



ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.

Heidi Reichberger



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

Geteilte Maklerprovision und verlängertes Baukindergeld.

Diese Gesetze treten im neuen Jahr in Kraft.



Auch in diesem Jahr gibt es einige neue Vorschriften und Gesetze im Immobilienbereich. Eine wichtige Neuerung für potenzielle Immobilienkäufer ist die geteilte Maklerprovision, die bereits am 23. Dezember 2020 in ganz Deutschland in Kraft trat. Gut zu wissen für Familien: Die Antragsfrist für das Baukindergeld wird um drei Monate bis zum 31. März 2021 verlängert.

Wer eine Wohnung oder ein Haus kaufen möchte, spart im neuen Jahr viele Tausend Euro. Denn, basierend auf einem Gesetzesentwurf der Bundesregierung vom 14. Mai 2020, werden die Kosten für den Makler seit dem 23. Dezember 2020 nicht mehr allein vom Käufer getragen. Wenn der Immobilienverkäufer den Makler beauftragt, muss er künftig mindestens 50 Prozent der Provision für den Immobilienvermittler bezahlen. Diese beläuft sich je nach Bundesland auf bis zu 7,14 Prozent. Bei einem Kaufpreis von rund 400.000 Euro zum Beispiel bedeuten 3,5 Prozent weniger über 14.000 Euro Ersparnis beim Immobilienkauf.

Mit der neuen und bundeseinheitlichen Regelung beabsichtigt die Bundesregierung, die Kaufnebenkosten für private Immobilienkäufer zu senken und so die Investitionen in Wohneigentum - gerade in Zeiten niedriger Zinsen - zusätzlich zu erleichtern. Denn die Kaufnebenkosten, zu denen neben der Maklercourtage auch die Grundsteuer und die Gebühren für Grundbucheintrag und Notar gehören, schlagen beim Immobilienkauf mit, je nach Bundesland, 9 bis 16 Prozent kräftig zu Buche.

Bislang lag die Zahlungspflicht in den Bundesländern Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Hessen und in einigen Teilen Niedersachsens allein beim Käufer. Doch auch in anderen Bundesländern musste der Käufer bislang oft die komplette Maklercourtage bezahlen - nicht zuletzt, weil die Nachfrage nach Immobilien in den letzten Jahren wesentlich höher war als das Angebot.

Über die Kostenfrage hinaus verpflichtet das neue Gesetz den Makler, beiden Seiten, also Käufer und Verkäufer, beratend zur Seite zu stehen und neutral zwischen beiden Vertragspartnern

zu vermitteln. Außerdem muss der Maklervertrag künftig schriftlich fixiert werden, eine mündliche Absprache reicht nicht mehr aus.

Baukindergeld soll Familien fördern.

Das Baukindergeld soll es Familien mit Kindern unter 18 Jahren ermöglichen, selbstgenutzten Wohnraum zu kaufen oder zu bauen. Gefördert werden Familien mit einem Einkommen von höchstens 75.000 Euro brutto pro Jahr, dazu kommt ein Freibetrag von 15.000 Euro pro Kind. Für jedes Kind kann die Familie einen Zuschuss von 12.000 Euro jährlich erhalten, und das zehn Jahre lang.

Coronabedingt konnten viele Antragsteller die ursprünglich auf 31. Dezem-

ber 2020 festgesetzte Frist um einen Kaufvertrag zu unterzeichnen, eine Baugenehmigung zu erhalten oder mit dem Bau eines nicht genehmigungspflichtigen Vorhabens zu beginnen, jedoch nicht einhalten. Deshalb wird die Antragsfrist um drei Monate bis zum 31. März 2021 verlängert. Einen Antrag auf die Förderung können rückwirkend auch Familien stellen, die ab dem 1. Januar 2018 ihren Kaufvertrag unterzeichnet bzw. eine Baugenehmigung erhalten haben (bei Neubauten gilt der Tag der Baugenehmigung).

Die Antragsfrist für die eigentliche Förderung endet unverändert am 31. Dezember 2023. Innerhalb von sechs Monaten nach Einzug in die geförderte Immobilie muss der

Antrag online über das KfW-Zuschussportal gestellt werden.

Das Baukindergeld kommt vor allem jungen Familien mit kleineren und mittleren Einkommen zugute. Etwa 86 Prozent der Anträge werden von Familien mit ein bis zwei Kindern gestellt, etwa zwei Drittel von ihnen haben kleine Kinder im Alter von bis zu sechs Jahren. Das durchschnittliche Bruttoeinkommen beträgt bei 60 Prozent dieser Familien unter 40.000 Euro im Jahr, also weit unter der vorgeschriebenen Einkommensgrenze.

Weitere Informationen gibt es auf www.bmi.bund.de und www.kfw.de/Baukindergeld.

Quellen: bmi.bund.de, kfw.de, interhyp.de, verbraucherzentrale.de, seguras.de, focus.de.

