

Nr. 463 · 22. Jahrgang · gültig ab 15. Dezember 2021 · DAS Immobilien-Magazin für München & Region
Häuser · Wohnungen · Büros · Miete & Kauf · Neu & Bestand · Kapitalanlagen · Alle Angebote: www.immostar.de



„S´Platz!": Ein Neubauprojekt von 34
1- bis 4-Zi.-Wohnungen von ca. 24 m² bis ca. 104 m²
und 3 Gewerbeeinheiten mitten in Grafing.
Ein Projekt der BHB Unternehmensgruppe



RSI Wohnbau und Immobilien:
32 stilvolle 2- bis 4-Zi.-Neubauwohnungen
in Perlach



Immobilien-Zippold:
Freistehendes Einfamilienhaus
in Meitingen bei Augsburg



THE X5.

Leasingbeispiel der BMW Bank: BMW X5 xDrive 30d für 889,00 EUR mtl.

Inklusive M Sportpaket

Saphirschwarz metallic, Leder ‚Vernasca‘ designperforiert Schwarz, Steuerung EfficientDynamics, M Sportpaket, Erweitertes Außen- spiegelpaket, Ambientes Licht, Interierleisten Aluminium „Mesheffect“ dunkel, Active Guard Plus, Connected Package Professional, Komforttelefonie mit erweiterter Smartphone-Anbindung, BMW Live Cockpit Professional, WLAN Hotspot, DAB-Tuner, Aktiver Fuß- gängerschutz, M Sportbremse, Sport-Automatic Getriebe Steptronic, Adaptives M Fahrwerk, M Dachreling Hochglanz Shadow Line, Instrumententafel in Sensatec, 21 Zoll M LMR Y-Speiche 741 M, M Lederlenkrad, M Aerodynamikpaket, M Hochglanz Shadow Line, M Dach- himmel anthrazit, Anhängerkupplung mit schwenkbarem Kugelkopf, BMW Display Key, Panorama Glasdach, Sonnenschutzverglasung, Komfortsitze vorne elektrisch verstellbar, Sitzheizung vorne und hinten, Wärmekomfort Paket vorne, Standheizung, Fernlichtassistent, HiFi-Lautsprechersystem, M Hochglanz Shadow Line mit erweiterten Umfängen, Innovationspaket, Komfortzugang, Driving Assistant Professional, Parking Assistant, BMW Laserlicht, BMW Head-Up Display u.v.m.

Nettodarlehensbetrag	82.500,06 EUR	Effektiver Jahreszins:	4,06 %*
Laufleistung p.a.:	10.000 km	Leasingsonderzahlung:	0,00 EUR
Laufzeit:	48 Monate		
Gesamtbetrag:	42.672,00 EUR		
Sollzinssatz p.a.:	3,99 %*	48mtl. Leasingraten á:	889,00 EUR

Zzgl. Transportkosten von 1.165,00 EUR. BMW X5 xDrive30d: Kraftstoffverbrauch kombiniert in l/100 km: 6,2 (NEFZ) / 8,0 (WLTP); CO2-Emissionen kombiniert in g/km: 210 (NEFZ) / 164 (WLTP). Leistung: 210 kW (286 PS); Hubraum: 2993 cm³; Kraftstoff: Diesel.

**SOFORT VERFÜGBAR.
ABER NUR SO LANGE DER
VORRAT REICHT.**

Ein unverbindliches Leasingbeispiel der BMW Bank GmbH, Lilienthalallee 26, 80939 München; alle Preise inkl. 19 % MwSt.; Stand 12/2021, gültig bis einschließlich 31.12.2021. Ist der Leasingnehmer Verbraucher, besteht nach Vertragsschluss ein gesetzliches Widerrufsrecht. Nach den Leasingbedingungen besteht die Verpflichtung, für das Fahrzeug eine Vollkaskoversicherung abzuschließen. Irrtümer vorbehalten. Abbildungen zeigen Sonderausstattungen. *Gebunden für die gesamte Vertragslaufzeit. Offizielle Angaben zu Kraftstoffverbrauch und CO2-Emissionen wurden nach dem vorgeschriebenen Messverfahren ermittelt und entsprechen der VO (EU) 715/2007 in der jeweils geltenden Fassung. Für die Bemessung von Steuern und anderen fahrzeugbezogenen Abgaben, die (auch) auf den CO2-Ausstoß abstellen, sowie ggf. für die Zwecke von fahrzeugspezifischen Förderungen werden WLTP-Werte verwendet.

