



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

Die neue Lust aufs Land?

Corona könnte den Wohnungsmarkt verändern.



Seit Beginn der Coronakrise ist die Heimarbeit für viele Beschäftigte zum Alltag geworden. In großen Teilen der Wirtschaft hat das neue Arbeitsmodell so gut funktioniert, dass das Homeoffice sich wohl auch nach Corona als Bestandteil des Arbeitsalltags etablieren wird. Experten sehen in dieser Entwicklung auch eine Chance für ländliche Regionen, denn wer nicht jeden Tag ins Büro fahren muss, wird auch weitere Anfahrtswege in Kauf nehmen. Das könnte die Wohnungsmärkte in Großstädten entlasten und angrenzende Regionen attraktiver machen.

Einen Rechtsanspruch aufs Homeoffice wird es wohl vorerst nicht geben - der Gesetzesentwurf von Arbeitsminister Hubertus Heil (SPD) wurde vom Bundeskanzleramt gestoppt. Doch es geht auch ohne gesetzlichen Zwang: Eine Umfrage des Münchner IFO-Instituts unter knapp 800 Personalleitern ergab, dass 73 Prozent der Firmen, die ihre Mitarbeiter in der Corona-Krise von zuhause aus arbeiten ließen, auch nach der Krise mehr auf Heimarbeit setzen wollen.

Große Einsparmöglichkeiten.

Auch finanziell hat sich das Arbeiten von zuhause für viele Arbeitgeber bewährt: Zwar muss der Arbeitgeber etwaige Kosten für das Homeoffice erstatten, dennoch ergeben sich hier große Einsparmöglichkeiten, denn vor allem in großen Städten schlägt Büroraum kräftig zu Buche. Nach Berechnungen der DZ Bank kostet ein Arbeitsplatz bei durchschnittlich 30 Quadratmetern für einen Beschäftigten jährlich bis zu 9.000 Euro. Für Spitzenlagen in Metropolen wie Berlin, Frankfurt oder München können sogar über 15.000 Euro anfallen. Große Konzerne haben das Einsparpotenzial bereits erkannt, so lässt Siemens weltweit gut 140.000 Mitarbeiter an zwei bis drei Tagen pro Woche mobil arbeiten.

Selbstverständlich hat das neue Arbeitsmodell auch Nachteile für Arbeitgeber und Beschäftigte, da der persönliche Kontakt im Büro zumindest eingeschränkt ist - und mit dem Gemeinsinn könnte auch die Identifikation mit der Firma schwinden, gibt Michael Voigtländer, Immobilienexperte am Institut der deutschen Wirtschaft (IW), zu bedenken. Zudem sei das häusliche

Arbeitsumfeld nicht für jeden Mitarbeiter optimal. Doch auch Voigtländer geht davon aus, dass es eine neue Balance zwischen Arbeiten und Wohnen geben wird und damit auch eine Veränderung der Wohnstrukturen.

Neue Perspektiven für das Umland.

Mit dem Arbeiten von zuhause ergeben sich neue Perspektiven für das Umland der Städte, denn das Wohnen im Grünen ist nicht nur erholsam, sondern auch besser finanzierbar: Immerhin haben 32 Prozent der jungen Erwachsenen durch Corona und Kurzarbeit jetzt schon weniger Geld zur Verfügung wie eine LBS-Umfrage

zeigt. Bei Haushalten mit Kindern sind es sogar 41 Prozent. Der Umfrage zufolge plant knapp ein Drittel der Arbeitnehmer, bei einem künftigen Wohnortwechsel die Lebenshaltungskosten zu senken. Und wer nicht jeden Tag in der Firma präsent sein muss, für den rechnet sich auch ein etwas weiterer Anfahrtsweg.

