

Ausgabe 4

# My M&D Place MAGAZIN

Das Fachmagazin  
für Immobilieneigentümer

**MONEY FOR NOTHING?**

Seite 33

**ERWERB UND NUTZUNG  
VON IMMOBILIEN**

Steuerliche Optimierungsmöglichkeiten

Seite 17

**IN BREMEN ZUHAUSE**

Seite 10



Foto: ©PhotoSerg - stock.adobe.com, Titelfoto: ©cmfotoworks - stock.adobe.com

### Impressum

Herausgeber

Mayer & Dau Immobilien GmbH  
Am Hogen Hagen 31  
26160 Bad Zwischenahn

Bilder

Layout/Grafik/Druck

Archiv, Kundenbilder, Fotolia.com  
onitec Werbeagentur GmbH & Co. KG

Geschäftsführer

Benjamin Dau

Copyright

Alle Rechte liegen bei Mayer & Dau Immobilien GmbH

Redaktion

Benjamin Dau

### Subscription

Der redaktionelle Inhalt wurde sorgfältig erarbeitet. Wir weisen Sie aber selbstverständlich darauf hin, dass wir für die Richtigkeit von Angaben, Ratschlägen sowie Hinweisen und eventuell vorhandenen Druckfehlern keine Haftung übernehmen. Die Daten, Beschreibungen und sämtliche Informationen zu den Immobilienangeboten werden vom jeweiligen Immobilieneigentümer übermittelt (Fremdangaben).

Mayer & Dau Immobilien GmbH übernimmt keinerlei Haftungen für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Verfügbarkeit der hier beworbenen Immobilien.

Für sämtliche Fremdanzeigen übernimmt der Herausgeber keine Haftung.

## Liebe Leserinnen und Leser,

wir freuen uns, Ihnen heute die vierte Ausgabe unseres „My M&D Place“ Magazins präsentieren zu dürfen.

Wir möchten Sie auf unterhaltsame Art über aktuelle Trends, Entwicklungen und News rund um die Themen Wohnen, Leben und Immobilien informieren. Ein regionaler Bezug auf Oldenburg, das Ammerland, Ostfriesland und Bremen ist uns dabei besonders wichtig.

Dies und vieles mehr erwartet Sie auf den kommenden Seiten.

Wir möchten uns für eine grandiose Unterstützung bei all unseren Kunden und unserem Team ganz herzlich bedanken.

Wir wünschen Ihnen viel Freude an unserem „My M&D Place“ Magazin.

*Benjamin Dau*

- |          |   |          |  |
|----------|---|----------|--|
| SEITE 4  | TRENDS  | SEITE 28 | AUF EINEN BLICK  |
|          | <b>Fusion von Innen und Außen</b>                             |          | <b>Wir freuen uns über unsere Auszeichnungen</b>             |
|          | <b>Der Garten als Erweiterung des Wohnraums</b>               | SEITE 29 | TRENDS   |
| SEITE 6  | TRENDS  |          | <b>Der Kamin – ein Stück Behaglichkeit fürs Eigenheim</b>    |
|          | <b>Büroarbeitsplatz</b>                                       | SEITE 30 | WISSENSWERTES  |
|          | <b>Zwischen Telefon, Tastatur und Teamsitzung</b>             |          | <b>Regelmäßige Arbeiten für den Werterhalt der Immobilie</b> |
| SEITE 10 | AUF EINEN BLICK   | SEITE 32 | RATGEBER   |
|          | <b>Ihre erste Adresse für</b>                                 |          | <b>Der Sichtschutzzaun von heute</b>                         |
|          | <b>Immobilienangelegenheiten in Bremen!</b>                   | SEITE 33 | RATGEBER   |
| SEITE 12 | INTERVIEW   |          | <b>Money for Nothing?</b>                                    |
|          | <b>Das neue Baukindergeld kann helfen</b>                     | SEITE 34 | RATGEBER   |
| SEITE 14 | EXPERTENTIPP  |          | <b>Betriebsrente: Verpflichtender Arbeitgeberzuschuss</b>    |
|          | <b>Rechte und Pflichten des Vermieters</b>                    | SEITE 35 | AUF EINEN BLICK  |
|          | <b>bei der Verwertungskündigung</b>                           |          | <b>Der Unternehmertreff Oldenburg</b>                        |
| SEITE 17 | EXPERTENTIPP  | SEITE 38 | AUF EINEN BLICK  |
|          | <b>Erwerb und Nutzung von Immobilien</b>                      |          | <b>Von Aurich aus, über Ostfriesland bis zu den Inseln</b>   |
|          | <b>Steuerliche Optimierungsmöglichkeiten</b>                  | SEITE 39 | AUF EINEN BLICK  |
| SEITE 18 | EXPERTENTIPP  |          | <b>Unsere Neubauvorhaben</b>                                 |
|          | <b>Mit Versicherung richtig versichert</b>                    | SEITE 40 | TRENDS   |
| SEITE 21 | AUF EINEN BLICK   |          | <b>Megatrend: Individuell Wohnen</b>                         |
|          | <b>Mayer &amp; Dau Immobilien erstrahlt im frischen Glanz</b> |          | <b>So sieht das Haus von morgen aus</b>                      |
| SEITE 22 | AUF EINEN BLICK   | SEITE 42 | RATGEBER   |
|          | <b>Ihre Hausverwaltung informiert</b>                         |          | <b>Ein freundliches Entrée:</b>                              |
| SEITE 23 | AUF EINEN BLICK   |          | <b>So wichtig ist Ihr Empfangsbereich</b>                    |
|          | <b>Gewachsen durch Vertrauen</b>                              | SEITE 44 | TRENDS   |
| SEITE 24 | AUF EINEN BLICK   |          | <b>Wenn das heimische Bad zur Wellnessoase wird</b>          |
|          | <b>Mayer &amp; Dau Immobilien – Ihr Immobilienmakler</b>      | SEITE 46 | ANGEBOTE   |
| SEITE 26 | RATGEBER  |          |  |
|          | <b>Vom Notartermin zur Eigentumsumschreibung</b>              |          |  |

# Fusion von Innen und Außen

## Der Garten als Erweiterung des Wohnraums

Bei vielen modernen Einfamilienhäusern und Bungalows schwinden die Grenzen zwischen Innen und Außen. Text: gruenes-presseportal.de

Raumhohe und bodentiefe Panoramafenster und Glasfronten geben den Blick frei in die Umgebung, sorgen für maximale Helligkeit im Gebäude und eine offene und großzügig wirkende Atmosphäre. Tageszeiten, Naturschauspiele und Wetterereignisse sind im geschützten Wohnraum erlebbar. Durch Glasfaltwände und -schiebetüren wird der nahtlose, barrierefreie Übergang zwischen Drinnen und Draußen im Erdgeschoss jederzeit möglich. Wohnraum und Garten fließen dann förmlich ineinander und der Außenbereich wird nicht mehr nur als abgetrennter Ort für gelegentliche Sonnenstunden gesehen, sondern vielmehr als Erweiterung des Lebensraumes genutzt.

„Gerade bei Architektur, die sich nach außen öffnet, spielt die Planung und durchdachte Anlage des Gartens eine wichtige Rolle. Innen und Außen sollten von Anfang an als Einheit gesehen werden“, erklärt die Landschaftsarchitektin Sarah Huf (Garten-ART) beim diesjährigen FOKUS Garten im Deutschen Architekturmuseum Frankfurt. „Die Idee, dass Gebäude und Garten gemeinsam geplant werden, gibt es etwa seit den 1990er Jahren. Vorher wurde üblicherweise zunächst das Haus gebaut und dann erst nahm man sich den Rest des Geländes vor und legte den Garten an. Da der Outdoor-Bereich für viele Hausbesitzer jedoch eine immer wichtigere Rolle spielt und es auch eine Vielzahl an neuen Materialien und Gestaltungsmöglichkeiten gibt, hat in der letzten Zeit ein Umdenken stattgefunden.“

### Sinnvolle und harmonische Verknüpfung

So unterschiedlich die Menschen wohnen, so unterschiedlich sind auch die Nutzungsansprüche, die sie an ihren Garten stellen. „Diese sollten bei der Planung oberste Priorität haben“, sagt August Forster, Präsident des Bundesverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau (BGL) e.V. „Darüber hinaus ist es beim Konzept der offenen Raumgestaltung wichtig zu wissen, wie die Innenräume des Gebäudes aufgeteilt sind und zukünftig genutzt werden sollen. Dann erst lassen sich Gartenzonen schaffen, die die angrenzenden Wohnbereiche perfekt ergänzen.“ Vor dem Schlafzimmer kann beispielsweise ein Gartenteich angelegt

werden oder ein Platz für eine Sonnenliege entstehen, vor dem Wohnzimmer gibt es eine Terrasse mit Lounge-Ecke oder einen Kinderspielplatz. Von der Küche aus betritt man direkt einen kleinen Essplatz im Freien ... Stühle und andere Möbel lassen sich einfach und ohne Probleme von drinnen nach draußen rücken, was den Charakter eines einheitlichen Wohnbereichs noch verstärkt.



Foto: gruenes-presseportal.de

„Soll der Übergang zwischen Innen und Außen auch optisch besonders fließend sein, setzt man bei der Gestaltung auf ähnliche Formen, Farben und Materialien“, so Huf. „Vor allem mit gleichartigen Bodenbelägen gelingt dies gut.“ Im Natursteinsortiment sind heute eine große Anzahl von Fliesen für drinnen erhältlich, zu denen es entsprechend dicke und frostbeständige Pendanten für den Außenbereich gibt – Farbe und Oberflächenbearbeitung sind dabei völlig identisch. Andersherum kann man sich natürlich auch bei der Gestaltung des Wohnraums vom umgebenden Garten inspirieren lassen. Besonders Naturmaterial wie Holz korrespondiert hervorragend mit der Welt draußen. Baumstämme – beispielsweise von Birken – können als Dekoelemente Strukturen aus der Natur aufgreifen und im Inneren fortführen. Auch lebende Pflanzen im Wohnraum stellen eine Verbindung zum Garten her. Wählt man überdies für den In- und Outdoor-Bereich ähnliche Pflanzgefäße, verstärkt das die Wirkung zusätzlich.



## Sinnvolle und harmonische Verknüpfung

„Oft werden zu modernen Gebäuden sehr formale Gärten angelegt, in denen klare Linien dominieren und es nur wenige Farben gibt. Es ist aber nicht zwingend notwendig, das Gelände so zu gestalten“, sagt Forster. „Zu zeitgemäßer Architektur passen durchaus auch mediterrane Gärten beziehungsweise monochrome oder bunte Staudenbeete. Den Gestaltungsmöglichkeiten für das Draußen-Wohnzimmer sind auch im Pflanzensortiment nahezu keine Grenzen gesetzt. Natürlich muss man bei der Auswahl immer die architektonische Situation, das Grundstück und die Umgebung im Auge haben. Der Hausbewohner sollte sich im Gespräch mit den Planern auf folgende Fragen einstellen: Was will ich sehen, wenn ich aus dem Fenster schaue? Wie weit will ich gucken können? Inwieweit darf das Grundstück von außen einsehbar sein? Dementsprechend werden die Landschaftsarchitekten und -gärtner freie Flächen gestalten, Höhengniveaus modellieren, Blickachsen planen oder Hecken, Sträucher und Bäume pflanzen.“

### Wenn es draußen dunkel wird ...

Bei Gebäuden und Gärten, die nach dem Konzept der offenen Raumgestaltung angelegt wurden, wird ein Großteil des Lebens im Sommer nach draußen verlagert. In der kalten Jahreszeit können die Bewohner dann den Ausblick gemütlich von drinnen genießen. Allerdings: Was nützt das schönste Panorama, wenn es im Herbst und Winter abends schon früh dunkel wird? Hier kommt das Thema Außenbeleuchtung ins Spiel: Ein professionelles Beleuchtungskon-



Foto: gruenes-presseportal.de

zept macht die Schönheit der Umgebung auch bei Dunkelheit sichtbar. Dabei geht es nicht darum, mit grellem Licht die Nacht zum Tag zu machen, sondern mit dezent beleuchteten Schwerpunkten – das können Bäume, Skulpturen oder Wasserbecken sowie Teile der Gebäudefassade sein – die gewollte Atmosphäre zu schaffen. Das Spiel mit Farben ist dabei besonders effektiv und lässt magisch wirkende Gartenbilder entstehen. Die gestalterische Beleuchtung von Wegen und Stufen mit Sockel- und Pollerleuchten hebt die Struktur des Gartens hervor, lässt ihn größer wirken und ist darüber hinaus ein wichtiger Sicherheitsaspekt. Tagsüber sind die Lichtenanlagen übrigens nahezu unsichtbar.



**Ralf Othold**  
Karl-Fischer-Str. 7  
26215 Wiefelstede  
Tel.: 0441 9987413  
Web: [www.ralfothold.de](http://www.ralfothold.de)

# Büroarbeitsplatz

## Zwischen Telefon, Tastatur und Teamsitzung:

Im modernen Büroalltag folgen unterschiedliche Tätigkeiten rasch aufeinander. Eine gute Beleuchtung sorgt für optimale Arbeitsbedingungen und eine angenehme Raumatmosphäre. Text: licht.de – eine Brancheninitiative des ZVEI - Zentralverband Elektrotechnik- und Elektronikindustrie e.V.

Vorbei die Zeit, da der Mensch den ganzen Tag an ein und demselben Schreibtisch verbrachte. Der moderne Büromensch ist mobil und dort zu finden, wo es die Arbeit erfordert.

Flexible Beleuchtungslösungen unterstützen den Mitarbeiter bei seinen Tätigkeiten im Büro, stimulieren Leistung und Wohlbefinden. Die Lichtplanung muss dabei nicht nur den relevanten Normen genügen, sondern auch ästhetische und ergonomische Kriterien sowie individuelle Wünsche berücksichtigen – am Einzelplatz ebenso wie im weitläufigen „Open Office“.

### Sehleistung und Sehkomfort

Gute Beleuchtung am Arbeitsplatz ist immer an die jeweiligen Sehauflagen angepasst, garantiert Sehleistung und Sehkomfort. Je schwieriger die Sehauflagen, desto höher muss die Beleuchtungsstärke sein: Mindestens 500 Lux sind nach der Norm DIN EN 12464-1 „Beleuchtung von Arbeitsstätten – Teil 1: Arbeitsstätten in Innenräumen“ für Lesen und Schreiben richtig. Mehr Licht darf sein, und so gehen sachkundige Lichtplaner in der Regel über die Mindestanforderungen der Norm hinaus.

Für Zonen mit weniger anspruchsvollen Sehauflagen – wie Verkehrszonen, Kopierbereich oder Ablage – nennt die Norm 100 bzw. 300 Lux Beleuchtungsstärke. Dabei ist stets darauf zu achten, dass die Beleuchtungsstärke bei der Installation abhängig vom Wartungsfaktor eventuell erhöht werden muss, weil das Beleuchtungsniveau durch Alterung und Verschmutzung sinkt.

### Drei Beleuchtungskonzepte

Zur Beleuchtung von Büroräumen werden drei Beleuchtungskonzepte angewandt:

- Auf den Raum bezogene Beleuchtung schafft an allen Stellen im Raum gleichmäßige Sehbedingungen und bleibt damit flexibel, auch wenn Arbeitsbereiche umgestellt werden.

- Auf den Arbeitsbereich bezogene Beleuchtung ist ideal bei mehreren Arbeitsbereichen in einem Raum, die unterschiedliche Sehauflagen aufweisen und damit ein unterschiedliches Beleuchtungsniveau erfordern. Zudem ermöglicht eine auf den Arbeitsbereich bezogene Beleuchtung eine individuelle Anpassung an den jeweiligen Nutzer.
- Auf Teilflächen bezogene Beleuchtung erzeugt ein Beleuchtungsniveau auf Teilflächen im Büro, z. B. dem Schreibtisch, das der Sehauflage oder den individuellen Wünschen angepasst ist.

Grundsätzliche lichttechnische Anforderungen nennt DIN EN 12464-1; in Deutschland ist außerdem die ASR A3.4 „Beleuchtung“ der Technischen Regeln für Arbeitsstätten zu beachten. Weitere Hinweise geben die Arbeitsstättenverordnung und das Arbeitsschutzgesetz.

### Blendung vermeiden

Nach den geltenden Normen und der ASR A3.4 muss Blendung vermieden werden. Dies gilt sowohl für Blendung durch Tageslicht als auch durch Leuchten. Während Jalousien den Tageslichteinfall regulieren, müssen Leuchten so positioniert und eingestellt werden, dass ihr Licht den Nutzer nicht blendet – weder direkt noch indirekt. Hochwertige Systeme begrenzen die Blendung schon von Haus aus.

### Allgemeinbeleuchtung für das Open Office

Weiträumige Bürolandschaften gestatten die Bildung von Arbeitsgruppen und Teams bei flexibler Flächennutzung und Raumaufteilung. Eine gute Lichtplanung strukturiert die Fläche und sorgt mit einer differenzierten Beleuchtung für die visuelle Trennung unterschiedlicher Nutzungszonen.

