



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

Neues Gesetz soll Eigenheimkäufer entlasten.

Maklerprovision muss künftig geteilt werden.



Gute Neuigkeiten für Immobilienkäufer: Ab 2021 können sie einiges an Nebenkosten sparen. Das neue Gesetz über die Neuverteilung der Maklerkosten beim Verkauf von Wohnungen und Einfamilienhäusern sieht vor, dass der Verkäufer der Immobilie künftig mindestens die Hälfte der Courtage mittragen muss, wenn er einen Makler beauftragt.

Nach langen Diskussionen hat das neue Gesetz zur gerechten Verteilung der Maklerprovision am 5. Juni auch den Bundesrat passiert und damit die letzte Hürde genommen. Spätestens ab Beginn des Jahres 2021 zahlt der Verkäufer einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses die Maklerprovision zur Hälfte mit. Damit sind auch die unterschiedlichen Regelungen in den einzelnen Bundesländern vom Tisch.

In Berlin, Bremen, Brandenburg, Hamburg und Hessen wurde die Maklercourtage bislang allein vom Käufer gestemmt, auch wenn der Makler vom Verkäufer engagiert wurde. In den übrigen Bundesländern wurden die Gebühren schon immer geteilt. Der neue Gesetzesentwurf soll nun bundesweit zu einer einheitlichen Regelung und somit mehr Verteilungsgerechtigkeit führen. Erst wenn der Verkäufer nachweislich seinen Beitrag geleistet hat, muss der Käufer seinen Anteil von maximal 50 Prozent an der Provision begleichen (§ 656d BGB).

Das neue Gesetz soll die Käufer von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern spürbar entlasten, denn die hohen Kaufnebenkosten, bestehend aus Grundsteuer, Gebühren für Grundbucheintrag und Notar sowie Makler-

courtage, erschweren in Deutschland den Immobilienerwerb. Je nach Bundesland betragen sie zwischen neun und 15 Prozent des Kaufpreises. Geht man von einer Maklerprovision von bis zu 7,14 Prozent aus, sinken die Nebenkosten beim Immobilienerwerb immerhin um etwa 3,5 Prozent und das kann beispielsweise bei einer 400.000 Euro teuren Immobilie immerhin eine Ersparnis von 14.000 Euro bedeuten.

Wohnung von Makler oft günstiger

Interessant in diesem Zusammenhang ist das Ergebnis einer Auswertung des Immobilienportals Immowelt. Demnach sind Wohnungen, die von Maklern angeboten werden, in neun von elf untersuchten deutschen Großstädten trotz Maklerprovision günstiger als Wohnungen, die direkt vom Eigentümer angeboten wurden.

Untersucht wurden die 2019 bei Immowelt angebotenen Bestandswohnungen zwischen 40 und 120 Quadratmetern. Der Vorstandschef der Immobilienplattform Cai-Nikolas Ziegler begründet dies damit, „dass private Verkäufer dazu neigen, den Wert ihrer Immobilie zu hoch einzuschätzen, während Makler von vornherein marktgerechte Preise ansetzen.“ So betrachtet lohnt sich durch das neue halbe Bestellerprinzip nun doppelt, einen Makler zu beauftragen.

Ein weiterer Vorteil für den Eigenheimkäufer ist, dass sich durch die Teilung der Provision auch die Rolle des Maklers neu definiert, der als Vermittler nun beiden Parteien gleichermaßen verpflichtet ist. Vielleicht kann der „Unparteiische“ auch dazu beitragen, zu verhindern, dass Verkäufer ihren

Teil der Kosten durch die Hintertür der Kaufpreiserhöhung letztendlich wieder auf die Käufer abwälzen, wie Skeptiker der Neuregelung befürchten.

In Paragraph 665a der neuen BGB Vorschrift ist außerdem festgelegt, dass ein Maklervertrag über den Verkauf eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung künftig der Textform (hierzu zählt auch eine E-Mail) bedarf, um rechtsgültig zu sein. Eine mündliche Vereinbarung oder ein Handschlag reichen nicht mehr aus.

Quellen: biallo.de, boerse-online.de, bundestag.de, haufe.com, immobilienwelt.de, sueddeutsche.de, wohnglueck.de

Rucola-Avocado-Salat.

Mediterranes Urlaubsfeeling – einfach zubereitet.



Und so geht's:

Den Rucola waschen und gut abtropfen lassen, evtl. etwas aussortieren, falls nötig. Die Cherrytomaten waschen und halbieren. Die Avocado schälen, entkernen und in Würfel schneiden (1 – 2 cm groß).

Den Feta-Käse in ungefähr genauso große Würfelschneiden. Den Knoblauch schälen und in sehr feine Würfel schneiden. Die Zwiebel schälen, halbieren und in hauchdünne Scheiben schneiden.

Die Oliven abschütten und dazugeben. Mit den übrigen Zutaten anmachen und mit Salz, Pfeffer und Zucker würzen.

