



Haderner Immobilienmagazin



MATTHIAS WANDL

IHR IMMOBILIENMAKLER
IN HADERN UND UMADUM



Der Frühsommer klingelt an den Haustüren. Die Inzidenzen fallen. Und unser Leben sollte sich in Kürze wieder etwas normalisieren.

Liebe Leserin, lieber Leser, liebe Immobilienfreunde,

in der zweiten und insgesamt schon 14. Ausgabe unseres Haderner Immobilienmagazins gehen wir wieder auf aktuelle Themen in unserer Nachbarschaft ein.

Was geschieht in Großhadern, welche Projekte beschäftigen uns? Und was verbessert oder verschlechtert sich? Gerade der Neubau unseres Klinikums ist ein Mammut-Projekt und ich bin gespannt, wie sich dies auf unser Zusammenleben auswirken wird.

Kennen sie eigentlich die Christuskapelle (unser Titelbild) im Gräfelinger Wald? Erst vor kurzen wurde dieser ruhige Ort mit einem neuen Dach versehen und schmückt nun die eine oder andere Wander- oder Joggingrunde. Kein Geheimtipp, aber ein Ort, wo man so richtig die Seele baumeln lassen kann. Und das ist in der heutigen Zeit schon mal notwendig.

Selbstverständlich finden Sie auch in dieser Ausgabe wieder den aktuellen Marktbericht für Großhadern. Die Immobilienpreise kennen weiterhin nur eine Richtung. Stetig nach oben.

Natürlich hat dies mit dem nach wie vor anhaltenden Wohnungsmangel zu tun. Es fehlt an bezahlbarem Wohnraum, an allen Ecken Münchens. Und trotzdem wird so viel gebaut wie nie zuvor. Die Auswirkungen und Folgen sehen wir auch an dem wohl notwendigen Kiesabbau in unserer Nachbarschaft. Auch ein Thema, das uns alle interessiert. Gerne können Sie mir Ihre Meinung hierzu mitteilen.

Wie gewohnt, finden Sie in dieser Ausgabe wieder das eine oder andere interessante Immobilienangebot.

Vielleicht ist unser Reiheneckhaus in Neubau-Qualität in München-Aubing was für Sie? Oder Sie sind handwerklich geschickt und renovieren die 3-Zimmer-Wohnung in Fürstenried? Kommen Sie gerne auf uns zu. Vor allem auch dann, wenn Sie den Wert Ihrer eigenen Immobilie wissen möchten. Gerne stehe ich Ihnen hier für eine Immobilienbewertung zur Verfügung.

Nun hoffe ich auf weiterhin schönes Wetter und dass die sogenannte Normalität weiterhin in großen Schritten Einzug hält.

Bleiben Sie Gesund!

Ihr

Matthias Wandl
Ihr Immobilienmakler in München, Großhadern und umadum

Matthias Wandl
rimaldi - Die Immobilienprofis
Haderunstr. 43
D-81375 München

T: + 49 (89) 374 12 333
M: + 49 (175) 57 78 561

Matthias.Wandl@rimaldi.de
www.rimaldi.de



rimaldi
Die Immobilienprofis
"In Haderndahoam"

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**



Telefon:
08024 / 47 30 80

Immobilien-Rente

Genießen Sie Ihren Lebensabend
in Ihrer eigenen Immobilie!

Ohne Instandhaltungskosten.
Mit monatlicher Leibrente.
Mit Grundbuch-Sicherheit!



“Wir wohnen weiterhin in unserem schönen Haus.
Bekommen jetzt aber eine hohe monatliche Rente!
Hätten wir gewusst, wie einfach das geht, hätten
wir rimaldi schon früher angerufen.”