Für die Allgemeinbeleuchtung empfiehlt sich eine Kombination aus direkt und indirekt strahlendem Licht. Eine ausgewogene Verteilung von Licht und Schatten sorgt für ein angenehmes visuelles Ambiente, fördert die Kommunikation und wird auch von Mitarbeitern positiv bewertet – vor allem dann, wenn eine zusätzliche individuelle Regelung möglich

ist. Leuchten mit asymmetrischer Lichtverteilung, sogenannte Wallwasher, bringen das Licht an die Wände, das von dort in den Raum zurückstrahlt. Ebenfalls im Trend liegen großflächige Lichtdecken. Beide Lösungen bieten auch eine optimale Basis für eine biologisch wirksame Beleuchtung. Eine Alternative sind Deckenleuchten (An- und Einbauleuchten), die mit Spiegelrastern oder Prismenscheiben als Blendschutz versehen sind und entweder mit energiesparenden Leuchtstofflampen bestückt werden oder als komplette LED-Leuchten konzipiert sind und präsenz- und tageslichtabhängig gesteuert werden können. Diese Leuchten sollten parallel zum Fenster an der Decke angebracht werden und gedimmt werden können. Bei geringer Deckenhöhe können auch rundum entblendete Direktleuchten für die notwendige Helligkeit sorgen oder alternativ Stehleuchten mit direkt/indirekter Lichtverteilung eingesetzt werden. Sie verbinden die Effizienz einer direkten Beleuchtung und die als angenehm empfundene Deckenaufhellung durch indirektes Licht. Der Direktanteil sollte zwischen 25 und 75 Prozent liegen. Ausrichtbare Strahler oder Downlights mit asymmetrischer Lichtverteilung setzen Akzente. Sie lenken den Blick auf Bilder und Oberflächen und gliedern den Raum. Lichtsteuerungen erleichtern einen raschen Wechsel der Beleuchtung und bringen Dynamik in den Büroalltag.

### Licht im Einzelbüro

Für Einzelbüros und „Work-Spaces“ ist eine direkt-/indirekte Lichtverteilung die richtige Lösung. Pendel- oder Stehleuchten direkt am Arbeitsplatz erfüllen diese Aufgabe. Sie geben einen Direktlichtanteil nach unten ab und einen Teil ihres Lichts indirekt in den Raum. Dies fördert eine gleichmäßige Lichtverteilung und erhellt insbesondere hohe Decken. An fensternahen Arbeitsbereichen ist zudem das optimale Zusammenspiel von Tageslicht, Kunstlicht und Lichtstimmung wichtig. Zum Tageslichtkonzept gehören ein ausreichender Blendschutz und die Möglichkeit, Fenster abschatten zu können. Die Leuchten sind in Ergänzung zum Tageslichteinfall häufig parallel zum Fensterbereich installiert. Schreibtisch und Computer sind richtig platziert zur Raummitte hin, im rechten Winkel zum Fenster, damit störende Schattenbildung vermieden wird.

In Kombination mit einer direkten Arbeitsplatzbeleuchtung, z. B. durch eine Schreibtischleuchte, und abhängig von der Bürogröße kann die Grundbeleuchtung auch mit indirektem Licht von Uplights realisiert werden, deren Licht von Wand und Decke strahlt und sanft in den Raum reflektiert. Eine trendige Alternative ist eine Voutenbeleuchtung. Hierbei werden Vouten in den Decken eingearbeitet und in der Regel mit effizienten und langlebigen LED-Lichtbändern bestückt, deren Licht die Decken erhellt ein angenehm gleichmäßiges Helligkeitsniveau spendet. Noch relativ neu sind OLED-Panels, die ein weiches, blendfreies Licht abgeben.

### Flexible Platzbeleuchtung

Tisch- oder Stehleuchten geben Mitarbeitern die Möglichkeit, bei Bedarf zusätzliches direktes Licht einzuschalten. Dies erleichtert den Augen die Sehaufgaben, schützt vor schneller Ermüdung und ist nicht nur für ältere Mitarbeiter eine Arbeitserleichterung. Tischleuchten sind auch dann eine gute Wahl, wenn der Schreibtisch einen Wechsel von der Sitz- in die Stehposition erlaubt. Sie sollten über einen schwenkbaren Leuchtenkopf verfügen und dimmbar sein, damit das Licht nach Bedarf eingestellt werden kann.

### Arbeiten am Bildschirm

Moderne Bürobildschirme sind in der Regel gut entblendet. Sie können auch relativ hohe Leuchtdichten bis zu 3.000 cd/m<sup>2</sup> vertragen. Zudem dürfen Leuchten die normativ geregelte Leuchtdichte nicht überschreiten. Gleichwohl sollte bei der Gestaltung und Beleuchtung von Bildschirmarbeitsplätzen darauf geachtet werden, dass störende Blendungen, Spiegelungen und Reflexionen auf dem Bildschirm vermieden werden. Sonst sind Ermüdung, Leistungsabfall und gesundheitliche Probleme der Mitarbeiter die Folge. Leuchten dürfen die normativ vorgeschriebene Leuchtdichte nicht überschreiten. Fenster sollten deshalb auch mit verstellbaren Jalousien ausgestattet sein. Zwischen dem Bildschirm und der Arbeitsumgebung ist eine ausgewogene Helligkeitsverteilung wichtig.

### Lichtmanagement im Büro

In jedem Fall empfiehlt es sich, Lichtmanagementsysteme einzusetzen. Sie steuern und regeln die Beleuchtung nach Bedarf, Anwesenheit, Tages- und Jahreszeit. So lassen sich programmierte Lichtstimmungen für verschiedene Tätigkeiten bequem abrufen und die Beleuchtung je nach Tageslichteinfall regulieren. Lichtmanagementsysteme erhöhen den Komfort der Beleuchtung und senken zugleich die Energiekosten. Sie sind auch Voraussetzung für eine biologisch wirksame Beleuchtung.

SOL Energia GmbH  
LED Groß- und Einzelhandel

Eichenstr. 65  
D-26131 Oldenburg

Fon +49 441 200 590 22  
Fax +49 441 200 566 45  
Mobil +49 173 61 68 716

info@sol-energia.eu  
www.sol-energia.eu



Dieter Sievers, Geschäftsführer der SOL Energia GmbH



Foto: ©Marc - stock.adobe.com



**ALS TEAM FÜR  
SIE ERFOLGREICH**

# Ihre erste Adresse für Immobilienangelegenheiten in Bremen!

Das Rasteder Familienunternehmen, welches bereits seit 1990 auf gut ausgebildete Mitarbeiter wie Immobilienkaufleute, Immobiliengutachter, Architekten oder Bauingenieure setzt, hat nun auch ein Immobilienbüro im Zentrum von Bremen.

Für das Qualitätsunternehmen der Familie Dau war der Schritt nach Bremen die logische Konsequenz des erfolgreichen Wachstums. Mit Ansprechpartnern in Aurich, Bremen, Bremerhaven, Bad Zwischenahn, Rastede und Oldenburg verfügt das Immobilienunternehmen über Ansprechpartner an den wichtigsten Immobilienmärkten unserer Region.

„Schon jetzt profitieren die Kunden von den Synergie-Effekten der unterschiedlichen Standorte. Diese werden durch das Büro in Bremen noch einmal ausgebaut.“, so Geschäftsführer Benjamin Dau. „Auch am Standort in Bremen wollen wir auf Festangestellte und gut ausgebildete Mitarbeiter setzen. Für viele ist der Immobilienverkauf die größte Investition Ihres Lebens, da können Sie die beste Beratung verlangen.“, sagt Herr Dau.

„Besonders Kapitalanlagen, aber auch generell Verkaufsobjekte können wir so einem noch größeren Publikum präsentieren.“, so Julian Dau.

Das Bremer Immobilienteam, welches aus 4 Mitarbeitern besteht, wird von 24 Kollegen an den weiteren Standorten unterstützt. Die Zusammenarbeit mit der JuCon Hausverwaltung und Dau Immobilien GmbH als



Foto: Immobilienbüro in der Violentstraße 33 - Bremen

Projektentwickler sind für die Kunden des Standortes Bremen weitere Pluspunkte.

Besuchen Sie das Mayer & Dau Immobilienbüro in der Violentstraße 33 - Bremen.

Wir freuen uns auf Sie!



Vergleichen Sie unsere Leistungen	M&D	andere Makler	privat
Verkauf für Sie ohne Kosten und Auslagen	✓		
Immer zwei Ansprechpartner	✓		
6 Standorte an den wichtigsten Immobilienmärkten unserer Region	✓		
Prüfen der Bonität des Interessenten und Beschaffung von zinsgünstigen Finanzierungsdarlehen (über 250 Banken)	✓		
Ausgebildete Immobiliengutachter & DEKRA-Sachverständige	✓		
Beschaffung aller notwendigen Objektunterlagen	✓		
Einsicht ins Baulastenverzeichnis, in Bodenrichtwertkarten und in Baupläne	✓		
Drohnenaufnahmen und 360°-Rundgänge	✓		
Durchführung und Organisation der Haus- bzw. Wohnungsbesichtigungen auch abends und am Wochenende	✓		
Objektpräsentation im Internet auf unserer hochmodernen Webseite <a href="http://www.mayer-dau.de">www.mayer-dau.de</a> sowie auf über 20 Immobilienportalen in Deutschland	✓		
Inserate in regionalen- sowie überregionalen Tageszeitungen	✓		
Vermarktung über unser eigenes Immobilienmagazin	✓		

# Das neue Baukindergeld kann helfen

Baugeld ist günstig wie selten. Obendrein gibt es mit dem Baukindergeld seit kurzem eine zusätzliche staatliche Förderung für viele Haushalte. Stefan Witt (Bremen) und Stefan Balko (Oldenburg) verantworten die Spezialberatung Baufinanzierung der Deutschen Bank im Markt und beantworten einige wichtige Fragen. Text: Stefan Witt & Stefan Balko

## Wer kann Baukindergeld beantragen? Wie hoch ist es?

Mehrere Voraussetzungen sind zu erfüllen, damit Haushalte das Baukindergeld erfolgreich beantragen können: Es muss sich um den erstmaligen Kauf oder Bau von eigengenutztem Wohneigentum zwischen dem 01.01.2018 und dem 31.12.2020 handeln. Darüber hinaus muss im Haushalt mindestens ein kindergeldberechtigtes Kind leben, das bei Antragstellung das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat. Das zu versteuernde Haushaltsjahreseinkommen darf höchstens jährlich 75.000 Euro betragen, zuzüglich 15.000 Euro je Kind (ausschlaggebend sind die Durchschnittseinkünfte des 2. und 3. Jahres vor Antragstellung; für einen Antrag im Jahr 2018 also die Einkommen 2015 und 2016). Bei Bewilligung des Baukindergeldes zahlt der Staat pro Kind jährlich einen Zuschuss in Höhe von 1200 Euro für zehn Jahre, in Summe also immerhin 12.000 Euro pro Kind.

## Baukindergeld hin oder her – wann kann ich mir eine eigene Immobilie überhaupt leisten?

Am Anfang jeder Finanzierung steht die Finanzplanung. Um zu ermitteln, welche monatliche Belastung Sie auf Dauer tragen können, ziehen Sie von Ihrem Nettoeinkommen die Ausgaben für Lebenshaltung und Grundsicherung ab. Berücksichtigen Sie Nebenkosten wie Strom und Heizung, die Sie auch künftig zahlen müssen. Fragen Sie sich, ob sich Ihr verfügbares Einkommen künftig ändern könnte – zum Beispiel werden Sie vermutlich weniger Geld übrig haben, wenn Ihre Kinder studieren. Die Restsumme steht für Ihre Finanzierung zur Verfügung.

## Wie viel eigenes Geld sollte ich bei einer Finanzierung mitbringen?

Je weniger Eigenkapital vorhanden ist, desto mehr Risiko gehen Sie ein und umso teurer wird die Finanzierung. In der Regel ist eine Eigenkapitalquote von 20 Prozent zu empfehlen – vier Fünftel der Kosten müssen dann noch finanziert werden.

In diesem Kontext noch der Hinweis, dass die Förderbank KfW für Anspruchsberechtigte neben dem Baukindergeld auch weiterhin andere Zuschüsse und günstige Kredite bereithält, zum Beispiel für energieeffizientes Bauen.

## Mit welchen zusätzlichen Kosten muss ich rechnen?

Neben den Kosten für die Immobilie selbst fallen diverse einmalige Nebenkosten an. So sind beim Kauf unter anderem die Grunderwerbsteuer und Kosten für Notar und Makler zu zahlen. Insgesamt können diese Kosten 10 Prozent des Kaufpreises oder mehr betragen. Auch sollten etwaig anstehende Renovierungs- oder Umbaukosten berücksichtigt werden.

## Soll ich eine längere oder kürzere Laufzeit wählen?

Um sich das günstige Zinsniveau langfristig zu sichern, sollten Sie sich aktuell eher für eine längere Zinsbindung entscheiden, also zum Beispiel 15 oder 20 Jahre.

Als Kunde bleiben Sie dennoch flexibel, denn Sie können Ihr Darlehen schon nach zehn Jahren mit einer Frist von sechs Monaten ohne finanzielle Nachteile kündigen.



Foto: v.l. Stefan Witt und Stefan Balko

### Wie hoch darf die monatliche Tilgung sein?

Eine niedrige Tilgung erleichtert den Einstieg in die Finanzierung, doch Vorsicht: So bauen Sie Ihre Restschuld nur langsam ab, das verlängert die Gesamtlaufzeit und erhöht das Zinsrisiko. Angesichts der niedrigen Zinsen sollten Sie im Rahmen Ihrer finanziellen Belastbarkeit eine möglichst hohe Tilgung wählen, um schneller schuldenfrei zu sein. Sprechen Sie dazu am besten mit Ihrem Bankberater.

### Wie kann ich bei der Finanzierung flexibel bleiben?

Zum Beispiel mit einem optionalen Tilgungssatzwechsel – so können Sie Ihre Belastung während der Laufzeit flexibel steuern. Oder Sie vereinbaren eine jährliche Sondertilgung, damit können Sie zum Beispiel einen Gehaltsbonus nutzen, um Ihr Darlehen schneller abzubezahlen.

### Brauche ich während der Finanzierung eine besondere Absicherung?

Eine Absicherung der eigenen Familie gegen finanzielle Risiken ist in jedem Fall sinnvoll. Eine Risiko-Lebensversicherung und eine Berufsunfähigkeitsvorsorge für berufstätige Ehepartner sind deshalb angeraten. Bauherren sollten sich zusätzlich absichern, zum Beispiel mit einer Haftpflicht- und einer Unfallversicherung.

Mehr Infos zum Baukindergeld auf der Homepage der Förderbank KfW: <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Baukindergeld/>

#### Stefan Witt

Leiter Spezialberatung Baufinanzierung  
 Marktgebiet Bremen/Osnabrück  
 Verantwortungsbereich und Teamstandort in Bremen  
 DB Privat- und Firmenkundenbank AG  
 Domshof 25  
 28195 Bremen  
 Telefon: 0421-3674233  
 Mobil: 0172-3765615  
 E-Mail: stefan.witt@db.com

#### Stefan Balko

Teamleiter Spezialberatung Baufinanzierung  
 Marktgebiet Bremen/Osnabrück  
 Verantwortungsbereich und Teamstandort in Osnabrück und Oldenburg  
 DB Privat- und Firmenkundenbank AG  
 Wittekindstr.9-10  
 49074 Osnabrück  
 Telefon: 0541-342215  
 Mobil: 0172-3742091  
 E-Mail: stefan.balko@db.com

# Rechte und Pflichten des Vermieters bei der Verwertungskündigung.

Im praktischen Leben kommt es vor, dass der Käufer einer vermieteten Immobilie ein starkes Interesse an einem mieterfreien Objekt hat. Text: Rechtsanwalt Uwe Piehl

Sei es, weil der Käufer in der Absicht gekauft hat, die Immobilie mit Gewinn ohne Mieter weiterzuverkaufen, sei es, dass der Vermieter einen sanierungsbedürftigen Altbau abreißen möchte, um auf dem Kaufgrundstück einen Neubau zu realisieren. In diesen Sachverhalten hilft dem Käufer als Vermieter, der in die bestehenden Mietverträge kraft Gesetzes eingetreten ist, das weithin bekannte Recht zur Kündigung wegen Eigenbedarf nicht weiter. Denn der Käufer möchte eine der vermieteten Wohnungen nicht für sich selbst oder für seine Kinder, Onkel, Tante, Neffe, Nichte, Lebensgefährten oder für den geschiedenen Ehegatten nutzen.

Hat der Käufer dennoch eine Möglichkeit, die bestehenden Mietverträge mit Recht zu kündigen?

Ja, unter engen Voraussetzungen hat der Käufer ein berechtigtes Interesse eine sog. Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB auszusprechen.

Doch es ist Vorsicht geboten: die Verwertungskündigung muss richtig formuliert werden, um Formfehler in der Formulierung zu vermeiden und die formellen Voraussetzungen zu wahren. Ansonsten ist die Verwertungskündigung bereits formell unwirksam.

Des Weiteren muss der Vermieter in der Kündigungserklärung inhaltlich darlegen, dass er durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung der Immobilie gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde.

