

Ausgabe 02 | Juni bis August 2021  
Kostenlos, aber nicht umsonst

# Immobilien

## Herrsching, Inning, Seefeld, Weißling & umadum

Das Immobilienmagazin für Hiesige und Zuagroaste



**Übrigens:**  
Menschen, die dieses Magazin lesen,  
sind überdurchschnittlich intelligent  
und äußerst attraktiv.



Wohnen & Lifestyle



Wertentwicklung



Jetzt sichern!



Immobilien-Angebote



Durchblick



Wissen



## HERRSCHINGER &amp; umadum Immobilienmagazin



ANETTE PINEDA

IHRE IMMOBILIENMAKLERIN  
in Herrsching, Seefeld & umadum

## Das Leben wird wieder leichter

Liebe Leserin, lieber Leser, liebe Immobilienfreunde,

**Lockerungen** - endlich wieder raus aus den vier Wänden und die Sonne genießen. Es fühlt sich noch ganz komisch an, ohne Maske im Café bei Kaffee und leckerem Kuchen oder im Biergarten bei einer frisch gezapften Maß und einer deftigen Brotzeit zu sitzen - schöner geht's derzeit nicht. Schrittweise kehrt jetzt das normale Leben in die bayerische Lebenskultur wieder zurück. Der stete Impffortschritt und die zunehmend wärmeren Temperaturen bringen Woche für Woche stetig bessere Laune mit sich. Endlich wieder Freunde sehen. Vielerorts ist das angesichts von Corona-Lockerungen wieder möglich. Aber, was früher normal schien, ist heute ein Ereignis. Nach Monaten der Kontakteinschränkungen stellt sich allerdings die Frage: Kann man soziales Miteinander verlernen? Vielleicht scheinen wir etwas „eingerostet“ zu sein. Die Menschen haben sich über Monate zurückgehalten und sich dabei viel auf sich selbst konzentriert. Sich für ein Gegenüber zu öffnen, interessiert zu sein und sich auf den anderen einzulassen, scheint gerade gar nicht so einfach zu sein. Mit Interesse für die nunmehr neue Situation und die Gefühle und Gedanken des anderen ist sicher ein guter Anfang gemacht.

**STAdtradeln - radeln für ein gutes Klima - mach mit!**

STAdtradeln ist ein Wettbewerb, bei dem es darum geht, 21 Tage lang möglichst viele Alltagswege klimafreundlich mit dem Fahrrad zurückzulegen. Dabei ist es egal, ob Du bereits jeden Tag fährst oder bisher eher selten mit dem Rad unterwegs bist. Jeder Kilometer zählt - erst recht wenn du ihn sonst mit dem Auto zurückgelegt hättest.

Damit noch mehr Menschen dauerhaft vom Auto aufs Rad umsteigen, braucht es eine **Radinfrastruktur**, auf der sie schnell und sicher ans Ziel kommen. Weitere Infos gibt es unter (Quelle: <https://www.stadtradeln.de/darum-geht-es>).

**Verbessert die Glasfaserversorgung den Internetzugang?** Schon vielfach gehört und diskutiert: Die Glasfaser soll kommen. Ein Glasfaseranschluss erhöht den Wert einer Immobilie - wirklich? Sicher auch ein interessantes Thema. In dieser Ausgabe können Sie sich hierzu ausführlich informieren.

**Krankenhausneubau**

Nach dem Kauf der Schindlbeck-Klinik in Herrsching durch den Landkreis Starnberg sollen die Häuser in Seefeld und Herrsching in einem Krankenhausneubau mit 200 Betten zusammengelegt werden. Nun werden die Bürger herzlich eingeladen per Bürgerentscheid mit ihrer Stimme dazu beizutragen, beim Standort des zukünftigen Krankenhauses mit zu wirken. Das Seefelder Krankenhaus stand vor ein paar Tagen unter einem ganz besonderen Licht, einem prächtigem Regenbogen. Ein Regenbogen entsteht durch Sonnenlicht, das in einen kugelförmigen Wassertropfen eindringt, im Inneren einmal reflektiert wird und dann wieder aus dem Tropfen austritt. „Regenbögen führen uns in Reflexionen verschiedener Schönheiten und Möglichkeiten, damit wir nie vergessen, dass Schmerz und Trauer nicht die letzten Optionen im Leben sind.“ (Aberjhani)

Bögen stehen symbolisch für Tore, Öffnungen und Portale. In jedem Fall gibt es einen Anfang und ein Ende. Eine Seite des Bogens und die andere Seite. Daher steht dieses Symbol für das Überqueren, Verwandeln und den Anfang, für Leben, Hoffnung, Erschaffung, Potential, Versorgung, Erweiterung, Verwandlung und Harmonie. Welche Botschaft Sie, lieber Leser jetzt daraus für sich interpretieren, überlasse ich gerne Ihrer eigenen Phantasie!

Genießen Sie das Leben in vollen Zügen, Sie haben nur das Eine!

Herzlichst, Ihre

Anette Pineda

Immobilienmaklerin in Herrsching, Inning, Seefeld, Weßling und umadum

„rimaldi“ ist eine eingetragene  
Marke der rima AG  
Bahnhofplatz 8  
83607 Holzkirchen

Tel.: 0 80 24 / 47 30 80  
Fax: 0 80 24 / 47 30 810

willkommen@rimaldi.de  
www.rimaldi.de

Anette Pineda  
D-82229 Seefeld  
Tel.: 0172 / 62 35 071



**rimaldi**  
Die Immobilienprofis



## Die neue Bayerische Bauordnung, Stand der Dinge

2020 gab es zwei große Gesetzesvorhaben, die zum Ziel hatten und haben das Bauen in Deutschland und Bayern einfacher, günstiger und vor allem schneller zu machen. Das Baulandmobilisierungsgesetz steckt noch im Gesetzgebungsprozess fest. Das „Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus“ wurde Ende 2020 beschlossen und trat mit seinen Änderungen an der Bayerischen Bauordnung am 01.02.2021 in Kraft.



Der vollmundige Titel des Gesetzes verspricht viel, in der Praxis zeigte sich allerdings sehr schnell, dass einige der Neuerungen und Anpassungen zumindest verbesserungswürdig sind.

### Die wichtigsten Änderungen der Bayerischen Bauordnung sind:

1. Änderungen des Abstandsflächenrechts
2. Einführung einer Genehmigungsfiktion
3. Dachgeschossausbau als Genehmigungsfreistellung

Wir als Planer freuten uns auf die neuen Möglichkeiten, die versprochen wurden. Eine Vereinfachung der Abstandsflächenregelungen sowie beschleunigte Genehmigungsverfahren waren verlockende Aussichten auf einen reibungsloseren Prozess.

### Die neue Abstandsflächenregelung - Segen oder Fluch?

Am 01.02.2021 trat sie also in Kraft die neue Bayerische Bauordnung. Das erklärte Ziel der Regierung war es die Regelungen und Gesetze zu vereinfachen und damit den Wohnungsbau zu beschleunigen und mehr Wohnraum zu schaffen. Als zentrales Hemmnis bei der Ausnutzung von Grundstücken hatte der Gesetzgeber die Abstandsflächenregelungen in Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung ausgemacht. **Die Abstandsflächen geben vor wieviel Abstand ein Gebäude von den Grundstücksgrenzen einhalten muss.** Je kleiner die Abstandsflächen, desto kleiner die Grenzabstände, desto größer die Gebäude, desto mehr Wohnraum. So die Überlegung der Regierung. Daher wurden im neuen Gesetz die Berechnung und die Größe der Abstandsflächen neu geregelt. Es wurde eine Verkürzung der Abstandsflächen festgeschrieben.

### Verwirrendes Durcheinander bei den „selbstgestrickten“ Satzungen der Gemeinden

Schon in der Aufstellungsphase des Gesetzes regte sich erheblicher Widerstand gegen diese Verkürzung der Abstandsflächen. Der Städtetag und der Gemeindetag waren strikt dagegen, man fürchtete eine Verstädterung der Dörfer und starke bodenrechtliche Spannungen durch die Möglichkeit einer dichter werdenden Bebauung. Daher wurde die Regelung im Lauf des Gesetzgebungsprozesses immer weiter aufgeweicht. Zuerst erhielten die Städte über 200.000 Einwohner eine eigene Regelung: Sie durften im Großen und Ganzen bei der alten Abstandsflächenregelung bleiben. Als Zugeständnis an die Gemeinden erhielten diese im Gesetz explizit das Recht die Abstandsflächentiefe für sich selbst durch Satzung zu regeln.

Pünktlich vor in Kraftsetzung der neuen Bayerischen Bauordnung wurden Land auf Land ab fleißig neue Satzungen zur Regelung der Abstandsflächen erlassen. **Beinah jede Gemeinde hat mittlerweile eine eigene Abstandsflächen-satzung.**

### Zeitverzögerungen und Entscheidungs-Staus sind vorprogrammiert

Alle Satzungen, die mir bekannt sind, sehen größere Abstandsflächen vor als in der alten Bayerischen Bauordnung. Das Ziel der Regierung die Grundstücke besser nutzbar zu machen und damit die Möglichkeit zu schaffen mehr Wohnraum zu schaffen wurde ins Gegenteil verkehrt. Es zeigt sich, dass auf der Ebene der Kommunen kein Interesse daran besteht dichtere Bebauungen pauschal zuzulassen. Man kann sich vorstellen, dass der Genehmigungsprozess dadurch,



dass jede Kommune ihre eigene Regelung hat, nicht einfacher oder schneller geworden ist. Neben den bekannten Stellplatz- und Ortsgestaltungssatzungen muss nun auch noch die Abstandsflächen-satzung gesondert betrachtet und geprüft werden. Und dies nicht nur durch den Architekten, sondern auch durch die Genehmigungsbehörde.

