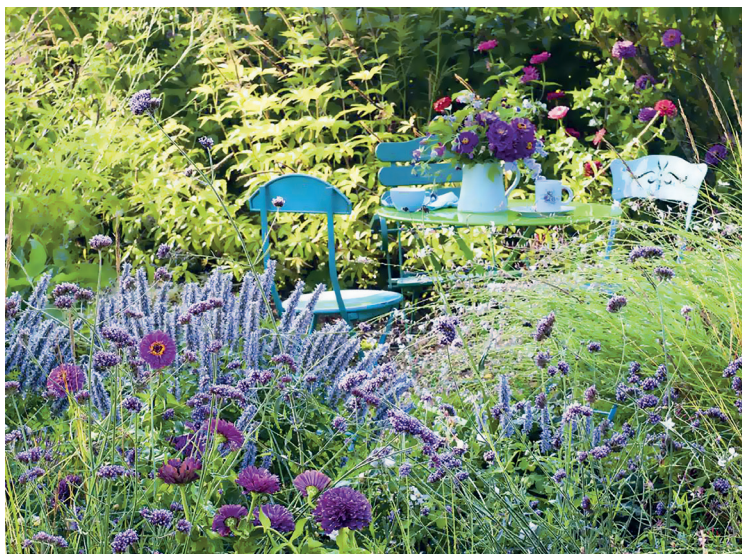
Bärbel Oftring zeigt in ihrem Buch, wie einfach es ist, die heimische Tier- und Pflanzenwelt zu unterstützen. Ausgehend vom Balkon oder Garten gibt sie viele Tipps zum Gestalten von Balkon und Garten. Die einfache Entscheidung weg von der Züchtung zurück zur Wildart kann in vielen Fällen die Insektenpopulation im Garten erhöhen.

Sie stellt sich der Frage „Was haben Gärten mit dem Naturwerk zu tun?“ und zeigt das Gärtnern aus der Perspektive der Natur. Sie erklärt die Praxis im Naturnetz Garten bis hin zum sanften Weg zum gesunden Garten.

Auch ein Start-Up zum sofortigen Umsetzen wird von Bärbel Oftring anschaulich erklärt.

Auf geht's. Helfen Sie mit, die Artenvielfalt der heimischen Tier- und Pflanzenwelt zu erhalten.

*Bild & Text: Buch Scherer*



*Bärbel Oftring*

**JEDE BLÜTE ZÄHLT!**

*Wie jeder im Garten und auf seinem Balkon zum „Netzwerk der Natur“ beitragen kann*

Gräfe & Unzer Verlag  
978-3-8338-7549-6

17,99 €



Paul-Baehr-Str. 4 • 32545 Bad Oeynhausen  
Telefon: 0 57 31 / 22 194  
info@buchscherer.de • www.buchscherer.de



### Barrierefrei Wohnen in Löhne-Ostscheid!



**BRAND & CO.**  
seit 1984

#### Moderner Bungalow für das Leben zu zweit

Baujahr: 2021 / 2022  
Wohnfläche: 103 m<sup>2</sup>  
Areal: 507 m<sup>2</sup>

Dieses für zwei Personen konzipierte Haus bietet Ihnen einen durchdachten Grundriss, solide Bauqualität, helle Räume und eine ideale Südwestausrichtung. Wohnzimmer, Esszimmer und Küche gehen offen ineinander über und begeistern auf über 40 m<sup>2</sup>. Das Schlafzimmer hat einen idealen Zuschnitt.

Alles in allem finden Sie hier also die besten Voraussetzungen, um sich im eigenen Heim wohlfühlen zu können.

Energieeffizienzklasse: A+

Kaufpreis: 309.800 € zzgl. Kaufnebenkosten

KEINE KÄUFERCOURTAGE!

Ansprechpartner:  
Frank Viseneber, Tel. (05731) 1775-50

Das Haus verfügt über ein schönes Gästezimmer mit Blick in den Garten!

### Modernes Wohnen in Löhne!



**BRAND & CO.**  
seit 1984

#### Schicke, moderne Stadtvilla mit offenem Grundriss

Baujahr: 2021 / 2022  
Wohnfläche: 141 m<sup>2</sup>  
Areal: 565 m<sup>2</sup>

Profitieren Sie von den verbesserten Konditionen der KfW-Bank. Mit diesem Effizienzhaus-55 sind Sie nicht nur technisch, sondern auch ästhetisch auf der Höhe der Zeit.

Der Grundriss ist ideal für 4 Personen, die es offen und großzügig lieben. Das lässt sich auch am Gebäude ablesen, so z. B. an der 5,5 m breiten Schiebetür im Wohn-/Essbereich. Durch die Südwestausrichtung kann der Garten und die Terrasse ideal zu jeder Tageszeit genutzt werden.

Energieeffizienzklasse: A+

Kaufpreis: 394.130 € zzgl. Kaufnebenkosten

KEINE KÄUFERCOURTAGE!

Ansprechpartner:  
Frank Viseneber, Tel. (05731) 1775-50

Profitieren Sie von einem gelungenen Entwurf und bringen Sie noch Ihre eigenen Wünsche mit ein!



Neubau-Erstbezug in Löhne-Mennighüffen!



**BRAND & CO.**  
seit 1984

**Barrierearm - ideal für bequemes Wohnen auf einer Ebene**

Baujahr: 2021 /2022  
Wohnfläche: 103 m<sup>2</sup>

Neubau 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Fußbodenheizung in allen Räumen. Wohnen und Schlafen auf einer Ebene. Geschickte Raumaufteilung. Erdgeschoss mit Südterrasse und eigenem Gartenanteil zur Sondernutzung! Massiver Kellerraum und zugeordneter PKW-Stellplatz je Wohnung. Barrierefreies Bad mit großer Dusche, Gäste-WC, großzügige, offene Küche mit angrenzendem Wohn/ -Esszimmer und direktem Zugang zur Terrasse. Arbeitszimmer, Schlafzimmer mit nebenliegendem Bad, Hauswirtschaftsraum.

KFW 55 Niedrigenergiehaus.

Kaufpreis: 281.800 € zzgl. Kaufnebenkosten  
Kaufpreis Stellplatz: 4.900 €

KEINE KÄUFERCOURTAGE

Ansprechpartner:  
Uwe Schormann, Tel. (05731) 1775-80

Auf Wunsch kann noch ein weiterer Stellplatz zusätzlich erworben werden!

Zentrumsnah wohnen in Bad Oeynhausen-Eidinghausen!



**BRAND & CO.**  
seit 1984

**Kompaktes Einfamilienhaus mit pflegeleichtem Garten**

Baujahr: 2021 / 2022  
Wohnfläche: 104 m<sup>2</sup>  
Areal: 440 m<sup>2</sup>

In diesem modernen Einfamilienhaus kommen alle Familienmitglieder auf ihre Kosten.

Die geschickte Raumaufteilung wird Sie überzeugen. Da das Haus mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt wird, kann die nach Süden ausgerichtete Dachfläche noch für eine Photovoltaikanlage genutzt werden.

In dem nach Westen ausgerichteten Garten können Sie Ihre freie Zeit genießen.

Energieeffizienzklasse: A+

Kaufpreis: 298.800 € zzgl. Kaufnebenkosten

KEINE KÄUFERCOURTAGE

Ansprechpartner:  
Frank Viseneber, Tel. (05731) 1775-50

Da kann man schon mal Urlaub im eigenen Garten machen!



# STEUERLICHE UMSETZUNG

## des Klimaschutzprogramms 2030

**Einmal mehr möchten wir das Augenmerk unserer Leser auf die steuerliche Förderung energetischer Gebäudesanierungen lenken, welche das Bundeskabinett bereits in 2019 beschlossen hat.**

**D**urch die Neuregelungen sollen folgende Maßnahmen aus dem von der Bundesregierung beschlossenen Eckpunkten des Klimaschutzprogramms 2030 umgesetzt werden:

- Steuerliche Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen an selbstgenutzten Wohnungen
- Befristete Anhebung der steuerlichen Entfernungspauschale und Einführung einer Mobilitätsprämie
- Absenkung des Umsatzsteuersatzes für die Beförderung von Personen im Schienenbahnfernverkehr
- Einführung einer Möglichkeit der Gemeinden, bei der Grundsteuer für Sondergebiete für Windenergieanlagen einen erhöhten Hebesatz einzuführen

**Die Änderungen gelten grundsätzlich bereits seit dem Jahr 2020, die Anhebung der Entfernungspauschale jedoch erst ab 2021.**

### Energetische Sanierung der selbstgenutzten Wohnung

Wer Baumaßnahmen an einer vermieteten Immobilie durchführt, kann die Kosten grundsätzlich als Werbungskosten (bzw. Betriebsausgaben) abziehen. Das gilt natürlich auch für Maßnahmen zur energetischen Sanierung.