Guten Appetit!



Zutaten

Zutaten für 2 Personen:

- 125 g Rucola
- 250 g Cherrytomaten
- 1 Avocado
- 85 g Oliven (schwarz)
- 150 g Feta-Käse aus Schafs- und Ziegenmilch
- 1 Zehe Knoblauch
- 3 EL Rapsöl
- Salz & Pfeffer, schwarz a.d. Mühle
- 1 Prise brauner Zucker



Hobbyfarming als neuer Gartentrend.

Ein Stück Gesundheit für Mensch und Tier.

Frische Eier von glücklichen Hühnern aus dem eigenen Garten auf dem Frühstückstisch – und das auch noch in Bio-Qualität – das ist schon etwas ganz Besonderes. Kein Wunder, dass Hobbyfarming für immer mehr Gartenbesitzer attraktiv wird. Die Hühnerhaltung in städtischen Wohngebieten schafft mehr Naturverbundenheit, Kinder erlernen den Umgang mit ei-

genen Tieren, auch wenn es Nutztiere sind.

Hühner sind unkompliziert, was ihre Haltung auch für Neulinge im Hobbyfarming zu einem erfolversprechenden Projekt macht. Ein bisschen Platz sollte man dafür allerdings schon haben: Im Gehege, das sich mit Geflügelnetzen einfrieden lässt, sollte jedes Huhn acht bis zwölf Quadratmeter Auslauf haben.

Natürlich braucht das Federvieh auch einen festen Unterschlupf als Schutz vor schlechtem Wetter. Ein bis zwei Quadratmeter Platz im Hühnerhaus reichen für drei bis fünf Tiere. Der Hühnerstall sollte mit Sitzstange und Legenest ausgestattet sein. Wer das Hühnerheim nicht selbst bauen will, findet zahlreiche Modelle und sämtliches Zubehör wie Futter- und Wassertröge für die Hühnerhaltung online, im

Fachhandel oder in landwirtschaftlich orientierten Baumärkten.

Sehr praktisch sind Steuerungen, mit denen sich das Öffnen und Schließen der Hühnertüren automatisch sowohl zeit- als auch tageslichtabhängig regeln lässt. Dies ist nicht nur komfortabel, sondern kann auch helfen, Streit mit den Nachbarn zu vermeiden, wenn der Weckruf des Hahns am Wochenende für Irritationen sorgt. Nicht nur um den Frost im Winter

abzuhalten, sollte der Stall also gut isoliert sein. Hierzulande gibt es eine Fülle gerichtlicher Entscheidungen zur Belästigung durch krähen Hähne in Wohngebieten. Einigerorts wurden sogar stundenplanmäßig geregelt, wann und sogar wie laut ein Hahn krähen darf und wann er im möglichst schalldicht isolierten Stall einzusperren ist. Es gibt sogar Gerichtsurteile über „Mittagpausen“ am Wochenende. Als Faustregel gilt: In der Zeit von 19 Uhr am Abend bis zum nächsten Morgen

um 8 Uhr soll kein „Kikeriki“ erschallen. Was der Chef im Hühnerstall zu solchen Regelungen sagt, ist nicht überliefert.

Wer gern mit seinen Nachbarn in Frieden lebt, sollte sich also vor der Projektplanung mit den Anwohnern in Hörweite abstimmen, wobei die Aussicht auf Eier von gesunden und glücklichen Hühnern aus Nachbars Garten bereits Wunder bewirkt haben soll...

Gartenpflege vor Gericht.

Was darf, was muss ein Mieter im Garten tun?



Wohnungen und Häuser mit Garten oder Gartenanteil sind sehr begehrt und finden leicht einen Mieter. Allerdings ist vielen Mietern nicht ganz klar, dass der Garten nicht nur Freiraum ist, sondern auch Verpflichtungen bringt. Damit es in der schönsten Zeit des Jahres nicht zum Streit kommt, informieren wir über die aktuelle Rechtslage.

„Der Mieter verpflichtet sich, den Garten zu pflegen“, hieß es lapidar in einem Vertrag zur Vermietung eines Einfamilienhauses. Nach dem Auszug der Mieter klagte der Eigentümer des Hauses vor dem Oberlandesgericht Düsseldorf auf Schadenersatz, da seine ehemaligen Mieter seiner Meinung nach dieser Pflicht nicht ausreichend nachgekommen waren (Az.: 10 U 70/04). Das Gericht wies die Klage zurück, denn allgemein gehaltene Klauseln im Mietvertrag wie „Der Mieter ist für die Gartenpflege

zuständig“ implizieren, dass der Mieter lediglich einfache Tätigkeiten erledigen muss, die keine größeren Fachkenntnisse erfordern oder zusätzliche Kosten verursachen. Dazu gehören Unkraut jäten, Laub entfernen oder Rasenmähen.