### Einfügungsgebote nach dem Baugesetzbuch bleiben richtungsweisend

Mittlerweile wurde die eine oder andere Abstandsflächen-satzung schon wieder zurückgenommen so zum Beispiel in **Bad Aibling, Burgkirchen, Forstern**, etc.

Das Chaos und die Unsicherheit sind geblieben. Dabei wären diese Satzungen nicht nötig gewesen. Die Bebaubarkeit eines Grundstücks richtet sich nicht nur nach den Abstandsflächen. Nach wie vor gilt das Baugesetzbuch. Dieses regelt bundesweit im §34 wie innerhalb eines Ortes gebaut werden darf. Zentraler Punkt dieses Paragraphen ist das sogenannte Gebot der Einfügung. Das bedeutet, dass sich ein Gebäude in die Umgebung einfügen muss, sonst ist es nicht genehmigungsfähig. Eine Situation, in der ein Hochhaus in einer Einfamilienhaussiedlung genehmigt wird, ist damit ausgeschlossen, auch wenn die Abstandsflächen eingehalten würden. Einige wenige Kommunen wie zum Beispiel Holzkirchen haben das erkannt und auf die Einführung einer Abstandsflächen-satzung verzichtet. Es bleibt zu hoffen, dass auch andere Kommunen ihre Satzungen wieder zurücknehmen.



### Genehmigungsfiktion - was ist das?

Ein weiteres Instrument, das ein schnelleres Bauen ermöglichen sollte, ist die **Einführung der sogenannten Genehmigungsfiktion**. Damit soll Druck auf die Bauämter ausgeübt werden die Anträge schneller zu bearbeiten. **Reagiert die Behörde innerhalb einer festgesetzten Frist nicht, gilt das Bauvorhaben als genehmigt.** Man darf also annehmen (Fiktion), dass die Behörde die Genehmigung erteilt hat. Ob diese Einführung einer Baugenehmigung zweiter Klasse helfen kann den Genehmigungsprozess zu beschleunigen bleibt abzuwarten.

>>> weiterlesen auf Seite 5



## Kniffliges Erbbaurecht – mit Erbpacht ins eigene Haus?

Das eigene Haus auf einem fremden Grundstück – das wäre eine sehr simple Beschreibung des Erbbaurechts, umgangssprachlich auch als Erbpacht bekannt. Doch ernsthaft: wie funktioniert das Ganze denn genau? Was sind die Vor- und Nachteile beim Erbbaurecht? Und auf was gilt es genau zu achten? All das erfahren Sie in unserer interessanten und gehaltvollen Zusammenfassung ... extra für Sie.



### So funktioniert das Erbbaurecht

Fakt ist: Der **Erbbaurechtnehmer** pachtet vom Erbbaurechtgeber ein Grundstück für mehrere Jahrzehnte. In der Regel sind das zwischen **60 und 99 Jahre**. Dies wird in einem **Erbbaurechtsvertrag** sowie im **Grundbuch** und im **Erbbaugrundbuch** festgehalten. Somit hat der Erbbaurechtnehmer das Recht auf dem Grundstück ein Haus zu bauen. Aber Achtung! Damit besitzt er das Haus, nicht aber das Grundstück, auf dem es steht. Für die Nutzung des Grundstücks zahlt er einen **Erbbauzins an den Eigentümer, meist zwischen 3 und 6 Prozent des Grundstückswerts jährlich**. In den meisten Fällen sind es Gemeinden, Stiftungen oder Kirchen, die Erbbaurechte vergeben, es können aber auch Privatpersonen sein.

Das Erbbaurecht kann **vererbt, verkauft oder belastet** werden. Dass ein bestehendes Erbbaurecht vererbt oder verkauft wird, ist heute deutlich häufiger der Fall, als dass eine Erbpacht neu vergeben wird. **Dann wird der Erbbaurechtsvertrag vom neuen Besitzer der Immobilie übernommen, die Vertragslaufzeit läuft ganz normal weiter**. Endet der Vertrag und wird er nicht verlängert, **geht das Eigentumsrecht an der Immobilie auf den Erbbaurechtgeber über**. Er muss den Erbbaurechtnehmer dafür aber mit **mindestens zwei Drittel des Verkehrswerts der Immobilie entschädigen**.

**Gut zu wissen:** Der rechtlich richtige Begriff für die in diesem Artikel beschriebene Form des Immobilienbesitzes ist Erbbaurecht. Umgangssprachlich wird Erbpacht synonym verwendet. Rechtlich beschreibt Erbpacht jedoch eine Form des landwirtschaftlichen Grundbesitzes, die seit 1947 verboten ist.

### Der Erbbaurechtsvertrag

Der Erbbaurechtsvertrag ist ein enorm wichtiger Teil des Erbbaurechts. Denn viele Dinge können hier individuell und detailliert bestimmt werden. Bei der Aushandlung eines solchen Vertrags gilt es deshalb, **genau hinzuschauen und gut zu verhandeln**. Wer in Erwägung zieht, ein Haus mit Erbbaurecht zu kaufen, hat auf die Gestaltung des Vertrags natürlich keinen Einfluss mehr. Umso genauer sollte er jedoch den bestehenden Vertrag prüfen. Insbesondere auf Folgendes sollte man achten:

- **Vertragslaufzeit:** Bei einem neuen Erbbaurechtsvertrag sollte der Erbbaurechtnehmer darauf achten, die Vertragslaufzeit möglichst lange zu wählen. Bei einer Vertragslaufzeit von beispielsweise 80 Jahren kann man recht sicher sein, dass man sein Leben lang im eigenen Haus wohnen kann, ohne noch einmal nachverhandeln oder gar ausziehen zu müssen. Auch wer ein Haus mit Erbbaurecht kauft, sollte auf eine möglichst lange Restlaufzeit achten oder direkt mit dem Erbbaurechtgeber über eine Verlängerung verhandeln. Ein Recht auf eine Verlängerung besteht jedoch nicht. Soll das Grundstück jedoch weiter als Erbbaurecht-Grundstück genutzt werden, hat der Erbbaurechtnehmer das Vorrecht vor anderen Interessenten.
- **Erbbauzins:** Der Erbbauzins beträgt wie beschrieben in der Regel zwischen 3 und 6 Prozent des Grundstückswerts jährlich. Er kann jedoch auch anders festgesetzt werden. **Insbesondere Kirchen oder gemeinnützige Vereinigungen vergeben oft günstige Erbbauzinsen**. Auch hier lohnt wieder ein genauer Blick in den bestehenden Vertrag oder eine

gute Verhandlung. Gleiches gilt für die Art und Weise sowie die Häufigkeit der **Anpassung des Erbbauzinses** – die sogenannte **Wertsicherungsklausel** im Erbbaurechtsvertrag. Sinnvoll ist es, wenn die Steigerung des Erbbauzinses an den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts gekoppelt ist. Weniger günstig für den Erbbaurechtnehmer ist dagegen eine Kopplung an den örtlichen Mietspiegel.

- **Höhe der Entschädigung:** Wie schon beschrieben, geht die Immobilie nach Ablauf der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags auf den Grundstückseigentümer über, wofür dieser **mindestens zwei Drittel des Verkehrswerts der Immobilie** an den Erbbaurechtnehmer zahlen muss. Im Vertrag kann jedoch auch eine höhere Summe festgehalten werden. Auch hier gilt es, genau hinzuschauen.
- **Vorkaufsrechte:** Meistens werden in Erbbaurechtsverträgen auch gegenseitige Vorkaufsrechte festgeschrieben. Das heißt, möchte der Grundstückseigentümer das Grundstück verkaufen, hat der Erbbaurechtnehmer das Vorkaufsrecht. Möchte der Erbbaurechtnehmer das Haus verkaufen, hat der Erbbaurechtgeber das Vorkaufsrecht. **Im Vertrag sollte jedoch festgehalten werden, dass das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden darf, wenn die Konditionen mit denen anderer potenzieller Käufer übereinstimmen**.
- **Ankaufspflicht:** Der Erbbaurechtnehmer sollte zudem darauf achten, dass im Erbbaurechtsvertrag **keine Ankaufspflicht** vereinbart wird. Sonst ist er verpflichtet, das Grundstück zu kaufen, wenn der Erbbaurechtgeber es verkaufen will.
- **Eigenbedarfskündigung:** Grundsätzlich hat der Erbbaurechtgeber das Recht, den Erbbaurechtsvertrag wegen Eigenbedarfs zu kündigen, sollte er das Grundstück für sich selbst benötigen. Bei Kirchen oder Gemeinden als Erbbaurechtgeber ist die Wahrscheinlichkeit recht gering, dass eine Eigenbedarfskündigung ausgesprochen wird – bei Privatpersonen höher. Dennoch ist es für Erbbaurechtnehmer sinnvoll, eine Eigenbedarfskündigung im Erbbaurechtsvertrag auszuschließen.
- **Mitspracherecht des Erbbaurechtgebers:** Der Erbbaurechtgeber kann sich im Erbbaurechtsvertrag ein Mitspracherecht bei bestimmten Punkten zusichern lassen. Das kann beispielsweise sein, dass er zustimmen muss, wenn An- oder Umbauten an der Immobilie vorgenommen werden sollen oder wenn die Immobilie mit einer Hypothek belastet werden soll.



>>> weiterlesen auf Seite 6



## Die neue Bayerische Bauordnung, Stand der Dinge

(Fortsetzung von Seite 3)

Den Mitarbeitern in den Bauämtern, die inmitten der Pandemie mit der veralteten Technik der Behörden zu kämpfen haben und die zwischen Homeoffice und dem Arbeitsplatz im Amt hin und her wechseln wurde mit dieser Regelung sicher nicht geholfen. Ob eine Genehmigung durch Fiktion einen Wert hat bleibt ebenfalls abzuwarten und im Zweifel durch die Gerichte zu entscheiden. **Diese Art der Genehmigung birgt für den Bauantragssteller erhebliche Risiken, weil zum Beispiel Abstandsflächen nachbarschützend sind und vom Nachbarn auch im Nachhinein noch eingeklagt werden können.** Die Genehmigung durch Fiktion trifft keine Aussage dazu.