Der Abriss eines vorhandenen Gebäudes und seine Ersetzung durch einen Neubau stellt grundsätzlich eine angemessene Verwertung des Grundstücks dar, wenn die Entscheidung des Vermieters von vernünftigen und nachvollziehbaren Erwägungen getragen wird. Hiervon ist auszugehen, wenn



der Erhalt des bestehenden Gebäudes unrentabel ist und ein Neubau genehmigungsfähig ist. Die Baugenehmigung muss hingegen noch nicht vorliegen. Für die Begründung der Verwertungskündigung reicht daher aus, dass dem Mieter mitgeteilt wird, aus welchen Gründen der Vermieter die vorhandene Bausubstanz nicht für erhaltenswert hält und welche bauliche Maßnahme er stattdessen plant. Es ist nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) ein größerer Spielraum für Investoren und Objektentwickler vorhanden. Der Vermieter muss zur Begründung der Verwertungskündigung keine konkrete Wirtschaftlichkeitsberechnung mehr vorlegen. (BGH, Urteil vom 9. Februar 2011, Az.: VIII ZR 155/10-juris)

Schwieriger gestaltet sich die Situation im Fall einer Weiterverkaufsabsicht: der Eigentümer, der vermietete Wohnungen in der spekulativen Absicht der Weiterveräußerung gekauft hat, erleidet keinen erheblichen Nachteil, indem er nicht den maximalen Gewinn bei einer Entmietung erzielt. Denn die Rechtsprechung mutet dem Käufer einer vermieteten Immobilie zu, das Objekt eben vermietet weiterzuverkaufen. Etwas anderes gilt aber, wenn sich die bestehenden Mietverhältnisse als „faktisches Verkaufshindernis“ darstellen. Wenn der (Weiter-)Verkauf nur zu wirtschaftlich unvernünftigen Bedingungen möglich ist oder sich die Immobilie nicht mehr ausreichend rentabel bewirtschaften lässt.

Es gilt aber stets die Rechte des Mieters zu berücksichtigen, die Rechtsprechung, insbesondere Urteile des Bundesgerichtshofs (BGH) und die gesetzliche Kündigungsfrist. Die Kündigungsfrist für die Verwertungskündigung beträgt 3 Monate und verlängert sich nach 5 und 8 Jahren nach dem Mietbeginn um jeweils drei Monate. Der Vermieter hat den Mieter auf sein Widerspruchsrecht hinzuweisen. Denn

der Mieter kann nach der Sozialklausel widersprechen. Der Widerspruch des Mieters gegen die Verwertungskündigung ist möglich, wenn eine unbillige Härte vorliegt. Ein Härtefall kann zum Beispiel bei einer fortgeschrittenen Schwangerschaft, Schwerbehinderung oder Krankheit oder drohender Obdachlosigkeit sowie Suizidgefahr vorliegen. Nur wenn der Mieter auf das Widerspruchsrecht hingewiesen wurde und den Widerspruch schriftlich innerhalb von zwei Monaten erhebt, werden diese Widerspruchsgründe berücksichtigt. (Spätestens bis zur ersten Gerichtsverhandlung muss der Mieter sich auf einen Härtefall berufen haben.) Der Mieter kann die Verwertungskündigung also abwehren. Zieht der Mieter nicht innerhalb der Kündigungsfrist aus, muss der Vermieter eine Räumungsklage erheben. Hat er eine Rechtsschutzversicherung, übernimmt die Rechtsschutzversicherung die Gerichtskosten und die Anwaltskosten. Der Streitwert für Gerichtskosten und Anwaltskosten berechnet sich nach der Jahresnettomiete. Wer die Räumungsklage verliert, zahlt die Gerichtskosten und die Kosten des Anwalts. Mit dem Räumungsurteil kann der Vermieter die Zwangsräumung betreiben. Dem Mieter verbleibt als letzte Möglichkeit aus wichtigem Grund einen Vollstreckungsschutzantrag wegen drohender Obdachlosigkeit oder wegen Selbstmordgefahr zu stellen. Oftmals endet die Räumungsklage jedoch in einem Räumungsvergleich mit einer Abfindung für den Mieter, also einem Aufhebungsvertrag. Doch Vorsicht: ist die Verwertungsabsicht nur vorgetäuscht, steht dem Mieter Schadensersatz zu, wenn der Vermieter nicht verwertet. Hierzu zählen die Umzugskosten, Maklerkosten, Inseratskosten, ggfls. Möbel. Jeder Vermieter und jeder Mieter ist gut beraten, sich qualifizierten rechtlichen Rat einzuholen. Ich vertrete Sie gerne, schnell und effizient, um die Eigenbedarfskündigung zu formulieren und durchzusetzen oder die Verwertungskündigung abzuwehren.

**PIEHL**

RECHTSANWALTSTEAM



PIEHL Rechtsanwaltssteam  
Am Wall 116  
28195 Bremen

[www.bremer-kanzlei.de](http://www.bremer-kanzlei.de)  
[piehl@bremer-kanzlei.de](mailto:piehl@bremer-kanzlei.de)  
Fon: 0421 / 173 01 46 0  
Fax: 0421 / 173 01 46 1

# WOLLEN SIE JEMANDEM DAS LEBEN RETTEN?

Registrieren Sie sich auf [dkms.de](https://dkms.de) in Deutschlands größter Stammzellspenderdatei und geben Sie Blutkrebspatienten eine zweite Chance auf Leben. Denn immer noch findet jeder 10. Blutkrebspatient in Deutschland keinen geeigneten Spender.

**Mund auf. Stäbchen rein. Spender sein.**

Jetzt registrieren auf [dkms.de](https://dkms.de)



# Erwerb und Nutzung von Immobilien

## Steuerliche Optimierungsmöglichkeiten

### Erhaltungsaufwendungen bei beruflicher Nutzung

Wird ein Teilbereich des selbst bewohnten Eigenheims beruflich genutzt, ergeben sich auf der steuerlichen Seite interessante Möglichkeiten. So können die Anschaffungs-, Herstellungskosten und die laufenden Aufwendungen für einen abgegrenzten, beruflich genutzten Bereich (Arbeitszimmer) steuerlich geltend gemacht werden, beispielsweise als Arbeitnehmer im Rahmen der Werbungskosten zu den Einkünften aus nicht selbständiger Arbeit.

Allerdings ist es wichtig, dass der abgegrenzte Bereich im Idealfall wirtschaftlich und zivilrechtlich der Person vollständig zugerechnet wird, die das Arbeitszimmer tatsächlich beruflich nutzt. Erfolgt bei Ehepartnern eine hälftige Zuordnung und eine Nutzung des Arbeitszimmers nur von einem Ehepartner, erkennt das Finanzamt nach dem BFH-Urteil vom 6.12.2017 (VI R 41/15) nur noch die „nutzungsorientierten“ Kosten (Strom, Heizung, Wasser) vollständig an. Die sog. „grundstücksorientierten“ Aufwendungen werden in einem solchen Fall nur zu 50 % anerkannt, auch ein Drittaufwand kann nicht geltend gemacht werden. Das Finanzamt begründet dies damit, dass neben Einnahmen auch die Ausgaben nach der persönlichen Leistungsfähigkeit aufgeteilt werden müssen.

### Unternehmensnachfolge und Grunderwerbsteuer

Im Rahmen eines Share Deals von Anteilen an einer Personengesellschaft ergab sich bisher immer nur dann eine Pflicht zur Zahlung von Grunderwerbsteuer auf die im Unternehmen vorhandenen Grundstücke, wenn der Unternehmer mehr als 95 % der Anteile an seiner Personengesellschaft innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren übertragen hat. Dies führte in der Vergangenheit gestalterisch dazu, dass häufig 94,9 % übertragen wurden und nach Fristablauf die verbliebenen Anteile.

Der Gesetzgeber will aufgrund dessen die die Fünfjahresfrist auf zehn Jahre verlängern und ferner eine Grunderwerbsteuerpflicht schon ab einer Anteilsübertragung von über 90 % vornehmen. Darüber hinaus soll die Vorschrift auf Anteile an Kapitalgesellschaften ausgeweitet werden. So will man bisherigen Steuer-gestaltungen entgegenwirken. Unternehmen sollten gerade im Rahmen der Planung der Unternehmensnachfolge evtl. Entscheidungen hinsichtlich dieser geplanten Änderungen beachten.

### Optimierung Grunderwerbsteuer bei Erwerb von Immobilien

Bekanntermaßen führt grundsätzlich jeder Immobilienerwerb zu Grunderwerbsteuer in nicht unerheblicher Höhe. In den letzten Jahren wurde beispielsweise der Grunderwerbsteuersatz in Niedersachsen von 3,5 % auf 5 % des Kaufpreises erhöht. Aufgrund dessen sollte im Zuge eines Immobilienerwerbs genau geprüft werden, inwieweit der Kaufpreis in grunderwerbsteuerpflichtige und nicht grunderwerbsteuerpflichtige Bereiche aufgeteilt werden kann.

Hier ist zu beachten, dass bewegliche Wirtschaftsgüter nicht zur Grunderwerbsteuerpflicht führen. Befindet sich beispielsweise innerhalb der betreffenden Immobilie eine Einbauküche, sollte im notariellen Kaufvertrag vereinbart werden, in welcher Höhe der Kaufpreis auf dieses bewegliche Wirtschaftsgut entfällt. Dieser Teil des Kaufpreises vermindert dann die Bemessungsgrundlage zur Berechnung der Grunderwerbsteuer. Hinsichtlich einer möglichen späteren Prüfung der Aufteilung durch die Finanzbehörden hat das Finanzgericht Köln vor Kurzem entschieden, dass bei Annahme einer unrealistischen Aufteilung die Beweislast auf Seiten der Finanzbehörden liegt, so dass diese vor Änderung einer Aufteilung zunächst entsprechende Nachweise und Begründungen erbringen müssen (FG Köln K/2938/16).

Für eine individuelle Gestaltung Ihres persönlichen Falls, bzw. der Identifikation weiterer Möglichkeiten bei Ihnen, sprechen Sie uns gerne an.



**Frank Reichelt**  
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater  
Telefon: 0441 9710-313  
E-Mail: reichelt@treuhand.de



**Bernard Witte**  
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater  
Telefon: 0441 9710-198  
E-Mail: witte@treuhand.de

# TREUHAND

Treuhand Weser-Ems GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Langenweg 55 - 26125 Oldenburg



# Mit Versicherung richtig versichert.

Versicherung für Haus und Wohnung: Rundumschutz für die Immobilie Text: Steffen Schneider

Bauherren und Eigentümer benötigen nicht nur eine Versicherung für Haus und Wohnung, um ihre Immobilie ausreichend zu schützen, sondern eine Kombination aus mehreren aufeinander abgestimmten Verträgen. Hier lesen Hausbesitzer und solche, die es werden wollen, wie sie sich richtig absichern.

Wer eine Immobilie besitzt, baut oder in eine neue Wohnung oder ein neues Haus zieht, sollte sich mit Versicherungen gegen mögliche Schäden absichern. Vorsicht ist dabei besser als Nachsicht: Denn Unwetter, aber auch Wasserschäden oder Pfusch am Bau haben schon ganze Familien finanziell ruiniert.

Zu den Versicherungen, die Immobilieneigentümer abschließen sollten, zählen unter anderem die Wohngebäudeversicherung mit erweitertem Schutz gegen Elementarschäden. Um beispielsweise gegen Wasserschäden vollständig abgesichert zu sein, genügen diese aber nicht. Denn sie springen etwa dann nicht ein, wenn es Schäden an Möbeln gibt – hierfür wird eine Hausratversicherung benötigt.

Wer ein Haus oder eine Wohnung sein Eigentum nennt, sollte daher auf einen möglichst umfassenden Versicherungsschutz achten.

Welche Versicherungen Bauherren und Hausbesitzer im besten Fall haben sollten – und wie sich Mieter oder Besitzer von Eigentumswohnungen absichern können erfahren Sie hier:

## Versicherung fürs Haus: die Wohngebäudeversicherung

Die Wohngebäudeversicherung ist eine grundlegende Versicherung für alle Hauseigentümer. Sie springt immer dann ein, wenn es Sachschäden an der Immobilie selbst gibt – z. B. wenn ein Feuer das Haus zerstört oder ein Sturm das Dach beschädigt. Dabei deckt sie Risiken bis hin zum Totalverlust ab, springt also auch dann ein, wenn eine Immobilie komplett abbrennt. Wichtig ist, die Versicherungssumme in regelmäßigen Abständen mit dem Berater zu überprüfen, um einer Unterversicherung zu vermeiden.

### Ein guter Zusatz: die Elementarschadenversicherung

Eine Wohngebäudeversicherung kann um eine Elementarversicherung erweitert werden. Für Hausbesitzer ist es empfehlenswert diesen Baustein in die Wohngebäudeversicherung aufzunehmen. Diese hilft dann, wenn die Immobilie durch Naturkatastrophen wie Starkregen, Erdbeben, Erdsenkungen, oder Überschwemmungen beschädigt wird. Sie ist also vor allem in Gegenden sinnvoll, in denen solche Schäden häufiger vorkommen – allerdings verlangen Versicherer gerade in diesen Gebieten auch höhere Beiträge von ihren Kunden.

### Hilft bei Wasserschaden: Die Hausratversicherung

Bei einer Überschwemmung oder einem Wasserrohrbruch sind mit einer Wohngebäude- und Elementarschadenversicherung zwar Schäden am Haus abgedeckt – das hilft aber nicht, wenn das wertvolle Inventar zerstört wird. Für beschädigte Möbel (auch die Einbauküche), elektronische Geräte, Kleidung und Wertsachen ist eine Hausratversicherung notwendig. Sie deckt auch Einbruch- und Diebstahlschäden, ebenso die Beschädigung am Gebäude.

### Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung

Die Versicherung für das eigene Gebäude springt übrigens nur ein, wenn auch das eigene Gebäude betroffen ist. Beschädigt beispielsweise ein Feuerschaden im eigenen Haus die Immobilie des Nachbarn, benötigen Wohnungseigentümer und Vermieter zusätzlich eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung. Diese ist für die selbstgenutzte Wohnung immer in der Haftpflichtversicherung integriert, vermietete Objekte sind allerdings in der Regel vom Versicherungsschutz ausgenommen. Die Haftpflichtversicherung deckt darüber hinaus auch Ansprüche aus gewissen Pflichtverletzungen ab. Das bedeutet: Die Versicherung springt auch dann ein, wenn zum Beispiel ein Passant auf einem nicht geräumten Gehweg im Winter ausrutscht und sich verletzt.

### Restschuldversicherung als Schutz vor Zahlungsausfällen

Was geschieht eigentlich, wenn die Immobilie noch nicht abbezahlt ist und der Käufer oder Bauherr plötzlich berufsunfähig oder arbeitslos wird? Der Kredit kann in diesen Fällen oft nicht mehr zurückgezahlt werden. Eine Restschuldversicherung kann helfen, das Risiko zumindest zu

minimieren: Kann der Kreditnehmer sein Darlehen nicht mehr zahlen, erhält er von der Versicherung entweder eine Einmalzahlung, die Versicherung bezahlt die Raten oder sie zahlt zumindest einen Teil davon. Einen vollständigen Schutz bietet diese Versicherung jedoch nicht – so verweigern einige Versicherungen beispielsweise ab einem bestimmten Lebensalter die Zahlung. Zudem kann eine Restschuldversicherung recht teuer werden.

### Versicherungen für Bauherren

Auch wer eine Immobilie neu baut, braucht einigen Versicherungsschutz: Etwa die Bauherrenhaftpflichtversicherungen, die für Personen-, Sach- und Vermögensschäden aufkommt, die von der Baustelle selbst ausgehen. Eine Bauleistungsversicherung schützt zusätzlich vor Schäden, die vor der Bauabnahme durch höhere Gewalt – etwa Hochwasser oder Sturm – entstehen. Eine Feuerrohbauversicherung sichert Bauherren zusätzlich gegen Schäden durch Feuer ab, und das meistens kostenlos.

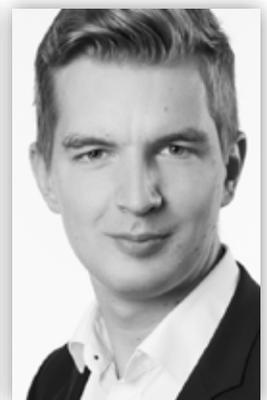
### Versicherungen beim Umzug

Bei einem Umzug ist es wichtig, sich mit seiner Versicherung in Verbindung zu setzen und diesen Umzug zu melden. Die Hausratversicherung zieht dann automatisch mit um und bietet für die Zeit des Umzugs Schutz in der alten als auch in der neuen Wohnung. Prüfen Sie zudem sorgsam, ob die Wohngebäudeversicherung des neuen Hauses auch in einer ausreichenden Höhe abgeschlossen ist und ob besondere Vereinbarungen getroffen wurden wie bspw. Selbstbeteiligungen oder Ausschlüsse mit dem Versicherer vereinbart wurde.

#### Steffen Schneider

ist Leiter der Geschäftsstelle der Öffentlichen Versicherungen in Rastede. Zusammen mit seinem Team sucht er für Privat- und Firmenkunden die passenden Absicherungen.

Für Rückfragen erreichen Sie ihn unter 04402-82211 oder [schneider@oevo.de](mailto:schneider@oevo.de).



# WIR SIND KUNDE BEI CASSENS UND DU?



*„Erstklassige Qualität  
zu fairen Preisen!“*

**Jeden Sonntag Schautag von 14-18 Uhr.\***

\*gilt nur für unseren Standort in Oldenburg, keine Beratung, kein Verkauf, Feiertags geschlossen.