Handelt es sich bei der Immobilie um eine Wohnung, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird, können die Kosten nach dem geltenden Recht lediglich im Rahmen des § 35 a Abs. 3 EStG steuerlich geltend gemacht werden. Nach dieser Vorschrift können Kosten für Handwerkerleistungen in Höhe von 20 Prozent der Aufwendungen, höchstens jedoch 1.200 EURO jährlich, von der Steuerschuld abgezogen werden. Begünstigt sind nur die Arbeitskosten, nicht jedoch die Kosten für das Material.



Wärmedämmung der Fassade

Um die energetische Sanierung selbstgenutzter Wohnungen zu fördern soll mit § 35 c EStG eine neue Vorschrift in das Einkommensteuergesetz eingefügt werden. Wie bei § 35 a EStG erfolgt die Förderung durch einen Abzug von der Steuerschuld in Höhe eines bestimmten Prozent-



Photovoltaikanlage für das Eigenheim

satzes der begünstigten Aufwendungen. Dadurch wird erreicht, dass die Auswirkung unabhängig von der Höhe des persönlichen Steuersatzes ist. Die Einkommensteuer ermäßigt sich nach der neuen Vorschrift im Jahr des Abschlusses der begünstigten Maßnahme und in dem Folgejahr um jeweils 7 Prozent der Kosten, höchstens jedoch um 7.000 EURO, und im dritten Jahr um 6 Prozent, höchstens 6.000 EURO. Damit beträgt die Förderung insgesamt höchstens 20 Prozent der Kosten und 40.000 EURO. Die begünstigten Kosten sind auf 200.000 EURO begrenzt. Anders als nach § 35 a EStG sind dabei auch Materialkosten begünstigt.

### Voraussetzungen

Die Wohnung muss bei Durchführung der Maßnahme mindestens 10 Jahre alt sein. Mit der Herstellung der Wohnung muss spätestens zehn Jahre vor der Durchführung der Maßnahme begonnen worden sein.

### Selbstnutzung

Die Wohnung muss in dem jeweiligen Kalenderjahr, in dem die Steuerermäßigung beansprucht wird, ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden. Ein häusliches Arbeitszimmer ist insofern unschädlich ebenso wie die unentgeltliche Überlassung eines Teils der selbstgenutzten Wohnung. Mit der Wohnung dürfen jedoch keine Einkünfte erzielt werden.

### Begünstigte Maßnahmen

Begünstigt sind folgende Maßnahmen:

- Wärmedämmung von Wänden und Dachflächen,
- Erneuerung der Fenster oder Außentüren,
- Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage,
- Erneuerung der Heizungsanlage,
- Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung und
- Optimierung bestehender Heizungsanlagen, wenn diese älter als zwei Jahre sind.





Neue Fenster im Mietobjekt

### Energetische Anforderungen

Die Bundesregierung soll eine Verordnung erlassen, in der die Mindestanforderungen an die energetischen Maßnahmen festgelegt werden. Um den Gleichlauf der steuerlichen Förderung mit der Förderung durch die KfW sicherzustellen, sollen die in der Verordnung geregelten Voraussetzungen den Anforderungen entsprechen, die in den Förderrichtlinien der „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG) enthalten sein werden, die noch konzipiert werden müssen.

### Verbot der Doppelförderung

Können die Aufwendungen als Werbungskosten oder Betriebsausgaben abgezogen werden, etwa weil die Kosten für die Wohnung im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung abzugsfähig sind, ist eine Steuerermäßigung nach § 35 c EStG ausgeschlossen. Das Gleiche gilt, wenn die Kosten als Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastung abzugsfähig sind. Nimmt der Eigentümer für die Maßnahme die steuerliche Förderung für Modernisierungsaufwendungen eines Gebäudes in Anspruch, das in einem Sanierungsgebiet liegt oder das unter Denkmalschutz steht (§ 10 f EStG), oder macht er die Aufwendungen nach § 35 a EStG geltend, ist eine Förderung nach § 35 c EStG ausgeschlossen. Das Gleiche gilt, wenn er für die Maßnahme zinsverbilligte Darlehen oder steuerfreie Zuschüsse nach anderen Förderprogrammen wie etwa der KfW-Förderung in Anspruch nimmt.

### Fachunternehmen, Rechnung und Bezahlung

Mit der Durchführung muss ein Fachunternehmen beauftragt werden. Dieses muss nach Durchführung der Arbeiten bescheinigen, dass die Maßnahme die Voraussetzungen der Verordnung erfüllt.

Der Steuerpflichtige muss sich für die Aufwendungen eine Rechnung geben lassen und diese per Überweisung bezahlen. Bei Barzahlung entfällt die Begünstigung.

### KRITISCHE WÜRDIGUNG

#### Eigenheimbesitzer

Ob die geplante Neuregelung wirklich etwas bewirken wird, hängt davon ab, wie hoch die Anforderungen sein werden, die die geplante Verordnung aufstellt. Nur wenn die Anforderungen an die Einsparung von Co<sup>2</sup> maßvoll sind, kann auch der kleine Eigenheimbesitzer dazu gebracht werden, seine Wohnung energetisch zu sanieren.

#### Vermietete Immobilien

Für vermietete Immobilien sind leider keine steuerlichen Verbesserungen vorgesehen. Die Immobilienwirtschaft fordert seit Langem, dass die Vorschrift über den sog. „Anschaffungsnahe Herstellungsaufwand“ geändert wird. Nach der Vorschrift des § 6 Abs. 1 Nr. 1 a EStG werden Kosten für Modernisierungsmaßnahmen, die der Erwerber eines Gebäudes innerhalb der ersten drei Jahre nach der Anschaffung durchführt, fiktiv in Herstellungskosten umqualifiziert, so dass die Aufwendungen nicht sofort als Werbungskosten abgezogen werden können, sondern über die Abschreibung von 2 Prozent auf 50 Jahre verteilt werden müssen. Die Vorschrift ist systemwidrig und sollte deshalb abgeschafft werden. Wenn man sich dazu nicht durchringen kann, sollte aber zumindest eine Ausnahme geschaffen werden, wonach Kosten der energetischen Sanierung nicht umqualifiziert werden.

Ein weiteres Problem ist die Gewerbesteuer für Vermieter, die gleichzeitig Strom herstellen und in das Netz einspeisen. Die Vermietung von Wohnungen (und Gewerberäumen) unterliegt nicht der Gewerbesteuer, weil es sich um Vermögensverwaltung handelt. Die Herstellung und der Verkauf von Strom sind dagegen gewerbesteuerpflichtig. In bestimmten Fällen führen jedoch die Herstellung und der Verkauf von Strom dazu, dass auch die gesamten Mieteinnahmen gewerbesteuerpflichtig werden. Dieses Risiko kann kein Vermieter eingehen, sodass man von der Herstellung von Solarstrom und Strom aus Kraftwärmekopplungsanlagen lieber die Hände lässt. Die Erzeugung von Mieterstrom hat sich daher bisher nicht durchsetzen können. Betroffen von dem Problem sind alle Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der GmbH oder der gewerblich geprägten GmbH & Co. KG sowie alle Personengesellschaften. Will man die dezentrale Erzeugung von Strom wirklich fördern, muss man sicherstellen, dass dies nicht zur Gewerbesteuerpflicht der Vermietungseinnahmen führt.