### Sind die Erleichterungen im Dachgeschossausbau wirklich umsetzbar?

Der Dachgeschossausbau wird neu auch im Freistellungsverfahren ermöglicht. Durch diese Neuerung können die **Genehmigungszeiten tatsächlich deutlich verkürzt werden**, weil eine



Planungen werden nicht wirklich einfacher

Freistellung sehr viel weniger genau geprüft wird als ein Antrag auf Baugenehmigung. Dies bedeutet allerdings nicht, dass der Planungsaufwand geringer wird oder dass der Ausbau an sich vereinfacht oder begünstigt würde. **Alle Vorschriften, auch die neuen Abstandsflächenregelungen, müssen nach wie vor eingehalten werden.** Die Behörde prüft diese nur nicht mehr.

### Nachbesserungen und Ergänzungen werden definitiv kommen

Die neuen Bayerische Bauordnung trat am

01.02.2021 in Kraft. Wir rechnen im Sommer mit einer Ergänzung, die einige der aufgetretenen Probleme lösen wird. So ist es nach der aktuellen Rechtslage nicht mehr möglich eine Giebelständige Garage an die Grundstücksgrenze zu bauen. Das neue Abstandsflächenrecht hat leider in der Praxis bis jetzt nicht dazu geführt, dass ein Genehmigungsverfahren schneller durchgeführt werden konnte. Ganz im Gegenteil. Dadurch, dass die neue Bayerische Bauordnung ohne Übergangsvorschriften in Kraft gesetzt wurde, **gibt es immer noch Bauanträge vom Ende letzten Jahres die nicht genehmigt sind, weil nicht klar ist nach welchem Recht sie bearbeitet werden sollen.**

### FAZIT

Wirklich schneller würden die Baugenehmigungen meiner Meinung nach erteilt werden können, wenn die Digitalisierung des gesamten Prozesses mehr Fahrt aufnehmen würde. Es finden Pilotprojekte dazu in fünf Landratsämtern statt. Ich hoffe, dass diese sich positiv entwickeln und wir vielleicht schon im nächsten Jahr digitale Bauanträge auch in unserer Region einreichen können.

### Dieser Gastbeitrag stammt von:



Dipl. Ing. **Michael Zach**  
 Zach Architekten GmbH, Otterfing  
 Architekt Bayerische Architektenkammer  
 CAS Projektmanagement Bau

Foto: www.herzbild-fotografien.com



Dachgeschoss-Ausbau zur Schaffung neuen Wohnraums

Sie sind Immobilienprofi und können Objekte akquirieren?

Dann informieren Sie sich auf  
[www.rimaldi.de/jobs](http://www.rimaldi.de/jobs)

QR-Code scannen  
 und auf der Website  
 informieren:



Bewerben Sie sich per SMS.  
 In nur 2 Minuten.  
 Ohne Anschreiben oder Lebenslauf.

Senden Sie @topimmo an  
 0 15 20 / 450 450 9






Fortsetzung von Seite 4

## Kniffliges Erbbaurecht – mit Erbpacht ins eigene Haus?

Beachten Sie: Ein Erbbaurechtsvertrag kann von beiden Seiten nicht vor Ablauf der Vertragslaufzeit gekündigt werden. Jedoch hat der Erbbaurechtgeber unter bestimmten Voraussetzungen ein Sonderkündigungsrecht. Man nennt dies dann „Heimfall“. Zu einem **Heimfall** kann es kommen, wenn der Erbbaunehmer den Erbbauzins nicht mehr zahlen kann, das Grundstück anders nutzt als im Erbbaurechtsvertrag vereinbart oder das Grundstück verwahrlosen lässt. Ein weiterer Grund für einen Heimfall kann Eigenbedarf des Grundstückseigentümers sein – sofern eine Eigenbedarfskündigung nicht im Vertrag ausgeschlossen wurde. Auch wenn der Erbbaurechtgeber von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch macht, muss er dem Erbbaurechtnehmer mindestens zwei Drittel des Verkehrswerts der Immobilie als Entschädigung zahlen.

### Hauskauf mit Erbbaurecht – das sind die Vor- und Nachteile

#### Vorteile des Hauskaufs mit Erbbaurecht

Ganz klarer Vorteil eines Hauskaufs mit Erbbaurecht ist die Tatsache, dass diese Häuser meist zu deutlich günstigeren Konditionen verkauft werden. Schließlich kauft man nur das Gebäude, nicht aber das Grundstück. Der deutlich niedrigere Kaufpreis kann es also auch Menschen mit geringerem Einkommen ermöglichen, sich den Traum vom Eigenheim zu erfüllen. Außerdem wäre das eine Chance, dass man auf diese Weise auch an ein Haus in einer begehrten Wohnlage kommen kann, die sonst unerschwinglich wäre.

#### Nachteile des Hauskaufs mit Erbbaurecht

Leider verbergen sich auch einige Nachteile bei einem Hauskauf mit Erbbaurecht. Beispielsweise die zeitliche Begrenzung. Ein Focus sollte unbedingt darauf gelegt werden, dass es keine Garantie gibt, ob man nach Ablauf der Laufzeit des Vertrags weiterhin Eigentümer des Hauses bleibt. Ein weiterer Nachteil ist das Mitspracherecht des Erbbaugebers in einigen Punkten. So können Umbauten an der eigenen Immobilie eventuell nicht umgesetzt werden, wenn der Grundstückseigentümer seine Zustimmung verweigert.

Auch finanziell muss äußerst präzise durchkalkuliert werden, ob sich ein Hauskauf mit Erbbaurecht lohnt. Der Hauskauf selbst ist zwar in der Regel deutlich günstiger. Jedoch stehen viele Banken einer Finanzierung hier skeptischer gegenüber und verlangen teilweise mehr Eigenkapital und sogar manchmal auch höhere Zinsen. Einplanen sollte man auch unbedingt, dass neben der Tilgung des Kredits zusätzlich auch der Erbbauzins gezahlt werden muss. Und dieser muss nicht nur immer weiterlaufend gezahlt werden (während ein Immobilienkredit irgendwann getilgt ist), sondern steigt in der Regel auch noch!

### FAZIT

Wegen all dieser nicht unbedenklichen Nachteile und der teilweise durchaus schwierigen Komplexität des Themas ist eine Immobilie mit Erbbaurecht häufig nicht leicht wieder zu verkaufen. Etliche Immobilieninteressenten schrecken hier zurück. Zudem muss der Grundstückseigentümer ja auch noch einem Verkauf zustimmen. Er darf seine Zustimmung jedoch nur aus einem wichtigen Grund verweigern – zum Beispiel wenn zu befürchten ist, dass der Käufer nicht solvent genug ist, um den Erbbauzins zu zahlen.



## Schnell und einfach zum Immobilienwert.



JETZT  
ONLINE  
BEWERTEN

Die Immobilienpreise sind auf dem Höchststand.  
Lohnt sich ein Immobilienverkauf?  
Jetzt kostenlos und schnell bewerten!

[www.immobiliensbewertung.bayern](http://www.immobiliensbewertung.bayern)

Mit unserer professionellen und kostenlosen Wertermittlung erfahren Sie in wenigen Minuten den Marktwert Ihrer Immobilie. Jetzt anfordern!

rimaldi  
Die Immobilienprofis





## Eggstätt (nahe Chiemsee) 6005

Riesiges Baugrundstück inmitten des schönen Chiemgaus

Unweit des Chiemsees liegt die ländliche Gemeinde Eggstätt. Hier haben Sie die einmalige Gelegenheit, ein beachtliches Grundstück zu erwerben. Mit einer stolzen Größe von ca. 1.510 m<sup>2</sup> ist eine Bebauung mit mehreren Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften oder sogar einem Mehrfamilienhaus vorstellbar. Oder doch ein neues Zuhause für eine bauwillige Familie, die gerne viel Platz hat?

Kurzfristig bebaubar  
Abriss des Altbestands

**Kaufpreis: 1.289.000 €**  
Für Kaufende provisionsfrei



Jetzt kostenfrei anrufen:  
**0800 / 700 75 75**



## Kolbermoor 6040

Ein neues Zuhause in perfekter Nähe zu Rosenheim  
Tolle Erdgeschosswohnung mit eigener Terrasse

Ein durchdachter Schnitt, 3 Zimmer verteilt auf über 79 m<sup>2</sup> und eine eigene Terrasse. Tolles Preis-Leistungs-Verhältnis im beliebten Kolbermoor. Berufspendler haben gute Anbindungen. Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur und ist zu den bevorzugten Zuzugsgebieten vor den Toren Rosenheims geworden.

Bezugsfrei Ende 2021

Baujahr 1982 | Gas-Zentralheizung | Energieverbrauchs-kennwert 105 kWh/(m<sup>2</sup>a) | Energieeffizienzklasse D

**Kaufpreis: 364.700 €** (inkl. TG-Einzelparker)  
Für Kaufende provisionsfrei



Jetzt kostenfrei anrufen:  
**0800 / 700 75 75**

Anzeige



[www.umzüge.bayern](http://www.umzüge.bayern)  
[www.wohnungsaufloesung.bayern](http://www.wohnungsaufloesung.bayern)

**UMZÜGE**  
**EINLAGERUNG**  
**WOHNUNGS AUFLÖSUNG**

Persönlich erreichbar  
**08024-473 17 09**



Inhaber  
Roland Wögerer

Birkerfeld 5 | 83627 Warngau





## München-Neuhausen

6009

### Gemütliche Wohnung mit Balkon und TG-Stellplatz

Im beliebten Stadtteil Neuhausen gelegen – das heißt kurze Wege in die Innenstadt und eine optimale Infrastruktur. Alles da, was das Käuferherz begehrt. Verteilt auf knapp 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet Ihr neues Domizil beste Voraussetzungen fürs „Wohnfühlen“ in zentraler Lage.