Anzeige



H. und F. Sammer
Malereibetrieb GmbH - Seit 1924

Bussardstraße 4b
82166 Gräfelfing
Telefon (0 89) 7 14 69 42
Instagram: maler_sammer
mail@maler-sammer.de
www.maler-sammer.de



Ihr Spezialist für Fassadensanierungen

- intensive Beratung über verschiedenste Produkte und Oberflächen
- hochwertigste Materialien
- digitaler Farbwurf
- effiziente und termingerechte Abwicklung

Anzeige

Ihr traditionelles
Haderner Stadtteil-
Wirtshaus für die
ganze Familie:

- Gemütliche Stuben
- Großzügiger Saal mit eigener Schänke für Ihre Feier oder Veranstaltung
- Schattiger Biergarten
- Spielplatz für die Kleinsten
- Günstiger Mittagstisch
- Bayerische Schmankerl
- Augustiner-Bier vom Holzfass



Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Ihre Wirtsleut' Stephanie Rollwagen und Michael Glöckle

Haderner Augustiner
Würmtalstraße 113
81375 München
Telefon 089 / 780724-30
info@haderner-augustiner.de
www.haderner-augustiner.de

Nur 100 m zur U-Bahn!

Anzeige



**ALTES ZIEL
AUF NEUEM WEG**

Großhaderner Str. 29 | 81375 München | T. 089 / 70 29 56
F. 089 / 700 55 15 | service@rauchwald.de | www.rauchwald.de

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

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



Schnell und einfach zum Immobilienwert.

JETZT
ONLINE
BEWERTEN

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

www.immowert-rimaldi.de

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

rimaldi
Die Immobilienprofis

Anzeige



Elektromeister Robert Fuchs

Elektromeister Robert Fuchs stellt sich vor

Aufgewachsen bin ich in Großhadern, wo ich in die Canisiuschule gegangen bin. In meiner Jugend habe ich viel Zeit in der Pfarrei St. Canisius verbracht.

Nach der Schule absolvierte ich eine Ausbildung zum Elektriker, um nach ein paar Gesellenjahren dem Ruf der Elektromeister-Schule zu folgen. Seit der Gründung meines Unternehmens sind inzwischen über 25 Jahre vergangen. Aktuell kümmern wir uns zu viert um die Wünsche unserer Kunden.

Unser Leistungsschwerpunkt liegt im gesamten Elektrobereich, wie z. B. Umbauten oder Sanierungen, Lichtkonzepte, bzw. die gesamte Elektroinstallation. Gerne übernehmen wir auch Ihre Elektroarbeiten! Herzliche Grüße, Ihr Robert Fuchs.

Elektrotechnik **Robert Fuchs**
Waldhüterstr. 50, 81375 München
Telefon: 089 / 700 39 29 | Telefax: 089 / 700 37 21
E-Mail: info@elektro-fuchs-muenchen.de

ELEKTROTECHNIK



R. FUCHS

Meisterbetrieb

Anzeige

*Wir bedanken uns für eure Unterstützung
und Treue in dieser für uns alle schwierigen
Phase, vielen Dank!*

LA CHANCE CONCEPT
— das andere Cafe —

www.lachanceconcept.de



[carolanaumerlachanceconcept](https://www.instagram.com/carolanaumerlachanceconcept)

Großhaderner Str. 5
81375 München
Tel.: 089/52350805



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 m² 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 m² 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/(m²a) | Energieeffizienzklasse D

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



Jetzt kostenfrei anrufen:
0800 / 700 75 75

Anzeige

www.umzüge.bayern
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 m² 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/(m²a) | 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 m² 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/(m²a) | 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 m² 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/(m²a) | 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/(m²a) | Energieeffizienzklasse D

Herrliche Lage am **Landschaftsschutzgebiet**, ca. **150 m² Wohnfläche**, 5 Zimmer, ausgebauter Dachgeschoss mit **offenem Sichtdachstuhl**, über **700 m² 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 Gebrauchsspuren. 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 München-Hadern



HÄUSER

Immobilienpreise für Ihre Region
Preis/m² für Häuser zum Kauf
in Quartier in Hadern