Soweit es um steuerbefreite Genossenschaften geht, hat der Gesetzgeber bereits etwas getan. Mit dem Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus ist in § 5 Absatz 1 Nummer 10 Körperschaftsteuergesetz (KStG) eine Regelung eingeführt worden, nach der Stromlieferungen aus Mieterstromanlagen für Wohnungsbaugenossenschaften und -vereine steuerlich unschädlich sind. Die Steuerbefreiung des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG bleibt erhalten, wenn die übrigen Einnahmen nur wegen der Stromlieferungen aus Mieterstromanlagen zwar die bisherige Unschädlichkeitsgrenze von 10 Prozent der Gesamteinnahmen übersteigen, die Einnahmen aus diesen Stromlieferungen aber nicht mehr als 20 Prozent ihrer Gesamteinnahmen betragen.

Besser wäre es, im Gewerbesteuergesetz allgemein zu regeln, dass derartige Einnahmen niemals zur Steuerpflicht der Vermietungseinkünfte führen.

Quelle: IVD, Hans-Joachim Beck, Rechtsberater Referat Steuern



Begehrte Lage in Löhne-Gohfeld!



**BRAND & CO.**  
seit 1984

**Zweifamilienhaus - ideal für zwei Generationen unter einem Dach.**

Baujahr: 1961 - stets gepflegt  
Wohnfläche: 158 m<sup>2</sup>  
Areal: 449 m<sup>2</sup>

Solide, massive Bauweise. Zwei Garagen. Vollkeller mit Außenzugang. Jede Wohnung verfügt über 4 Zimmer, im EG mit Terrasse, im OG mit Balkon. Im Keller stehen Ihnen diverse Vorratskeller und ein Waschkeller zur Verfügung. Sehr gefragte Lage in der Nähe des Mittelbachs und der Ortsgrenze zu Bad Oeynhausen. Ruhige Anliegerstraße, Tempo-30-Zone. Kindergarten und Grundschule in der Nähe. Einkaufsmöglichkeiten (WEZ) fußläufig zu erreichen.

Energie-Kennwert: 189,30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a))  
Energieträger: Gas

Kaufpreis: 375.000 € zzgl. Kaufnebenkosten

Käufercourtage: 3,57 % inkl. MwSt. vom KP gem. Notarvertrag

Ansprechpartner:  
*Uwe Schormann, Tel. (05731) 1775-60*

Ab September 2021 besenrein geräumt und bereit für neue Besitzer!

Geräumige Wohnung in traumhafter Lage!



**BRAND & CO.**  
seit 1984

**Mietwohnung mit Ausblick in Bad Oeynhausen**

Baujahr: 1957  
Wohnfläche: ca. 150 m<sup>2</sup>

Schule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. OG: zwei Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, modernes Bad mit bodentiefer Dusche, große Terrasse mit traumhaftem Ausblick.

DG: zwei Schlafzimmer, Einbauküche, Bad mit Dusche, große Terrasse.

Keller, Stellplatz, Waschkeller, Wasseraufbereitungsanlage, Sauna, Garten.

Ein Energieausweis ist in Bearbeitung.

Kaltmiete: 1.185 € pro Monat zzgl. Nebenkosten  
250 € pro Monat zzgl. Stromkosten

Kaution: 2 Kaltmieten

Eigene Wasser, Strom- und Heizzähler je Wohnung. Die Wohnung wird renoviert und frisch gestrichen übergeben.

Ansprechpartnerin:  
*Claudia Freimark, Tel. (05731) 1775-55*

Die Weser ist nur einen Katzensprung entfernt und lädt zum Spaziergang ein!



Wohnen in begehrter Lage von Werste!



**BRAND & CO.**  
seit 1984

**Geräumiges Einfamilienhaus in verkehrsberuhigter Straße**

Baujahr: 1905  
Wohnfläche: 140 m<sup>2</sup>  
Areal: 446 m<sup>2</sup>

Kindergarten und Schulen in der Nähe, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke und Sparkasse nur wenige Meter entfernt. 5 Schlafzimmer über zwei Etagen.

OG: Badezimmer mit Dusche, Wanne und WC.  
EG: Wohnzimmer, Küche und Gäste-WC.  
Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Gas-Zentralheizung, pflegeleichter Garten. Ein Teil des Gebäudes ist unterkellert. Die Lage ist ideal für Familien! Das Haus ist renovierungsbedürftig. Energieausweis ist in Bearbeitung.  
Energieträger: Gas

Kaufpreis: 165.000 € zzgl. Kaufnebenkosten

Käufercourtage: 3,57 % inkl. MwSt. vom KP gem. Notarvertrag

Ansprechpartner:  
Claudia Freimark, Tel. (05731) 1775-55

Im Obergeschoss besteht sogar noch eine Ausbaumöglichkeit auf dem Dachboden!

Neuwertige Doppelhaushälfte in Bad Oeynhausen-Oberbecksen!



**BRAND & CO.**  
seit 1984

**Attraktive Immobilie in gepflegter Nachbarschaft!**

Baujahr: 2012  
Wohnfläche: ca. 118 m<sup>2</sup>

Das Wohngebiet punktet besonders mit seinem hohen Freizeitwert, vom Spielplatz um die Ecke, über den Sport- und Tennisverein bis hin zur Grundschule. Dieses Haus in Süd-West-Ausrichtung ist das ideale Zuhause für eine Familie. Gut durchdachte Raumaufteilung, vier großzügige Zimmer zum Wohnen und Schlafen, die zum Wohlfühlen einladen. Außerdem gibt es eine Küche, ein Bad, ein Gäste-WC und einen Abstellraum. Besonders hervorzuheben ist, dass sich im Untergeschoss die Garage mit separatem Hauseingang und der Hauswirtschaftsraum befinden. Energieausweis in Vorbereitung.

Kaltmiete: 990 € pro Monat zzgl. Nebenkosten  
150 € pro Monat zzgl. Heiz- und Stromkosten

Kaution: 2 Kaltmieten

Ansprechpartnerin:  
Claudia Freimark, Tel. (05731) 1775-55

Eine gepflegte Häcker-Einbauküche kann günstig übernommen werden.



## EINMALIGE KAPITALANLAGE AN DER NORDSEE!

Diese Ferienimmobilie wurde gerade erst im Jahr 2021 nach einem grundlegenden Umbau fertiggestellt.

**Nutzen Sie die exklusiv ausgehandelten Serviceverträge und investieren Sie in eine bequeme Kapitalanlage.**

**S**echs exklusiv ausgestattete Ferienwohnungen, verteilt auf **270 m<sup>2</sup> Wohnfläche.**

Die Feriengäste erwartet eine Unterkunft der besonderen Art. Auch der aufwendig gestaltete Garten mit neu angelegtem Friesenwall, Whirlpool etc. wurde neu erstellt.

Auf dem 900 m<sup>2</sup> großen Erbbaugrundstück befinden sich zudem eine Garage sowie sechs PKW-Stellplätze.

Die Feriengäste lassen die Autos gerne stehen, denn der Strand der Familienlagune ist zu Fuß in nur 300 Meter zu erreichen.

Auch die Fußgängerzone und der Hafen sind fußläufig in 20 Minuten bequem erreichbar.

Die Anlage kann alternativ auch nach WEG geteilt werden.

Energieausweis: in Bearbeitung

Kaufpreis inkl. neuem exklusivem Mobiliar: 2,1 Mio. €

Käufercourtage: 3,57 % inkl. MwSt. vom KP gem. Notarvertrag

Ansprechpartner:

*Frank Viseneber, Tel. (05731) 1775-50*



Krabbenkutter am Büsumer Hafen







# Die perfekte Küche für Ihr Zuhause

Das Designkonzept der SieMatic Collection in der Stilwelt PURE verleiht der puristischen Küchenplanung völlig neue Konturen und einen einzigartigen Charakter – perfekt abgestimmt auf Ihr Zuhause.

## SieMatic

Noch mehr Inspiration finden Sie unter:  
[www.siematic.com](http://www.siematic.com)





## Häuser gesucht!

**Insbesondere für unsere vorgemerkten Kunden in Bad Oeynhausen, Löhne und Vlotho suchen wir gebrauchte Immobilien.**

Aufgrund der aktuellen Marktsituation lassen sich derzeit sehr gute Verkaufspreise erzielen.

Manchmal ist der Verkaufsprozess auch längerfristig angelegt, weil erst eine alternative Immobilie gekauft oder gemietet werden soll. Hier helfen wir gerne weiter.