Bezugsfrei ab sofort!

Baujahr 1984 | Modernisierung/Sanierung 2003 | Gas-Zentralheizung | Energie**verbrauchs**kennwert 175 kWh/(m<sup>2</sup>a) | Energieeffizienzklasse F

**Kaufpreis: 524.900 €** (inkl. Einbauküche und TG-Stellplatz)  
**Für Kaufende provisionsfrei**



Jetzt kostenfrei anrufen:  
**0800 / 700 75 75**



## München-Forstenried

6035

### Fleißige Handwerker gesucht! Ideal geschnittene 3-Zimmer-Wohnung will renoviert werden

Singles, Senioren, junge Paare oder kluge Kapitalanleger – mit ein bisschen Geschick und Gespür für „Schöner Wohnen“ können Sie sich hier einen tollen „Vorher-Nachher“-Effekt zaubern. Rund 70 m<sup>2</sup> Wohnen auf 3 Zimmern mit Balkon. Lassen Sie Ihren Ideen freien Lauf!

Bezugsfrei ab sofort!

Baujahr 1963 | Modernisierung/Sanierung 2011 | Fernwärme-Zentralheizung | Energie**verbauchs**kennwert 90,4 kWh/(m<sup>2</sup>a) | Energieeffizienzklasse C

**Kaufpreis: 475.000 €**  
zzgl. 3,57 % Provision für Kaufende



Jetzt kostenfrei anrufen:  
**0800 / 700 75 75**



## München-Aubing

6036

### Modernes Reiheneckhaus am Landschaftsschutzgebiet

Perfekte Gelegenheit für platzsuchende Familien, Freiberufler oder Paare. Äußerst gepflegte rund 167 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche verteilt auf 2 Etagen und vier tolle Zimmer. Keller, Hobbyraum und TG-Einzelstellplatz – alles da! Der nächste Grillabend auf der Sonnenterrasse mit Blick in den eigenen Garten kann geplant werden! Die erst 2015 entstandene Wohnanlage befindet sich in einem hervorragenden Zustand und beeindruckt mit Charme und einem besonderen Flair. Die gehobene Ausstattung des Hauses heißt Sie herzlich willkommen.

Baujahr 2015 | Gas-Zentralheizung (und Wärmepumpe) | Energie**bedarfs**kennwert 24,9 kWh/(m<sup>2</sup>a) | Energieeffizienzklasse A+

**Kaufpreis: 1.229.000 €** (inkl. TG-Einzelparker und Einbauküche)  
**Für Kaufende provisionsfrei**



Jetzt kostenfrei anrufen:  
**0800 / 700 75 75**



## Herzlich willkommen in **Baierbrunn bei München** **Besondere Doppelhaushälfte mitten im Grünen nahe den Isarauen!**

6030



Baujahr 1994 | Modernisierung 2017 | Gas-Zentralheizung | Energieverbrauchskennwert 107,4 kWh/(m<sup>2</sup>a) | Energieeffizienzklasse D

**Herrliche Lage am Landschaftsschutzgebiet**, ca. **150 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, 5 Zimmer, ausgebauter Dachgeschoss mit **offenem Sichtdachstuhl**, über **700 m<sup>2</sup> Südgrundstück** mit zwei Gartenhäusern, **Doppelgarage** und **Sauna** im Keller – alles sehr gepflegt. Was will man mehr?

Die „Klimaschutzgemeinde“ Baierbrunn liegt wunderschön im Isartal – der Starnberger See ist 12 km entfernt, das Münchner Stadtzentrum ca. 15 km und mit der S7 kommen sie in 30 Minuten in die Innenstadt. Nachbargemeinden sind u.a. Pullach und Grünwald.

**Kaufpreis: 2.100.000 €**  
**Für Kaufende provisionsfrei**



Jetzt kostenfrei anrufen:  
**0800 / 700 75 75**





## Leidiges Streit-Thema: Schäden in der Mietwohnung!



Keine Seltenheit und ein echtes Ärgernis für Vermieter! Tiefe Kratzer im Parkett, Schimmel in Silikonfugen, Bohrlöcher in der Wand – Schäden in Mietwohnungen sind eine häufige Ursache für unangenehme Diskussionen zwischen Mietern und Vermietern. Wir bringen etwas Licht ins Dunkel. Wer muss nun eigentlich für welchen Schaden aufkommen?

### Der Zustand der Mietwohnung hat gelitten – wer zahlt was?

Grundsätzlich gilt: Schäden und Verschlechterungen, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung entstanden sind, trägt der Vermieter. Das bedeutet: Für normale Abnutzungsspuren braucht der Mieter demzufolge nicht einstehen. Denn dafür bezahlt er ja die monatliche Miete an den Vermieter. Anders ist das natürlich bei Schäden in der Mietwohnung, die der Mieter grob fahrlässig oder sogar mutwillig herbeiführt. Doch wie bei vielen anderen strittigen Themen, sind die Grenzen hier nicht ganz einfach zu ziehen.

Einige Beispiele:

- ▶ **Spuren auf dem Parkett:** Zu einer vertragsgemäßen Nutzung einer Wohnung gehört es, Möbel aufzustellen. Das dürfen selbstverständlich auch schwere Möbel sein. Daher kann es vorkommen, dass Abdrücke auf dem Parkett zurückbleiben. **Einen solchen Schaden muss der Mieter somit nicht zahlen.** Aber Achtung! Bewegt sich eine Mieterin in ihrer Wohnung jedoch achtlos regelmäßig mit hochhackigen Schuhen und beschädigt dadurch das Parkett, ist dies kein sachgemäßer Gebrauch und sie muss für den Schaden in der Mietwohnung aufkommen.
- ▶ **Bohrlöcher:** Auch Bohrlöcher sind ein häufiger Streitgrund beim Auszug eines Mieters. Viele Vermieter würden es ihren Mietern am liebsten ganz verbieten, Löcher in die Wände zu bohren. Allerdings muss es schon erlaubt sein, Hängeschränke oder Regale an der Wand zu befestigen. Muss der Mieter die Löcher bei seinem Auszug eigent-

lich verspachteln? Das hängt davon ab, ob Schönheitsreparaturen im Mietvertrag **wirksam** (siehe gelber Kasten) **auf ihn übertragen** wurden. Auch in einem gekachelten Bad muss es für Mieter möglich sein, einen Hängeschrank oder eine Handtuchstange zu befestigen. Hier sollte er jedoch darauf achten, dass die Bohrlöcher in den Fugen gesetzt werden. Bohrlöcher mitten auf den Fliesen können als Schaden in der Mietwohnung aufgefasst werden, die der Mieter zu verantworten hat.

- ▶ **Schimmel:** Schimmel ist in der Regel ein Schaden in der Mietwohnung, mit dem sich der Vermieter befassen muss. Er muss dafür sorgen, dass die Wohnung im vertragsgemäßen Zustand bleibt. Er ist also auch dafür zuständig, Schimmel zu vermeiden und zu beseitigen. Anders ist das jedoch, wenn sich nachweisen lässt, dass der Mieter falsch oder zu wenig gelüftet hat. Dann muss er für den Schaden aufkommen, der durch den Schimmel entstanden ist.

Die Beispiele zeigen, die Grenzen zwischen sachgemäßem Gebrauch und unsachgemäßem Gebrauch sind fließend und nicht immer leicht festzulegen.

### Wofür gibt es denn die Haftpflichtversicherung? Werden Schäden in der Mietwohnung von dieser eigentlich übernommen?

Ist ein Schaden entstanden, den der Mieter zu verantworten hat, muss dieser dafür sorgen, dass er behoben wird. Dazu muss der Vermieter dem Mieter eine Frist zur Schadensbeseitigung

setzen. Viele Mieter stellen sich dann die Frage, ob ein Schaden in der Mietwohnung von ihrer Haftpflichtversicherung getragen wird. Das ist jedoch häufig nicht der Fall. Viele Versicherungen schließen Mietsachschäden aus. Hier ist ein genauer Blick in die Versicherungspolice nötig.

**Gut zu wissen:** Ebenfalls wichtig für Mieter ist es zu wissen, dass sie die Kosten für die Beseitigung von Schäden in der Mietwohnung oft nicht alleine tragen müssen – auch wenn sie dafür verantwortlich gemacht werden können. Das ist dann der Fall, wenn dem Vermieter durch die Schadensbeseitigung ein Wertzuwachs entsteht. Dann muss ein „Abzug neu für alt“ berücksichtigt werden. Ein Beispiel: Der Mieter muss den Parkettboden wegen tiefer Kratzer, die seine Katze verursacht hat, abschleifen und neu einlassen. Der Boden war aber ohnehin schon einige Jahre in Gebrauch und hatte viele normale Gebrauchspuren. Eine Behandlung wäre also ohnehin in absehbarer Zeit nötig gewesen. Dann wird dies entsprechend anteilig berücksichtigt und die Kosten geteilt.