Die Heimarbeit könnte also zum Entwicklungshelfer für die ländliche Region werden, denn die Menschen bräuchten dort eine gute Infrastruktur mit Schulen, Kitas, schnellem Internet und auch etwas Kulturangebot, zeigt Voigtländer die Vorteile des neuen

Trends auf. Das erweiterte Einzugsgebiet hat auch einen gravierenden Vorteil für die Metropolen, denn wenn der Wohnungsmarkt in den Ballungszentren entlastet wird, könnte eine weitere Preissteigerung auf dem Immobilienmarkt sich zumindest verlangsamen.

Mit einer umwälzenden Stadtfucht rechnet Voigtländer allerdings nicht: „Die Ballungsräume bleiben attraktiv, da Dienstleistungsjobs in den Städten entstehen und Hochqualifizierte anziehen.“

Quellen: faz.net, focus.de, zdf.de, handelsblatt.com, Absoluta.de, lbs.de

Brokkoli-Lachs-Quiche.

Ein pikanter Gemüsekuchen.



So geht's:

Aus Mehl, Butter, Salz und Wasser einen glatten Teig kneten und etwa 30 min. kühl stellen. Brokkoliröschen

in kochendem Wasser ca. 5 min. ziehen und dann abkühlen lassen. Lachs in schmale Streifen schneiden.

Eier mit Frischkäse und Schmand verquirlen, mit etwas Salz und Pfeffer würzen. Teig ausrollen und eine gefettete Quicheform damit auslegen, Rand fest andrücken, den Boden mit einer Gabel mehrmals einstechen.

Brokkoliröschen und Lachs auf dem Teig verteilen und Frischkäsemischung darüber gießen. Im vorgeheizten Backofen bei 200°C 35 bis 40 Minuten backen und anschließend noch 10 Minuten im ausgeschalteten Ofen ruhen lassen.

Guten Appetit!



Zutaten für 8 Personen

- 250 g Mehl
- 120 g Butter
- 1 TL Salz
- 4 EL Wasser
- 375 g Lachs (auch TK)
- 500 g Brokkoli
- 4 Eier
- 150 g Frischkäse
- 250 g Schmand
- Salz und Pfeffer
- evtl. Tomaten zum Garnieren



Magische Unterwasserwelt.

Ein Stück Urlaub für zuhause.

Der Sommerurlaub, falls er im Corona-Jahr denn wie geplant stattfand, ist längst vorüber und vor dem Fenster wird es grauer und trüber. Doch wer den Aufwand nicht scheut oder auf der Suche nach einem neuen Hobby ist, kann sich den perfekten Meeresblick ins Wohnzimmer holen – mit einer dekorativ gestalteten Unterwasserlandschaft.

Ein Aquarium ist nicht nur ein attraktiver Blickfang, Wissenschaftler haben herausgefunden, dass sich das

Fische-Gucken auch positiv auf unser Wohlbefinden auswirkt, da es beruhigt und die Stimmung hebt. Doch was muss man beachten, wenn man Fische artgerecht halten will? Und welcher Standort eignet sich für das „Fischfernsehen“?

Die wohl wichtigste Frage, die es vorab zu klären gilt, ist, wer in das Aquarium einziehen soll. Für Anfänger eignen sich pflegeleichte Fischarten wie Neonsalmler, Guppys, Mollys, Welse oder Schmetterlings-Buntbarsche. Damit die Tiere sich gut vertragen,

sollten sie zumindest vom selben Kontinent stammen. Ein kompetenten Zoofachhändler weiß, welche Fische als Paare oder Schwarm zusammenleben können und wie schnell sich die jeweiligen Arten vermehren.

Wie groß soll das Becken sein? Kleine Aquarien eignen sich nur für Süßwassergarnelen und Schnecken. Damit Fische sich wohlfühlen, sollte das Becken mindestens hundert Liter Wasser fassen. Als Faustregel rechnet man für Fische von bis zu vier cm Länge mindestens ein Liter Wasser pro Zen-

timer. In einem 100 Liter Aquarium könnten also allerhöchstens „100 Zentimeter Fisch“ gehalten werden. Allgemein gilt: Je größer das Becken, desto stabiler funktioniert das geschlossene Ökosystem des Aquariums. Dabei sollte die Wassertiefe nicht mehr als 60 Zentimeter sein, weil sonst zu wenig Licht bis auf den Boden dringt.