Mehr dazu finden Sie auch unserer Homepage unter der Rubrik „Immobilie verkaufen/vermieten“.

Ansprechpartner: *Uwe Schormann, Tel. (05731) 1775-60*



## Grundstücke gesucht!

**Wir vermitteln die Grundstücke an unsere Kunden und kaufen auch selber für größere Projekte an.**

Die Grundstücksgröße sollte mindestens 350 m<sup>2</sup> betragen. Bei größeren Flächen ist auch eine Aufteilung bzw. eine eigenständige Erschließung möglich und kann durch Brand & Co. abgewickelt werden.

Jedes Angebot wird geprüft!

Ansprechpartner: *Uwe Schormann, Tel. (05731) 1775-60*

## SONDERABSCHREIBUNG FÜR MIETWOHNUNGSNEUBAU!

Am 31. Dezember 2021 endet die Frist für die Sonderabschreibung im Mietwohnungsbau.

**Bedingung dabei ist, dass der Bauantrag bis zum 31.12.2021 gestellt, aber noch nicht erfolgt sein muss.**

**E**s können jährlich bis zu 5 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten über einen Zeitraum von 4 Jahren zusätzlich zur linearen Neubau-AfA von 2 % abgeschrieben werden.

Die Sonderabschreibung kann bis zum Steuerjahr 2026 genutzt werden.

### **Besonderheit:**

Die geförderte Wohnung muss in den ersten 10 Jahren ausschließlich zur entgeltlichen Vermietung zu Wohnzwecken dienen und darf pro m<sup>3</sup> nicht mehr als 3.000 € kosten! Absetzbar sind maximal 2.000 €/m<sup>2</sup>.

Gerne stellen wir Ihnen eine passende Immobilie vor.

Für eine konkrete steuerliche Betrachtung empfehlen wir das Gespräch mit Ihrem Steuerberater.

Für weitere Fragen zu diesem Thema stehe ich gerne zur Verfügung

**Uwe Schormann (05731) 1775-60**



8 Neubau-Wohnungen in Löhne-Mennighüffen - Bauantrag ist gestellt!



## WAS UNSERE KUNDEN ÜBER UNS SAGEN:



Maklerkontor Brand & Co. Immobilienmakler GmbH & Co. KG ist seit 1984 die erste Wahl unter den Immobilienmaklern in Bad Oeynhausen!

„Mit unserem erfahrenen Maklerteam kümmern wir uns vertrauensvoll um Ihre Immobilienangelegenheiten in Bad Oeynhausen, Löhne, Vlotho, Herford und den umliegenden Gemeinden. Zu unseren Kernkompetenzen gehören die Vermietung bzw. der Verkauf von Wohnungen, Häusern und Gewerbeimmobilien. Zudem entwickeln, erschließen und verkaufen wir Baugrundstücke für Ein- oder Mehrfamilienhäuser und sind im Wohnungsbau aktiv.“

Zu unseren Stärken gehören grundlegende Werte wie Verantwortung, Teamgeist und ein auf jeden einzelnen Kunden abgestimmter Service. Mit uns haben Sie einen Partner, der Ihnen mit Engagement, Fachkompetenz und dem richtigen Expertennetzwerk zur Seite steht. So haben wir uns am Markt als verlässlicher und kompetenter Makler positioniert.

Uns ist ein respektvoller Umgang mit unseren Kunden wichtig. Darauf können Sie vertrauen! Dies spiegelt sich auch in unseren Kundenbewertungen wider ...“



**FRANK VISENEBER**  
Maklerkontor Brand & Co.  
Immobilienmakler GmbH & Co. KG

Morsbachallee 8-10  
32545 Bad Oeynhausen  
Tel: (05731) 1775-53  
f.viseneber@brand-partner.de  
www.brand-partner.de



**Gefunden!**

Seit fast 2 Jahren haben mein Mann und ich nach einem neuen Zuhause für uns gesucht. Wir können Maklerkontor Brand & Co. wirklich jedem empfehlen, der auf der Suche nach seiner Traumimmobilie ist.

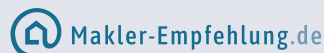
Tanja S. aus Minden



**Große Hilfe!**

Frau Freimark war uns eine große Hilfe bei der Suche nach einer neuen Wohnung. Wir fühlten uns sehr gut und professionell betreut und konnten uns immer auf ihre Aussagen verlassen. Sie gibt sich im ganzen Prozess sehr viel Mühe, und die Kommunikation über Telefon / Mail funktioniert auch immer einwandfrei und schnell. Auch wir sind Frau Freimark für ihre freundliche Betreuung sehr dankbar!

Frau K. aus Bad Oeynhausen



**CLAUDIA FREIMARK**  
Maklerkontor Brand & Co.  
Immobilienmakler GmbH & Co. KG

Morsbachallee 8-10  
32545 Bad Oeynhausen  
Tel: (05731) 1775-50  
c.freimark@brand-partner.de  
www.brand-partner.de



**Positiv!**

Preis-Leistungs-Verhältnis, Professionalität! Sehr gute Arbeit, schnell und zuverlässig. Ich bin sehr zufrieden.

Niklas S. aus Bad Oeynhausen



**UWE SCHORMANN**  
Maklerkontor Brand & Co.  
Immobilienmakler GmbH & Co. KG

Morsbachallee 8-10  
32545 Bad Oeynhausen  
Tel: (05731) 1775-60  
u.schormann@brand-partner.de  
www.brand-partner.de





## GARTENTRENDS - EIN RANKING!

Ab in den Garten. Die 8 Trends des Jahres 2021. Hier lesen Sie, was in diesem Sommer besonders angesagt ist.

**Wie der Gärtner, so der Garten. (Hebräisches Sprichwort)**

**S**eit wir im Zuge der Pandemie gezwungen waren zu Hause zu bleiben, hat sich ein neuer Blick auf den eigenen Garten ergeben. Der Garten hat eine neue Wertschätzung erfahren, und es haben sich teilweise unerwartete Trends ergeben. Hier unser Ranking der Top 8 Gartentrends:



Zum Anbeißen

### 1. HOCHBEET

Schon im vergangenen Jahr wurden die Baumärkte gestürmt, um Material für Hochbeete zu kaufen. Ob als Bausatz aus Holz oder Metall oder als kreative Lösung z. B. aus Beton oder WPC, ob als Rechteck, Quadrat, Kreis oder Freiform, hier kannte die Kreativität des (meist männlichen) Erbauers keine Grenzen. Gleiches gilt auch für die Möglichkeiten der Bepflanzung.



Ein Zaungast

### 2. SELBSTVERSORGUNG

Dieser Trend geht eng einher mit unserer Nummer 1. Und wenn es nur die Tomatenpflanze im Topf auf der Terrasse ist.

Selbstversorgung in jeder Form ist schwer im Kommen. Wer auf künstliche Dünger verzichtet und erst recht nicht spritzt, der muss zwar auf das ein oder andere Gramm Ertrag verzichten, darf aber mit gutem Gewissen behaupten: „Mehr Regional und mehr Bio geht nicht!“



Wellness zuhause

### 3. POOLS

Es ist schon auffällig. Das orange Planschbecken mit den zwei aufblasbaren Ringen hat ausgedient. Der 2021 im Garten aufgestellte Pool fasst in der Regel schon mehrere Kubikmeter Wasser. Zahlreiche Gartenbesitzer gehen noch einen Schritt weiter und erstellen einen im Boden eingelassenen Pool, häufig vor Ort betoniert.

Ob das ein Zeichen des Klimawandels, der günstigen Bauzinsen oder der Kombination aus beidem ist, lassen wir dahingestellt. Auf jeden Fall ist die obligatorische Poolparty ein Highlight für Groß und Klein.

### 4. GESTALTUNG DES VORGARTENS

Dieser Trend ist schon fast ein Dauerbrenner. Wer sehenden Auges durch die Lande fährt, findet immer mehr attraktiv gestaltete Vorgärten. Die Kombination aus Waschbeton, Rasen und der obligatorischen Tanne sind schon längst passé.

Es lebe die bunte Rabatte, gerne auch unter Berücksichtigung des nächsten Trends!