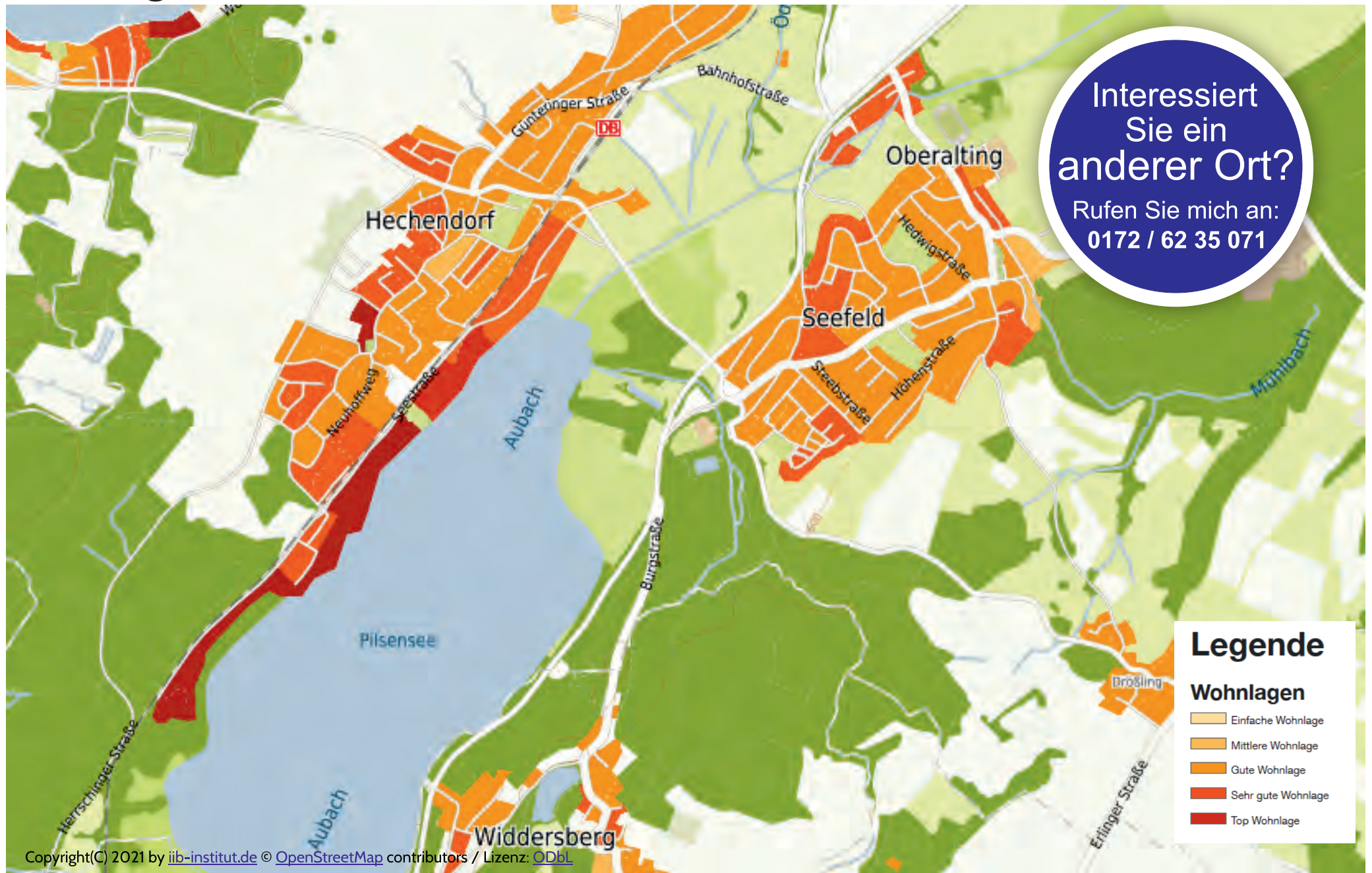
### „Wirksame“ Vereinbarungen

Vermieter sind hier gut beraten, wenn sie fachmännische Hilfe in Anspruch nehmen, z.B. bei einem **Fachanwalt für Mietrecht**. Sämtliche Möglichkeiten aufzuführen, was man alles falsch machen kann, führt an dieser Stelle zu weit. Nur ein paar Beispiele zu Themen, über die oft und gerne gestritten wird:

- 1) Im Mietvertrag steht u.a., dass **Fenster und Türen zu streichen** sind. Das heißt für den Mieter im ungünstigsten Fall: **Komplett**, also auch außen streichen! Außenanstriche sind aber keine Schönheitsreparatur, sondern stets vom Vermieter zu übernehmende Instandhaltung. Die Klausel ist demnach unwirksam und der **Mieter muss überhaupt nicht renovieren**.
- 2) Verlangt ein Vermieter vertraglich, dass stets nach **bestimmter Frist** zu renovieren ist, ist die Klausel unwirksam. Renoviert werden muss nur, wenn es notwendig ist, nicht wenn eine Frist abgelaufen ist. **Klauseln mit starren Fristen sind demnach immer unwirksam**.
- 3) Mieter dürfen ihre Wände in der Farbe streichen, wie sie wollen! Alle Klauseln, die Gegenteiliges aussagen, benachteiligen den Mieter und **sind unwirksam**. Nur bei Rückgabe der Wohnung kann der Vermieter das Streichen in einer neutralen Farbe verlangen. Will er die Wände aber strikt in weißer Farbe zurück, ist die **Klausel unwirksam**. Der Mieter dürfte dann nämlich die Wände schon während der Mietzeit nur hell streichen, was ihn unzulässig einengen würde.
- 4) Klauseln, die verlangen, dass Schönheitsreparaturen **nur Fachleuten** auszuführen dürfen, sind **unwirksam**. Jeder Mieter hat das Recht, selbst zu renovieren. Fachgerechte Ausführung vorausgesetzt.
- 5) Klauseln, die festschreiben, dass **bei Auszug zwangsläufig zu renovieren** ist, sind unwirksam. Sie nehmen nämlich keine Rücksicht auf den tatsächlichen Renovierungsbedarf.



## Wohnlagenkarte Seefeld-Hechendorf am Pilsensee



### HÄUSER

#### Immobilienpreise für Ihre Region

Preis/m<sup>2</sup> für Häuser zum Kauf  
in Quartier in Seefeld

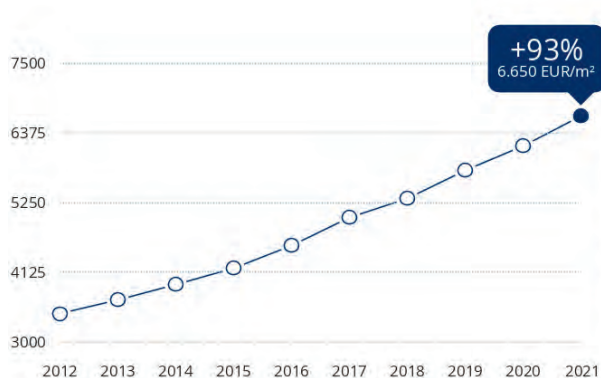
**6.729 EUR**  
Bestand

**7.913 EUR**  
Neubau

**7.920 EUR**  
Projektiert

#### Entwicklung der letzten 10 Jahre

EUR pro m<sup>2</sup>, 3. Quartal 2012 bis 2. Quartal 2021



#### Quartalszahlen 2020

Preissteigerung (in %) zwischen den Quartalen

Q1	5.930 EUR/m <sup>2</sup>	+1%
Q2	6.060 EUR/m <sup>2</sup>	+2%
Q3	6.278 EUR/m <sup>2</sup>	+4%
Q4	6.400 EUR/m <sup>2</sup>	+2%

#### Quartalszahlen 2021

Preissteigerung (in %) zwischen den Quartalen

Q1	6.571 EUR/m <sup>2</sup>	+3%
Q2	6.729 EUR/m <sup>2</sup>	+2%
Q3		
Q4		

### WOHNUNGEN

#### Immobilienpreise für Ihre Region

Preis/m<sup>2</sup> für Wohnungen zum Kauf  
in Quartier in Seefeld

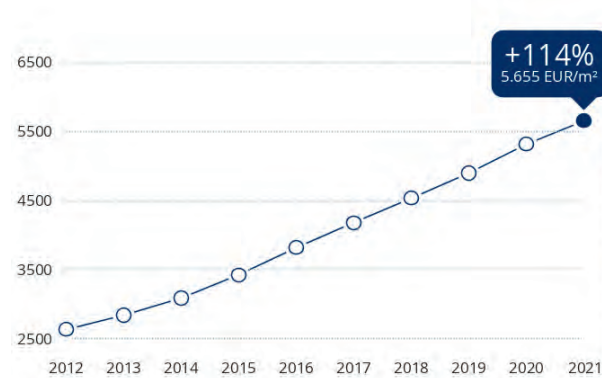
**5.776 EUR**  
Bestand

**7.736 EUR**  
Neubau

**7.888 EUR**  
Projektiert

#### Entwicklung der letzten 10 Jahre

EUR pro m<sup>2</sup>, 3. Quartal 2012 bis 2. Quartal 2021



#### Quartalszahlen 2020

Preissteigerung (in %) zwischen den Quartalen

Q1	5.153 EUR/m <sup>2</sup>	+2%
Q2	5.235 EUR/m <sup>2</sup>	+2%
Q3	5.409 EUR/m <sup>2</sup>	+3%
Q4	5.471 EUR/m <sup>2</sup>	+1%

#### Quartalszahlen 2021

Preissteigerung (in %) zwischen den Quartalen

Q1	5.533 EUR/m <sup>2</sup>	+1%
Q2	5.776 EUR/m <sup>2</sup>	+4%
Q3		
Q4		



# Verbessert die Glasfaserver-sorgung den Internetzugang?

Schon vielfach gehört und diskutiert: Die Glasfaser soll kommen. Ein Glasfaseranschluss erhöht den Wert einer Immobilie - wirklich?

Wer kennt es nicht: Beim Surfen im Internet sieht der Nutzer häufig einen rotierenden weißen Kreis auf seinem Bildschirm und das fordert Geduld bis die Daten vollständig übertragen sind. Lichtwellenleiter anstatt der antiquierten Kupferadern würden hier Abhilfe schaffen. Hier kollidieren allerdings die Interessen der Internetnutzer und Provider, denn das Umrüsten zur Glasfaserversorgung kostet gutes Geld.