Für unsere Kunden gibt es die Magazinausgabe von **immostar.de** alle 14 Tage kostenlos zum Mitnehmen.

Weitere Informationen unter **www.bmw-schmidt.com** oder 08151 / 269 82 00.

AUTOHAUS MICHAEL SCHMIDT
Starnberg · Wolfratshausen · Germering · Bad Tölz · Bayerbrunn

Starnberg
Leutstettener Str. 26
82319 Starnberg

Wolfratshausen
Hans-Urmiller-Ring 46 B
82515 Wolfratshausen

Germering
Industriestr. 8
82110 Germering

Bayerbrunn
Oberdiller Str. 29
82065 Bayerbrunn

Bad Tölz
Demmeljochstr. 3
83646 Bad Tölz



Immobilienwelt

Rehage & Partner GmbH



Exklusive Immobilien
im Tegernseer Tal & Umgebung

7 TRAUMWOHNUNGEN in einzigartigen Seeblick-Villen am Tegernsee



Kaiserblick
AM TEGERNSEE

- Landhausvilla: 3 WE
- Wfl. von ca. 111 m² bis ca. 187 m²
- Tiefgarage mit Aufzug
- Historische Villa: 4 WE
- Wfl. von ca. 131 m² bis ca. 215 m²
- Tiefgarage

www.kaiserblick-am-tegernsee.de



WOHNUNIKATE

& Gewerbeflächen



S'Platzl

S'Platzl – ein geschmackvolles Kleinod aus gemütlichen Wohnunikaten und moderner Arbeitswelt:

- 5-Gehminuten zur S-Bahn
- Aufzug vom UG bis ins DG
- TG-Einzelstellplätze
- das letzte freie Platzerl am Marktplatz im Zentrum von Grafing

WOHNUNGSBEISPIELE:

1-Zi.-Whg.	EG	32,49 m ²	314.900 €
2-Zi.-Whg.	EG	45,09 m ²	360.900 €
3-Zi.-Whg.	2.OG	57,77 m ²	549.900 €
3-Zi.-Whg.	EG	83,55 m ²	693.900 €
4-Zi.-Whg.	DG	98,35 m ²	999.900 €

EA-B: GEG Aug. 2020, 55,5 kWh/(m²a), Heizwerk regenerativ, Bj: 2023, EEK B.



Darstellung aus Sicht des Illustrators

EIGENTUMSWOHNUNGEN IN GRAFING BEI MÜNCHEN

KONTAKT:

Sperr & Zellner Immobilien GmbH (provisionsfreier Verkauf)
info@sperr-zellner.de
www.sperr-zellner.de

Termin nach Vereinbarung

08121-995550

SHOWroomerl:

Lederergasse 3
85567 Grafing



bhb_becker_hammer_bau

BAUSTELLE:

Ecke Marktplatz und Münchener Strasse
85567 Grafing

WWW.BHB-BAYERN.DE



WOHN-EMPFEHLUNGEN DER REDAKTION

Kauf: Ausgesuchte Haus-Angebote	06
Neubau: Ausgesuchte Wohnungsangebote (1)	14/15
Neubau: Ausgesuchte Wohnungsangebote (2)	18/19
Kauf: Ausgesuchte Wohnungs-Angebote	24

ANZEIGE: Zuhause in München - Neubauprojekte TOELZER und Z WEST	08
ANZEIGE: Tipps für ältere Eigentümer Finanzielle Liquidität der eigenen Immobilie	12
MMOSTAR.DE-NEWSLETTER Als Erste alle 14 Tage informiert werden	27
HIER WOHNEN WIR - HIER LEBEN WIR Bildimpressionen aus unserer Region (60)	28
IMPRESSUM · BILDNACHWEISE · TITELSEITE Fotos Hersteller Adressen	30



**HAUS + GRUND
MÜNCHEN**



SERVICE:

Welche Änderungen plant die neue Regierung?	10/11
INFOS über HAUS+GRUND MÜNCHEN in Heftmitte:	
Ihr Berater in allen Fragen / Panoramaseite	16/17
JEDEN WINTER WICHTIG: Die Räum- und Streupflicht von Hauseigentümern und Mietern	20-23

NEUBAU - Kapitalanlage

**Appartements / Betreutes Wohnen /
Barrierefreies Wohnen / Pflegeimmobilien**

Anlage-
Tipp!!