Thailändische Suppe.

Tom Yam Gung.



So geht's:

Den Ingwer in Scheiben schneiden. Die Champignons putzen und halbieren.

Das Zitronengras und die Frühlingszwiebel in etwa 3 Zentimeter lange Stücke schneiden. Den Gemüsefond mit Ingwer, Frühlingszwiebel und Zitronengras etwa 5 Minuten kochen lassen. Garnelen, Champignons, Chilipaste und Austernsauce dazugeben. 10 Minuten weiter köcheln lassen. Die Kokosmilch dazugeben und durchrühren. Die Suppe mit Limettensaft, Salz und Pfeffer abschmecken. Wenige Minuten ziehen lassen. Die Korianderblätter grob hacken und über die Suppe geben.

Guten Appetit!



Zutaten für 4 Personen

- 1 Liter Gemüsefond
- 250 g Garnelen
- 200 g Champignons
- 3 EL Austernsauce
- 2 EL Kokosmilch
- 1 Msp. Chilipaste (rot)
- 1 kleine Chilischote
- 1 Frühlingszwiebel
- 1 Stück Ingwer, ca. 2 cm
- 1 EL Limettensaft
- 2 Stangen Zitronengras
- 1 Bund Koriander



Heizspiegel für Deutschland 2020.

Testen Sie Ihren Heizenergieverbrauch.

Ein sehr nützliches Instrument, um Heizkosten zu sparen – besonders in Hinblick auf den CO2-Preis, der ab Januar 2021 fällig wird – ist der Heizspiegel 2020. Eigentümer und Mieter können mithilfe des „Online-Heizkostenrechners“ auf der Internetseite von co2online überprüfen, ob ihr Heizenergieverbrauch angemessen oder zu hoch ist.

Über 147.000 Gebäudedaten zentral beheizter Wohngebäude in ganz Deutschland wurden für den Heizspiegel 2020 ausgewertet. Die Berechnungen, die sich auf das Abrechnungsjahr

2019 beziehen, zeigen einmal mehr, dass der Sanierungszustand eines Hauses der zentrale Faktor beim Heizenergieverbrauch ist. So lagen die Heizkosten bei einer 70 Quadratmeter großen Wohnung mit Gaszentralheizung in einem Mehrfamilienhaus je nach energetischem Zustand des Hauses zwischen 485 und 1.030 Euro. Wer einen Neubau bewohnt oder in einem energetisch sanierten Haus lebt, sparte 2019 also über 50 Prozent Heizkosten und verbrauchte dementsprechend weniger klimaschädliches CO2.

Eine wichtige Rolle spielt natürlich auch der Energieträger. Wie klimafreundlich dieser ist, wird ab 2021, bedingt durch den CO2-Preis, noch viel stärker zu Buche schlagen als bisher. Die Auswertung der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft co2online ergab, dass die Kosten für das Heizen mit Öl, Erdgas, Fernwärme und Wärmepumpe gestiegen sind. Erstmals in die Analyse einbezogen wurden Holzpellets, die als nachhaltig und klimafreundlich gelten. Mit durchschnittlich 590 Euro im Jahr 2019 erwiesen sie sich zudem als preisgünstige Variante, während das Heizen mit Fernwärme mit 890 Euro im

oberen Preisbereich lag. Den Heizkosten-Check finden Sie auf co2online.de oder auf der Seite heizspiegel.de des Bundesumweltministeriums. Hier gibt es auch Tipps für energiesparendes Verhalten, darum geht es auch im Klimatalk von Bundesumweltministerium und [co2online](http://co2online.de):

Unter www.co2online.de/klimatalk werden aktuelle Klimaschutzfragen der BürgerInnen beantwortet.

Übrigens: Im Rahmen des Klimapakets fördert die Bundesregierung bis zu 45 Prozent der Kosten für den Umstieg auf das Heizen mit erneuerbaren Ener-

gieträgern. Die Austauschprämie kann beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle beantragt werden.

Ein Messie als Mieter?

Wie Vermieter ihr Eigentum schützen können.



Immer häufiger tauchen Geschichten über sogenannte „Messie-Wohnungen“ in den Medien auf und immer wieder beschäftigen Klagen von Vermietern die Gerichte. Wie und unter welchen Voraussetzungen darf der Eigentümer einem Messie kündigen?

Dem Messie-Syndrom liegt eine psychische Störung zugrunde. Es ist also keine böse Absicht, dass sogenannte Messies zwanghaft mehr oder minder wertloses Gerümpel wie alte Zeitungen oder Bücher, Werkzeuge, Verpackungsmaterial, Spielsachen, Ersatzteile oder alte Kleidung in der eigenen Wohnung horten: Die Betroffenen sind meistens unfähig, den realen Wert dieser Gegenstände einzuschätzen und zwischen nützlich und unbrauchbar zu unterscheiden. Problematisch, auch und besonders für den Vermieter, wird es spätestens dann, wenn diese Gegenstände anfangen „zu leben“ bzw. zu schimmeln, weil sich beispielsweise Speisereste daran befinden.

