



ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.

Heidi Reichenberger



Sie wollen verkaufen, kaufen oder vermieten?

Ich bin Ihre RE/MAX-Maklerin im Münchner Südwesten und Großraum München. Mit über 10 Jahren Erfahrung in der Immobilienbranche setze ich meine Kompetenz für die Vermittlung Ihrer Immobilie ein - seriös, individuell und erfolgreich.

Sie können eine erstklassige Leistung und eine höchst professionelle Betreuung Ihrer Immobilie von mir erwarten - ob Villa, Haus oder Wohnung!

Nutzen Sie die Vorteile eines großen Netzwerkes in Verbindung mit lokaler Marktpräsenz!

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

RE/MAX Best Service Immobilien
Waldfriedhofstrasse 28
81377 München-Hadern
www.remax-best-service.de
T 089 71 90 90-88
M 0179 53 58 012
E heidi.reichenberger@remax.de

Machen Sie Ihr Haus winterfest!

So können Frost und Schnee Ihrem Heim nichts anhaben.



Die Winter hierzulande scheinen tendenziell milder zu werden. Heftige Schneefälle gab es im letzten Jahr nur in Bayern und Sachsen. Andererseits sind extreme Wetterlagen häufiger geworden und so sollte der Hausbesitzer auf jeden Fall gewappnet sein. Denn durch die kalte Witterung können aus kleineren Schäden Sanierungsfälle werden.

Fangen Sie mit Ihrem Hauscheck am besten gleich oben an: auf dem Dach. Falls Sie ein geübter Heimwerker sind und über eine Absturzsicherung verfügen, können Sie selbst überprüfen, ob es undichte Stellen gibt. Fehlen Ziegel? Sind einige lose oder verschoben? Strategisch klug ist es, zu warten, bis die Herbststürme kräftig an den Dachpfannen gerüttelt und diesen Test erledigt haben.

Dachpfannen und Dachrinne.

Fehlende oder defekte Dachpfannen müssen jedoch unbedingt noch vor dem Winter ersetzt werden, denn ist das Wasser erst einmal unter die Unterspansbahn gelaufen, wird es teuer. Gefrorenes Wasser dehnt sich aus

und kann bereits kleine Risse auf den Dachpfannen oder Schäden an der Isolierung aufreißen lassen.

Prüfen Sie auch, ob Antennen und gegebenenfalls das Schneefanggitter fest montiert sind. Die Wartung der Solaranlage sollte der Fachmann übernehmen.

Auch der solide Sitz der Dachrinnen sollten vor dem Winter gecheckt werden. Im Herbst bleibt viel Laub darin hängen, das unbedingt entfernt werden muss. Sonst kann das Wasser nicht richtig ablaufen, wenn der Schnee schmilzt. Unser Tipp: Wenn Sie einen Dachrinnenschutz anbringen, gelangt das Laub nicht in die Fallrohre und lässt sich leicht und schnell beseitigen.

Die Fassade checken.

Der nächste prüfende Blick sollte dem Mantel ihres Hauses, also der Fassade, gelten. Ist sie beschädigt, können Nässe und Frost in das Mauerwerk eindringen. Bessern Sie Putzschäden und Risse unbedingt aus, bevor der erste Frost dafür sorgt, dass der Putz weiter aufplatzt. Ist die Dämmung erst einmal nass, verliert sie ihre isolierende

Wirkung und es können Kältebrücken entstehen. Und wenn Sie schon einmal draußen sind, vergessen Sie auch nicht, die Hähne an den Außenarmaturen zu öffnen, damit restliches Wasser vor dem Frost abfließen kann.

Sind Türen und Fenster dicht?

Auf dem Weg ins Hausinnere sind die Fenster und Türen an der Reihe. Schließen Sie dicht? Prüfen sie die Scharniere und die Dichtungen zwischen Fensterflügel und Rahmen und tauschen sie letztere gegebenenfalls aus. So sparen Sie nicht nur Heizkos-

ten, sondern beugen auch Schimmelbildung durch Kondenswasser vor.

Heizungsanlage warten lassen.