*Eine Idee besser!*

**CASSENS** **TRAUCO**  
GRUPPE

**Bauen · Wohnen · Garten · Fliesen**

Bremer Heerstr. 460 (BAB Osternburg) · 26135 Oldenburg · Tel. 0441/20030 · Fax. 0441/2003138  
Mo. - Fr. 7 - 18 Uhr, Sa. 7 - 14 Uhr, Verkaufsausstellung Sa. 9 - 14 Uhr

Raiffeisenstraße 44 · 26180 Rastede · Tel. 04402/696260 · Fax. 04402/6962619  
Mo. - Fr. 7-18 · Sa. 7-14 Uhr

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



# Mayer & Dau Immobilien erstrahlt im frischen Glanz.

Nach monatelanger Arbeit ist die neue Webseite von Mayer & Dau Immobilien online gegangen. Unter der gewohnten Adresse [www.mayer-dau.de](http://www.mayer-dau.de) befindet sich ein frisches Design, mit neuen und angepassten Inhalten und den wichtigsten Informationen über unser Unternehmen und unsere Dienstleistungen als Immobilienmakler.

Eine veränderte Struktur der Menüpunkte soll Besuchern der Webseite eine bessere Übersicht bieten. Die Darstellung der Immobilienangebote wurde optimiert und die Seiten visuell aufgewertet, um den Suchenden den Aufenthalt so angenehm wie möglich zu gestalten.

*„In unserer neuen Website steckt eine Menge Arbeit und wir freuen uns sehr, sie all unseren Kunden und Interessenten nun präsentieren zu können. Mit viel Liebe zum Detail wurde dafür gesorgt unser Unternehmen im Web modern zu präsentieren.*

*Wir sind sehr gespannt, wie die Seite ankommt und freuen uns auf das Feedback“,* erklärt Benjamin Dau, Geschäftsführer der Mayer & Dau Immobilien GmbH.



## Die My M&D App

Halten Sie sich zu jeder Zeit und an jedem Ort über den aktuellen Bestand unserer Immobilienangebote auf dem Laufenden.

Von der Mietwohnung, dem Gewerbeobjekt bis hin zum Einfamilienhaus – bei uns finden Sie alle Objekte und das schnell und übersichtlich.

Eine Auswahl von Highlights und neue Objekte aus unserem Portfolio stehen Ihnen in gesonderten Bereichen zur Verfügung. Entdecken Sie Ihre neue Traumimmobilie und fragen direkt und bequem aus der App heraus einen Besichtigungstermin an und wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

Weitere Informationen unter:  
[www.mayer-dau.de/my-md-app/](http://www.mayer-dau.de/my-md-app/)



**ONITEC**

Konzeption, Design und technische Realisierung der Mayer & Dau Webseite sowie der My M&D App durch die onitec Werbeagentur GmbH & Co. KG - [www.onitec.de](http://www.onitec.de)

# Ihre Hausverwaltung informiert

Der Geschäftsführer der Jucon Hausverwaltung Julian Dau hat wichtige Urteile und Beschlüsse aus letzter Zeit zum Kündigungsrecht, etwa zu den Themen unerlaubte Untervermietung, Eigenbedarf und der Mietpreisbremse hier zusammen gefasst.

## **Individualvertraglich vereinbarter Kündigungsausschuss - BGH, Urteil 08.05.2018 -VIII ZR 200/17**

Hat der Mieter auf Wunsch des Vermieters einen Formularmietvertrag besorgt, ist der Vermieter der Verwender. Die individuelle Vereinbarung eines dauerhaften Ausschlusses der ordentlichen Kündigung ist grundsätzlich möglich. Der Verwalter der allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) kann sich auf eine für ihn günstige Unwirksamkeit einer Klausel grundsätzlich nicht berufen.

## **Kündigung bei Zahlungsverzug nur bei symbolischer Miete - BGH, Beschluss 15.05.2018 -VIII ZR 150/17**

Ist lediglich eine symbolische Miete (hier 1 Euro) vereinbart, so ist bei einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs nicht auf diese symbolische Miete, sondern auf den objektiven Mietwert der Wohnung abzustellen.

## **Nebenkosten: Kein Vorwegabzug erforderlich - BGH, Urteil 10.05.2017 -VIII ZR 79/16**

Bei der Betriebskostenabrechnung für ein teils gewerblich und teils zu Wohnzwecken genutztes Grundstück bedarf es bezüglich der Umlage der Grundsteuer keines Vorwegabzugs für die gewerblich genutzten Einheiten. Eine vom Altvermieter gepflegte Vorgehensweise bindet den Rechtsnachfolger nicht.

## **Auftragsvergabe über einen WEG-Verwalter - LG Flensburg, Urteil 02.02.2018 -2 O 123/15**

Schließt jemand als Vertreter einen Vertrag ab, setzt die Wirksamkeit dieses Vertrages eine Vertretungsmacht gem. § 164 Abs. 1 BGB voraus. Nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG darf der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft Maßnahmen zur Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums treffen. Eine Sanierungsmaßnahme von über Euro 100.000,00 fällt allerdings nicht in diesen Zuständigkeitsrahmen und erfordert einen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft. Der Miteigentümer, der mit dem Inhalt der Beschlüsse nicht einverstanden ist, kann sich gegen diese Situation nur mit Hilfe der Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes und einer etwaigen Anfechtung behelfen. Die Vergabe der Arbeiten setzt eine Prüfung und Auswahl der Anbieter voraus.

## **Untervermietung: Sittenwidrigkeit bei Aufhebung des Hauptmietvertrages - BGH, Urteil 18.04.2018 - XII ZR 76/17**

a) Die Parteien eines Mietvertrages können grundsätzlich das Mietverhältnis auch dann jederzeit durch einen Aufhebungsvertrag (§ 311 Satz 1 BGB) vorzeitig beenden, wenn der Mieter einen Untermietvertrag geschlossen oder einem Dritten auf einer anderen rechtlichen Grundlage die Mietsache zur Nutzung überlassen hat.

b) In diesen Fällen ist der Anschluss eines Mietaufhebungsvertrages in der Regel nicht sittenwidrig, wenn dem Hauptmieter gegen den Dritten ein Kündigungsrecht zusteht, mit dem er die Gebrauchsmöglichkeit zeitnah beenden kann.

## **Gelegentliches Ablagern geringer Schneemengen auf Nachbargrundstück stellt keine Eigentumsbeeinträchtigung dar AG München, Urteil 28.07.2017 - 213 C 7060/17**

Nicht jede Einwirkung auf das Grundstückseigentum stellt auch eine Beeinträchtigung desselben dar. Das gelegentliche Ablagern von ein bis zwei Schaufeln Schnee fällt jedenfalls nicht darunter, weil es keinerlei spürbare Auswirkungen auf die rechtliche oder tatsächliche Herrschaftsmacht des Eigentümers hat.

Mehr finden Sie unter:

[www.mayer-dau.de/blog-news/](http://www.mayer-dau.de/blog-news/)



# „Gewachsen durch Vertrauen“

Hausverwaltung heißt auch „Vertrauen schenken“. Dieses Vertrauen bekommen wir nun seit 1988 täglich von unseren zufriedenen Kunden.

Die Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen nehmen wir mit größter Sorgfalt und Sensibilität vor. Dabei berücksichtigen wir die Anforderungen der Wohnungseigentümer und die Besonderheiten der jeweiligen Immobilie.

Wir betreiben als erfahrener und zuverlässiger Dienstleister im Bereich der Wohnungs- und Grundstückswirtschaft eine sach- und fachgerechte, jeweils auf Immobilie und Eigentümergemeinschaft individuell zugeschnittene, technische und kaufmännische Verwaltung.

Wir setzen uns mit persönlichem Engagement nach bestem Wissen und Gewissen für die Interessen der Eigentümergemeinschaft ein und sind als neutrale Dritte auf Interessenausgleich bedacht, was die Wohnqualität des Gesamtobjektes und den Wert des persönlichen Wohneigentums sicher stellt.

Mit Kompetenz, Durchsetzungsvermögen und Nachhaltigkeit agieren wir zur Entlastung der Eigentümer, wobei wir

in enger Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat nach bestmöglichen Ergebnissen für die Gemeinschaft streben. Qualifizierte und engagierte Mitarbeiter kümmern sich in der Buchhaltung, der kaufmännischen Verwaltung, der technischen Hausinspektion und in der Vermietungsabteilung um alle Vermieterinteressen, sowohl bei laufenden Mietverhältnissen während der Instandsetzungsphase, als auch bei Mieterwechsel.

Unser Service für Sie:

**GEBÄUDE MANAGEMENT**

**WEG VERWALTUNG**

**MIET- / SONDEREIGENTUMSVERWALTUNG**



 Oldenburger Str. 280  
26180 Rastede  
 04403 / 6209510  
 04402 / 3910  
 [info@jucon-hausverwaltung.de](mailto:info@jucon-hausverwaltung.de)  
 [www.jucon-hausverwaltung.de](http://www.jucon-hausverwaltung.de)



# MAYER & DAU

## IMMOBILIEN GMBH

Ihr Immobilienmakler für Aurich, Bad Zwischenahn, Bremen, Bremerhaven, Oldenburg und Rastede.

Als alteingesessenes Immobilienunternehmen, welches weit über die Grenzen des Nordwestens bekannt ist, werden wir von Mayer & Dau Immobilien von unseren Kunden für die fachkundige Beratung sowie die individuelle Betreuung durch ausgebildete Mitarbeiter geschätzt.

Schwerpunkte unseres Familienunternehmens Mayer & Dau Immobilien liegen beim Verkauf und der Vermietung von Immobilien jeglicher Art sowie der Erstellung von Gutachten. Auch die Synergieeffekte zu unseren weiteren Unternehmen – der JuCon Hausverwaltung GmbH sowie der Dau Immobilien GmbH als Projektplaner – bilden einen absoluten Mehrwert für unsere Kunden. Zum Mitarbeiterteam unserer Unternehmensgruppe „Dau“ gehören Immobilienkaufleute, Immobiliengutachter, Immobilienfachwirte, Architekten, Bauzeichner sowie Auszubildende.

Für viele ist ein Immobilienkauf die größte Investition ihres Lebens, da können Sie die beste Beratung verlangen.

Mit Immobilienbüros in Aurich, Bad Zwischenahn, Bremen, Bremerhaven, Oldenburg und in Rastede hat Mayer & Dau Immobilien Ansprechpartner an den wichtigsten Immobilienmärkten unserer Region.

Wir freuen uns Sie an einem unserer Standorte begrüßen zu dürfen.

Ihr Mayer & Dau Immobilien Team



### Spezialisiert auf

Häuser zum  
Verkauf / zur Vermietung  
Wohnungen  
zum Verkauf / zur Vermietung  
Anlageimmobilien  
Gewerbeimmobilien  
Neubauprojekte  
Grundstücke

### Unsere Dienstleistungen

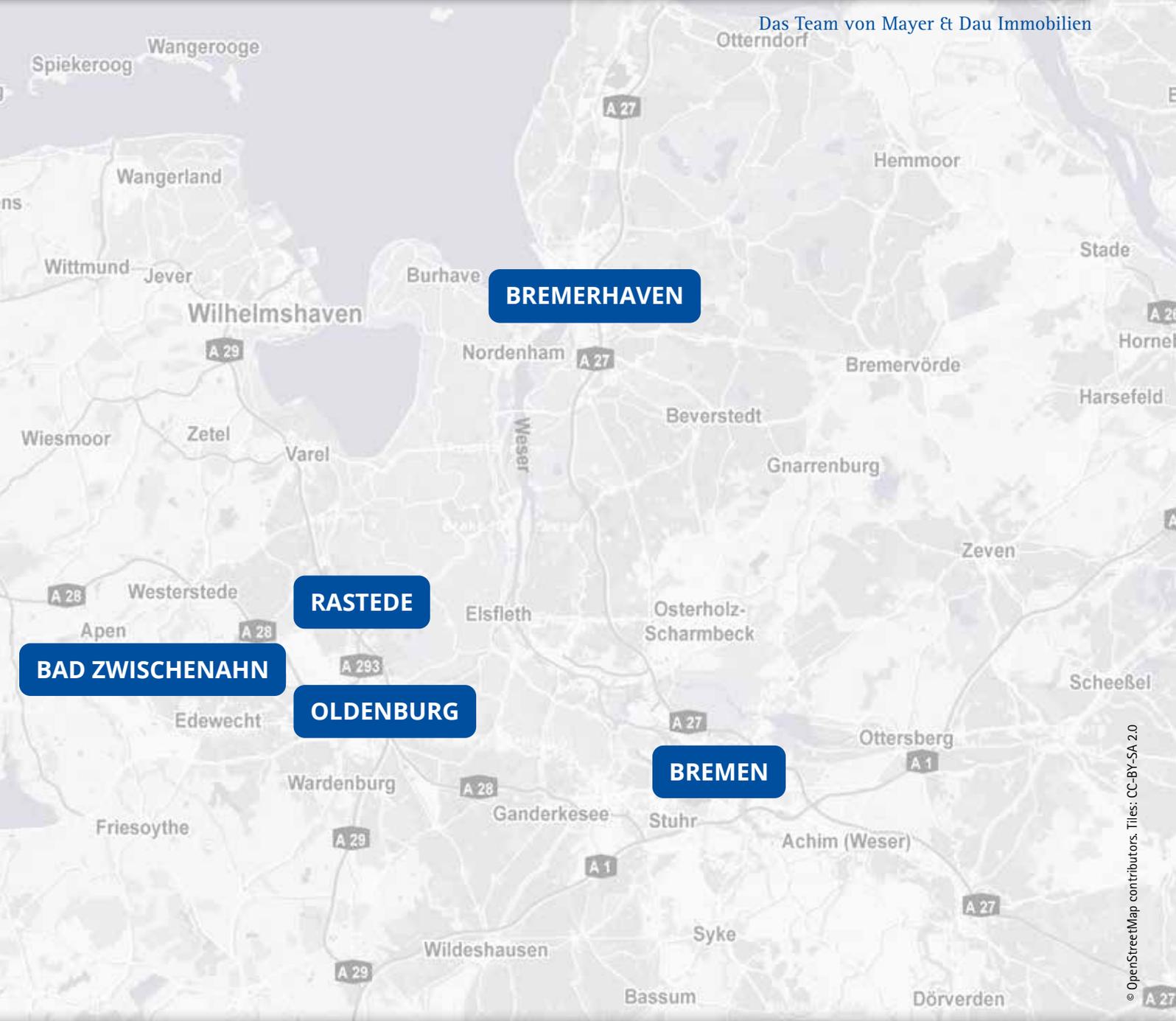
Wertermittlung  
Energieausweise  
Betreuung bis zum Notarvertrag  
Verwaltung  
360° Rundgänge  
Drohnaufnahmen  
My M&D Place Magazin  
My M&D App

[www.mayer-dau.de](http://www.mayer-dau.de)

[info@mayer-dau.de](mailto:info@mayer-dau.de)



Das Team von Mayer & Dau Immobilien



© OpenStreetMap contributors. Tiles: CC-BY-SA 2.0

# Vom Notartermin zur Eigentumsumschreibung

Gut informiert durch den Haus(ver)kauf mit Mayer & Dau Immobilien!

## 1. Vorbereitung des Kaufvertrages

Daten von Verkäufer und Käufer sowie Angaben über das Verkaufsobjekt werden dem Notariat übermittelt. Das Notariat erstellt einen Entwurf des Kaufvertrages, welcher den Vertragsparteien zur Prüfung zugesendet wird. Sobald alle Parteien mit dem Entwurf einverstanden sind, kann ein Notartermin vereinbart werden.

## 2. Der Notartermin

Die Vertragsparteien treffen sich in dem Notariat, müssen sich mit einem gültigen Ausweisdokument ausweisen und ihre Steueridentifikationsnummer angeben.

Der Notar liest den Kaufvertrag vor und erläutert ggf. noch offene Fragen.

Der Kaufvertrag wird von den Parteien unterschrieben.

## 3. Fälligkeitsvoraussetzungen

Nach dem Notartermin kümmert sich das Notariat um die nötigen Schritte, um folgende Fälligkeitsvoraussetzungen zu erfüllen:

- Auflassungsvormerkung im Grundbuch,
- Die Stadt oder Gemeinde muss auf ihr gesetzliches Vorkaufsrecht verzichten,
- Löschung von noch vorhandenen Lasten im Grundbuch (Löschungsbewilligung der Bank oder anderer Berechtigter erforderlich). Beachten Sie: Diese Kosten trägt der Verkäufer!
- Eintragung neuer Grundschulden zugunsten der finanzierenden Bank der Käufer (wenn Kaufpreis finanziert wird).

Wenn diese Voraussetzungen gegeben sind, kann der Kaufpreis fällig gestellt werden. In der Regel vergehen bis zu diesem Punkt ca. 4 - 6 Wochen.

Das im Kaufvertrag vereinbarte Datum der Kaufpreiszahlung gilt als frühester Zeitpunkt.

Wenn die Fälligkeitsvoraussetzungen bis zu diesem Datum nicht eingetreten sind, verzögert sich die Kaufpreiszahlung dementsprechend.

## 4. Kaufpreiszahlung

Sind die Fälligkeitsvoraussetzungen eingetreten, wird der Notar die Vertragsparteien darüber in Kenntnis setzen und eine Zahlungsaufforderung an den Käufer senden. Der Verkäufer muss dem Notar den Erhalt des Kaufpreises schriftlich bestätigen.

## 5. Nutzen-/Lastenwechsel

Mit Zahlung des Kaufpreises gehen sowohl der Nutzen als auch die Lasten der Immobilie auf den Käufer über. Ein Übergabetermin sollte zeitnah vereinbart werden.

## 6. Zahlung der Grunderwerbsteuer

Das Notariat hat nach dem Notartermin das Finanzamt über den Kauf der Immobilie informiert. Der Käufer erhält den Grunderwerbsteuerbescheid.