Doch welche Handhabe hat der Vermieter, diesen Albtraum zu beenden? Kann er dem Messie aufgrund von

Verwahrlosung der ihm anvertrauten Wohnung fristlos kündigen?

Ganz so einfach ist es keineswegs, den chaotischen Mieter wieder loszuwerden, denn grundsätzlich kann dieser in seiner Wohnung so viele Dinge aufbewahren, wie er möchte. Die Grenze ist allerdings überschritten, wenn sich durch die Verwahrlosung der Wohnung Ungeziefer einnistet und der Müll so massive Ausmaße annimmt, dass die Bausubstanz gefährdet ist. Denn damit entstehen erhebliche Kosten für den Vermieter. Auch wenn der Lebensstil des Sammelwütigen andere Bewohner des Hauses belästigt, zum Beispiel durch unangenehme Gerüche, die aus der Wohnung dringen, verhält sich der Messie vertragswidrig.

„Stellt der Vermieter fest, dass der Mieter die Wohnung verwahrlosen lässt, sollte er ihn auf diesen Umstand persönlich ansprechen“, rät Rechtsanwalt Dr. Carsten Brückner, Vorsitzender des Eigentümerverbandes Haus & Grund Berlin. Gibt es einen begründeten Verdacht, dass es sich bei dem Mieter um einen Messie handelt wie zum Beispiel Geruchsbelästigung oder Schädlingsbefall, darf der Vermieter nach vorheriger Ankündigung auch auf eine Wohnungsbegehung bestehen.

Bestätigt sich der Verdacht und bewirkt auch das persönliche Gespräch keine Verhaltensänderung, kann er den Mieter schriftlich abmahnen und zur Müllbeseitigung innerhalb einer festgesetzten Frist auffordern. Ignoriert der Mieter die Abmahnung (was wahrscheinlich ist, denn Messie-Mieter neigen dazu, Briefe ungeöffnet aufzubewahren) kann der Vermieter ihm mit Hinweis auf die Gefährdung der Mietsache infolge mangelnder

Obhutspflicht (§ 543 Bürgerliches Gesetzbuch) fristlos kündigen.

Widerspricht der Mieter der Kündigung nicht und zieht auch nicht innerhalb der gesetzten Frist (in der Regel 14 Tage) aus, bleibt dem Vermieter allerdings nur der Rechtsweg in Form einer Räumungsklage beim zuständigen Amtsgericht. Ratsam ist es hierfür, Nachweise zu erbringen wie ein Protokoll der Wohnungsbesichtigung. Auch etwaige Beschwerden anderer Mieter sollte man schriftlich dokumentieren.

Erst wenn das Urteil rechtskräftig ist, kann man die Wohnung räumen lassen. Leider muss der Vermieter damit rechnen, auf den Kosten für die Zwangsräumung sitzen zu bleiben, falls der Mieter nicht zahlen will oder kann. Einen Messie-Mieter loszuwerden, kann also mit viel Ärger und hohen Kosten verbunden sein.

Wie können Vermieter sich vor Messies oder Mietnomaden schützen?

Lassen Sie sich eine Vorvermieterbescheinigung oder Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des Vorvermieters vorlegen, Messie-Mieter neigen nämlich auch dazu, ihre Mieten unregelmäßig zu zahlen. Um sich den Zugriff auf die Kautions zu sichern, vereinbaren Sie vor Unterzeichnung des Mietvertrags eine Mietkautionzahlung in bar oder per Überweisung und nicht etwa eine Mietkautionbürgschaft durch eine Bank.

Quellen: imr-online.de: LG Münster, Urteil vom 16.09.2020 - 1 S 53/20, ratgeber.immobilienvelt.de, mietrecht.com, dejure.org

Aktuelle Angebote



Elegant Wohnen in stilvoller Neubau-Villa.

Zu Kauf in 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

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



Repräsentative Altbau-Räume für Gewerbe.

Zur Miete in München - Schwabing

In einem ansprechenden Jugendstilaltbau mit Balkonen, Erker und Fassadendekor wurden die Räumlichkeiten im 2. Obergeschoss mit Stil und Geschmack saniert: Neue Dielenböden in Eiche geölt, passende Natursteinfliesen, neue Kastenfenster und eine schicke Küchenzeile bilden ein schönes Ambiente. Der Grundriss mit 4 Zimmern, großzügigem Flur, Abstellraum und Wohnküche ist altbautypisch und bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten.

Die Einheit verfügt über zwei Balkone - zur Straßenseite und zum Innenhof - hier lässt es sich eine angenehme Arbeitspause verbringen. Melden Sie sich gerne für weitere Informationen bei uns. Ein Energieausweis ist aufgrund von Denkmalschutz des Gebäudes nicht vorhanden.

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