Instandhaltungsmaßnahmen jedoch wie Baumfällungen, Gehölze beschneiden, Rasenfläche vertikulieren oder das Säubern der Terrasse von Moos und Algen mittels Hochdruckreiniger sind weiterhin Aufgaben des Vermieters und können auch nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Bei den Pflegearbeiten, die der Mieter übernehmen muss, ist dieser nicht an zeitliche Vorschriften gebunden. In welchen zeitlichen Abständen das Laub beseitigt oder der Rasen gemäht werden muss, darf der Vermieter nicht bestimmen. Das ändert sich allerdings, wenn der Mieter den Garten verwahrlosen lässt: Wer das grüne Idyll hinter dem Haus dem Wildwuchs anheimgibt, zieht im Zweifelsfall vor Gericht den Kürzeren.

Grundsätzlich haben Mieter, die einen Garten nutzen dürfen, viel Gestaltungsspielraum und zumindest bei Einfamilienhäusern gilt, anders als bei einem Mehrfamilienhaus, der Garten automatisch als mitvermietet – es sei denn, im Mietvertrag ist etwas anderes vereinbart. Der Mieter kann Blumenbeete anlegen, Gemüse züchten, einen Kräutergarten anlegen oder Gehwegplatten verlegen. Im Sommer lockt der eigene Grillplatz, die Kleinen spielen im Sandkasten oder auf der Schaukel, die Schmetterlinge

tanzen auf der Blumenwiese. Der Mieter kann sogar ohne Zustimmung einen Teich oder einen Komposthaufen anlegen.

Ein Mitspracherecht bei der Gartengestaltung hat der Vermieter allerdings, wenn es um Eingriffe geht, die sich nach Auszug des Mieters nicht mehr oder nur schwer rückgängig machen lassen. Dazu gehört das Anpflanzen oder auch Beseitigen von Bäumen und Sträuchern sowie bauliche Veränderungen des Gartens wie zum Beispiel der Bau eines Gartenhauses mit Fundament.

Bäume und Sträucher, die der Mieter (nach Absprache) gepflanzt hat, gehören ihm auch nach dem Auszug. Das Mitnehmen dürfte sich in den meisten Fällen aber schwierig gestalten, da große Pflanzen dazu tendieren, sich tief zu verwurzeln. Einen Anspruch auf finanziellen Ausgleich hat der Mieter dann nicht, das hat der Bundesgerichtshof entschieden. (Az.: VIII ZR 387/04). Größere Gartenprojekte sollte man sich also zweimal überlegen, zumal ein Mieter verpflichtet werden kann, den ursprünglichen Zustand des Gartens bei seinem Auszug wiederherzustellen (Landgericht Detmold, Az.: 10 S 218/12).

Quellen: deutschesmietrecht.de, ratgeber.immowelt.de, mietrecht.org, deutsche-anwaltschotline.de, allrecht.de, kautionsfrei.de, mieterbund.de

Aktuelle Angebote.



Charmantes Loft/Atelier in schönen Altbau

Zu verkaufen: München - Schwanthalerhöhe

Im idyllischen Hinterhof eines gepflegten Altbaus im Trendviertel Schwanthaler Höhe finden Sie eine ganz besondere Räumlichkeit: Eine ca. 50 m² große ehemalige Werkstatt, die als Atelier, Büro, Praxis oder Ladeneinheit genutzt werden kann.

Der mit hellem Ahornparkett ausgelegte Raum strahlt durch eine Deckenhöhe von 3,20 m und den eingezogenen Deckenbalken eine tolle Atmosphäre aus. Der Raum ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, verfügt jedoch auch über Kaminanschlüsse. Ein großzügiges Bad mit Dusche und WC ist in den Raum integriert - ebenso findet eine Küchenzeile Platz.

Das schöne Altbaugebäude steht unter Denkmalschutz. Das Objekt ist bezugsfrei.

E/A: nicht nötig wg. Denkmalschutz.

Kaufpreis auf Anfrage.



Großzügige 5-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage

Zu vermieten: München-Hadern

Diese wirklich große Wohnung befindet sich in einem Zweifamilienhaus in ruhiger Lage in einer schönen Wohngegend. Die Wohnung erstreckt sich mit ca. 128 m² über das komplette Obergeschoss, in einem Gebäude aus ca. 1959, mit einem Anbau aus ca. 1990. Die Wohnräume im Anbau zeichnen sich durch eine Höhe bis zum Dach aus und vermitteln ein tolles Raumgefühl.

Der Grundriss der Wohnung mit 5 Räumen lässt eine vielseitige, großzügige Einrichtung zu. Im Keller befindet sich ein Waschraum mit Anschluss für die eigene Waschmaschine sowie ein großer Abstellraum. Eine Einzelgarage gehört noch zur Wohnung.

E/A: Verbrauchsausweis | 121,00 kWh (Öl) | E-Klasse: D
Mietpreis auf Anfrage.

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

RE/MAX Best Service Immobilien

Heidi Reichenberger
Waldfriedhofstrasse 28
81377 München-Hadern