Und wo soll es stehen? Bevor das Wasser eingefüllt werden kann, muss erst einmal ein geeigneter Standort mit tragfähigem Untergrund für das Aquarium gefunden werden. Dieser

sollte so gewählt werden, dass man die neuen Hausbewohner entspannt vom Sofa aus beobachten kann. Damit auch die Fische entspannt sind, sollte der Ort ruhig und stressfrei sein – der Platz neben der Stereoanlage scheidet also aus. Das Aquarium sollte auch nicht direkt am Fenster stehen, denn direktes Sonnenlicht befördert das Algenwachstum und überhitzt möglicherweise das Wasser. Eine ebenso attraktive wie elegante Lösung wäre, das farbenfrohe Becken als Raumteiler zwischen dem Wohn- und Essbereich zu platzieren.

Was es noch zu beachten gilt in punkto Technik, Bepflanzung und Wasseraufbereitung, wenn man als Aquaristik-Neuling in die faszinierende Unterwasserlandschaft eintauchen will, dazu gibt es Tipps und Zubehör im Fachhandel und im Internet. Wir wünschen viel Freude am neuen Hobby!

Der Makler als Sündenbock.

Wie weit geht die Aufklärungspflicht eines Immobilienvermittlers?



„Hätte mir der Makler das sagen müssen?“ – immer wieder gibt es Diskussionen um die Aufklärungs- und Beratungspflicht eines Maklers. Wie weit diese Beratungspflicht reicht und ob sie sich auch auf angrenzende Sachgebiete erstreckt, hängt von den Umständen des jeweiligen Falles ab.

Um steuerrechtliche Fragen ging es bei der Klage der Verkäuferin eines Mehrfamilienhauses mit acht vermieteten Wohnungen. Sie hatte das Anwesen Anfang 2004 erworben, im Mai 2013 beauftragte sie eine Maklerin, einen Käufer für das Objekt zu finden. Es fanden sich zahlreiche Interessenten, sodass das Haus bereits im Juli 2013 für 295.000 Euro mit beträchtlichem Gewinn verkauft werden konnte. Das Problem: zum Zeitpunkt des Verkaufs war die zehnjährige Spekulationsfrist (nach § 23 Abs. 1 EStG) noch nicht abgelaufen. Gemäß § 22

Nr. 2 EStG unterlag der Kaufpreis also der Einkommensteuer. Die Verkäuferin des Wohnhauses musste daher eine Nachzahlung in Höhe von knapp 48.000 Euro an das Finanzamt leisten.

Maklerin auf Schadensersatz verklagt.

Dafür machte sie die Immobilienmaklerin verantwortlich. Ihrer Meinung nach hätte diese sie darüber aufklären müssen, dass ein Verkaufsgewinn, der innerhalb von zehn Jahren nach Erwerb des Anwesens erzielt wurde, einkommensteuerpflichtig ist. Sie verklagte die Maklerin auf Schadensersatz. Doch sowohl das Landgericht Krefeld als auch das Oberlandesgericht Düsseldorf wiesen die Klage ab: Der Makler sei Experte für Bewertung, Veräußerung und Erwerb von Immobilien und für die entsprechende Markteinschätzung, nicht aber für steuerrechtliche Gesichtspunkte der Veräußerung oder des Erwerbs, stellte das Oberlandesgericht klar. Dies würden seine Pflichten unzumutbar weit ausdehnen.

BGH weist die Klage ab.

Die Klägerin legte Revision ein und so kam der Fall vor den Bundesgerichtshof. Der BGH bestätigte die Entscheidung der Vorinstanzen: Da der Beklagten keine Pflichtverletzung anzulasten sei, stehe der Klägerin kein Anspruch auf Schadensersatz gemäß § 280 Abs. 1 BGB zu. Der Makler sei grundsätzlich nicht verpflichtet, steuerrechtliche Fragen zu prüfen, es sei denn, es bestehe eine entsprechende Vereinbarung.