*Er fühlt sich auch im Garten wohl*



*Das luftige Sommer-Wohnzimmer*

**5. VOGEL- UND INSEKTENFREUNDLICHER GARTEN**

Die Anzahl der Vögel in Deutschland hat laut NABU seit 1980 um 34 % abgenommen. Die Biomasse der fliegenden Insekten ist in NRW seit 1989 um bis zu 80 % zurückgegangen. Mittlerweile fragen sich immer mehr Gartenbesitzer, was sie selber dagegen tun können.

Der obligatorische Meisenkasten alleine hilft da wenig. Wer konsequent ist, entfernt exotische und für die heimische Tierwelt nicht nutzbare Pflanzen und ersetzt diese durch heimische Alternativen.

Wer noch eine Kirschlorbeerhecke im Garten hat, sollte diese mal auf Insekten hin untersuchen. Wer diese Hecke dann durch z. B. Ilex, Eibe oder gar eine Wildrosenhecke ersetzt, wird ein wahres Erweckungserlebnis haben.



*Draußen schmeckt es noch mal so gut*

**6. OUTDOOR-WOHNZIMMER UND OUTDOOR-KÜCHE**

Der Garten wird wohnlicher. Die Terrassenmöbel werden durch Lounge-möbel ergänzt, der Grill wird zu einer vollwertigen Outdoorküche erweitert. Daneben wachsen dann die Küchenkräuter zur direkten Verwendung.



*Man muss nicht in die Ferne schweifen*

**7. LAGERFEUERROMANTIK**

Ob Feuerkorb, Aztekenofen oder Feuerschale, Accessoires für eine Lagerfeuerromantik 2.0 gibt es genug, für jede Gartengröße und Personenzahl. Wer jetzt noch Stockbrot oder Marshmallows zur Hand hat bedient Augen und Gaumen. Wem das Knistern des Holzes nicht reicht, der bedient seine Ohren mit Gitarre oder Mundharmonika. Gerade im Spätsommer, wenn die Abende kühler werden ist das Lagerfeuer ein echtes Highlight.

**8. SCHÖNE TERRASSEN**

Ob Trend oder Dauerbrenner lässt sich auch hier nicht sagen. Fest steht, dass es mit den drei Geranien auf der Terrasse heute nicht getan ist. Und da das, was vor 10 Jahren groß in Mode war, heute schon wieder out ist, kann alle paar Jahre wieder in neue Blumenkübel oder Gartenmöbel investiert werden. Auch bei den Belägen gibt es heute mehr als nur Holz oder Beton. Keramikplatten und WPC haben den gängigen Materialien längst den Rang abgelaufen und bekommen heute schon wieder Konkurrenz durch neue Materialien wie Verbundplatten aus Keramik und Beton oder eine mittlerweile schon unüberschaubare Anzahl jedoch nur teilweise FSC-zertifizierter Hölzer.



## ES LEBE DER VORGARTEN!

Blühende, naturnah gestaltete Vorgärten fördern die Artenvielfalt direkt vor der Haustür. Schottergärten sind dagegen ökologisch höchst problematisch.

**In einigen Städten Nordrhein-Westfalens droht ihnen nun das Aus.**



Ein einladender Vorgarten.

Bild: Renate Kühne

**Mehrere Kommunen in Nordrhein-Westfalen untersagen die vielfach diskutierten und umstrittenen Steinflächen vor den Häusern. Als aktuelles Beispiel ist die Stadt Duisburg zu nennen. Der Verband Wohneigentum NRW begrüßt die Entscheidung, solche im Volksmund fälschlicherweise als „Steingärten“ bezeichneten Flächen nicht mehr anzulegen. Der Verband betont aber auch, dass Städte unbedingt praktische Lösungen für pflegeleichte und artenreiche Vorgärten vorstellen sollten.**

### SORGFÄLTIG PLANEN

Ein Garten sollte ökologisch wertvoll und umweltverträglich gestaltet sein. Zu diesem Konzept gehören verschiedene Merkmale, zum Beispiel Pflanzenvielfalt, standortgerechte Pflanzenauswahl, Bodenschutz und Lebensraum für Insekten und andere Tiere. Bei der Anlage von Pflanzflächen sind auch im Vorgarten die Standortverhältnisse ausschlaggebend. Darum ist es notwendig, vorab wichtige Fragen zu klären: Wie ist die Belichtung? Wie ist der Boden? Und vor allem: Wie groß dürfen die Pflanzen maximal werden? Erst danach sollte man Pflanzen auswählen, die sich für diesen einen – ganz speziellen – Standort eignen. Werden die Grundvoraussetzungen erfüllt, lassen sich pflegeleichte und artenreiche Pflanzflächen schaffen.

### „JA“ ZU BLÜHENDEN VORGÄRTEN

Der Verband Wohneigentum NRW setzt sich seit vielen Jahren für den Erhalt von Grünflächen ein. Denn wichtige Aspekte sprechen für eine artenreiche Bepflanzung:

- Sie bietet Tieren und Pflanzen Lebensraum – das sichert und fördert die Artenvielfalt.
- Sie produziert Sauerstoff.
- Sie erzeugt Verdunstungskälte.
- Sie bindet Feinstaub.
- Sie ist wichtig für die Beschattung von Asphalt- und Pflasterflächen und eine geringere Wohnumfelderwärmung.
- Tiere und Pflanzen können „direkt vor der Haustür“ beobachtet werden.
- Böden können mehr Wasser aufnehmen.
- Das Kleinklima im Wohnumfeld wird positiv beeinflusst.

### PFLEGELEICHTE „STEINBEETE“?

Befürworter argumentieren oft mit der vermeintlichen Sauberkeit und Pflegeleichtigkeit von Steinbeeten. Unter den Steinen verlegte Folie oder Folien sollen unerwünschte Wildkräuter unterdrücken und Flächen folglich ordentlich und aufgeräumt wirken. Vielfach werden auf den Grundstücken außerdem Gabionen (ital.: großer Käfig) in die „Gestaltung“ einbezogen. Zurzeit ist sogar eine Tendenz in Richtung Kunstrasen zu beobachten. Die Pflegeleichtigkeit könnte auch als Schein-Pflegeleichtigkeit bezeichnet werden. Hier nur einige Nachteile dieser Flächen:

- Steine und Pflasterflächen setzen Algen, Moose und Flechten an.
- Eine Reinigung ist sehr aufwendig und oft mit unnötigem Energie- und Wasseraufwand verbunden.
- Staub und andere organische Materialien lagern sich von selbst zwischen den Steinen an.
- Organische Materialien (z. B. Samen und Staub) bilden eine Humusschicht an der Oberfläche der Unterlagen.
- Pflanzensamen keimen auf der Humusschicht.
- Bereits nach wenigen Jahren muss gejätet werden.
- Herbizide (Unkrautgifte) sind unzulässig und ökologisch bedenklich.
- Eine thermische Bekämpfung funktioniert nicht.
- Herbstlaub muss sehr aufwendig beseitigt werden.

### „NEIN“ ZU SCHOTTERGÄRTEN

Während ein abwechslungsreich gestalteter Vorgarten „Gold“ für Natur und Umwelt ist, beeinträchtigen Steinbeete die Ökologie im Wohnumfeld stark:

- Pflasterflächen und Folien verhindern das Versickern von Niederschlägen.
- Durch Vlies- und Folienabdeckung verarmt das Bodenleben.
- Böden neigen verstärkt zu Verdichtungen (die CO<sub>2</sub>- und Wasserspeicherfähigkeit nimmt ab).
- Die Artenvielfalt bei Pflanzen und Tieren schwindet.
- Nicht standortgerechte Pflanzenwahl und extremes Kleinklima führen zu Wuchsproblemen und erhöhtem Krankheits- und Schädlingsbefall.

Außerdem schaden „Steingärten“ dem Kleinklima im Wohnumfeld: Unzureichende Beschattung verursacht Hitze-Rückstrahlung durch Hauswände, Pflaster-, Stein-, Asphalt- und Schotterflächen. Das Missverhältnis von zu wenig Pflanzen und zu vielen Steinen bedingt zudem eine schwächere nächtliche Abkühlung, reduzierte bis fehlende Staub- und Feinstaub-Bindung und eine geringere bis keine Lärmdämpfung. Durch Gabionen werden diese Nachteile verstärkt.