Die beste Zeit für die jährliche Heizungs wartung ist kurz vor Wintereintritt. Bereits kleine Änderungen in den Einstellungen können unnötige Kosten ersparen, die zum Beispiel durch eine zu hoch eingestellte Vorlauf temperatur entstehen. Denken Sie auch daran, die Heizkörper zu überprüfen und gegebenenfalls zu entlüften.

Sicherheit rund ums Haus.

An dunklen Wintertagen kann eine ausreichende Außenbeleuchtung besonders bei Glatteis Unfällen vorbeugen. Ist die (LED-)Beleuchtung auf allen Wegen und Treppen rund ums Haus hell genug? Eine helle Außenbeleuchtung verhindert nicht nur Stürze, sondern schreckt auch Einbrecher ab.

Quellen: heimwerker.de, my-hammer.de, heimhelden.de, t-online.de, praxistipps.focus.de, vpb.de

Französische Zwiebelsuppe.

Testen Sie unser Rezept für den französischen Klassiker.

Das deftige Gericht wird meist in Pariser Bistros als einfache Mahlzeit angeboten. Sie ist sättigend als Hauptspeise, eignet sich aber auch als Vorspeise zu Menüs.

Und so geht's:

Zwiebeln in Ringe schneiden. Knoblauchzehen fein würfeln. Butter oder Margarine in einem Topf erhitzen, Zwiebeln und Knoblauch darin hellgelb rösten. Mit Mehl bestäuben und unter Rühren fünf Minuten durchschwitzen lassen. Mit der Brühe und dem Weißwein auffüllen und umrühren. 20 Minuten bei kleiner Wärmestufe kochen lassen. Mit Salz und Pfeffer abschmecken. Die entrindeten Weißbrotscheiben kräftig tosten und in eine feuerfeste Form legen.



Die Suppe darauf gießen und mit dem geriebenen Käse streuen. Sofort im vorgeheizten Ofen auf die obere Schiene stellen (230 Grad, Gas Stufe 6). Suppe aus dem Ofen nehmen und sofort servieren. **Guten Appetit!**



Rezept

Zutaten
für vier Personen:

- 4 Scheiben Weißbrot (oder Toast)
- 2 Zehen Knoblauch
- Salz, schwarzer Pfeffer
- 20 g Mehl
- 1 l Fleischbrühe
- ¼ l Weißwein
- 100 g geriebener Hartkäse
- 500 g Zwiebeln



Holz im Bad? Das geht!

Holz ist Trumpf.

Der Zurück-zur-Natur-Look erobert zunehmend auch die Badezimmer. Dort kommt das Naturmaterial mit seiner warmen, weichen Optik ganz groß raus und verwandelt einen funktionalen Raum in ein behagliches Home-Spa.

Dass das warme Naturmaterial in Form von Regalen und Schränken und sogar als Verkleidung für Badewanne und Toilette zunehmend auch ins Bad einzieht, ist keineswegs nur eine Laune des aktuellen Einrichtungstrends. Vielmehr gehört Holz zu den ältesten Baustoffen in Badezimmern

und Feuchträumen und verbreitet zum Beispiel traditionell in japanischen Badehäusern Wärme und Geborgenheit. Skandinavische Saunen werden von jeher aus unbehandeltem Fichtenholz gebaut, denn Holz atmet und nimmt Feuchtigkeit auf und reguliert so das Raumklima. Darüber hinaus besitzt das Naturmaterial sogar eine antibakterielle Wirkung.

Wärme und Natürlichkeit.

Holz strahlt Wärme und Natürlichkeit aus und qualifiziert sich damit automatisch für das heimische Badezimmer, das im Zeitalter offener Grundrisse

als Rückzugsort und Ruhepol dient. Und da es wesentlich angenehmer ist, einen warmen Holzboden unter den nackten Füßen zu haben als kalte Bodenfliesen, wird Holz auch immer häufiger als Bodenbelag verwendet.

Aber Holz im Bad? Manch einer riecht da schon den Schimmel. Doch fachgerecht verbaut und versiegelt können Badedämpfe und Wasserspritzer auch massivem Holz nichts anhaben, ausreichende Belüftung vorausgesetzt.