Allerdings gibt es auch Ausnahmen: Tritt der Makler in Bezug auf Steuerfragen als Fachmann auf und wirbt zum Beispiel mit seiner Expertise, dann verpflichtet ihn das auch zur steuerrechtlichen Beratung. Und gemäß § 4 Nr. 5 StBerG ist er dazu auch berechtigt. Eine Ausnahme bestünde laut BGH auch dann, wenn der Auftraggeber in Bezug auf vertragsrelevante Umstände erkennbar rechtlicher Belehrung bedürfe oder wenn der Makler seinen Klienten zu einem riskanten Vorgehen veranlasse bzw. ihn zu einem unvorteilhaften und überstürzten Vertragsabschluss verleite. Dies war hier jedoch nicht der Fall.

Kontroverse Meinungen.

Grundsätzlich gehen die Meinungen zu der Frage auseinander, ob der Makler über die zehnjährige Spekulationsfrist aufklären muss. Auf der einen Seite wird argumentiert, dass eine solche Beratung gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz verstoßen könnte, denn eine fachfremde Beratung birgt durchaus Haftungsrisiken. Andererseits ist der Sachverhalt des steuerrechtlichen Spekulationsgeschäfts nicht besonders komplex – und dürfte daher auch dem Veräußerer einer Immobilie bekannt sein. Ein versierter Makler, der erkennt, dass die Haltefrist der Immobilie kurz nach der geplanten Veräußerung abläuft, wird dem Kunden zumindest empfehlen, einen Steuerberater aufzusuchen.

Quellen: gesetze-im-internet.de (Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz), immobilien-zeitung.de, haufe.de

Aktuelle Kaufangebote



Helle Wohnung mit großem Süd-Balkon

München - Obermenzing

Diese helle geräumige Wohnung bietet Ihnen die Möglichkeit mit eigenen Ideen und etwas handwerklichem Geschick Ihren individuellen Wohnraum zu verwirklichen.

In einer der schönsten Lagen von Obermenzing mit viel Grün und Ruhe befindet sich das kleine Mehrparteienhaus mit nur 5 Wohneinheiten. Im 1. Obergeschoss (ohne Aufzug) gelegen, ist die Wohnung nach Osten, Süden und Westen ausgerichtet - somit ist Licht und Helligkeit gegeben.

Ein großzügiger Grundriss verspricht viel Wohnraum und auch die Anordnung der Räume ist sehr praktisch und auf dem großen Süd-Balkon können Sie lange die Sonne genießen.

E/A: Verbrauchsausweis: 161,00 (Gas) Eff.-Klasse F

Für Informationen über den Kaufpreis und die genaue Lage sowie für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf. Wir freuen uns auf Ihren Anruf. Jeder RE/MAX-Franchise- und Lizenznehmer ist rechtlich selbständig. Die Objektdaten beruhen auf Angaben des Auftraggebers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Elegant Wohnen in stilvoller Neubau-Villa

München - Hadern

Lebensstil der besonderen Art: mit nur 4 Wohneinheiten bietet dieses Objekt viel Privatsphäre und Exklusivität.

Es wird besonderen Wert gelegt auf Eleganz, Wertigkeit und zeitlose Ausstattungsdetails ohne auf Komfort und modernste Technik zu verzichten. Und das alles in einer gewachsenen Wohngegend auf einem herrlich sonnigen und absolut ruhigen Grundstück.

Die großzügige 2-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss bietet Ihnen einen weitläufigen offenen Grundriss für eine hohe Wohnqualität. Das Highlight der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit einer offenen Küche. Auch die weiteren Räume bieten viel Platz für Ihre individuellen Ideen.

E/A: Bedarfsausweis: 35,40 (Gas/Solar) Eff.-Klasse A

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