Nach Zahlung der Steuer erhält das Notariat die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung.

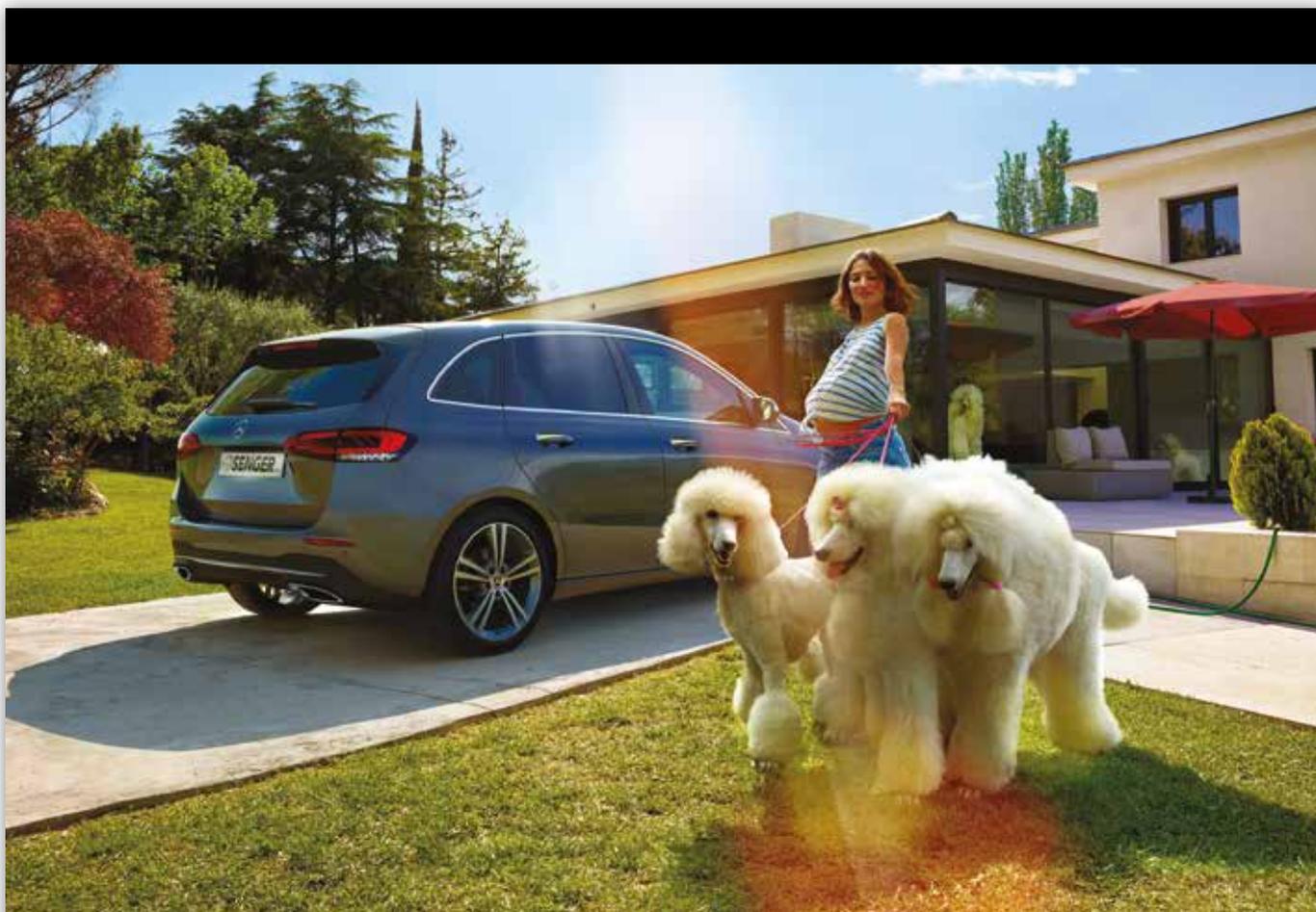
## 7. Eigentumsumschreibung im Grundbuch

Der Verkäufer wird als Eigentümer gelöscht und der Käufer als neuer Eigentümer eingetragen. Zudem wird die Auflassungsvormerkung gelöscht.

Ab diesem Zeitpunkt hat der Käufer vier Wochen Zeit, um von seinem Sonderkündigungsrecht für die Gebäudeversicherung Gebrauch zu machen.

Vom Nutzen-/Lastenwechsel bis zur Eintragung als Eigentümer können je nach Schnelligkeit des Finanz- und Grundbuchamtes mehrere Wochen vergehen.

**Bianca Vossebein**  
Immobilienkauffrau



# Die neue B-Klasse. Für unsere beste Zeit.

Bereit fürs Familienleben? Die neue B-Klasse ist da. So dynamisch, komfortabel und sicher wie nie. Mit einem großzügigen Raumkonzept und einer gehobenen Ausstattung ist die neue B-Klasse offen für alles. Entdecken Sie ein Auto, das genauso gerne Neues ausprobiert wie Sie.

Mercedes-Benz

Das Beste oder nichts.



 **SENGER**

**Autorisierter Mercedes-Benz Verkauf und Service**

26129 Oldenburg, Ammerländer Heerstr. 166-176, Tel.: 0441 7707-0

26169 Friesoythe, Elbestr. 2, Tel.: 04491 9224-0

Egon Senger GmbH, [www.auto-senger.de](http://www.auto-senger.de)

26386 Wilhelmshaven, Freiligrathstr. 360, Tel.: 04421 808-0

26409 Wittmund, Industriestr. 2, Tel.: 04462 9470-0

26655 Westerstede, Kühlenstr. 48, Tel.: 04488 76333-0

# Wir freuen uns über unsere Auszeichnungen

## Bellevue - Best Property Agent 2019

Die Mayer und Dau Immobilien GmbH ist erneut mit dem Qualitätssiegel ausgezeichnet worden! Bereits zum siebten Mal in Folge konnte das Familienunternehmen Mayer & Dau Immobilien als eines von weltweit ca. 450 Maklerunternehmen, davon 150 aus Deutschland, nun diese Auszeichnung entgegennehmen. Die Bewertungskriterien für die Aufnahme in den Kreis der Besten sind Seriösität, Marktkenntnis, Erfahrung, Angebotsvielfalt und vor allem hervorragender Service.



## ImmobilienScout24 - Premium Partner 2018

Mayer & Dau Immobilien wurde von ImmobilienScout24 wieder einmal ausgezeichnet!

Unsere Kunden haben uns erneut ausdrücklich empfohlen und besser bewertet als viele Mitbewerber. Damit gehören wir abermals zu den Besten in unserer Branche!



## ImmobilienScout24 - 5 Jahre Premium Partner

Mayer & Dau Immobilien wurde von ImmobilienScout24 wieder einmal ausgezeichnet! Unsere Kunden haben uns erneut ausdrücklich empfohlen und besser bewertet als viele Mitbewerber. Damit gehören wir abermals zu den Besten in unserer Branche!



## Immowelt - Platin Partner 2017

Mayer und Dau Immobilien ist nun Platin Partner!

Mit dem Premium Partner Award werden 6 Jahre hervorragende Zusammenarbeit und erstklassige Vermarktungserfolge geehrt. „Die Immowelt Partner Awards sind für uns eine Möglichkeit, unseren Kunden ausdrücklich für die gute Zusammenarbeit zu danken“, betont Carsten Schlabritz, Vorstandsvorsitzender der Immowelt AG.



## Focus Magazin - Top Maklerbüro Deutschlands

Focus Spezial: Mayer und Dau Immobilien zählt zu den Top Maklerbüros Deutschlands! Basis der Studie, die das unabhängige Marktforschungsunternehmen Statista durchgeführt hat, sind vor allem Kollegenempfehlungen. Dazu wurden rund 14.000 Makler des Kooperationspartners ImmobilienScout24 und aller Regionalverbände des Immobilienverbands Deutschland kontaktiert. Die 1000 Maklerbüros mit den meisten Empfehlungen werden als „Top-Immobilienmakler 2017“ ausgezeichnet.



## 1. Platz der NWZ Service WM

„Die Auszeichnungen sind ein weiterer Beweis für die sehr hohe Qualität von jedem einzelnen Mitarbeiter bei Mayer & Dau Immobilien und spornt uns an, den eingeschlagenen Weg weiter zu gehen.“ erklärt Geschäftsführer Benjamin Dau.



# Der Kamin – ein Stück Behaglichkeit fürs Eigenheim

Kaum ein anderer Gegenstand strahlt in den eigenen 4 Wänden wohl so viel Charme und Gemütlichkeit aus, wie ein Kamin. Text: Owners Club

Speziell in den Wintermonaten lädt die wohlige Wärme zum Verweilen ein und ist ganz nebenbei auch ein Eyecatcher der besonderen Art. Doch auch mit Blick auf die stetig steigenden Heizölpreise kann die Anschaffung eines Kamins vorteilhaft sein. Die Auswahl des richtigen Modells gestaltet sich für viele Interessierte hingegen schwierig, da der Markt viele verschiedene Varianten aufweist. Wir schauen etwas genauer hin und haben die wichtigsten Informationen übersichtlich zusammengefasst.

## Der geschlossene Kamin

Die Technologie des geschlossenen Kamins entstand aus der älteren, offenen Variante heraus und bietet verglichen zu dieser viele nennenswerte Vorteile, auch was die Sicherheit angeht. Eine feste Glasscheibe separiert dabei das Äußere vom Feuerraum. Diese geschlossene Anordnung stellt sicher, dass die Luft innerhalb des Raumes immer frisch bleibt und das Brandrisiko ebenfalls enorm minimiert wird. Doch nicht nur der Raum indem der Kamin verbaut wurde profitiert dabei von der erzeugten Wärme. Ein geschlossener Kamin kann zusätzlich als Heizsystem für mehrere Räume dienen. Ermöglicht wird dies durch wassergekühlte Bereiche, wie beispielsweise die Seitenwände, die Rauchgastaschen, oder der Feuerrost. Das erwärmte Wasser hat die Funktion eines Energieträgers und kann über das bereits bestehende Heizungsnetz dann in alle Räume des Haushaltes weitergeleitet werden. Eine perfekte Möglichkeit eine Wohlfühlatmosphäre zu erschaffen und zeitgleich Energiekosten zu reduzieren.

## Der Kaminofen

Der Kaminofen wird mit biogenen oder fossilen Brennstoffen betrieben. Der aus Stahlblech oder Gusseisen hergestellte Klassiker gibt seine Wärme über die reine Strahlung in den Raum ab. Der Rauch wird dabei über das Ofenrohr und anschließend über den Schornstein nach draußen geleitet. Auch bei dieser Variante werden oft Glasscheiben verbaut, die eine bessere Sicht auf das Feuer ermöglichen und zeitgleich vor den Flammen schützen sollen. Diese Machart kommt aber keineswegs überholt daher und verdient sich das Urteil „Oldschool“, im positiven Sinne betrachtet.

## Der Gaskamin

Der Gaskamin erfreut sich immer größerer Beliebtheit, vor allem, weil er enorme Vorteile mit sich bringt, die

eine Anschaffung umso lohnenswerter erscheinen lassen. Losfahren und Brennholz kaufen war gestern und auch eine sonst so mühselige Reinigung des Kamininnenlebens fällt bei dieser modernen Variante weg. Die modernen Wärmespenden können entweder direkt an die hauseigene Gasleitung gekoppelt, oder mit Propangas betrieben werden. Das Flair geht dadurch aber keineswegs verloren – Die Flammen des Feuers wirken alles andere als künstlich und können mit den restlichen Modellen des Marktes bestens mithalten. Sehr erwähnenswert ist zudem auch, dass man bei dieser Herangehensweise nicht auf einen bestehenden Kaminzug angewiesen ist. Rauchgasableitung und Sauerstoffzufuhr können eigenständig über einen Außenwandanschluss laufen gelassen werden und überzeugen somit durch Flexibilität.



Foto: © slavun / Fotolia.com

## Speicherofen

Gerade designtechnisch betrachtet hat der Speicherofen viele Anhänger. Er besitzt eine sehr entspannte und zeitgleich starke Ausstrahlung und setzt den jeweiligen Raum somit wunderbar in Szene. Doch auch die Wärmeleistung muss sich nicht verstecken und wird vor allem in sehr kalten Regionen der Welt sehr geschätzt. Der Ofen wird direkt mit dem Schornstein verbunden und ist in den meisten Fällen mit Kacheln verkleidet. Zum anfeuern kommen bei dieser Variante Briketts und Holz zum Einsatz.

## Owners Club Real Estate

Dein Weg zu Immobilien – Dein Weg zu Eigentum und Wohlstand. Wenn du keine Infos zu Investments und Lifestyle mehr verpassen möchtest, melde dich einfach kostenfrei hier zu unserer Community an:

<https://www.ownersclub.immo/owners-club/>

Immobilienunternehmer informieren sich hier:

<https://www.ownersclub.info/>

# Regelmäßige Arbeiten für den Werterhalt der Immobilie

Der „Zahn der Zeit“ setzt jeder Immobilie zu. Das gilt auch für den Fall, dass alle darin Wohnenden weitaus pfleglicher damit umgehen, als es in einem normalen vermieteten Umfeld der Fall ist. Text: Owners Club

Prinzipiell sorgt jeder Schaden, auch wenn er nur optisch, nicht substanzuell ist, für einen Wertverlust. Aus diesem Grund sollten Immobilienbesitzer ihrem Besitz regelmäßige Arbeiten angedeihen lassen.

## 1. Die Fassadenreinigung

Diese Arbeit ist vor allem ein städtisches Problem. Denn der gerade so medial bekannt gewordene Feinstaub ist nicht nur ein Gesundheitsproblem, sondern sorgt auch dafür, dass mit der Zeit die einstmals brillante Farbe einer Fassade zu einem unansehnlichen Matt abgetönt wird. Zwar gilt auch hier Ähnliches wie bei Fensterflächenreinigung: Primär haben Mieter zwar keinen Anspruch darauf. Aber es ist definitiv im Sinne des Hausbesitzers, zumindest die der Straße zugewandte Fassade, in regelmäßigen Abständen durch eine Fachfirma reinigen zu lassen. Pro Quadratmeter Fassadenfläche kann man hier ca. fünf bis zehn Euro kalkulieren. An stark befahrenen Straßen sollte diese Reinigung einmal jährlich, am besten am Ende der Pollensaison, erfolgen.

## 2. Dachwartung

Das Dach selbst sowie die dazugehörigen Regenrinnen, Fallrohre usw. unterliegen durch die Elemente einer enormen Belastung. Diese reicht von mechanischer Beschädigung, etwa durch Extremwetter, über alterungsbedingte Mauerwerksschäden bis zu Verstopfungen und anderen durch Bewuchs ausgelösten Problemen. Kritisch sind hierbei zweierlei Punkte:

1. Bei der Dachhöhe liegen die Schäden nicht im direkten Blickfeld, bleiben also, sofern man nicht direkt vor Ort nachschaut, dem Auge verborgen.

2. Selbst marginale Schäden können, wenn sie lange genug unbemerkt bleiben, zu dramatischen Folgeschäden führen. So könnte eine gerissene Dachpfanne so lange Tropfen für Tropfen Regenwasser einlassen, bis das Dachgebälk Fäulnisschäden aufweist.

Insbesondere bei der schieren Menge der notwendigen Wartungsarbeiten, empfiehlt es sich, diese über einen Wartungsvertrag mit einem Dachbauunternehmen zu regulieren. Dabei ist es sinnvoll, diese Arbeiten auf halbjährliche Aufgaben aufzuteilen. Vor Herbstbeginn die Reinigung der Ablaufflächen und Fallrohre sowie eine Schadenskontrolle gefolgt von weiterer Kontrolle und dem Beheben winterlicher Schäden im Frühjahr.

## 3. Heizungswartung

Eine Heizungsanlage für ein Mehrparteienhaus kann in der Anschaffung leicht mittlere fünfstelligen Summen erreichen. Eine solche Investition gilt es zu schützen. Schon deshalb, weil eine zur Unzeit ausfallende Heizung einer der unstrittigsten Gründe für eine Mietminderung darstellt. Allerdings auch, weil bei Heizungen auf fossiler Brennstoffbasis im Betrieb immer Verschmutzungen auftreten. Etwa leichte Verrußungen, die dafür sorgen, dass die Anlage für die gleiche Leistung mehr Brennstoff benötigt, weniger effizient läuft, mehr Unterhaltskosten verschlingt. Einmal jährlich sollte ein Fachmann das System durchchecken – bei sehr modernen Geräten gehören dazu ggf. auch Software-Updates.

Mit der Wartung der Heizung selbst ist es aber noch nicht getan, auch die angeschlossenen Rohrleitungen und Heizkörper müssen entlüftet werden. Um hierbei sämtlichen





© cameris - stock.adobe.com

Streitfragen bezüglich der Kleinreparaturklausel aus dem Weg zu gehen und sicherzustellen, dass auch in allen angeschlossenen Wohnungen zeitgleich entlüftet wird, sei dringend empfohlen, dies den Mietern einfach fristgerecht anzukündigen (zwei Wochen vorher, mündliche Ankündigung reicht aus) und es dann „in einem Abwasch“ durch den Handwerker durchführen zu lassen.

Da das Entlüften von Heizkörpern eine schnelle, einfache Arbeit ist, welche durch die Verbrauchsminderung die Mieter bevorteilt, lässt sich hier i.d.R. problemlos argumentieren.