Gern verwendet werden Hölzer, die Säureanteile in Putzmitteln verkraften.

Dazu gehören zum Beispiel Mahagoni, Buche, Erle, Fichte, Ahorn, Kiefer, Kirschbaum, Nussbaum, Esche, Teak, Douglasie und Lärche. Generell ge-

nügt es jedoch, das Holz mit einem feuchten weichen Tuch und mildem Spielmittel zu reinigen. Ideal für den Badezimmerboden sind harte Hölzer

wie Buche, Esche oder Eiche oder auch exotische Sorten wie Merbau, Wenge und Jatoba.

Wenn der Mieter auf den Hund kommt.

Darf der Vermieter den Vierbeiner verbieten?



Die Tier- und insbesondere die Hundehaltung sorgt immer wieder für Stress und Streit zwischen Wohnungseigentümern und Mietern und beschäftigt nach wie vor die Gerichte. In einem aktuellen Fall verurteilte das Amtsgericht München eine Vermietererbengemeinschaft dazu, einem Klägerehepaar in München-Neuhausen die Haltung eines Hundes zu erlauben.

Um Problemen mit den Mitmietern vorzubeugen, befragten die Mieter einer Viereinhalb-Zimmer-Wohnung in München, die ihren beiden Kindern einen Hund aus dem Tierheim schenken wollten, im Vorfeld ihre Nachbarn. Doch während diese das Vorhaben akzeptierten, lehnten die Eigentümer, eine Vermietererbengemeinschaft, das Ansinnen der Familie ab. Man habe noch keiner Mietpartei die Hundehaltung erlaubt, hieß es zur Begründung. Außerdem äußerten die Vermieter Bedenken hinsichtlich der Versorgung des Tieres: die schulpflichtigen Kinder (13 und 15 Jahre) könnten sich erst nach 16 Uhr um den Hund kümmern, die Eltern seien beide berufstätig.

Gericht entschied zugunsten der Mieter.

Die Familie akzeptierte die Ablehnung nicht und klagte schließlich vor dem Münchner Amtsgericht. Das Gericht entschied zugunsten der Mieter (AZ

411 C 976/18), da die vom Vermieter vorgebrachten Ablehnungsgründe nicht ausreichten, um die Hundehaltung zu verbieten: Die Wohnung biete ausreichend Platz für die Hundehaltung, Grünflächen für Gassgänge seien leicht und schnell zu erreichen. Eine artgerechte Haltung des Tieres stehe nicht infrage, begründete das Gericht, denn das klagende Ehepaar konnte auf langjährige Erfahrung im Halten und Erziehen von Hunden ebenso wie auf Empfehlungsschreiben der Hundetrainerin und des Tierheims für das gewünschte Tier verweisen. Die Ehefrau arbeite zudem nur in Teilzeit und die Kinder kämen mittags aus der Schule. In Urlaubszeiten seien die Großeltern bereit, sich um den Hund zu kümmern.

Artgerechte Haltung und Erziehung.

Bei artgerechter Haltung und richtiger Erziehung sei nicht davon auszugehen, dass der Hund durch verstärktes Jaulen oder Gebell auf sich aufmerksam mache oder Schaden an der Wohnung anrichte. Die Kläger hätten sich außerdem bereit erklärt, eine entsprechende Versicherung abzuschließen.

Auch die Rasse des Tieres, ein Magyar Vizsla, gab keinen Anlass zur Besorgnis. Der ungarische Vorsteherhund gilt als freundlich, sensibel und ausgeglichen. Die Ablehnung des Vermieters beruhe auf allgemeinen Befürchtungen,

es lägen keine konkreten Anhaltspunkte für eine zu erwartende unzumutbare Belästigung vor, entschied das Amtsgericht. Der Hund durfte also einziehen.

Grundsätzliches Verbot unzulässig.

Dennoch bleibt die Hundehaltung in Mietwohnungen eine Einzelfallentscheidung und bedarf der Erlaubnis des Vermieters, auch wenn ein grundsätzliches Verbot der Hunde- und Katzenhaltung durch eine Klausel im Mietvertrag nicht zulässig ist. So hatte der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs im März 2013 (VIII ZR 168/12) entschieden, dass ein generelles Verbot den Mieter unangemessen benachteilige und dem Grundgedanken der Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters widerspräche.

