



# 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](http://www.remax-best-service.de)

T 089 71 90 90-88

M 0179 53 58 012

E [heidi.reichenberger@remax.de](mailto:heidi.reichenberger@remax.de)

## Urbane Dörfer: Die neue Lust aufs Land.

Wie digitales Arbeiten Städter aufs Land bringen kann.



**Während es in deutschen Städten immer schwieriger wird, passenden und bezahlbaren Wohnraum zu finden, bluten die ländlichen Gebiete, vor allem in den alten Bundesländern, zunehmend aus. Seit Jahren sucht die Politik nach Wegen, dem entgegenzusteuern, doch Landleben lässt sich nicht einfach verordnen. Die zunehmende Akademisierung hat diesen Trend noch verstärkt. Berufstätige wohnen und arbeiten in den Städten, wer eine Familie gründet, zieht allenfalls in die auch immer teurer werdenden Speckgürtel der Metropolen.**

Doch mittlerweile gibt es kleine Kommunen, die bewusst junge Städter anlocken. „Speckwürfel inmitten des schrumpfenden Raumes“ nennt Reiner Klingholz, Leiter des Berlin Instituts

für Bevölkerung und Entwicklung, sie. Und es gibt innovative Menschen wie Digital-Projektmanager Philipp Hentschel, der mit seiner Familie raus aus der Stadt will, wo es immer enger, voller und teurer wird. Gemeinsam mit gleichgesinnten Berlinern hat er eine Genossenschaft gegründet und baut gerade einen verfallenen Gutshof im Dorf Prädikow in Brandenburg zu einem Wohn- und Arbeitsdomizil um. 60 bis 100 Erwachsene und Kinder sollen hier Platz finden – und davon gibt es auf dem großen Vierseithof mit neun Hektar Land mehr als genug.

Der Hof Prädikow ist eines von 18 Projekten, die das Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung in der Studie „Urbane Dörfer - Wie digitales Arbeiten Städter aufs Land bringen kann“ untersucht hat. Die Forscher

wollten wissen, für wen der Umzug aufs Land überhaupt interessant ist und welche Unterstützung diese Menschen brauchen. Einige der Projekte stecken noch in den Kinderschuhen, andere sind bereits im dörflichen Alltag verankert.

### Digitales Arbeiten geht überall.

Bei den Stadtflüchtigen handelt es sich keineswegs nur um nostalgische Backsteinromantiker, Menschen wie Philipp Hentschel wollen das Leben auf dem Land vielmehr mit viel Tatkraft und Engagement neu erfinden. Paradoxiereise haben gerade Menschen, die in der digitalen Arbeitswelt aufgewachsen sind, die besten Voraussetzungen für die Stadtfucht haben, denn digitales Arbeiten kann überall stattfinden. So sind es vor allem Akademiker, die in Kreativ- und Wissensberufen arbeiten, die das Land als neuen Lebensort für sich entdecken – und dabei neue Formen gemeinschaftlichen Wohnens und Arbeitens schaffen.

Freiberufler und Selbstständige wie Mediengestalter, Architekten und Journalisten können ihre Arbeit mit aufs Land nehmen und teilen sich dort Büroräume, um nicht allein vor dem

PC zu sitzen. Voraussetzung hierfür ist allerdings eine gute Verbindung zum weltweiten Netz, und die ist, trotz anderslautender Versprechen der Bundesregierung, durchaus nicht flächendeckend gegeben.

Andere suchen sich auf dem Land neue Stellen, denn pendeln will auf Dauer niemand. Wieder andere nutzen die Chance für einen beruflichen Wandel. So hat Philipp Hentschels Frau, ehemals Programmiererin, auf Tischlerin umgelernt.

### Impulse für die Dorfentwicklung.

Auch die Kommunen profitieren davon, dass neues Leben in alte Fabriken, Mühlen, Klosteranlagen und Landgüter einzieht, denn es handelt sich um baufällige Gebäude, die die Kommune sonst auf eigene Rechnung abreißen müssten. Doch damit nicht genug, bringen die Städter auch Ideen und Impulse für die dörfliche Entwicklung mit, denn sie wollen ihr neues Umfeld aktiv mitgestalten.

Nicht nur digitale Arbeitsinseln entstehen im „Dorf 4.0“, sondern auch neue Treffpunkte für die Dorfbewohner und die Zugezogenen. Die Städter eröffnen Cafés, Hofläden, organisieren

Kulturfestivals oder gründen Initiativen für die Nahversorgung von Lebensmitteln. Der zugezogene Nachwuchs rettet den ein oder anderen Dorfkindergarten.

Einige Orte haben durch ihre neuen Bewohner und Angebote sogar so viel Bekanntheit erlangt, „dass die Städter sich am Wochenende in Scharen aufmachen, um in der alten Gärtnerei Kaffee zu trinken, die Ausstellung lokaler Künstler zu besuchen und am Ende das frisch geerntete Gemüse aus dem lokalen Permakulturgarten zu kaufen“, heißt es in der Studie.