Die Gestaltung, insbesondere der Vorgärten, ist derzeit ein weit verbreitetes Diskussionsthema. Die Nachteile der Steinschüttungen überwiegen aus Sicht des Verband Wohneigentum NRW drastisch. Zudem kann bei Steinschüttungen nicht mehr von einem „Vor-Garten“ gesprochen werden. Der Duden definiert „Garten“ wie folgt: „begrenztes Stück Land [am, um ein Haus] zur Anpflanzung von Gemüse, Obst, Blumen o. ä.“

### Tipp:

Weitere Informationen rund um den Garten unter [www.gartenberatung.de](http://www.gartenberatung.de)

(Quelle: Verband Wohneigentum NRW)



# KLEINES MÄHROBOTER-EINMALEINS

Mit der steigenden Beliebtheit des Mähroboters bei Gartenbesitzern hat sich auch das Angebot der verschiedenen Modelle sehr stark entwickelt.

Die wesentlichen Tipps vor dem Kauf haben wir hier kurz zusammengefasst.

**Auf der einen Seite ist diese Angebotsentwicklung ein Vorteil für den potentiellen Käufer eines Roboters, auf der anderen Seite besteht aber auch die Notwendigkeit, im Vorfeld genau zu vergleichen, welcher Mähroboter optimal zur jeweiligen Rasenfläche passt.**

Die richtige Leistungsklasse für die Rasenfläche wählen!

Die meisten Hersteller von Mährobotern geben eine Flächenleistung an, die das jeweilige Modell schafft. Hierbei ist zu beachten, dass diese Flächenleistung sich auf die maximale Mähleistung bezieht. Eine Angabe, z. B. 500 m<sup>2</sup> bedeutet dann, das der Roboter im täglichen Einsatz ohne Pause aktiv ist. Die Fläche errechnet sich dann auf die möglichen Auflade- und Mähzyklen für eine Einsatzzeit von 7 x 24 Stunden. Sinnvoll ist es daher, die zu mähende Fläche mit 3 zu multiplizieren, damit der Roboter nicht rundum die Uhr mähen muss. Im Falle einer 500 m<sup>2</sup> Rasenfläche also einen Roboter, der mit etwa 1500 m<sup>2</sup> angegeben ist.

Ist Nacharbeiten notwendig?

In den meisten Fällen ergeben sich gerade an Rasenkanten kleine Streifen oder verwinkelte Ecken, die der Mähroboter nicht anfahren kann. Hier empfiehlt sich die Anschaffung eines kleinen Rasentrimmers, sofern man seinen Garten nicht entsprechend umgestalten möchte. Einige Modelle, z. B. Kress Mähroboter, bieten mit versetzten Mähwerken ein randloses Arbeiten an.

Dürfen Mähroboter auch nachts mähen?

Technisch spricht nichts dagegen, dass ein Mähroboter auch während der Nacht seine Arbeit verrichtet. Verantwortungsvolle Gartenbesitzer beschränken die Mähzeiten auf Zeiten, in denen der Roboter beaufsichtigt werden kann. Auch optimale Hinderniserkennungssysteme sind kein 100-prozentiger Schutz vor Schäden, die der Roboter nicht nur an herumliegendem Spielzeug, sondern auch an eventuell nachtaktiven Besuchern im Garten anrichten kann.

Muss unbedingt ein Begrenzungsdraht verlegt werden?

Fast ein klares Ja. Viele Hersteller beschäftigen sich mit der Entwicklung von Robotern, die auch ohne Begrenzungsdraht auskommen, zum Beispiel die Husqvarna Epos Modelle. Diese Technologie steckt aber noch in den „Kinderschuhen“ – die angebotenen Roboter sind erheblich teurer und eher für Großflächen wie Sportplätze konzipiert.

Selbst installieren oder Fachbetrieb beauftragen?

Sehr einfache, kleine Rasenflächen lassen sich durchaus in Eigenregie installieren. Bei aufwändigeren Grundstücken, z. B. mit Hanglage, integrierten Sitzplätzen, Spielgeräten oder bei mehreren nicht verbundenen Rasenflächen lohnt eher das Hinzuziehen eines Fachbetriebes, der die professionelle Installation ausführt.

(Bild und Text: Julmi)



Die meisten Mähroboter lassen sich auf mehrere separate Mähbereiche programmieren.



Optimalerweise sollte der Roboter für etwa die 3-fache Fläche ausgerichtet sein.

## WAS IST SCHON PERFEKT? IHR RASEN KANN ES SEIN

weck den Gartenprofi in Dir

Ihr wollt einen Mähroboter? Jetzt Gartencheck buchen\*

Kress

PRODUKTVORTEILE

- Errechnet optimale Mähzeiten durch INTIVA-Technologie in Verbindung mit der Wetter-App
- erkennt Hindernisse durch OAS-Ultraschalltechnologie und umfährt sie
- optimal für Engpassagen geeignet
- randgenaues Mähen erfordert wenig Nacharbeit

**SERVICE**

- Installation
- Grundprogrammierung
- Wartung
- Wintereinlagerung

\* der Preis von 50,- € wird beim Gerätekauf angerechnet

Werner Julmi GmbH (Hauptsitz)    Filiale – Barkhausen  
 Eschweg 11    Erbbeweg 10  
 32457 Porta Westfalica    32457 Porta Westfalica  
 Tel.: 05731 / 76420    Tel.: 0571 / 9340730

www.julmi-garten.de



## OUTDOOR-FAMILIENSOMMER

im LWL Industriemuseum Ziegelei und Parkgelände in Lage

**Spiel und Spaß erwartet Familien in den Sommer- und Herbstferien beim Outdoor-Familienommer im LWL-Industriemuseum Ziegelei Lage.**



**D**er Besucher bekommt einen sehr guten Eindruck in die Geschichte und Methoden der Ziegelherstellung. Sehr ausführlich werden die Arbeitsbedingungen erklärt.

Die Angebote des Familien-Sommers sind kostenlos. Die Besucher zahlen nur den üblichen Eintritt von vier Euro für Erwachsene, Kinder und Jugendliche sind frei.

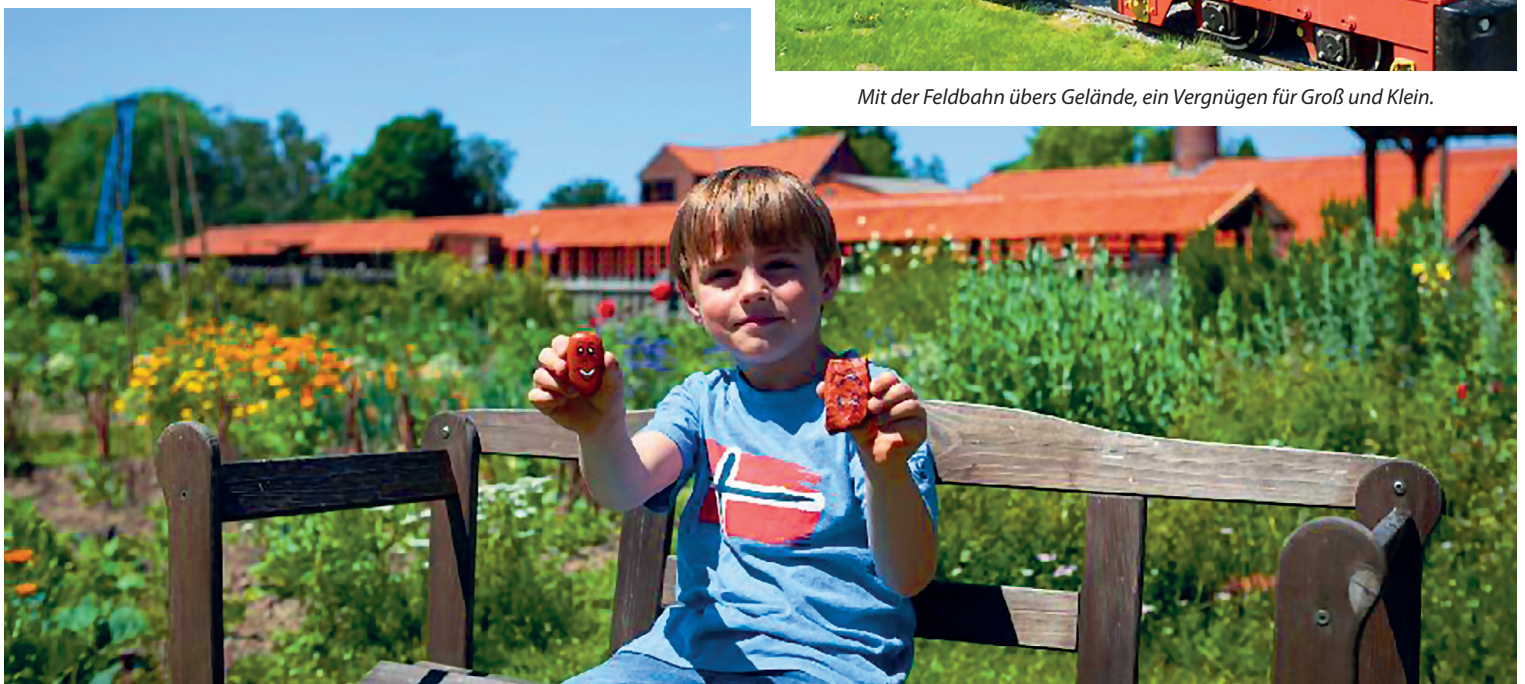
Von April bis Oktober an jedem 1. Sonntag im Monat ist die Feldbahn auf dem Museumsgelände in Betrieb. Die Anlage ist riesig, viel größer als gedacht, hier sollte definitiv genug Zeit eingeplant werden! Festes Schuhwerk ist sinnvoll. Sehr informativ, nur zu empfehlen!