#### 4. Außenbereichspflege

Nur in sehr großen Objekten mit sehr vielen Parteien gibt es heute noch dedizierte Hausmeister im klassischen Sinn, welche sich auch darum kümmern, dass der Außenbereich gepflegt aussieht. Viele Immobilienbesitzer sparen sich jedoch eine solche Stelle gerne – vergessen jedoch, dass ein gepflegtes Äußeres des Gebäudes und das dazugehörigen Areals eine durchaus werterhaltende Visitenkarte der Immobilie ist.

Zwar ist es üblich und rechtlich möglich, den Mietern bestimmte Außenaufgaben aufzuerlegen. Diese beschränken sich jedoch auf einfache Arbeiten wie etwa Unkrautentfernung oder das Entfernen von Moos.

Alles Weitere ist Vermietersache – und sollte ebenfalls in regelmäßigen Abständen wahrgenommen werden. Auch hier bieten sehr viele Unternehmen eine Art Pflegevertrag an, in dessen Rahmen in regelmäßigen Abständen Hecken, Bäume und Sträucher geschnitten werden sowie natürlich auch weitergehende Arbeiten vereinbart werden können.

Falls noch mehr Pflegearbeit als das Botanische ansteht, sollte jedoch über die Inanspruchnahme eines Hausmeisterservices nachgedacht werden. Dieser kostet i.d.R. stündlich etwa 35 Euro. Dafür ist aber eine deutlich flexiblere Auftragsgestaltung möglich, die auch viele weitere Arbeiten beinhalten kann und die zudem mit maximal 60 Cent pro Quadratmeter und Monat auf die Mieter umgelegt werden können.

#### 5. Fassadenanstrich

Selbst eine regelmäßige Reinigung durch einen Fachbetrieb und die Auswahl hochwertiger Farben kann nicht verhindern, dass der Farbton eines Hauses sich mit den Jahren zum Negativen verändert. Schuld ist hier vor allem die Einwirkung von UV-Strahlen, welche Stück für Stück die Farbpigmente zerstört sowie ferner auch weitere Umwelteinflüsse wie etwa saurer Regen, Abgase usw., welche ähnliche Negativresultate verursachen.

Problematisch ist das vor allem deshalb, weil es nicht an der ganzen Fassade gleichmäßig erfolgt, sondern vor allem dort, wo Sonne und Witterung direkt einwirken können. Spätestens alle 15 Jahre, in Einzelfällen je nach Lage und Qualität des Farbauftrags aber auch schon bedeutend früher (5 bis 10 Jahre) sollte daher die Fassade vollkommen neu gestrichen werden. Bei einfachen Anstrichen müssen hier, inklusive Vorarbeiten, ca. 50 Euro pro Quadratmeter einkalkuliert werden. Hinzu kommen die Kosten für die Einrüstung, welche sich ortsabhängig teils dramatisch unterscheiden können.

*Übrigens: Andere Fassadenformen, etwa Klinker, weisen eine teils enorm höhere Lebensdauer auf, die mehrere Jahrzehnte beträgt.*



**Julian Dau**  
Bauingenieur

**Christian Marhold**  
Bürokaufmann in der  
Immobilienverwaltung

# Der Sichtschutzzaun von heute

Liebe LeserInnen und KundInnen,

bevor wir uns und unser WPC-Produkt vorstellen, möchten wir Ihnen einen kurzen historischen Exkurs über die Bedeutung der Raumabgrenzung durch Zäune geben, um Ihnen die Wichtigkeit dieser Thematik während der Geschichte der Menschen zu verdeutlichen.

Jahrtausende lang waren die Menschen als Jäger und Sammler ungebunden auf dieser Welt unterwegs bis sich etwa 10.000 v. Chr. die ersten sesshaften Siedlerkulturen bildeten. Jene Zeit als die Menschen kleine Dorfgemeinschaften bildeten und anfangen ihre Wohn-, und Lebensflächen zu markieren, wurde innerhalb dieser gezogenen Grenzen alles aufbewahrt und geschützt was für ihr Leben notwendig war. Die Frage nach dem Eigentum, der Privatsphäre und der eigenen räumlichen Gestaltung begannen fortan für den Menschen an Bedeutung.

*„Derjenige, der als erster ein Stück Erde mit einem Zaun umgab, und es als Eigentum bezeichnete, und Leute fand, die ihm dies glaubten, war der Begründer der bürgerlichen Ordnung.“ – Jean Jacques Rousseau*

Aufgrund von (wertvollen) Privateigentum gewannen etliche Epochen später die Zaunsysteme an zunehmender Beliebtheit in der Gesellschaft, denn die Menschen verspürten das Bedürfnis eine sichtbare Grenze zwischen „meinem Eigentum“ und „deinem/ euren Eigentum“ zu setzen. Dabei spielt sowohl die schützende, als auch die optische Optimierung des Lebensraums eine wichtige Rolle.

Genau an diesem Punkt kommen wir vom TOMI WPC CENTER Deutschland GbR ins Spiel. In Oldenburg beheimatet und ausgezeichnet durch langjährige Erfahrung auf dem Markt, fachkompetenten Kundenberatern und vielen weiteren Vorteilen möchten wir Ihr Eigenheim mit unseren individuellen Sichtschutzzaunsystemen in eine moderne Wohlfühloase verwandeln. Unser Unternehmen bietet Kunden seit Jahren einen zuverlässigen und seriösen Partner in Themen rund um WPC(-COEX) Produkte.

## Ihre Vorteile bei uns:

- kompetente Fachberatung
- hochwertige Produkte
- schnelle Lieferzeit (hauseigener Transportservice)
- Montageservice
- individuelle Planung durch unsere qualifizierten Meisterhandwerker

## Produktinformation WPC-COEX

Unser WPC (Wood-Plastic-Composite) ist ein Bioverbundstoff, der aus Holzfasern (65%), Kunststofffasern/ Polyethylen (30%) und restlichen Verbundstoffen (5%) besteht. Diese Biokomposite nutzen wir, um unsere exklusiven Sichtschutzzäune und Terrassendielen im hochedlen und modernen Design zu produzieren. Neben dem optischen Entwurf überzeugt unser Produkt durch längere Haltbarkeit und bessere Pflegeleichtheit im Vergleich zu den anderen herkömmlichen Holzwerkstoffalternativen wie Massiv- oder Tropenhölzern. Unsere neuere Produktgeneration wird in einem speziellen Herstellungsverfahren mit einer hochwertigen Kunststoffummantelung (COEXstrudierten-Folie) versehen, welche das Endmaterial resistenter gegen Abnutzungen, Kratzspuren und Feuchtigkeit wie Wasser und Fette macht. Zudem weist unser Verbundstoff eine nachhaltige Eigenschaft auf, denn die einzelnen Werkstoffe lassen sich vollständig recyceln.



Foto: TOMI WPC CENTER Deutschland GmbH

## Nachhaltigkeit

Für uns als Unternehmen steht die Nachhaltigkeit und Naturfreundlichkeit unserer Produkte im Vordergrund. Aus diesem Grund bieten wir einen Bioverbundstoff an, dessen einzelne Verbundstoffe sich zu 100 % recyceln lassen.



TOMI WPC CENTER  
DEUTSCHLAND GbR

Bremer Heerstraße 392  
26135 Oldenburg

Tel: +49 (0) 441 20975155  
Fax: +49 (0) 441 20975159  
E-Mail: [info@tomi-wpc.de](mailto:info@tomi-wpc.de)  
Internet: [www.tomi-wpc.de](http://www.tomi-wpc.de)

# Money for Nothing?

Wohl keine andere Entscheidung des Bundesgerichtshofs in Bausachen hat im Jahr 2018 für so viel Aufregung gesorgt, wie das Urteil vom 22.2.2018. Laut BGH soll es ab sofort keine fiktive Schadensbemessung von Mangelbeseitigungskosten mehr geben (Az. VII ZR 46/17). Was bedeutet das im Klartext?

Wenn bei der Neuerrichtung eines Gebäudes oder Arbeiten an Bestandsgebäuden Mängel verbleiben, hat der Auftraggeber nach Abnahme gegenüber dem Auftragnehmer diverse Mängelrechte. In erster Linie kann er verlangen, dass der Auftragnehmer die Mängel beseitigt. Bevor er irgendwelche anderen Gewährleistungsrechte geltend machen kann, muss er dem Auftragnehmer eine angemessene Frist zur Nachbesserung gesetzt haben. Soweit der Auftragnehmer die Mängel jedoch nicht innerhalb der angemessenen Frist beseitigt, kann der Auftraggeber entscheiden, ob er den Werklohn mindert, vom Vertrag zurücktritt oder ob er Ersatz in Form von Geld für die vorhandenen Mängel fordert.

Geldansprüche hat der Auftraggeber entweder als Kostenvorschuss zur Mangelbeseitigung oder als Schadensersatz. Ein wesentlicher Unterschied zwischen den beiden Anspruchsgrundlagen bestand bislang darin, ob der Auftraggeber nach Zahlung des Geldersatzes den Mangel tatsächlich beseitigen lassen muss oder nicht. Schon zuvor stand fest, dass ein Auftraggeber, der Kostenvorschuss verlangt, dem Auftragnehmer dann auch nachweisen muss, dass und zu welchen Kosten er die vorhandenen Mängel tatsächlich beseitigen lassen hat. Verlangte er Schadensersatz, war das bislang anders. Der Schaden bestand in Höhe der fiktiven Mangelbeseitigungskosten. Auch wenn der Auftragnehmer diese Mängel nie beseitigen ließ. Zwar hatte der BGH bereits im Jahre 2010 geurteilt, dass der Auftraggeber jedenfalls keinen Anspruch auf die auf Mangelbeseitigungskosten anfallende Umsatzsteuer hat, wenn er die Mängel tatsächlich überhaupt nicht abarbeiten lässt. Denn Umsatzsteuer hat er ja nicht bezahlt. Doch auch wenn man die Umsatzsteuer herausrechnet blieben häufig Konstellationen, in denen es für den Auftraggeber wirtschaftlich sinnvoll war, den Schadensersatz geltend zu machen, die Mängel aber nie beseitigen zu lassen. Denn Mangelbeseitigungskosten liegen nicht selten viel höher als der Minderwert des Gesamtwerkes, der aufgrund der Mängel verbleibt.

Der Bundesgerichtshof spricht hier von einer sogenannten Überkompensation. Gemäß Urteil vom 22.2.2018 habe sich das Gericht entschieden, diese Praxis nicht mehr zuzulassen. Schadensersatz könne daher nur mehr in der Höhe verlangt werden, in der sich eine nachweisbare Differenz zwischen dem hypothetischen Wert der durch die Bauarbeiten geschaffenen

und bearbeiteten, im Eigentum des Auftraggebers stehenden Sache ohne Mangel und dem tatsächlichen Wert der Sache mit Mangel ergibt.

Die Intention des Bundesgerichtshofs ist nachvollziehbar. In der Tat führte die vom Gericht beschriebene Überkompensation häufig zu ungerechten Ergebnissen.

Wie man sich die Umsetzung der Rechtsprechung in der Praxis im Einzelnen vorzustellen hat, lässt der BGH freilich offen. Letztlich werden Vertragsparteien und Gerichte nun noch mehr als bislang auf die Feststellungen von Sachverständigen angewiesen sein. Bereits bisher werden Bauprozesse in weitem Umfang durch Sachverständigengutachten über das Bestehen oder Nichtbestehen von Mängeln entschieden. Nun werden wohl auch Sachverständigengutachten über den zutreffenden Verkehrswert einer Immobilie mit und ohne Mangel hinzukommen. Transparenter wird die Schadensberechnung durch dieses Vorgehen sicherlich nicht.

Die unmittelbare Erkenntnis, die aus der Rechtsprechungsänderung zu ziehen ist, besteht darin, nun noch sorgfältiger als bisher zu entscheiden, auf welche Rechtsgrundlage Geldansprüche im Zusammenhang mit Mängeln an Bauwerken gestellt werden. Die pauschale Geltendmachung von Schadensersatz hat seit diesem Jahr jedenfalls deutlich an Attraktivität verloren.



**WANDSCHER**  
UND PARTNER

RECHTSANWÄLTE IN PARTGMBB UND NOTARE  
Ammerländer Heerstraße 243  
26129 Oldenburg  
Tel: 0441 / 950180  
www.rae-wandscher.de

# Betriebsrente: Verpflichtender Arbeitgeberzuschuss

Der verpflichtende Arbeitgeberzuschuss bei Entgeltumwandlung ist Anfang 2019 in Kraft getreten. Text: Michael Hollmann

## Wo ist diese Verpflichtung im Gesetz verankert?

Seit dem 01.01.2019 in §1a Absatz 1a BetrAVG: „Der Arbeitgeber muss 15 Prozent des umgewandelten Entgelts zusätzlich als Arbeitgeberzuschuss an den Pensionsfonds, die Pensionskasse oder die Direktversicherung weiterleiten, soweit er durch die Entgeltumwandlung Sozialversicherungsbeiträge einspart.“



© Andrey Popov – stock.adobe.com

## Wann ist der Arbeitgeber zu einem Zuschuss zur Entgeltumwandlung verpflichtet?

Voraussetzung ist, dass eine Entgeltumwandlung in den Durchführungswegen Direktversicherung, Pensionskasse oder Pensionsfonds erfolgt und der Arbeitgeber dadurch eine Sozialversicherungsersparnis hat. Die Verpflichtung zur Zahlung des Zuschusses beginnt für neu eingerichtete Entgeltumwandlungsvereinbarungen ab dem 01.01.2019, bei bestehenden ab 01.01.2022.

## Wie hoch muss der Arbeitgeberzuschuss mindestens sein?

Der Arbeitgeber muss den Betrag weitergeben, den er konkret durch Sozialversicherungsersparnisse einspart, max. muss er 15 Prozent des umgewandelten Entgelts weiterleiten. Dieser Arbeitgeberzuschuss muss für Entgeltumwandlungen bis max. 4 Prozent der Beitragsbemessungsgrenze (BBG) in der gesetzlichen Rentenversicherung (West) p.a. geleistet werden.

## Sollte der Arbeitgeberzuschuss jeweils exakt berechnet oder pauschal gewährt werden?

Eine pauschale Weitergabe der Sozialversicherungsersparnis ermöglicht dem Arbeitgeber eine unkomplizierte, verwaltungsarme und rechtssichere Umsetzung der Verpflichtung, da alle Mitarbeiter gleich behandelt werden.

## Werden bereits freiwillig gezahlte Arbeitgeberzuschüsse automatisch angerechnet?

Ob bestehende Arbeitgeberzuschüsse zur betrieblichen Altersvorsorge anrechenbar sind, hängt vom Einzelfall ab. In jedem Fall können zuvor gezahlte Zuschüsse angerechnet werden, wenn dies durch eine sog. Anrechnungsklausel in einer Versorgungsordnung verbindlich geregelt ist.

### Praxistipps

Wer als Arbeitgeber auf Nummer sicher gehen will,

1. regelt den Zuschuss in einer neuen oder anzupassenden Versorgungsordnung
2. gewährt den Arbeitgeberzuschuss einheitlich für alle Mitarbeiter ab Januar 2019
3. leistet den Zuschuss pauschal in Höhe von mindestens 15%
4. klärt mit den Versorgungsträgern (z.B. Versicherer) vorab eine mögliche Umsetzung
5. prüft das Abrechnungsmodul der Gehaltsabrechnung

**HollmannHilljegerdes  
Der Altersvorsorge-Spezialist  
aus Oldenburg**

HollmannHilljegerdes GmbH & Co. KG  
Haarenstraße 38,  
Am Julius-Mosen-Platz  
26122 Oldenburg

T: 0441 - 39 02 800  
E: hollmann@hollmannhilljegerdes.de  
W: www.hollmannhilljegerdes.de



Dipl.-Oec. Michael Hollmann  
Geschäftsführer

# Der Unternehmertreff Oldenburg

Netzwerk nur für Unternehmer und Geschäftsführer aus Oldenburg. Text: Michael Hollmann

Ende 2015 wurde der Unternehmertreff Oldenburg (UTO) von Burkhard Heine und Michael Hollmann ins Leben gerufen. Der UTO richtet sich ausschließlich an Unternehmer/ Inhaber/ Geschäftsführer aus Oldenburg.



Im eher ungewöhnlichen 3-Wochen-Rhythmus treffen sich die Entscheider freitags um Punkt 8.00 Uhr im Patentkrug Oldenburg. Bis ca. 9.30 Uhr tauschen sich die derzeit über 70 UTO-Mitglieder, die aus unterschiedlichen Branchen bzw. Tätigkeitsfeldern kommen, nach einer festen Agenda aus:

## UTO-Agenda

- bis 8.00 Uhr: Eintreffen
- ca. 8.05 Uhr: Begrüßung und Orga
- ca. 8.15 Uhr: Pecha Kucha und Fragen
- ca. 8.30 Uhr: 2. Kurzvortrag und Fragen
- ca. 8.50 Uhr: Business-Speed-Dating
- ca. 9.15 Uhr: Einladungen und Angebote

Pecha Kucha bezeichnet einen mündlichen Vortrag, der durch Visualisierungen begleitet wird. Hierbei werden jeweils 20 Folien gezeigt, die alle 20 Sekunden automatisch wechseln. So dauert eine Pecha Kucha exakt 6.40 Minuten.