Ob eine Tierhaltung jedoch mit dem vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung vereinbar ist, muss durch eine umfassende Interessenabwägung im Einzelfall entschieden werden. Dabei müssen die Belange und Interessen nicht nur der Mietvertragsparteien, sondern auch der anderen Hausbewohner und Nachbarn berücksichtigt werden, wie es in diesem Fall ja bereits im Vorfeld geschehen ist.

Sollte sich der Vierbeiner jedoch zum Beispiel durch ständiges Kläffen oder Verschmutzen der Gemeinschaftsflächen als Störfaktor erweisen und den Unmut der Hausgemeinschaft auf sich ziehen, kann seine Haltung auch nachträglich untersagt werden.

Blinden- und Therapiehunde sind von all diesen Regelungen ausgenommen. Sie bedürfen keiner Genehmigung, müssen jedoch einen Nachweis über ihre spezielle Eignung besitzen.

Quellen: Amtsgericht München, Pressemitteilung vom 01.03.2019, mietrecht.com, dejure.org, juris.bundesgerichtshof.de, urteile-mietrecht.net, immonet.de

Aktuelle Mietangebote



3 exklusive Wohnungen im Neubau

München - Großhadern

In absolut bevorzugter Wohnlage in Großhadern liegt ruhig und doch gut erreichbar ein Neubauprojekt mit 3 großzügigen Wohnungen.

Eine Gartenwohnung im Erdgeschoss, alles auf einer Ebene mit zusätzlichem Hobbyraum im UG, großzügig wie ein eigenes Haus mit ca. 125 m², zwei Bäder und einem großem Privatgarten.

Im 1. Stock lichtdurchflutete 4 Zimmer auf ca. 111 m², Platz für die ganze Familie mit einem modernen Grundriss.

Im Dachgeschoss gemütliche ca. 81 m² mit sonnigem Balkon und eigenem Zugang.

Alle Wohnungen sind hochwertig ausgestattet.

Jeder RE/MAX-Franchise- und Lizenznehmer ist rechtlich selbständig. Die Objektdaten beruhen auf Angaben des Auftraggebers, für die wir keine Gewähr übernehmen.



Schöne 2-Zi-Whg. mit Komplettausstattung

München - Milbertshofen

Einziehen und Wohlfühlen: Möbliert von Bad, Küche, Wohnen und Schlafen - bietet die Wohnung maximalen Komfort. Modern und geschmackvoll wurde die Wohnung 2015 renoviert und kann von Ihnen zum 01.12.2019 mit kompletter Inneneinrichtung angemietet werden.

Auf dem großen Westbalkon können Sie ab Nachmittag die Sonne genießen. Im Keller gibt es ein kleines Kellerabteil und ein Duplexparker (oben) in der Tiefgarage gehört zu der Wohnung.

Die Wohnung wird komplett möbliert vermietet.

Wertermittlung Ihrer Immobilie

Den Wert Ihrer Immobilie zu ermitteln, ist der erste wichtige Schritt beim Verkauf des Objekts. Sie erhalten damit einen wichtigen Anhaltspunkt, zu welchem Preis Sie Ihre Immobilie an den Markt bringen sollten.

Ich möchte:

- meine Immobilie vermieten
- meine Immobilie verkaufen
- meine Immobilie bewerten lassen
- _____

Bitte kontaktieren Sie mich:

Nachname

Telefon

Strasse u. Nr.

PLZ und Ort

Hinweis zum Datenschutz:
Ich willige ein, dass meine Daten zur Erfüllung dieser Anfrage vom Immobilienbüro verarbeitet werden dürfen. Ich bin darüber informiert, dass ich diese Einwilligung jederzeit widerrufen kann.

Das Porto übernimmt RE/MAX für Sie.

RE/MAX Best Service Immobilien

Heidi Reichenberger
Waldfriedhofstrasse 28
81377 München-Hadern