Lagebewertung dieses Quartiers



WOHNUNGEN

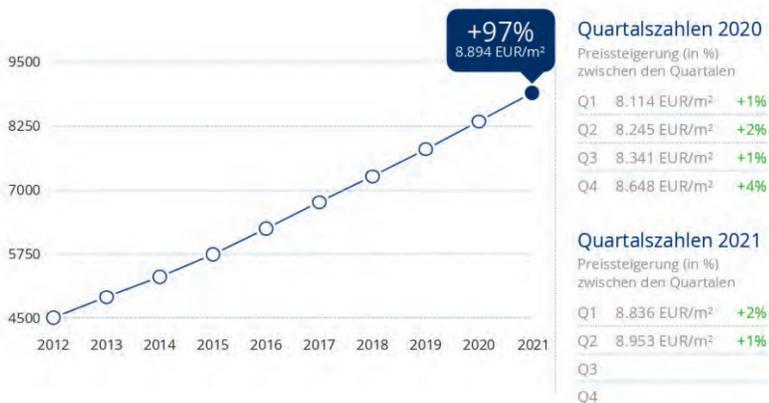
Immobilienpreise für Ihre Region
Preis/m² für Wohnungen zum Kauf
in Quartier in Hadern



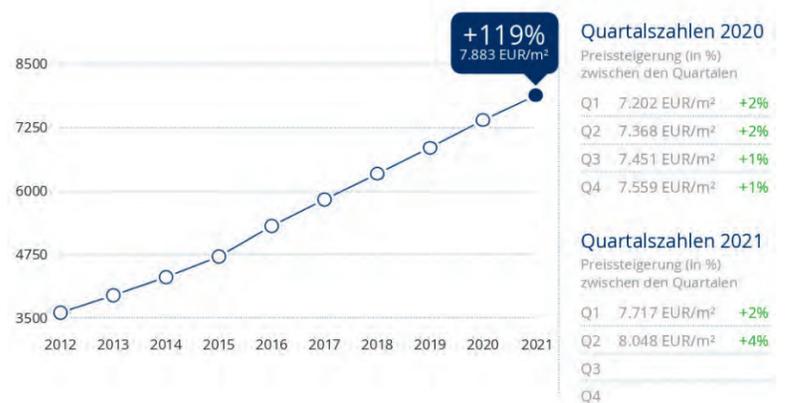
Lagebewertung dieses Quartiers



Entwicklung der letzten 10 Jahre
EUR pro m², 3. Quartal 2012 bis 2. Quartal 2021



Entwicklung der letzten 10 Jahre
EUR pro m², 3. Quartal 2012 bis 2. Quartal 2021



Sie wollen sich eine Immobilie **kaufen?**

Wir **begleiten** Sie zur Besichtigung und **verhandeln** für Sie mit dem Verkäufer!

KOSTENLOS!

Nur im **Erfolgsfall** erhalten wir einen Teil der Kaufpreis-Ersparnis.

Sie können **nur gewinnen!**

Schließlich haben Sie die Immobilien-Profis an Ihrer Seite.

rimaldi
Die Immobilienprofis

Anzeige

Hausgemachte Qualität aus Handwerk und Tradition
Dafür steht der Name Boneberger.
Täglich frisch beliefern wir unsere Filialen aus der hauseigenen Schlachtung.
Unsere Tiere stammen ausnahmslos aus regionaler Aufzucht.

METZGEREI
boneberger
So schmeckt hausgemacht

echt hausgemacht so schmeckt am besten!

Großhadern - Großhaderner Str. 6 - Telefon 089 7143907

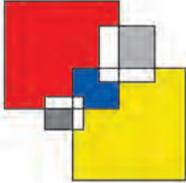
Anzeige

H
HADERNER
Bräu München

Wo gibt's Haderner?
Im Hofverkauf in der Großhaderner Str. 16
(Mo-Do 10-15 Uhr, Fr 10-18 Uhr)
Vollcorner, Großhaderner Getränkemarkt,
Konditorei Widmann, Mehlfelds Bäckerei,
REWE Getränke, Edeka Reschke,
Restaurant La Scala und viel mehr unter:
WWW.HADERNER.DE

H
HADERNER
Bräu München
1811 & Südtiroler
Brauereistadt 1918
HELLES
AUTORENTRICKETT

Anzeige

 **Küchen Schaaf**



Küchen Schaaf - Inh. Helmut Schneider | Fürstenrieder Str. 170
81377 München | Tel: 089 / 71 41 004 | www.kuechen-schaaf.de

Anzeige

frei Dich drauf!