Der Bedarf an altersgerechten Wohnmöglichkeiten nimmt stetig zu. Dieser Markt gehört zu den interessantesten und sichersten Wachstumsmärkten in Deutschland. Die demografische Entwicklung führt dazu, dass in den kommenden Jahren immer mehr Einheiten dieser Wohnformen für das Alter benötigt werden.

- Immobilien im Grundbucheigentum: Sicherheit
- Haus- und Miet-/Pachtverwaltung: „Sich um nichts kümmern müssen“
- Langfristige Mietverträge mit Indexierung: Bruttorendite ca. 3%
- Langjährige Erfahrung des Bauträgers: Qualität
- Standorte in Bayern: Wertbeständigkeit
- Bevorzugtes Belegungsrecht an 130 Standorten
- NEU: KfW55-Förderung bis zu 33.750 € staatl. Zuschuss
- Keine Käuferprovision!

Ansprechpartner: Robert Pauly, Tel. 089 / 31 90 70 41

www.immo-mnord.de
Immobilien M-Nord GmbH



Liebe Leser*in, liebe Wohnungssuchende,

unsere eigenen vier Wände und die Welt rundherum sind in diesem Jahr von einer bedrückenden Stimmung erfüllt. Gesundheit ist unser höchstes Gut, was uns wieder einmal schmerzlich bewusst wird. Der besondere Zauber, die wohlfeulende Weihnachtsatmosphäre und die leuchtenden Kerzen werden aber diese Stimmung hoffentlich ein wenig vergessen machen. Das Jahr geht wieder einmal zu Ende, die Zeit scheint zu rennen um plötzlich über die Feiertage doch abrupt stehen zu bleiben. Gefühlt jedenfalls. Dann ist vielleicht die Zeit da, doch einmal innezuhalten und persönliche Ansprüche und Ziele zu überdenken. Der Erwerb einer Eigentumswohnung oder eines eigenen Hauses ist für die meisten von uns DIE doch wichtigste Anschaffung im Leben. Es geht um viel Geld, aber nicht nur um Geld - es geht darum, ein Heim für die Familie zu schaffen, einen Lebensmittelpunkt zu finden, der Ruhe und Harmonie ausstrahlt, eine Oase für sich oder einen Rückzugspunkt zu suchen und vielleicht ein großes Stück Heimat zu schaffen - so, wie es oft treffend heißt „Es geht um den wichtigsten Punkt auf Erden“. Die Zeit, in der wir uns befinden, zeigt einmal mehr, wie wichtig die Lebensqualität im eigenen Zuhause ist. Es gibt viele gute Gründe, jetzt eine Immobilie zu kaufen. Das Thema Home-Office ist überall gegenwärtig, aber auch die hohe Lebensqualität, die sichere Altersvorsorge, die niedrigen Zinsen, die enorme Wertbeständigkeit und der schnelle Wertzuwachs in unserer Region sind starke Argumente für die Verwirklichung der eigenen vier Wände. Gehen Sie wieder mit uns auf einen kleinen Immobilienrundgang mit vielen wertvollen Informationen, die Ihnen gerne unser Partner Haus+Grund München für Sie auf vielen Seiten aufbereitet hat. Herzlichen Dank sagen wir an dieser Stelle allen Leserinnen und Lesern, allen Wohnungssuchenden, unseren guten Bauträgern und Immobilienmaklern für das uns immer wieder entgegengebrachte Vertrauen. Wir freuen uns auf das Neue Jahr mit Ihnen allen und wünschen Ihnen stets das Allerbeste, eine Zeit der Achtsamkeit und der Solidarität, auch ein wenig Glück, das Sie manchmal auch zur Erfüllung Ihres Wohntraumes benötigen und allem voran eine gute Gesundheit - unser höchstes Gut.