## Die Technik heute

Seit ca. 2006 bieten die Provider Breitbandzugänge über die bestehenden Kupferdoppeladern in die Haushalte an. Die bisher genutzten doppeladrigen Telefonanschlussleitungen werden dabei mit einer speziellen Übertragungstechnik (VDSL-Modulation, Very High Speed Digital Subscriber Link) betrieben, die es ermöglicht, heute bis zu 200 Mbit/s zu übertragen. Früher, noch in den 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts, nutzte man jede Telefonleitung nur zur Sprachübertragung für ein Telefon. In den Weitverkehrsverbindungen zwischen den Vermittlungsstellen waren Hunderte von solchen Gesprächen in einem 4-kHz-Raster gebündelt, und das alles über ein Kupfer-Koaxialkabel. Das ist heute Geschichte. Heute nutzt man in der Weitverkehrstechnik Glasfaserleitungen oder Richtfunk zwischen den Vermittlungsstellen, um Tausende von Kommunikationsverbindungen zu bedienen. Ich benutze hier den Begriff Kommunikationsverbindung und nicht den bisherigen „Sprachkanal“. Ein guter Kommunikationszugang zu einem Kunden bedient nun Bandbreiten zwischen 30 und 100 Mbit/s und ermöglicht die Nutzung des Internets - und telefonieren kann man auch.

## Die Technik heute

Bislang war die Errichtung von Glasfaserzugängen bis zum Teilnehmer hin noch kostspieliger als eine Kupferleitung. Die Gründe: Ein Verbinden von Glasfaserleitungen erfordert spezielles Werkzeug, Messtechnik und Fachkräfte, ein LötKolben und Schraubenzieher reichen hier nicht aus. Deshalb enden heute die meisten Glasfasernetze seitens des Providers/Betreibers zunächst noch in den grauen Kästen am Straßenrand, in den Kabelverzweigern (KVZ), siehe dazu das Titelbild dieses Artikels. Das bezeichnet man als „FTTC“, Fibre to the Curb - Glasfaser bis zum Straßenverteiler. Von dort aus liegen zumeist nur Kupferdoppeladern unter der Erde bis hin zum Telefon/Internet-Kunden, die sogenannte „letzte Meile“. In den KVZ setzt man die Signale aus den Glasfasern über Modems (Umsetzer) in die gängigen elektrischen Signale um. Diese letzten Kupfermeter (ca. 100 bis 900 m) stellen damit u.U. einen Flaschenhals in der Nutzung des Internets dar. Wer mehr will, benötigt einen Glasfaseranschluss über Lichtwellenleiter ins Haus (FTTH, Fibre to the Home). Das kostet Geld. Die Telekommunikations-Provider sind aber dran, diese „letzten Meter“ je nach Bedarf umzustellen. Gefördert wird das Ganze über Programme der Landes- und Bundesregierung. Darüber findet man Informationen in dem Förderprogramm Bayerische Gigabit-Richtlinie - BayGibitR. Unklar bleibt, ob und wie sich mehrere Telefon/Internetteilnehmer die zur Verfügung bestehenden Bandbreiten teilen, darüber lassen sich die Provider nicht aus!

## Förderung vom Land Bayern

Die Richtlinie zur Förderung des Aufbaus von gigabitfähigen Breitbandnetzen im Freistaat Bayern (Bayerische Gigabitrichtlinie - BayGibitR) wurde vom Bayer. Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat im Januar 2020 erlassen.

Der Freistaat Bayern gewährt Zuwendungen zum Aufbau von gigabitfähigen Breitbandnetzen in „weißen NGA-Flecken“. Insbesondere gelten die Art. 23 u. 44 der Bayerischen Haushaltsordnung (BayHO) und die dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften sowie die Art. 48, 49 u. 49a des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG). Die Förderung erfolgt ohne Rechtsanspruch im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

Zweck der Förderung ist der Aufbau von gigabitfähigen Breitbandnetzen im Freistaat Bayern mit Übertragungsraten von mindestens 1 Gbit/s symmetrisch für gewerbliche Anschlüsse und mindestens 200 Mbit/s symmetrisch für Privatan Anschlüsse, die im Rahmen von Internetzugangsdiensten zuverlässig zur Verfügung zu stellen sind (Zielbandbreiten).

## Zwischenlösung

Die Entwicklungen der Übertragungstechnik gingen rasch voran. Anstelle der schnellen Glasfaser überbrückt man die letzte Meile derzeit häufig mit den bestehenden Kupferadern (wie oben beschrieben) aus dem analogen Telefonnetz der Telekom des letzten Jahrhunderts, allerdings mit einer ausgeklügelten Modulationstechnik, die eine erhebliche Bandbreitenerhöhung gegenüber der früheren Technik erlaubt. Mit einem Kompensationsverfahren unterdrückt man störende elektrische Einflüsse auf die einzelnen Sprechadern in den Fernmeldekabeln (Nebensprechen, Störung durch Straßenbahn sowie Funkstörungen) und erreicht damit eine Bandbreite von 100 Mbit/s. Mehr geht nicht. Man nennt diese Verfahren „Vectoring“ (Super-Vectoring sogar bis 250 Mbit/s), belassen wir es hier dabei, das ist Technik pur. Besser wäre aber ein Lichtwellenleiter, eine im Kern 9 µm dünne Glasfaser, die 1000 mal mehr an Bandbreite bietet. Obwohl eine Glasfaser mehr Bandbreite bietet, belässt man es zunächst bei der Versorgung über Kupfer mit VDSL, um die bestehenden Ressourcen der Kupferleitungen noch weiter zu nutzen. Reichen die momentan zur Verfügung stehenden Bandbreiten mit 30 bis 250 Mbit/s nicht mehr, kommt die Glasfaser ins Spiel.

## Telekom investiert in Glasfaser

Laut einer Meldung im Münchner Merkur vom 3.4.2021 will die Telekom verstärkt in die Glasfaserzugänge zu den Häusern investieren. Bis Ende 2024 sollen die Glasfaseranschlüsse in 10 Mill. Haushalte verfügbar sein. Das würde einer Steigerung um acht Millionen mehr als bisher



Netzausbau. Glasfaser werden beim Spleißen fachmännisch verbunden

entsprechen. 2020 verlegte die Telekom noch rund 600.000 Anschlüsse direkt in die Wohnungen. „Bis 2024 investiert die Telekom jährlich 2,5 Mrd. € in dieses Glasfaserprogramm, eine der größten Investitionen in der Geschichte der Telekom“, so Konzernchef Tim Höttinges.

Im Moment versorgt die Telekom nur 4,7% aller Festnetzanschlüsse mit Glasfasern (Quelle: Mathias Brand, Datenjournalist). In Südkorea sind es dagegen 84% (USA: 17%, Schweden: 73%). Also, in Deutschland besteht noch erheblicher Nachholbedarf.

## Es bewegt sich was

Laut Meldung im Münchner Merkur, MM vom 17. April 2021 sowie vom 26.4.2021, rollten in Steinbach, Gemeinde Wörthsee, noch im April Bagger an und begannen mit den Tiefbauarbeiten für eine Verlegung von Leerrohren. In diese werden dann Glasfaserkabel eingeblasen. Auch in Inning beginnt der Ausbau eines Glasfasernetzes.

Wie die Situation in der Gemeinde Seefeld aussieht beantwortete uns das Unternehmen Corwese GmbH (Seefeld). Corwese unterstützt die Gemeinden in Fragen von Breitbandversorgung in ländlichen Räumen, so auch die Gemeinde Seefeld. Wir befragten dazu Roland Werb, Geschäftsführer der Corwese GmbH. R.Werb: „Nach neuer bayer. Förderrichtlinie gelten Anschlüsse mit weniger als 100 Mbit/s für Privatan Anschlüsse als unversorgt, bisher lag die Grenze bei 30 Mbit/s. Objekte, für die eine Anschlussmöglichkeit an das Netz der Kabel Deutschland besteht, gelten als versorgt. Der Vollausbau mit Glasfaserdirektanschlüssen der in der Gemeinde Seefeld damit noch förderfähigen Bereiche würde sehr viel Geld kosten“.

Roland Werb meinte, dass die nach Verhandlungen mit der Telekom angebotene Bandbreitenerhöhung auf bis zu 250 Mbit/s zunächst ausreichen müssten.

„Für den Rest wurde eine Grobplanung mit Kostenschätzung erstellt, über die der Gemeinderat demnächst beraten wird“, so Werb. Auf der Homepage der Gemeinde Seefeld findet man eine Übersichtskarte über den momentanen Ausbauzustand des Breitbandnetzes (siehe Link).

## Alternativen zum TV-Kabelanschluss

Das neue Telekommunikationsgesetz, verabschiedet von der Bundesregierung Ende April 2021, regelt u.a. die Umlagefähigkeit der Kabelgebühren in Mietobjekten. In einigen Fällen kommen dadurch auf den Mieter höhere Gebühren zu. Ausweichen können die TV-Zuschauer auf den schon langen bestehenden IPTV-Dienst, Fernsehen über das Internet. Das bedeutet eine zusätzliche Belastung des Internets. Ggf. ist dann der Fernsehkonsument erst recht auf einen Breitbandanschluss angewiesen, sofern er nicht



## Verbessert die Glasfaserversorgung den Internetzugang?

auf einen Sat-Empfang umsteigen kann, der in Mietobjekten nur vom Eigentümer abgesegnet werden kann.