Schwarz Heizungsbau
Inh. Christian Beck

seit 1931 Meisterbetrieb

Schwarz Heizungsbau
Großhaderner Str. 28, 81375 München
Tel: 089 / 70 29 76 · Fax: 089 / 70 05 358
info@schwarz-heizungsbau.de
www.schwarz-heizungsbau.de

Neuigkeiten und Aktuelles aus Großhadern

Das Super-Krankenhaus

Wann kommt das SUPER-Krankenhaus (Schlagzeile in der TZ vom 16. Februar 2021) und welche Veränderungen bringt dies eigentlich mit sich? Gibt es Neues vom geplanten Klinik-Neubau und den damit einhergehenden, vermehrten Helikopterflügen? Fragen über Fragen, die sich hier die Bürger:innen von Großhadern stellen.

Fakt ist: 2024 geht es los mit den ersten Bauarbeiten. Die Parkharfe wird weichen. Dafür entsteht ein kleineres Parkhaus. Auch wenn der „Toaster“ erst im nächsten Jahrzehnt abgerissen wird, wird es zu einer weiteren immensen Belastung für unsere Infrastruktur kommen. Sind die Pläne für den öffentlichen Nahverkehr ausreichend? Wie sieht es mit Parkmöglichkeiten aus? Die Anreise zur LMU sprengt ja heute schon alles, was um die Waldwiesen, Waldhüter Straße oder

am Waldspitz vorstellbar ist. Wie wirkt sich der Baustellenverkehr auf das Viertel aus? Immerhin sprechen wir von einer Projektzeit mit Fertigstellung in 2040!



Gerade im Hinblick auf weiter steigender Immobilienpreise könnte sich der Klinik-Neubau lang-fristig negativ auf die Immobilienpreise in Teilen Haderns auswirken.



Es handelt sich auf alle Fälle um ein Mammut-Projekt, das einige Fragen unbeantwortet lässt.

Mein Tipp: Reagieren Sie schon jetzt und lassen Sie Ihre Immobilie heute schon vom Immobilienprofi einschätzen. Dann können Sie rechtzeitig reagieren und planen.

Diskutieren Sie mit! Schreiben Sie mir Ihre Meinung an Matthias.Wandl@rimaldi.de. Wir werden diese gerne aufgreifen und an die zuständigen Stellen weitergeben.

Anzeige



Unsere Leidenschaft ist das Besondere

KONTAKT

tel 089 - 70 24 69
fax 089 - 70 92 99 69
culinarium@haderner-obstgarten.de

CULINARIUM

Haderner Obstgarten GmbH
Großhaderner Str. 3
81375 München

ÖFFNUNGSZEITEN

Mo - Fr: 8:00 - 18:00 Uhr
Sa: 7:00 - 13:00 Uhr
Bistro Mo - Fr: 11:30 - 14:00 Uhr

Forst Kasten

Ein weiteres, brennendes Thema neben dem Klinikum-Neubau steht mit dem bevorstehenden Kiesabbau in Forst Kasten vor der Haustüre.

Natürlich hängt auch dieses Thema eng mit meinem Bereich, mit meinem Gewerbe, mit der Schaffung von Immobilien und von neuem Wohnraum zusammen. München bietet als hervorragender Wirtschaftsstandort einen großen Anreiz für Gewerbetreibende, sich hier niederlassen. Durch die Ansiedlung von immer mehr Gewerbebetrieben steigt natürlich auch die Nachfrage nach Wohnraum immer weiter. Auch wenn dies die Wohnungsnot in München und im Münchner Umland immer mehr verschärft, so kommt es auch zu immer mehr und immer größeren Bauvorhaben.