Zwar gäben die untersuchten Projekte keine Gewähr für eine Trendwende, räumen die Macher der Studie ein, doch mit Unterstützung durch eine Politik, die die Zeichen der Zeit erkennt, könnte ein Strukturwandel hin zu mehr Ausgleich zwischen Stadt und Land gelingen.

Die im August 2019 erschienene Studie des Berlin Instituts für Bevölkerung und Entwicklung und Neuland21.e.V. findet man unter [www.berlininstitut.org/publikationen](http://www.berlininstitut.org/publikationen).

## Feine grüne Erbsensuppe.

### Schnell zubereitet und fein im Geschmack.

Diese leckere Suppe lässt sich mit Einlagen, wie z. B. Schinken, zu einer herbstlichen Hauptmahlzeit erweitern. Dazu noch ein Scheibe Weißbrot und schon freut sich der Gaumen.

#### Und so geht's:

In einem Topf die Schalotten in Olivenöl farblos anschwitzen. Weißwein dazugeben, etwas einkochen lassen, dann mit Brühe auffüllen und aufkochen. 200 Gramm Erbsen dazugeben und ca. 8 Minuten bei kleiner Flamme ziehen lassen. Anschließend alles ausgiebig mixen und durch ein Sieb passieren. Die Suppe nochmals kurz aufkochen und mit Salz, Pfeffer, Muskat und einer Prise Zucker abschmecken.

Für die Einlagen die restlichen Erbsen kurz in Salzwasser blanchieren, abschütten und abtropfen lassen. Minze abspülen und trocken schütteln. Min-



zeblättern in feine Streifen schneiden. Blanchierte Erbsen, den Schinken und Minzestreifen in den Suppenteller geben und servieren. Für die vegetarische Version kann man den Schinken natürlich weglassen.

**Guten Appetit!**



### Rezept

Zutaten  
für vier Personen:

- 3 Schalotten (sehr fein gehackt)
- 1 EL Olivenöl
- 100 ml Weißwein
- 800 ml Fleischbrühe (oder Gemüsebrühe)
- 250 g frische Erbsen (aus der Schote entfernt)
- etwas Salz & Pfeffer
- 1 Msp. Muskat, 1 Prise Zucker
- 1 Stängel frische Minze

Wer mag:  
50 g Parmaschinken  
(in sehr feine Streifen geschnitten)



# Schau mal, wer da klingelt.

## Smarter Hauseingang für mehr Sicherheit und Komfort.

**Die altbekannte Türklingel hat einen entscheidenden Nachteil: Man sieht nicht, wer da vor der Tür steht. Moderne Türkommunikation gibt den Blick frei. Sie kann aber noch viel mehr als das.**

Die herkömmliche Türklingel hat bald ausgedient. Der neue Standard heißt Türkommunikation. Dazu werden die gängigen Sprechanlagen mit einer Videoüberwachung ausgestattet, so dass man den Eingangsbereich im Blick hat und sieht, wer vor der Tür

steht, wenn es klingelt.

Und wer braucht noch einen Haustürschlüssel, wenn die Tür sich mit einem Fingertipp öffnen lässt? Elektronische Zutrittskontrolle bietet eine bequeme und einbruchssichere Alternative zu Schlüssel und Schloss. Dazu werden Fingerprint-Sensoren einfach in das Türblatt von Haus- und Wohnungstüren integriert. Gegenüber Codekarten und Electronic-Keys, wie man sie vom Auto her kennt, haben die Sensoren den Vorteil, dass man nichts mehr

mitnehmen muss, was man verlieren kann oder suchen muss, was besonders für Familien mit Kindern sehr praktisch ist.

Die Türkommunikation lässt sich auch ins Smart Home einbinden, die vielleicht schon Alarmanlage, Rollläden, Licht und Heizung regelt. Via App lässt sich die Tür dann auch von Ferne überwachen und steuern – und auch öffnen, wenn zum Beispiel ein Familienmitglied vor der Tür steht und den Schlüssel vergessen hat.

# Schnüffeln verboten.

## Vermieter müssen draußen bleiben.



**Darf ein Mieter seinen Vermieter einfach vor die Tür setzen? Ja, er darf – zumindest dann, wenn der Wohnungseigentümer kein berechtigtes Interesse hat, die Wohnung zu betreten. Doch wo endet das Hausrecht des Mieters und wo beginnt das Recht des Vermieters?**

So verständlich der Wunsch des Vermieters auch ist, sich einen Eindruck vom Zustand der vermieteten Wohnung zu machen, erlaubt ist das nicht. Denn sein Besichtigungsrecht hört da auf, wo das Hausrecht des Mieters beginnt.