Potentielle Neumitglieder können zweimal als Gast am UTO teilnehmen und müssen folgende Voraussetzungen erfüllen:

1. Unternehmer/ Inhaber/ Geschäftsführer
2. Firmensitz in Oldenburg
3. Branche/ Tätigkeitsfeld noch frei
4. eigenständige Anmeldung als Gast per Email.

Auf der UTO-Homepage unter [www.unternehmertreff-oldenburg.de](http://www.unternehmertreff-oldenburg.de) können Interessenten unter dem Menüpunkt „Mitglied werden“ einsehen, welche Branchen beim UTO noch frei sind. Aktuell sind u.a. Apotheker, Hotelier und Tankstellenbetreiber beim UTO nicht vertreten.

Mitglieder zahlen eine einmalige Aufnahmegebühr in Höhe von 49 Euro und einen jährlichen Mitgliedsbeitrag in Höhe von 349 Euro (inkl. Frühstück).

Interessenten können sich gerne als Gast per E-Mail an [info@unternehmertreff-oldenburg.de](mailto:info@unternehmertreff-oldenburg.de) oder online via Kontaktformular anmelden.

Dipl.-Oec. Michael Hollmann  
Geschäftsführer

Unternehmertreff Oldenburg (UTO)  
Heine & Hollmann GbR  
Haarenstraße 38  
26122 Oldenburg

T: 0441 - 39 02 800  
F: 0441 - 39 02 808  
E: [info@unternehmertreff-oldenburg.de](mailto:info@unternehmertreff-oldenburg.de)  
W: [www.unternehmertreff-oldenburg.de](http://www.unternehmertreff-oldenburg.de)



UNTERNEHMERTREFF  
OLDENBURG



Foto: ©djama - stock.adobe.com



## Von Aurich aus, über Ostfriesland bis zu den Inseln

Das Familienunternehmen Mayer & Dau Immobilien aus Rastede blickt äußerst positiv auf ihren Standort in Aurich.

Unter der Büroleitung von Herrn Alwin Eilers hat sich das Immobilienbüro Mayer & Dau Immobilien auch in Ostfriesland in kürzester Zeit - dank der Synergieeffekte zu den anderen Standorten mit gut ausgebildeten Mitarbeitern - im ostfriesischen Bereich mehr als etabliert. Das Unternehmen profitiert besonders durch die Erfahrung von Herrn Alwin Eilers sowie seinem motivierten Team.

Mayer&DauImmobilienOstfrieslandkannaufeinbeachtliches Angebot von Bestandsimmobilien und Neubauprojekten blicken und hat dadurch die Möglichkeit, dem Kunden eine Vielzahl von für ihn attraktiven Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen, landwirtschaftlichen Objekten, Resthöfen und Feenhäusern zu präsentieren. Herr Alwin Eilers freut sich auch besonders über die Entwicklung auf den Inseln, denn das Immobilienunternehmen verfügt hier immer wieder über attraktive Angebote in der Exklusivvermarktung.

Ein ganz besonderer Vorteil, auch gerade für die Verkäufer, sind die Synergieeffekte zu den anderen Standorten in Bad

Zwischenahn, Bremen, Bremerhaven, Oldenburg und Rastede. Das Zurückgreifen auf eigene Architekten, Bauingenieure, Immobilienkaufleute und Immobiliengutachter sind für den Verkäufer aber auch für den Käufer ein absoluter Mehrwert.

Mayer & Dau Immobilien Ostfriesland präsentiert - ebenso wie die weiteren Standorte - ihre Immobilien exklusiv auf 20 Internetportalen. 360°-Rundgänge und Drohnenaufnahmen gehören heute zum Equipment eines Qualitätshauses wie unseres. Ein hochwertiges Exposé und die Bonitätsprüfung des Käufers sind für Mayer & Dau Immobilien eine Selbstverständlichkeit. „Eine Rundumbetreuung - von der Objektaufnahme bis zum Notartermin und darüber hinaus - gehört für ein Haus wie Mayer & Dau Immobilien zur Selbstverständlichkeit.“, so Benjamin Dau, Geschäftsführer der Mayer & Dau Immobilien GmbH.

Im Büro in Aurich arbeiten vier festangestellte und gut ausgebildete Mitarbeiter. Der Gebietsleiter Herr Alwin Eilers ist seit 20 Jahren in der Immobilienbranche tätig. Besuchen Sie unser Büro in der Großen Mühlenwallstraße 39 in Aurich.



# Unsere Neubauvorhaben



**Lage**  
Drosselweg, Wiesmoor

**Typ**  
2 Bungalows  
4 Einfamilienhäuser

**Wohnfläche**  
100 m<sup>2</sup> - 118 m<sup>2</sup>

**Grundstück**  
413 m<sup>2</sup> - 778 m<sup>2</sup>

**Highlights**

- KfW 70 Standard
- 3-fach-Verglasung
- Be- u. Entlüftungsanlage
- Elektr. Außenrollos
- Pflasterarbeiten für die Auffahrt und Terrasse
- Gaszentralheizung m. Fußbodenheizung EG/DG
- Infrarot Heiztechnik (alternativ)
- DSL vorhanden
- Carport...

**Kaufpreise**

239.000 € - 249.000 €  
zzgl. Käuferprovision von 3,57% inkl. MwSt



Mit insgesamt 6 Einheiten ist das Bauvorhaben im Februar gestartet. Ob ebenerdig oder über 2 attraktiv aufgeteilte Etagen erstrecken sich helle und freundliche Wohnräume mit jeweils Carport und Terrasse. Die Erstellung wird komplett von hiesigen Firmen erfolgen.



**Typ**  
Doppelhaus

**Wohnfläche**  
104 m<sup>2</sup>

**Grundstück**  
429 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis**  
je 208.500 €  
zzgl. Käuferprovision von 3,57% inkl. MwSt



Im Bau befindlich ist dieses Doppelhaus. Beide Haushälften können derzeit noch zum Kauf erworben werden. Zum Haus wird die Pflasterung komplett erfolgen und jeweils ein Carport erstellt. Auf dem Dach wird eine Solaranlage angebracht. Die Fenster werden mit einer Dreifachverglasung und Außenrollläden eingebaut. Das Dachgeschoss mit knapp 35m<sup>2</sup> ist noch ausbaufähig. Auf den Innenbereich kann, aufgrund des frühen Baustadiums, noch Einfluss genommen werden. Die Fertigstellung ist zu Ostern 2019 geplant.



**Ihr Ansprechpartner:**

**Alwin Eilers**  
Dipl.-Immobilienwirt

**Büro Aurich: 04941 / 9842080**  
Große Mühlenwallstraße 39, 26603 Aurich  
info@mayer-dau.de - www.mayer-dau.de

# Megatrend: Individuell Wohnen

## So sieht das Haus von morgen aus

Ein Blick in die Zukunft zeigt: Wohnen wird immer smarter, klimabewusster und individueller. Schon heute entscheiden sich Verbraucher dazu, einzigartige Grundrisse, innovative Energiekonzepte oder außergewöhnliche Fassadengestaltungen zu realisieren. Text: Owners Club

Der erste Eindruck zählt. Und auch auf den zweiten Blick verbirgt sich hinter so mancher konventionell anmutenden Eingangstür ein äußerst energieeffizienter Wohnraum, dessen Geräte und technische Einrichtungen dafür sorgen, dass die perfekte Balance von Komfort und Energieverbrauch erreicht wird. Wie sieht Wohnen in der Zukunft aus? Dieser Bericht nennt die drei wichtigsten Trends des Wohnens.

### Trend 1: Luxuriöse Design-Häuser mit durchdachten Energiekonzepten

Luxuriös, komfortabel energetisch durchdacht und mit individuellen Farbakzenten – mindestens das wünschen sich Eigenheimbesitzer, die Wert auf Luxus ohne Reue legen. Während die einen dazu tendieren, ein äußerlich eher schlichtes Haus zu bauen, dessen wahre Qualitäten in der Haustechnik und in der Materialwahl liegen, wollen die anderen noch mehr. Sie setzen auf Energieeffizienz und Lifestyle vom ersten Spatenstich an. Diesen Anspruch erfüllen die Designhäuser von Jette Joop. In den Stilrichtungen modern, mediterran und klassisch können Verbraucher ein geometrisch klar gegliedertes Eigenheim bauen, das von außen enorm interessant wirkt und von innen raffinierte Details aufweist. Die Individualität erhalten Häuser wie diese durch die Ausstattung und Raumaufteilung: Hochwertige Materialien für Böden, Fenster

und Türen, Badezimmer en Suite (Bad mit direkter Verbindung zum Schlafzimmer) und Beleuchtungskonzepte mit intelligenter Steuerung. Photovoltaikanlagen, Wärmerückgewinnungstechnik, Warmwasserspeicher und Hausbatterien sind sinnvoller Bestandteil solcher Luxus-Smarthomes. Mit klug eingesetzter Technik sparen die Bewohner viel Energie:

Die Haustechnik arbeitet smart, das heißt, dass die einzelnen Geräte und Systeme miteinander kommunizieren und sich aufeinander abstimmen. Nimmt beispielsweise die Sonneneinstrahlung zu, regelt die Haustechnik automatisch die Beschattung betroffener Räume und passt die Heizleistung und Belüftung an. Die Lufttemperatur und -feuchtigkeit wird ständig gemessen und auf einem festgelegten Level gehalten.

Die Haustechnik „lernt“ die Verhaltensweisen der Bewohner kennen und handelt selbstregulierend, beispielsweise so: Der Pkw des Hausherrn meldet sich per Funksignal, sobald es sich in der Nähe des Hauses befindet. Nach Empfang des Signals springt die Heizung an, um das Haus auf die gewünschte Temperatur zu bringen. Ist niemand mehr zu Hause, schaltet sie auf Sparbetrieb, um Energie zu sparen.

Bauherren legen großen Wert auf eine stimmige Finanzierung ihrer Immobilie und achten darauf, dass staatliche Fördermittel für attraktive Konditionen sorgen. Dazu muss das Haus bestimmte energetische Standards in Sachen Verbrauchswerte erreichen, die in der Energieeinsparverordnung festgesetzt sind.

**Julian Dau**  
Bauingenieur





## Trend 2: Generationenkompatibles Wohnen bis ins hohe Alter

40 ist das neue 50, 60 ist das neue 70 – wir Menschen fühlen uns länger jung. Im Jahr 2040 werden Menschen über 65 Jahre gut ein Viertel der deutschen Bevölkerung ausmachen. Der statistische Alterungsprozess ist nur ein Teil, der den demographischen Wandel verdeutlicht. Menschen definieren ihr empfundenes Alter deutlich unter dem biologischen Alter. Diese subjektive Sicht auf das Leben verändert den Lebensstil und das Konsumverhalten der „Silver Generation“. Die Senioren von morgen sind wesentlich fitter als die von gestern. Die „jungen Alten“ sind durchaus offen für technologische Entwicklungen, sie suchen gezielt nach Strategien und Konzepten, die es ihnen ermöglichen, lange selbstbestimmt im eigenen Heim zu leben.

Barrierefrei Wohnen in einer ästhetischen Umgebung wird in Zukunft kein Gegensatz mehr sein. Vielmehr machen sich Architekten, Innenausstatter und Designer schon seit Jahren Gedanken darüber, wie erfolgreiche Wohnmodelle aussehen, die die Bedürfnisse von jungen und alten Menschen miteinander verknüpfen. Es geht um intelligente Zuschnitte der Grundrisse, flexible Innenraumgestaltung sowie um Mobiliar, das sich den Einschränkungen des fortschreitenden Alters flexibel anpasst. Die Konzepte, die sich ergeben, sind nicht nur für Senioren eine echte Erleichterung im Alltag, sondern für jeden Bewohner – unabhängig vom Alter. Es gibt ganz einfache Maßnahmen, die bereits heute davon zeugen:

- komfortable Türbreiten und Durchgänge
- elektrisch bedienbare Fenster und Türen
- ebene Wege ohne Stufen und Stolperfälle
- rutschsichere Oberflächen
- praktische Halterungen und Griffe an Treppen und im Sanitärbereich
- höhenverstellbare Tische, Stühle, Betten und Arbeitsflächen mit passender Beleuchtung

Schon heute bringen Designer Möbel auf den Markt, die multifunktional und ästhetisch sind. Es gibt bereits Stühle, die beim Aufstehen helfend unterstützen, eine Gehhilfe, die gleichzeitig als Transportmöglichkeit oder zur Aufbewahrung dient, Sofas, die mit Rücken- und Armlehnen, variablen

Kopf- und Fußstützen ausgestattet sind sowie neigungs- und höhenverstellbare Betten, die für die optimale Sitz- oder Liegeposition sorgen.

Zudem werden ältere Generationen zukünftig aktiv am sozialen Leben teilnehmen, weil sie mit mobilen Internet-Anwendungen digitale kulturelle Angebote und Social-Media-Plattformen wie selbstverständlich nutzen. Social Media als neues Hobby der Senioren mag im Jahr 2018 noch die Ausnahme sein. Doch die Affinität zu technischen Produkten ist in der nachkommenden Senioren-Generation fest verankert und wird in deren Alltag immer eine Rolle spielen.

## Trend 3: Gemeinsam leben und wohnen

Wer den Eindruck gewonnen hat, dass die Menschen im Seniorenalter zukünftig zurückgezogen und alleine in ihrem vollautomatisierten Zuhause mit elektrisch arbeitenden Pflege-Maschinen leben, der irrt. Denn Trend Nummer drei sagt aus, dass Wohnen in der Zukunft alles andere als einsam sein wird.

Der dritte große Trend der Zukunft basiert auf dem Phänomen, dass Begriffe wie altersgerecht, Seniorenresidenz oder Altenpflegeheim nach und nach aus dem Sprachgebrauch verschwinden. Stattdessen übernehmen neue Begriffe und ganz praktische Wohnprojekte die Vorherrschaft. Gemeinsam wohnen Jung und Alt unter einem Dach wie es zum Beispiel bei diesem generationenübergreifenden Mieterprojekt in Darmstadt der Fall ist. Das Wohnprojekt ist über einen Verein organisiert und verwaltet sich selbst. Die Bewohner konnten sich frühzeitig für die Planung engagieren und ihre individuellen Ideen einbringen. Wohnungen zwischen 50 und 130 m<sup>2</sup> ermöglichen das Zusammenleben von Singles, Paaren und Familien. In solchen Wohnanlagen, die inzwischen von Hamburg bis München zu finden sind, gibt es zum Beispiel ergänzende Einrichtungen wie ein Familienzentrum, Kinderbetreuungseinrichtungen, Wäschereien und häusliche Hilfsangebote. Regelmäßige Zusammenkünfte verbinden die einzelnen Mitglieder der Gemeinschaft, die sich je nach persönlicher Situation füreinander engagieren.

**Fazit: Individualität, Technisierung und Gemeinschaft sind die großen Trends der Zukunft, die schon längst begonnen hat.**

## Ein freundliches Entrée: So wichtig ist Ihr Empfangsbereich

Der erste Eindruck ist entscheidend! Das gilt immer im persönlichen Kontakt mit anderen Menschen, aber auch für die Einrichtung. Wer eine Praxis oder eine Kanzlei betritt, fühlt sich gleich viel wohler, wenn das Ambiente für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Die Empfangstheke oder der Empfangstresen spielt dabei eine wesentliche Rolle. Auch für die Mitarbeiter sind sorgfältig ausgesuchte Empfangstheken eine wichtige Komponente für einen reibungslosen Arbeitsablauf.

Das Unternehmen AS Büromöbel ist auf die Einrichtung von Büros und Empfangsbereichen spezialisiert. Hier finden interessierte Kunden Empfangstheken in zahlreichen Ausführungen - in vielen Abmessungen, aus unterschiedlichen Materialien und für jedes Budget. Standardausführungen sind ebenso im Programm wie Sonderanfertigungen.



### Empfangstheken für jeden Geschmack - Ein Überblick des Sortiments

AS Büromöbel bietet eine umfangreiche Auswahl. Damit gelingt es, die Empfangstheke passend zu den eigenen Vorstellungen zu kaufen. Ein wichtiger Faktor ist das stimmige Gesamtbild: Wenn in der sonstigen Einrichtung klare, sachliche Linien dominieren, sollte der Empfangstresen nicht aus der Reihe tanzen. Ein ähnlicher Charakter sorgt dagegen für Harmonie. Manchmal sind Stilbrüche erwünscht - so kann eine Empfangstheke in einem coolen, ultramodernen Design einen interessanten Akzent setzen.



Auch die verarbeiteten Materialien passen im Idealfall zum Gesamtbild. Beim Experten für Empfangstheken haben Sie die Möglichkeit, Ihre individuelle Lösung zu finden. Die Wirkung der Farben beeinflusst die Stimmung im Raum ebenfalls. Deshalb bietet AS Büromöbel auch farblich ein breites Spektrum.

Preislich bieten die Empfangstheken von AS Büromöbel in allen Varianten ein attraktives Preis-Leistungsverhältnis. Die günstige Theke ist ideal für das kleine Budget, lässt aber trotzdem hinsichtlich Komfort keine Wünsche offen.

Günstige Empfangstheken bieten zum Beispiel die Designlinien AS-LINE, LUNIS, und MARO. Für den kleinen Eingangsbereich empfehlen sich die Modelle OVO, FORO, CUBE oder VALE.