Die logische Konsequenz liegt auf der Hand, nachdem immer mehr gebaut wird, werden auch immer mehr Materialien benötigt. Man merkt dies ganz extrem beim Preisanstieg von Bau-



materialien. Der Holzpreis schießt in die Höhe, Rohstoffe wie Sand und Kies werden zur Mangelware. Logischerweise stellt sich hier die Frage, ob es weiterhin Sinn macht, in einer begrenzten Flächenauswahl wie sie München nun einmal bietet, vorrangig und vermehrt auf Expansion und Bevölkerungszuwachs zu setzen.

Die Stadt München versucht durch immer mehr Gewerbeanmeldungen das Gewerbesteueraufkommen zu erhöhen. Dies gelang in den

letzten Jahren hervorragend.

Dass dies gleichzeitig die Wohnungsnot und den damit einhergehenden Preisanstieg von Wohnimmobilien befeuert, hat wohl niemand bedacht. Ein bisschen weniger wäre hier wahrscheinlich mehr! Was meinen sie dazu?



Diskutieren Sie mit! Schreiben Sie mir Ihre Meinung an Matthias.Wandl@rimaldi.de. Wir werden diese gerne aufgreifen und an die zuständigen Stellen weitergeben.

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):

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

43 Jahre
seit 1978

VVS[®] GmbH

VERSICHERUNGSMAKLER



Geld sparen:
***Jetzt anrufen!**
kostenlosen
Termin sichern

GELDWERTE **TIPPS*** RUND UM IHRE VERSICHERUNGEN:

Die Privathaftpflicht:

Die private Haftpflichtversicherung (PHV) ist wahrscheinlich die wichtigste Versicherung. Denn nach den gesetzlichen Bestimmungen des BGB, hier § 823, muss jeder für den Schaden, den er verursacht, in unbegrenzter Höhe einstehen.

In Deutschland gibt es viele Menschen, die keine private Haftpflichtversicherung haben. Diese können deshalb vermutlich auch im Schadenfall den Geschädigten nicht finanziell ausgleichen.

Eine PHV sollte **mindestens** nachfolgende Deckungsbausteine **beinhalten**:

1. Versicherungssumme **50 Millionen €**.
2. Eine **Forderungsausfalldeckung**, die Sie selbst schützt, wenn Sie von jemanden geschädigt werden und dieser den Schaden nicht bezahlen kann.
Diese Deckungserweiterung der PHV muss **zwingend beinhalten**:
 - a) Leistung bei **fahrlässig** verursachten Schäden. Das bieten viele Versicherer.
 - b) Leistung bei **vorsätzlich** verursachten Schäden. Das bieten nur wenige Versicherer.
 - c) Leistung sogar dann, wenn der **Täter nicht bekannt** ist.**Eine PHV, ohne diese Forderungsausfalldeckung nach a bis c ist praktisch nichts wert!**
3. Mitversicherung bei Schäden an **geliehenen, gemieteten und gepachteten** Sachen. Ist häufig vom Versicherungsschutz ausgeschlossen.
4. **Bestleistungsgarantie**: Garantiert heute und in Zukunft die besten Leistungen aller deutschen Privathaftpflicht-Versicherer.

Maximale Jahresbeiträge: Inklusive vorgenannter Erweiterungen:
Single 67,84 € **Familie mit Kind** ab 77,28 €.

Prüfen Sie Ihre eigene Versicherung auf diese Qualität und den Beitrag. **Gerne helfen wir Bei der Prüfung und Beschaffung dieser unverzichtbaren Qualitäten und Beitrag.**



Hermann Müller, Inhaber

Telefon: 089 / 74 01 41 10

Großhaderner Str. 19 | 81375 München-Hadern
www.vvs-gmbh.de | E-Mail: post@vvs-gmbh.de