### Wie sieht ein Glasfaseranschluss aus?

Ins Haus gelangen die Internetsignale einschließlich Telefon (als VoIP, Voice over Internet, Sprache über das Internet) über die 9 µm dicke Lichtwellenleiter, dünner als ein Haar. Geschützt sind diese empfindlichen Fasern mit einem Glasmantel mit 125 µm Dicke und einem zusätzlichen Kunststoffmantel. Der Übergabepunkt im Haus (Bild) besteht aus einem Verteilerkasten, meistens untergebracht im Keller oder geeigneten Übergaberaum für Kommunikationstechnik. Bis dahin ist der Provider des Zugangsnetzes zuständig. Von dort aus werden diese Glasfasernanschlüsse über ein Verteilrängierfeld (Patchfeld) an die jeweiligen Haushalte bzw. Wohnungen weitergeleitet. Der Teilnehmer muss dann über einen geeigneten Router oder Endgerät mit einem Glasfaserzugang verfügen.

Von diesem aus erfolgt dann die Verteilung und die Kommunikation wieder über elektrische Signale an das Telefon oder den Rechner (für Internetnutzung). Aber auch Streamingdienste oder Multimediaanwendungen zu Fernsehern (Smart-TV) sind möglich. Die Zuständigkeit ab dem Hausübergangspunkt zur Teilnehmerdose obliegt dem Nutzer, der aber auch dieses einem Fachbetrieb überlassen kann. Die verfügbare Bandbreite über Lichtwellenleiter liegt mit 1 bis 100 Gbit/s wesentlich höher als über einen herkömmlichen Kupferanschluss.

### Fazit

Ein Glasfaseranschluss ist zukunftsweisend und sichert eine Nutzung insbesondere für Anwendungen z.B. im Medizinbereich, um große Datenmengen wie z.B. Röntgenaufnahmen rasch zu übertragen. Ebenso wichtig: Auch in der Industrie, wenn sie „Real-Time“- (Echtzeit)-Anwendungen (mit besonders niedriger Verzögerung) nutzt, sind Glasfaserverbindungen die bessere

Lösung. Privathaushalte müssen sich zunächst aber mit der jetzt noch bestehenden Kupfer-VDSL-Verbindung zufrieden geben. Trotzdem wird die Glasfaser vom KVZ bis zum Hausanschluss (FTTH, Fibre to the Home) immer mehr vordringen. Immobilien mit einem bestehenden Glasfaseranschluss (FTTH) werden aber immer einen höheren Wert haben, das ist sicher.

### Links

[www.schnelles-internet.bayern.de/gigabit/ueberblick.html](http://www.schnelles-internet.bayern.de/gigabit/ueberblick.html)

### Hinweise zur Förderrichtlinie:

[www.corwese.de](http://www.corwese.de)

### Karte Ausbauzustand Breitband:

[www.seefeld.de/rathaus-verwaltung/breitband](http://www.seefeld.de/rathaus-verwaltung/breitband)

Dieser Gastbeitrag stammt von:

**Sigurd Schobert**, Freier Fachjournalist  
 An den Meisterwiesen 14, 82229 Seefeld  
 Mobil: 0160 90201751  
 E-Mail: [sigurd.schobert@gmx.de](mailto:sigurd.schobert@gmx.de)

Unser  
 Immobilien-Ratgeber  
 im Internet:  
**rimaldi.immo**

## Achtung! Hier geht es um richtig viel Geld! Um IHR Geld!

# STREIT/SACHE WOHNFLÄCHE

Erinnern Sie sich an den Artikel in unserer Ausgabe 2019/02 „Was zählt zur Wohnfläche? Keller? Hobbyraum? Darf's ein bißchen mehr sein?“?

Dieser Artikel ist auch in unserem Internet-Blog veröffentlicht. Dort wird er ca. 1.000 mal jeden Monat aufgerufen! Wir haben uns deshalb dazu entschlossen, Ihnen nicht nur mir Rat, sondern auch mit Tat zur Seite zu stehen: Wir bieten das Vermessen Ihrer Immobilie als Dienstleistung an.

Wer hätte es gedacht? Die Dunkelziffer ist riesig!

Es existieren viele, viele Mietverträge die eine falsch berechnete Wohnfläche ausweisen. **Das kann teuer werden!** Dem Vermieter drohen hohe Rückforderungen des Mieters. Und das zu recht!

Zahlreiche Gerichtsentscheidungen wurden hier bereits in der Vergangenheit entspre-

chend zu Lasten des Immobilieneigentümers sprich Vermieters oder Verkäufers getroffen.

Nicht nur Mietrückzahlungen, sondern auch die Betriebskosten müssen rückwirkend neu berechnet werden.

Noch schlimmer! Beim **Verkauf** einer Wohnung oder eines Hauses ist die Wohnflächenberechnung falsch – **verheerende Folgen für den Verkäufer!!!**

Es droht tatsächlich eine Rückabwicklung des Kaufvertrages – verbunden mit immensen Kosten! Der Käufer beruft sich vor Gericht auf das „Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft“ und kann somit komplett rückabwickeln. Alle in diesem Zusammenhang angefallenen Kosten müssen rückerstattet werden. Nicht nur, dass der Verkauf geplatzt ist – **NEIN!** Sie als Verkäufer müssen **alle** entstandene Kosten wie Notarkosten,

Grundbuchkosten, Aufwandsentschädigungen, Fahrtkosten etc. dem „geprellten“ Käufer erstatten. Der Käufer muss so gestellt werden, als hätte er nicht gekauft.

### Da kann es schnell um die Existenz gehen!!

Wir haben nur mal einen möglichen Streitpunkt aufgegriffen:

Ein **Hobbyraum** gilt generell NICHT als Wohnraum und wird somit nicht (auch nicht zu 50%) mit in die Wohnfläche einbezogen. Allerdings gibt es natürlich Ausnahmen! Abhängig z.B. von der Raumhöhe oder von der Art und Größe der Fenster. Wenn im genehmigten Bauplan beispielsweise der jeweilige Raum mit „Wohnen“, „Schlafen“ oder „Kind“ ausgewiesen ist und NICHT mit „Keller“ oder „Hobbyraum“, dann ist das ein Indiz dafür, dass es sich um Wohnfläche handeln könnte.

Nach der BayBO müssen bestimmte Kriterien für die Hinzurechenbarkeit zur Wohnfläche erfüllt werden:

- Eine lichte Raumhöhe von mind. 2,4 m
- Ausreichende Belüftung und Belichtung mit Tageslicht muss möglich sein
- Das oder die Fenster müssen ein Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raums einschließlich der Netto-Grundfläche verglasteter Vorbauten und Loggien haben.

Sollen bestehende Kellerräume offiziell als Wohnräume genutzt werden und sind die Voraussetzungen dafür erfüllt, muss eine Nutzungsänderung bei den örtlichen Behörden beantragt werden. Wenn **KEINE**

Genehmigung vorliegt, handelt es sich NICHT um Wohnfläche, sondern bei bewusster Missachtung um **BETRUG!**

Weitere „Fallgruben“ warten im Dachgeschoss, bei Tür-, Fenster- und Wandnischen, Treppen, Balkonen, Terrassen, Einbaumöbeln etc. Viele Vorschriften, Gesetze, Verordnungen – die Rechtsgrundlagen, Verordnungen und Gerichtsurteile finden keine Grenzen! Ein Dschungel für jeden Nichtfachmann!

### Gehen Sie auf Nummer sicher!

Wir bieten Ihnen ein **professionelles Aufmaß** an und erstellen für Sie einen ansprechenden, bemaßten Grundriss.

Rufen Sie uns gleich an! Handeln Sie, bevor es zu spät ist! Stammhaus Holzkirchen: **Tel. 0 80 24 / 47 30 80**





## Aus alt mach neu: Lohnt sich die Immobiliensanierung wirklich?

Eine Immobilie sanieren – gute Entscheidung? Tatsächlich gibt es viele Gründe FÜR diese Entscheidung: Wohnkomfort und -qualität steigen, die Heizkosten sinken nicht unerheblich, die Umwelt wird zudem geschont und wichtigster Punkt für den klugen Kapitalanleger: Der Wert der Immobilie erhöht sich durch eine Immobiliensanierung. Doch was gilt es dabei zu beachten und wie lassen sich ausufernde Umbaukosten verhindern?

Angenommen, Sie kaufen oder erben eine in die Jahre gekommene Bestandsimmobilie. Die Freude ist riesig und Sie können es gar nicht abwarten, dieses neue Zuhause zu beziehen. Doch Fakt ist: Das Haus ist nicht mehr auf dem neuesten Stand und müsste dringend saniert werden.

**Zu lange gewartet und nichts in Schuss gehalten? Die Immobiliensanierung steht bald an!**

Häufig waren die Verkäufer bzw. Erblasser schon älter und hatten in den zurückliegenden Jahren kaum investiert. Auch waren die Grundrissvorlieben und Raumgrößen in den 1970er und 1980er Jahren andere als heute. **Damals waren die Wohnzimmer eher großzügig geschnitten, die Küchen und Zimmer aber im Gegensatz dazu klein.** Daher werden häufig beispielsweise die Grundrisse und Raumaufteilungen verändert. Kurz: Wer in ein frisch erworbenes Eigenheim einzieht, auch wenn es schon einige Jahrzehnte auf dem Buckel hat, will dass es beim Einzug seine Traumimmobilie ist. Die eigenen Wünsche und Vorstellungen sollten bei diesem neuen Domizil erfüllt und umgesetzt sein.

Aber einige wichtige Dinge sollten Sanierer unbedingt beachten. Sie sollten eine **genaue Kalkulation** der Umbaukosten anfertigen und entsprechend finanzielle Puffer für **unvorhersehbare Ausgaben** einplanen. Viele Immobilienkäufer haben das Haus erst gekauft, müssen dafür meistens ein Darlehen abbezahlen und der Großteil ihrer Ersparnisse ist bereits in den Immobilienerwerb geflossen. Folglich sollte für die geplante Immobiliensanierung also noch genug Geld vorhanden sein.



bedürftigen Altbeständen erfolgreich vermarktet hat.