### Empfangstheken mit Beleuchtung - immer ein besonderer Blickfang

Moderne LED-Technik sorgt bei Empfangstresen für raffinierte Lichteffekte. AS Büromöbel setzt aktuelle Technologien ein, mit denen die Empfangstheke zum optischen Highlight wird. Die Beleuchtung weckt die Aufmerksamkeit und ist ein vielseitiges Gestaltungselement. LEDs auf dem neuesten Stand der Technik sind in vielen Farbvarianten erhältlich. So entsteht entweder eine dezente Wirkung oder ein auffallender Kontrast zum sonstigen Material der Theke.

Der Wunsch nach einem außergewöhnlichen Design wird ebenfalls erfüllt. Zwar haben Empfangstheken im klassischen Stil wie die Modelle PERFECT oder STATUS aufgrund des zeitlosen Erscheinungsbildes einen festen Platz im Sortiment. Designorientierte Theken mit einer futuristischen Optik und den gleich guten Gebrauchseigenschaften können jedoch im Empfangsbereich ein spannendes Möbel sein. Im Lieferprogramm von AS Büromöbel treten Modelle wie CONFUS oder ICEBERG mit einer faszinierenden Ausstrahlung auf.



#### Genauso wichtig wie Optik und Design: Die Eigenschaften einer Empfangstheke

Wer in einer Arztpraxis, im Kosmetikstudio, beim Physiotherapeuten oder im Friseursalon eine Empfangstheke installiert, muss auch ergonomische Grundsätze beachten. An einem modernen Empfangstresen spüren Kunden, Mandanten und Patienten: Hier bin ich willkommen. Die Theke wirkt einladend und freundlich. Auf der anderen Seite freuen sich Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, wenn die Empfangstheke einen störungsfreien Arbeitsablauf garantiert. Sinnvoll angeordnete Ablageflächen und Stauraum sind wichtige Bestandteile.

Das Team von AS Büromöbel bietet eine gute Beratung, wenn es um den Kauf von Empfangstheken geht. Die geradlinige Variante ist ebenso im Sortiment wie die geschwungene Theke. Modelle über Eck oder besonders großzügige Empfangstresen bieten die Möglichkeit, dass sich mehrere Personen gleichzeitig gut aufgehoben fühlen.



#### Auf die richtige Planung kommt es an

Ob günstig oder teurer, klein oder großzügig bemessen, mit oder ohne Beleuchtung: Die Empfangstheke muss für den täglichen Arbeitsablauf gerüstet sein. Dazu gehört neben einer guten Materialwahl und einer soliden Verarbeitung auch die richtige Planung. Die Planungen sind bei AS Büromöbel kostenlos und unverbindlich und das mit hochwertiger 3D-Technik.



#### Hinter den Kulissen: Wissenswertes zu AS Büromöbel GmbH

Das Unternehmen AS Büromöbel GmbH mit Sitz in Bremen ist Ihr kompetenter Ansprechpartner rund um Empfangstheken und allen anderen Büromöbel seit mehr als 10 Jahren. Das Sortiment umfasst die gesamte Bandbreite vom Aktenschrank bis zum Rollcontainer. Mit Beistellmöbeln und Stauraummöbeln lässt sich die Empfangstheke optimal ergänzen. Die Lieferung erfolgt innerhalb Deutschlands sowie nach Österreich, in die Schweiz und in die Niederlande. Auf Wunsch natürlich auch mit Montage. Das Team von AS Büromöbel ist telefonisch, per E-Mail oder Fax erreichbar. Auf der Webseite steht ein Kontaktformular zur Verfügung.



Kirchweg 214  
28199 Bremen  
Tel.: 0421-8302410  
Fax: 0421-830241-30  
Email: [info@as-bueromoebel.de](mailto:info@as-bueromoebel.de)  
Web: [www.as-bueromoebel.de](http://www.as-bueromoebel.de)

## Wenn das heimische Bad zur Wellnessoase wird

Ein Rückzugsort, in dem Körper und Seele neue Kraft tanken und sich regenerieren können – das muss nicht gleich ein teures und überlaufenes Spa sein. Eine wohltuende Wellnessoase lässt sich auch im eigenen Bad wunderbar realisieren. Text: Owners Club

Im Zeitalter von Stress, Doppelbelastungen und dem Anspruch an ständiger Erreichbarkeit und Leistungsfähigkeit sehnen sich immer mehr Menschen nach kleinen Oasen, in denen sich der Körper optimal erholen kann. Wellnessresorts liegen daher nach wie vor im Trend. Doch vielen fehlt es an Zeit, um hier regelmäßig auszuspannen. Dabei lässt sich mit relativ geringem Aufwand das eigene Badezimmer in einen Wellnessstempel verwandeln. Steht ohnehin eine Renovierung oder Sanierung des Badezimmers an, bietet dies die ideale Voraussetzung, um neueste Wellnessrends umzusetzen.

### Die perfekten Komponenten für ein Wellness-Bad

Ein Badezimmer wird dann zum perfekten Wellnessstempel, wenn es gelingt, eine Wohlfühlatmosphäre zu schaffen, die Komfort und Luxus bietet und die stressige Außenwelt auszuschließen vermag. Damit dies gelingt, ist ein optimales Zusammenspiel aller Komponenten notwendig. Dazu gehören eine gut durchdachte Raumaufteilung, ein Einrichtungskonzept, das dem persönlichen Geschmack entspricht und für Wohlgefühl sorgt, sowie die entsprechende Ausstattung.

Die Möglichkeiten sind vielseitig, auch mit kleinerem Budget lässt sich vieles umsetzen, und auch ein eher überschaubares Bad kann mit dem richtigen Konzept zur kleinen Wellness-Oase werden.

### Die perfekte Raumaufteilung

Planen Sie die Aufteilung Ihres Badezimmers sorgfältig. Was lässt sich auf dem vorhandenen Raum realisieren? Werden alle Bereiche clever genutzt, ist es unter Umständen möglich, sowohl Dusche als auch Badewanne im Wellness-Bad unterzubringen. Achten Sie jedoch darauf, dass das Badezimmer nicht zu überladen wirkt. Denn ein vollgestellter Raum sorgt unmerklich für mentalen Stress und verhindert die maximale Entspannung. Ist nicht alles Gewünschte auf dem vorhandenen Raum realisierbar, konzentrieren Sie sich auf das für Sie Wesentliche. Es muss unter Umständen nicht der ausladende Whirlpool sein. Auf engem Raum erfüllt eine moderne ebenerdige Dusche mit Wellness-Funktionen ebenfalls ihren Zweck.

Falls es möglich sein sollte, empfiehlt es sich, die Toilette aus dem Blickfeld zu nehmen. Vielleicht verfügen Sie über ein separates Gäste-WC. Oder sie lassen eine halbhohe Trennwand einziehen, die die Toilette zumindest optisch abgrenzt.

Ist das Badezimmer vollständig in Sanierung, sollten Sie alle Möglichkeiten in Erwägung ziehen: Gibt es beispielsweise die Möglichkeit, eine Wand einzureißen und so mehr Platz zu schaffen? Lässt sich nachträglich ein Tageslichtfenster einsetzen? All diese Änderungen lassen sich im Rahmen einer Badsanierung mit wenig zusätzlichem Aufwand realisieren, haben aber einen großen Effekt auf Ihr Wellness-Bad. Gerade das Tageslichtfenster ist fast schon ein Muss. Es sorgt für angenehme Lichtverhältnisse, lässt uns automatisch wohler fühlen und garantiert auch die bestmögliche Lüftung aus Schutz vor Schimmelbildung.

### Gestalten Sie Ihr Bad nach Ihren Wünschen

Auch das Einrichtungskonzept will wohl geplant sein. Überlegen Sie im Vorfeld, welchen Charakter Ihr Badezimmer haben soll. Zieht sich ein roter Faden durch Ihren Einrichtungsstil, sorgt dies für einen besonderen Wohlgefühlcharakter. Vielleicht möchten Sie ein Bad, das Naturverbundenheit ausstrahlt. Lieben Sie maritim en Charme, oder wünschen Sie sich einen Wellnessstempel mit orientalischem Charakter? All diese Ideen lassen sich mühelos umsetzen. Dies gelingt mit der entsprechenden Farbgebung und der Kombination entsprechend passender Accessoires und Deko-Elementen.

Verzichten Sie auch hier auf überladene Deko, sondern setzen Sie lieber gezielte Akzente. Damit der Geist sich wohlfühlen und entspannen kann, sind wenige Farben, die miteinander harmonieren, empfehlenswert. Hier bieten sich Natur- und Erdtöne besonders an. Zarte Gelb- und Vanilletöne sind zudem energispendend und streicheln die Seele. Grüntöne sind ideal für Menschen mit großer Naturverbundenheit. Zu dunkle Farben wirken hingegen eher bedrückend, es sei denn, das Badezimmer ist groß und entsprechend optimal beleuchtet. Auch vom klassischen Weiß ist eher abzuraten, weil dies oftmals einen klinischen Charakter erzeugt. Wichtig ist jedoch immer Ihr persönlicher Geschmack.



Foto: © denisismagilov /Fotolia.com

### Die richtigen Materialien

Fliesen sind in einer Nasszelle natürlich unverzichtbar. Kombinieren Sie diese bestenfalls mit Holzelementen, weil Holz für wahren Wohlgefühl sorgt. In Kombination mit Pflanzen und anderen natürlichen Stoffen wie Bambus oder Leinen fühlen Sie sich in Ihrem Badezimmer „geerdet“. Besonders beliebt sind nach wie vor Fliesen in edler Holzoptik oder Natursteinfliesen.

### Wellnesseinrichtung für jeden Geldbeutel

Wer sich sein neues Badezimmer etwas kosten lässt, investiert in eine ausladende Badewanne mit integrierten Düsen und Massagefunktionen. Auch im Bereich der Duschpaneele gibt es mittlerweile tolle Konzepte, die alles vom sanften Regenschauer bis energispendendem Massagestrahl bieten. Ist das Badezimmer groß, so ist eine eigene kleine Sauna oder eine Infrarotkabine das Sahnehäubchen.

Doch auch mit deutlich kleinerem Budget lässt sich der Wellnesscharakter umsetzen. Duschpaneele gibt es auch in günstigeren Varianten. Manche haben integrierte Infrarotbeleuchtungen, die einen adäquaten Ersatz für teure und platznehmende Kabinen darstellen. Fehlt das nötige Kleingeld für einen Whirlpool, so kann die alte Badewanne mit einer Massagematte ausgestattet werden. Stimmen dann auch die kleinen, aber feinen Details, so ist auch das Low-Budget-Wellnessbad der ideale Ort, um auszuspannen.

### „Stresserzeuger“ verbannen

Wollen Sie sich in Ihrem Badezimmer rundum wohlfühlen, sollten Sie alle Elemente, die bereits mental für Stress sorgen, aus diesem Bereich verbannen. Dazu gehören Waschmaschine und Trockner, die Wäschespinnende oder andere Reinigungsutensilien. Versuchen Sie immer, hier andere Stauraumöglichkeiten in separaten Räumen oder im Keller zu schaffen, damit Ihr Badezimmer allein den schönen Dingen des Alltags vorbehalten bleibt.

### Angenehmes Lichtkonzept ein „Muss“

Die Beleuchtung spielt eine grundlegende Rolle. Sie entscheidet im Wesentlichen darüber, wie wohl wir uns in einem Raum fühlen. Widmen Sie daher Ihrem Lichtkonzept im Wellness-Bad die notwendige Aufmerksamkeit. Sanftes Licht sollte indirekt sein und eine angenehme Nuance haben. Achten Sie darauf, dass es weder zu grell, noch zu dunkel ist. Ideal sind Lichtpanels, die oberhalb des Spiegels oder seitlich davon installiert werden. Idealerweise lässt sich das Licht dimmen, so dass Sie die Möglichkeit haben, bei gedämpftem Licht und Kerzenschein im Whirlpool zu entspannen, für Ihre Morgendusche jedoch entsprechend angenehm helle Beleuchtung zur Verfügung haben.



Foto: © XtravaganT/Fotolia.com

### Duftkonzept integrieren

Arbeiten Sie mit Düften. Hierzu gibt es hübsche Duftlampen, Duftstäbchen etc. Verzichten Sie auf synthetische Stoffe und nutzen Sie natürliche Öle, um die gewünschte Atmosphäre zu schaffen. So wirken Zitrusdüfte beispielsweise am Morgen aktivierend. Lavendelduft sorgt hingegen für Beruhigung am Abend. Oder Sie nutzen orientalische Öle, um sich wie in einem Märchen aus 1001 Nacht fühlen zu können.

Vergessen Sie nicht eine gemütliche Sitzcke in Ihr Wellnessbad zu integrieren. Gelingt diese perfekte Kombination aus allen Komponenten, steht Ihr persönlicher kleiner Wellnessstempel dem teuren Resort in nichts nach.

### Owners Club Real Estate

Dein Weg zu Immobilien – Dein Weg zu Eigentum und Wohlstand. Wenn du keine Infos zu Investments und Lifestyle mehr verpassen möchtest, melde dich einfach kostenfrei hier zu unserer Community an:

<https://www.ownersclub.immo/owners-club/>

Immobilienunternehmer informieren sich hier:

<https://www.ownersclub.info/>

## Oldenburg: Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage in Ofenerdiek



Wohnfläche: 175 m<sup>2</sup>  
Baujahr: 1980

Grundstücksfläche: 1.000 m<sup>2</sup>

**399.000,00 €**

Obj.Nr. 4637

## Bremen: Renovierte 1-Zimmer-Wohnung in Zentrumslage



Wohnfläche: 43 m<sup>2</sup>  
Baujahr: 1965

**164.000,00 €**

Obj.Nr. 4544

Alle Angebote auf dieser Seite sind freibleibend, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.  
Alle Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers, die Prüfung obliegt dem Verkäufer

Stand 02/2019

## Rastede: Außergewöhnliches Anwesen mit vielen Highlights



Wohnfläche: 286,44 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1910

Grundstücksfläche: 10.079 m<sup>2</sup>

Saniert: 1999

# 874.000,00 €

Obj.Nr. 4067

## Achim: Repräsentatives EFH mit Schwimmbad unmittelbar vor der Bremer Stadtgrenze



Wohnfläche: 274 m<sup>2</sup>

Baujahr: 2004

Grundstücksfläche: 1.172 m<sup>2</sup>

# 770.000,00 €

Obj.Nr. 4473

Stand 02/2019

Alle Angebote auf dieser Seite sind freibleibend, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.  
Alle Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers, die Prüfung obliegt dem Verkäufer

## Rastede: Kapitalanleger aufgepasst! Vier-Neubau-Eigentumswohnungen



Wohnfläche: 318 m<sup>2</sup>  
Baujahr: 2019

Grundstücksfläche: 1828 m<sup>2</sup>

**799.000,00 €**

Obj.Nr. 4415

## Achim: Einzigartige Villa in unmittelbarer Nähe zur Weser



Wohnfläche: 484 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 408 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 3.311 m<sup>2</sup>

**1.600.000,00 €**

Obj.Nr. 4526

Alle Angebote auf dieser Seite sind freibleibend, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.  
Alle Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers, die Prüfung obliegt dem Verkäufer

Stand 02/2019

## Doppelhaushälfte auf Norderney



Wohnfläche: 125 m<sup>2</sup>  
Baujahr: 1903

Grundstücksfläche: 104 m<sup>2</sup>

**629.000,00 €**

Obj.Nr. 4549

## Hesel: Reetdachhaus mit Potential



Wohnfläche: 350 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 100 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 2.000 m<sup>2</sup>  
Baujahr: 1998

**459.000,00 €**

Obj.Nr. 4345

Stand 02/2019

Alle Angebote auf dieser Seite sind freibleibend, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.  
Alle Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers, die Prüfung obliegt dem Verkäufer

## Oyten: Schöne und solide Doppelhaushälfte



Wohnfläche: 150 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 478 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1962

**319.000,00 €**

Obj.Nr. 4491

## Einfamilienhaus in Strackholt



Wohnfläche: 145 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 1.306 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1961

**229.000,00 €**

Obj.Nr. 4618

Alle Angebote auf dieser Seite sind freibleibend, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.  
Alle Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers, die Prüfung obliegt dem Verkäufer

Stand 02/2019

## Rastede: Großzügiges Einfamilienhaus mit großem Garten



Wohnfläche: 264 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 3.079 m<sup>2</sup>

# 399.000,00 €

Obj.Nr. 3804

## Ihlow: Exklusives Anwesen mit vielen Extras



Wohnfläche: 265 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 7.200 m<sup>2</sup>

Baujahr: 2002

# 849.000,00 €

Obj.Nr. 4438

Stand 02/2019

Alle Angebote auf dieser Seite sind freibleibend, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.  
Alle Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers, die Prüfung obliegt dem Verkäufer



### Aurich

Große Mühlenwallstr. 39  
26603 Aurich

Tel.: 04941 / 9842080



### Bad Zwischenahn

Am Hogen Hagen 31  
26160 Bad Zwischenahn

Tel.: 04403 / 3099  
Fax: 04403 / 937429



### Bremen

Violenstraße 33  
28195 Bremen

Tel.: 0421 95700180



### Bremerhaven

Minna-Rattay-Weg 12  
27574 Bremerhaven

Mobil: 0152 / 56761260



### Oldenburg

Nadorster Straße 292  
26125 Oldenburg

Tel.: 0441 / 35036080  
Fax: 0441 / 39012569



### Rastede

Oldenburger Str. 280  
26180 Rastede

Tel.: 04402 / 83083  
Fax: 04402 / 3910

# MAYER & DAU

---

## IMMOBILIEN GMBH