Fische angeln, Zieglerschach spielen, Schiffchen basteln, Tiere und Perlen aus Ton gestalten. Auf dem Außengelände des Museums laden viele kreative Spielideen Kinder und ihre Eltern dazu ein, sich gemeinsam auszutoben.

Täglich (außer montags) von 11 bis 17 Uhr können Familien ihre Teamfähigkeit auf die Probe stellen. An jeder Station auf dem Außengelände befindet sich eine Anleitung, die die entsprechende Aktivität erklärt. Alle benötigten Materialien stellt das Museum bereit. Das Angebot an Spielen wechselt alle zwei Wochen, so dass es immer wieder etwas Neues zu entdecken gibt.



Mit der Feldbahn übers Gelände, ein Vergnügen für Groß und Klein.





## ES MUSS NICHT IMMER FAHRRAD SEIN!

Kanu fahren ist im Sommer eine erfrischende Alternative

**Rio Negro aus Bad Salzuflen veranstaltet Kanu-Touren u. a. auf Werre und Weser, aber auch mal einen „Kindergeburtstag“ auf dem Wasser.**

**F**ür Kinder ab 10 Jahren und Gruppen von 8 bis 15 Kindern inklusive 2 Erwachsenen bietet die Firma RIO NEGRO aus Bad Salzuflen ein tolles Programm an.

Dieses Kanuprogramm hat Start und Ziel an der Kanustation in Bad Salzuflen-Schötmar. Nach einer kurzen Einweisung ins Kanufahren kann gemeinsam mit einem Guide alles Gehörte direkt in die Tat umgesetzt werden. Ein spannendes, anderthalbstündiges Spiel- und Spaßprogramm auf dem Wasser wartet auf die Teilnehmerinnen und Teilnehmer.

Dieses Programm ist auch für jüngere Kinder geeignet, es sollten dann aber ausreichend Erwachsene teilnehmen. Im Anschluss kann auf dem Gelände der Kanustation gepicknickt werden.

Ein qualifiziertes Team garantiert mit Freundlichkeit, Professionalität und großer Motivation das Gelingen jedes seiner Events.

Weitere Angebote sind z. B. gemeinsames Bogenschießen, eine erlebnisreiche Fahrradtour mit eigenen Leihfahrrädern, Grill-Events sowie regionale Besonderheiten - alles erfahrbar unter [www.rionegro.de](http://www.rionegro.de).

Das Unternehmen Rio Negro ist ausgezeichnet mit dem Qualitäts- und Umweltsiegel im Kanutourismus und dem ServiceQ-Siegel, die beide vorbildliche Umweltarbeit und Betriebsführung sowie ausgezeichneten Kundenservice zertifizieren.



Ein Ausflug ins Grüne einmal anders!



Bild- und Text: [www.rionegro.de](http://www.rionegro.de)



## AKTUELLES ZUM IMMOBILIENRECHT

Die Rechtsprechung befasst sich immer wieder mit rechtlichen

Problemen rund um die Immobilie. *Von Dr. Thomas Grohmann, Rechtsanwalt und Notar in Bad Oeynhausen*

**Der „Berliner Mietendeckel“ wurde im März dieses Jahres gekippt.**



**N**ach der „Zuhause“-Ausgabe von Februar dieses Jahres hat das Bundesverfassungsgericht die erwartete Entscheidung zu dem Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln, sog. Berliner Mietendeckel) verkündet.

Dieses Landesgesetz für Berlin fror die Mieten für Wohnungen, die vor dem Jahr 2014 gebaut worden sind, im Februar 2020 auf den Stand von Juni 2019 ein. Vermieter mussten seit November 2020 Mieten, die mehr als 20 Prozent oberhalb der im Mietendeckel bestimmten Grenzen liegen, absenken. Die im Berliner Abgeordnetenhaus vertretenen Oppositionsparteien klagten vor dem Bundesverfassungsgericht. Durch Beschluss vom 25.03.2021 erklärte das höchste deutsche Gericht das Gesetz für verfassungswidrig, da dem Land Berlin die Gesetzgebungskompetenz für Regelungen zur Miethöhe fehle. Die Bestimmungen zur Höhe der Miete als Teil des sozialen Mietrechts zählen zur konkurrierenden Gesetzgebungszuständigkeit nach Art. 74 Abs.1 Nr.1 GG, das bedeutet, dass den Ländern die Gesetzkompetenz fehlt, wenn der Bund schon von seiner Zuständigkeit abschließend Gebrauch gemacht hat. Insofern bezieht sich das Verfassungsgericht auf die am 01.06.2015 vom Bundesgesetzgeber eingeführte so genannte Mietpreisbremse mit nachfolgenden Änderungen am 01.01.2019 und zum 01.04.2020.

Von Bedeutung für die Miethöhe ist der Mietspiegel, anhand dessen die ortsüblichen Vergleichsmieten ermittelt werden können. Gerade hat der Bundestag mit Zustimmung des Bundesrats die Reform des Mietspiegelrechts auf den Weg gebracht. Nach der Reform ist für Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern die Führung eines Mietspiegels verpflichtend. Mit der Reform soll die Aussagekraft des Mietspiegels verbessert werden, Gemeinden sollen motiviert werden, qualifizierte Mietspiegel anzufertigen. Über mehr Standards sollen diese mehr Rechtssicherheit und Zuverlässigkeit bieten. Städten der genannten Größenordnung, die bisher keinen Mietspiegel führen, bleibt bis zum 01.01.2023 Zeit, einen zu erarbeiten. Fällt die Wahl auf eine qualifizierte Ausarbeitung, läuft die Übergangsfrist bis zum 01.01.2024. Mieter und Vermieter sind zukünftig verpflichtet, für die Erstellung der örtlichen Mietspiegel Auskunft über Miete und Merkmale der Wohnung zu erteilen. Verstöße können mit einem Bußgeld geahndet werden. Mietspiegel müssen nach zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst werden, bei qualifizierten Mietspiegeln ist eine Neuerstellung nach vier Jahren vorzunehmen. In der Praxis spielt Streit in der Gemeinschaft über die Durchführung baulicher Maßnahmen immer wieder eine Rolle. Die Kriterien für allgemeine bauliche Maßnahmen hat das neue Gesetz spürbar vereinfacht. In Zukunft ist die einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer auf der Eigentümerversammlung ausreichend, um eine Entscheidung auf den Weg zu bringen. Von Interesse ist dies für die Schaffung von Ladesäulen für Elektroautos, für einbruchssichere Fenster und Türen oder einen Treppenlift. Bei bestimmten baulichen Maßnahmen können Eigentümer selbst aktiv werden – ohne Zustimmung der Miteigentümer – sie haben dafür jedoch die Kosten selbst zu tragen. Stimmen die Eigentümer mit einer Mehrheit von zwei Dritteln für einen Antrag, ist der Beschluss für alle bindend, das bedeutet – alle müssen zahlen bzw. alle dürfen die Neuerung nutzen. Eine Grenze hat der Gesetzgeber jedoch zugunsten der Eigentümer gezogen, die durch größere Sanierungsmaßnahmen auf der Wohnungseigentumsanlage finanziell überfordert würden. Bei dieser Konstellation tragen die Eigentümer die Kosten, die für den Antrag gestimmt haben.