### Eigenen Arbeitsaufwand realistisch einschätzen

Do it yourself? Wenn Sie einen Großteil der Arbeiten selbst beziehungsweise mit Freunden und Verwandten durchführen wollen, dann sollten Sie die **handwerklichen Fähigkeiten sowie den Zeitaufwand auf jeden Fall realistisch einschätzen.** Ganz gerne wird beides zu schnell „schöngerechnet“. Außerdem, wichtiger Hinweis: Private Helfer müssen tatsächlich über die Bauberufgenossenschaft gegen Unfälle versichert werden. Darauf weist die Branchenorganisation ausdrücklich hin.

Laien durchgeführt werden. Aber Achtung! Bei größeren Eingriffen in die Bausubstanz müssen außerdem Bauanträge eingereicht und Architekten und Statiker hinzugezogen werden. Das gilt beispielsweise für Grundrissanpassungen, bei denen Wände rausgenommen oder versetzt werden. **Genehmigungspflichtig sind außerdem Anbauten wie Wintergärten oder Dachausbauten, Anpassungen der Schornsteinanlage sowie größere Fassadeneingriffe (Im Zweifel fragen Sie einen Fachmann).** Bis ein Bauantrag bewilligt wird, vergehen ganz gerne mehrere Wochen. Beachten Sie das in Ihrer Zeitplanung! Denn mit dem Bau darf erst nach Erteilung der Genehmigung begonnen werden. Obendrein ist für den Antrag außerdem eine Gebühr fällig, die bei 0,5 Prozent der geplanten Bausumme liegt.

### Bausubstanz von Experten prüfen lassen

Spart nachträglichen Ärger: Ein Bauingenieur oder Architekt sollte in diesem Kontext auch die Bausubstanz und den Untergrund checken. Und Vorsicht: Sollte das Gebäude unter Denkmalschutz stehen, muss die Denkmalschutzbehörde über alle geplanten Veränderungen informiert werden. Sie bestimmt zum Beispiel beim Fensteraustausch darüber, welche Art Fenster eingebaut werden müssen und dementsprechend auch, welche Farben und Materialien zu verwenden sind.

**Tipp:** Während der Umbaumaßnahmen sollten Bauherren auf jeden Fall ein Bautagebuch führen, um die Arbeiten zu dokumentieren. Auch Fotos sind hilfreich. Das vereinfacht die Abnahme.

### Zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse

„Je nach Art der Maßnahme gibt es zudem zinsgünstige Kredite und Zuschüsse der KfW-Bank. Das gilt zum Beispiel für die Gewinnung erneuerbarer Energie, einen besseren Einbruchschutz oder energetische Sanierungen. Hier helfen Makler oder andere Experten weiter“, erläutert Immobilienprofi **Claudia Arzberger.** Außerdem gibt es bei älteren Gebäuden, die umfassend saniert werden, eine Pflicht zu energetischen Verbesserungen.

„Im Übrigen kann eine Baufinanzierung mit einem Modernisierungsdarlehen verbunden werden, sofern es sich um wertsteigernde Maßnahmen handelt“, erläutert **Claudia Arzberger.** Sie ist Immobilienmaklerin bei den Immobilienprofis von rimaldi und für Ihre Herzensregion Bad Aibling, Rosenheim, Chiemgauer Land und „umadam“ für ihre Kunden viel unterwegs. Sie kennt sich mit der Problematik gut aus, nicht zuletzt, weil sie erst vor kurzem in **Holzkirchen und Kolbermoor Grundstücke mit sanierungs-**

Ebenfalls zu bedenken ist, ob man sich und seinen Helfern zutraut, ein Bad mit allen Installations- und Elektroarbeiten umzugestalten. Übernimmt das ein Fachbetrieb hat man einen fachgerechten Einbau sowie eine **Gewährleistungsgarantie über fünf Jahre.** So regelt es das Immobilienrecht.

Kleine Verschönerungsmaßnahmen wie zum Beispiel das Streichen der Zimmer oder das Verlegen neuer Bodenbeläge können zumeist von



## Wir verkaufen keine Immobilien - wir verändern Leben!



"Meine Kunden spüren, dass wir uns mehr als andere für ihre Immobilie einsetzen."

### Matthias Wandl, Immobilienmakler

81375 München-Hadern | Fon: 089 / 37 41 23 33 | Matthias.Wandl@rimaldi.de  
Mit ihm haben Sie einen echten **Münchner Insider** an Ihrer Seite

**Spezialisiert auf die Regionen:** Thalkirchen, Solln, Forstenried, Fürstenried, Großhadern, Sendling, Giesing, Au, Grünwald, Pullach, Harlaching und Innenstadt

**Versteht etwas von:** exklusiven Immobilien und genussvollem Wohnen

Seit 1991 als freier Geschäftspartner für rimaldi erfolgreich tätig



"Wir bringen zusammen, was zusammengehört - für jede Immobilie gibt es den einen, zufriedenen Käufer."

### Claudia Arzberger, Immobilienmaklerin

83043 Bad Aibling | Fon: 08061 / 93 93 331 | Claudia.Arzberger@rimaldi.de  
Sie vereint Empathie, Ehrlichkeit und Expertise auf sehr charmante Weise

**Spezialisiert auf die Regionen:** Bad Aibling, Kolbermoor, Bruckmühl, Feldkirchen-Westerham und Rosenheim

**Versteht etwas von:** Wohnräumen, Immobilien-Interessenten und ausdrucksstarken Exposés



"Vertrauen, Fachwissen und gesunde Herzlichkeit - diese unverzichtbaren Eigenschaften eines guten Immobilienmaklers sind für mich das A und O einer perfekten Symbiose zwischen Verkäufer und Makler!"

### Anette Pineda, Geprüfte Immobilienwirtin (FMA)

82229 Seefeld (Am Pilsensee) | Fon: 0172 / 62 35 071 | Anette.Pineda@rimaldi.de  
Sie vertritt Ihre Interessen mit ihrer herzlichen, kommunikativ-kooperativen Art sehr engagiert und professionell.

**Spezialisiert auf die Regionen** rund um den Ammersee, Wörthsee und Pilsen-/Weßlinger See sowie den Starnberger See. Aber auch Weilheim, Seeshaupt, Peiting oder Penzberg und Peißenberg zählen zu ihrem "Herzengesbiet".

**Versteht etwas von** professionellem Engagement, detailliertem Immobilienwissen und erfahrener zuverlässiger Kundenbetreuung in der Immobilien(t)raumerfüllung.



"Lehnen Sie sich entspannt zurück, während wir kompetent, verlässlich und zügig Ihre Immobilie verkaufen."

### Mario Haitzer, Gabriele Mohrenweiser, Birgit Wild

Mario Haitzer | Vorstand & Gründer | 83607 Holzkirchen | Bahnhofplatz 8  
Fon: 08024 / 4730 80 | willkommen@rimaldi.de

Mario Haitzer ist der Kopf, oder vielmehr: das Herz von rimaldi

**Spezialisiert auf die Regionen:** Holzkirchen, Tegernsee, Bad Tölz

**Versteht sich als:** Wegbegleiter für die Erfüllung Ihrer persönlichen Wohnträume

Führt das Stammhaus in Holzkirchen und repräsentiert dieses liebenswerte, traditionsbewusste Fleckchen „echtes“ Bayern zwischen München und den Tegernseer Talgemeinden charmant, offen und engagiert

Das sagen unsere Kunden über uns (siehe auch [www.blog.rimaldi.de](http://www.blog.rimaldi.de)):

**Einfach super, professionell und sympathisch!!!**

Felix Schwaller, Bad Aibling

**Unkompliziert, geduldig und sehr freundlich**

Maria und David Turunc, Otterfing

**Tolle Betreuung des Kaufprozesses - weiterzuempfehlen**

Markus und Regina Fellingner, München



### IMPRESSUM

Verlag, Herausgeber, Redaktion und Gestaltung:  
rima AG, Bahnhofplatz 8, D-83607 Holzkirchen

Verantwortlich für den Inhalt: Vorstand Mario Haitzer

Druck: MegaDruck.de Produktions- und Vertriebs GmbH,  
Am Haferkamp 4, D-26655 Westerstede

Erscheinungsweise: 4 x jährlich

Ansprechpartner & Anzeigenverwaltung:  
rima AG, Telefon: 08024 / 47 30 80,  
E-Mail: willkommen@rimaldi.de, Internet: www.rimaldi.de

© copyright 2020-2021 by rima AG, D-83607 Holzkirchen



Was ist meine Immobilie wert?

Lohnt sich ein Verkauf?

Jetzt  
schlau  
machen!

Holen Sie sich unsere **PROFESSIONELLE MARKTWERTANALYSE**



**Anette Pineda**  
Immobilienprofi für Seefeld, Herrsching und Umgebung

Telefon: 0172 / 62 35 071 (mobil)  
Gratis-Tel.: 0800 / 700 75 75 (Stammhaus Holzkirchen)  
E-Mail: willkommen@rimaldi.de  
Internet: www.rimaldi.de

**rimaldi**  
Die Immobilienprofis

**nur 595,-\* €**

\* Falls Sie uns mit dem Verkauf beauftragen,  
wird dieser Betrag **VOLL** auf die Makler-  
Courtage angerechnet.

## Der schnelle Weg zum Stressabbau!

Immobilien-Verkauf ohne Sorgen.  
Nervenschonend und wirkungsvoll.

Entspannend, stressabbauend und  
zufriedenheitsfördernd.

Rezept-  
frei!



Holen Sie sich jetzt Ihre nervenschonenden Traubenzucker-Tabs. **Kostenlos!**  
Einfach anrufen: 0 80 24 / 47 30 80 oder E-Mail an [willkommen@rimaldi.de](mailto:willkommen@rimaldi.de)