Das Hausrecht, auch Besitzrecht genannt, ist im Bürgerlichen Gesetz-

buch (BGB) verankert und schützt die Bewohner einer Immobilie in ihrer freien Entfaltung. Beim Vermieten der Immobilie geht es vom Eigentümer auf den Mieter über.

### Sanfte Gewalt ist erlaubt.

Das Hausrecht umfasst das Grundrecht auf Schutz des Wohnbereiches (Hausfrieden). Der Besitzer oder Benutzer einer Wohnung oder eines Hauses kann frei darüber entscheiden, wem er Zutritt gewährt und kann unliebsamen Besuchern die Tür weisen oder gar Hausverbot erteilen. Sollte der Gast sich weigern, zu gehen, dann ist sogar ein gewisses Maß an Gewalt im Sinne von Notwehr erlaubt. So geschehen in einem Fall vor dem Bundesgerichtshof:

Unter dem Vorwand, sich von der ordnungsgemäßen Installation eines Rauchmelders überzeugen zu wollen, inspizierte eine Vermieterin gleich alle Wohnräume. Der Mieter wehrte sich gegen den Übergriff und wies ihr die Tür. Als die Vermieterin sich weigerte, die Wohnung zu verlassen, umfasste der Mieter sie kurzerhand mit beiden Armen und trug sie hinaus - zu Recht, befand der BGH (VIII ZR 289/13), denn wer sich gegen den Willen des Bewohners in dessen Wohnung aufhält, begeht Hausfriedensbruch, und das ist eine Straftat, die im Falle einer Anzeige eine Freiheitsstrafe von bis zu einem Jahr nach sich ziehen kann (§ 123 StGB).

### Berechtigtes Interesse.

Anders sieht es aus, wenn der Vermieter sich zum Beispiel um die Instandhaltung der Wohnung kümmern oder mit Mietinteressenten die Wohnung besichtigen will, dann hat er ein berechtigtes Interesse, die Wohnung – nach vorheriger Terminabstimmung – zu betreten.

Unangemeldet betreten darf er die Wohnung auch in dringenden Notfällen wie etwa bei einem Wasserrohrbruch, um größere Schäden an der Bausubstanz zu verhindern. Einen Zweitschlüssel zur Wohnung darf der Vermieter allerdings nur haben, wenn der Mieter es erlaubt.

### Verhaltensregeln für Besucher.

An dieser Stelle sei ein kleiner Exkurs erlaubt: Das Hausrecht erlaubt es dem Bewohner sogar, Verhaltensregeln für Besucher aufzustellen, egal, ob die Regeln sinnvoll sind oder nicht. So werden die meisten Gäste sicherlich akzeptieren, dass sie die Wohnung nicht mit Schuhen betreten dürfen. Theoretisch dürfte der Gastgeber jedoch sogar verlangen, dass diese auf Hochglanz poliert sind und an Sonn- und Feiertagen zu Anzug, Schlips und Kragen getragen werden müssen. Doch dann dürfte es wohl sehr still um ihn werden ...

Quellen: berliner-mieterverein.de, juris.bundesgerichtshof.de, haus-und-grund-bonn.de, haufe.de ratgeber.immowelt.de

# Aktuelle Mietangebote



## Charmante 3-Zimmer im Altbau

### München - Isarvorstadt

Wohnen im denkmalgeschützten Altbau am Isarufer: Die schöne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre (Erdgeschoss) eines gepflegten Mehrparteienhaus mit viel Originalität. Die Fassade und das Treppenhaus wurden erst im letzten Jahr renoviert.

In allen Wohnräumen und im Flur ist Parkett verlegt, auch im Fischgrätmuster. Die Küche, Bad und WC sind mit praktischem Fliesenboden versehen. Die Wohnung strahlt Großzügigkeit und Helligkeit aus aufgrund des Grundrisses und der hohen Decken.

Das Bad ist neu renoviert mit hellen geschmackvollen Fliesen und verfügt über ein Fenster. Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.



## Lichtdurchflutet im Neubau Dachgeschoss

### München - Großhadern

Dieses private Wohnhaus wurde soeben fertiggestellt: Nur 3 Wohneinheiten auf einem ruhigen nach Süd-Westen ausgerichteten Grundstück.

Die schicke Dachgeschoss-Wohnung bietet auf ca. 95 m<sup>2</sup> Grundfläche und mit Raumhöhen bis zum Dach eine ganz besondere Wohnatmosphäre und 3 Zimmer. Behagliche Dachschrägen, große Dachflächenfenster und die warmen Farben des Parkettbodens sorgen für eine lichte Wohnlichkeit.

Über einen eigenen Zugang im Treppenhaus gelangen Sie in den offenen Flur, Koch- und Essbereich. Der moderne Grundriss lässt viele Gestaltungsmöglichkeiten zu.

E/A Bedarf: 19,70 LuftWasserWärmepumpe, Kl. A+

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

## 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