### Hier einige aktuelle Urteile:

Mit nicht erkennbaren Rutschungen des Untergrunds von wenigen Zentimetern pro Jahr hatte sich das Landgericht Bamberg, Urteil vom 18.03.2021, in einem versicherungsrechtlichen Urteil zu befassen. Der Eigentümer eines in Süddeutschland gelegenen Hanggrundstücks wollte Schäden an seinem Wohnhaus in Form

von Rissen von seiner Wohngebäudeversicherung ersetzt erhalten. Seiner Erklärung nach seien die Risse durch nicht erkennbare Rutschungen des Untergrunds von wenigen Zentimetern pro Jahr verursacht worden. Die Versicherung war anderer Ansicht. Die Klage des Eigentümers vor dem Landgericht scheiterte. Der Anspruch auf Versicherungsschutz entfalle, da nicht erkennbare Rutschungen des Untergrunds von wenigen Zentimetern pro Jahr nicht den Begriff des Erdbebens als naturbedingtes Abgleiten oder Abstürzen von Erdmassen im Sinne der Versicherungsbedingungen erfüllen – so das Landgericht.

Mit einer erbschaftssteuerlichen Frage hat sich das Finanzgericht Düsseldorf mit Urteil vom 10.03.2021 auseinandergesetzt. Zu prüfen war der unverzügliche Bezug der Immobilie gemäß § 13 Abs.1 Nr. 4 c Erbschaftsteuergesetz (ErbStG). Die Erbin stritt mit dem Finanzamt über die Steuerbefreiung für eine von ihr geerbte Immobilie (Familienheim). Das Finanzamt beanstandete, dass die Erbin nicht sofort nach dem Erbfall das Familienheim bezogen hatte. Die Mutter der Erbin verstarb 2016. Die Erbin beabsichtigte in die von der Erblasserin bis zu ihrem Tod genutzte Wohnung einzuziehen. Die Wohnung war jedoch renovierungsbedürftig, der Einzug verzögerte sich daher bis Anfang 2018. Die Erbin ließ die Wohnung von einem Privatmann ausräumen, der nur an den Wochenenden dafür Zeit hatte. Die Gewerke der Handwerker zogen sich aufgrund deren guter Beschäftigungslage in die Länge. 2017 folgte die Bestellung der neuen Küche, die im Dezember 2017 eingebaut wurde. Vor dem Finanzgericht blieb die Erbin erfolglos. Die Steuerbefreiung nach § 13 Abs. 1 Nr. 4 c Erbschaftsteuergesetz sei abzulehnen, weil die Erbin nicht unverzüglich nach dem Erbfall die Wohnung der Erblasserin bezogen habe. Bei einem Zeitkorridor von mehr als 18 Monaten könne nicht mehr von einer Unverzüglichkeit ausgegangen werden – so das Finanzgericht.

Eine verwaltungsgerichtliche Auseinandersetzung: Eine Flugbegleiterin war Eigentümerin einer Zwei-Zimmer-Wohnung. Während ihrer beruflichen Abwesenheit vermietete sie ihre Wohnung an 93 Tagen im Jahr 2016 und an 58 Tagen im Jahr 2017. Die Stadt M. erfuhr davon und ordnete im Juli 2017 die sofortige Beendigung der Nutzung der Wohnung für Zwecke der Fremdbeherbergung an, sofern die Wohnung für einen Zeitraum von mehr als acht Wochen im Jahr vermietet wird. Die Wohnungseigentümerin klagte. Entgegen der Rechtsposition des Verwaltungsgerichts entschied der Bayerische Verwaltungsgerichtshof zu Gunsten der Klägerin. Die Zweckentfremdung sei genehmigungsfähig. Die schutzwürdigen Belange der Klägerin gehen dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums vor. Die Wohnung werde ja von der Klägerin zumindest temporär als Heimstatt im Alltag benutzt. Damit liege keine dauerhafte Umwandlung von eigengenutztem Wohnraum in eine gewerbliche Fremdbeherbergung vor (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 24.03.2021).

Zum Schluss ein mietrechtliches Urteil: Ein Wasserschaden brachte einen Mieter in eine unangenehme Situation, die Räumlichkeiten stellten sich als unbewohnbar dar. Für die Dauer der Reparatur stellte der Vermieter ihm eine Ersatzwohnung im gleichen Haus zur Verfügung, die rd. 40 m<sup>2</sup> kleiner war. Die Beteiligten trafen keine Regelung über eine Nutzungsentschädigung. Der Mieter zahlte nichts für die Ersatzwohnung, der Vermieter reagierte mit einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs und forderte die Räumung der Hauptwohnung bzw. Nutzungsentschädigung für die Ersatzunterkunft. Vor dem Landgericht hatte der Vermieter keinen Erfolg. Das Gericht verwies auf die Unbewohnbarkeit der Hauptwohnung wegen der Mängel. Die Miete sei daher vollständig zu mindern und die auf Zahlungsverzug gestützte Kündigung unwirksam. Auf der einen Seite gäbe es keine Regelung über eine entsprechende Nutzungsentschädigung, auf der anderen Seite seien die Hauptwohnung und die Ersatzwohnung wegen der unterschiedlichen Größe nicht vergleichbar (Landgericht Berlin Urteil vom 25.03.2021).



## SOMMER-POESIE

Es braucht nicht viel, um glücklich zu sein!

**Auch in der Sommer-Ausgabe wollen wir zur Erbauung unserer Leser beitragen, diesmal mit einem Gedicht von *Matthias Claudius (1740-1815, deutscher Dichter, Lyriker und Journalist)*.**



### Picknick vom Apfelbaum

Das schöne grosse Taggestirne  
Vollendet seinen Lauf;  
Komm wisch den Schweiß mir von der  
Stirne, Lieb Weib, und dann tisch auf!

Kannst hier nur auf der Erde decken,  
Hier unterm Apfelbaum;  
Da pflegt es abends gut zu schmecken,  
Und ist am besten Raum.

Und rufe flugs die kleinen Gäste,  
Denn hör, mich hungert's sehr;  
Bring auch den kleinsten aus dem Neste,  
Wenn er schläft, mit her.

Dem König bringt man viel zu Tische;  
Er, wie die Rede geht,  
Hat alle Tage Fleisch und Fische  
Und Panzen und Pastet;

Und ist ein eigner Mann erlesen,  
Von andrer Arbeit frei,  
Der ordert ihm sein Tafelwesen  
Und präsidirt dabei.

Gott lass ihm alles wohl gedeihen!  
Er hat auch viel zu tun,  
Und muss sich Tag und Nacht kasteien,  
Dass wir in Frieden ruhn.

Und haben wir nicht Herrenfutter;  
So haben wir doch Brot,  
Und schöne, frische, reine Butter,  
Und Milch, was denn für Not?

Das ist genug für Bauersleute,  
Wir danken Gott dafür,  
Und halten offne Tafel heute  
Vor allen Sternen hier.

Es präsidirt bei unserm Mahle  
Der Mond, so silberrein!  
Und kuckt von oben in die Schale  
Und tut den Segen h'nein.

Nun Kinder esset, esst mit Freuden,  
Und Gott gesegnet es euch!  
Sieh, Mond! ich bin wohl zu beneiden,  
Bin glücklich und bin reich!





BRAND & CO.  
— seit 1984

*„Manche Immobilien  
verkauft man einfach nicht!“*

**... für alle anderen gibt es Brand & Co.**

**Maklerkontor Brand & Co. Immobilienmakler GmbH & Co. KG**

Morsbachallee 8-10 • 32545 Bad Oeynhausen • Tel. (05731) 1775-50 • [immobilien@brand-partner.de](mailto:immobilien@brand-partner.de)