Matthias Lipp

Ihr Matthias Lipp & das Team von immostar.de

 immostar.de

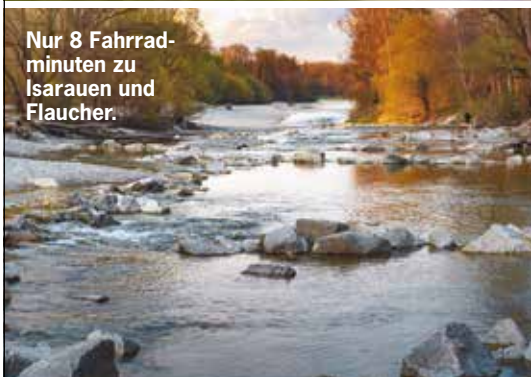


immostar.de

URBAN UND ISARNAH WOHNEN IM TRENDVIERTEL OBERSENDLING!



Nur 8 Fahrrad-
minuten zu
Isarauen und
Flaucher.



Nur wenige
U-Bahn-Stationen
bis zum Shoppen
in der City.



TRENDWOHNEN
TOELZER
MÜNCHEN-OBERSENDLING
WIR SIND FÜR SIE DA:
INFO-CENTER
Tölzer Str.
(Höhe Portenstr.)
Fr + Sa + So
von 14 – 17 Uhr
mit Termin
oder Mo – Do nach
individueller
Terminvereinbarung
US BUS

- 1- bis 3-Zimmer-Eigentumswohnungen in perfektem Schnitt
- Behagliches Flair mit großen Fenstern, hellem Eichenparkett und Fußbodenheizung
- Private Terrassen/Gärten, Balkone und Dachterrassen zum Relaxen
- Elegante Optik mit Marken-bädern und Designarmaturen
- Bequem mit Aufzügen und TG-Einzelstellplätzen
- Zu Fuß zur Isar, zum Einkaufen und zur U-Bahn (U3), nach 10 U-Bahn-Minuten in der City

1-Zi.-Whg., EG, 46,20 m ² Wfl.	€ 532.700,-
2-Zi.-Whg., 3. OG, 57,51 m ² Wfl.	€ 674.900,-
3-Zi.-Whg., 3. OG, 72,86 m ² Wfl.	€ 865.900,-
3-Zi.-Whg., 6. OG, 74,08 m ² Wfl.	€ 884.900,-



Telefon 089 / 217 670 032
www.terrafinanz.de

Freie Handelsvertreter – für Sie provisionsfrei:
Friederike Mahn-Bartholme 0176 / 2175 49 28
Uwe Hess 0162 / 455 1111
Inna Rose 0172 / 953 55 98



Telefon 089 / 286 500
www.baywobau.de

Freie Handelsvertreter – für Sie provisionsfrei:
Stefan Neumeister 0160 / 15772 49
Christoph Rehm 0172 / 250 97 35
Erdal Kacan 0173 / 360 46 96

Abb. aus Sicht des Illustrators; Foto unten re.: Photo by Daniel Seßler on Unsplash, unten li.: shutterstock | Natalia_Grabovskaya

Haus kaufen



Einfamilienhaus in Grünwald

Wohnfläche ca. 248 m²,
Grund 918 m², Bj. 2012,
6 Zimmer, vermietet,
KP 4.150.000,- €

*Alle Informationen & Direktkontakt:
www.immostar.de/698977

immostar.de



Haus kaufen



Doppelhaushälfte in Oberschleißheim

Wohnfläche ca. 150 m²,
Grund 588 m², Bj. 2016,
4 Zimmer, Wintergarten,
KP 1.980.000,- €

*Alle Informationen & Direktkontakt:
www.immostar.de/693650

immostar.de



Haus kaufen



Einfamilienhaus in Wörth an der Donau

Wohnfläche ca. 200 m²,
Grund 3.167 m², Bj. 1975,
14 Zimmer, vermietet,
KP 998.000,- €

*Alle Informationen & Direktkontakt:
www.immostar.de/698951

immostar.de



Haus kaufen



Exklusive Villa mit Pool in Grünwald

Wohnfläche ca. 620 m²,
Grund 1.403 m², Bj. 2019,
11 Zimmer, 10 Stellplätze,
KP 10.500.000,- €

*Alle Informationen & Direktkontakt:
www.immostar.de/687178

immostar.de





Patio
P A S I N G

VERKAUFSSTART
IN KÜRZE

LEBENDIG UND URBAN

Patio Pasing steht für abwechslungsreiches städtisches Wohnen in stilprägender Hof-Architektur. Hier entstehen 1- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen mit hochwertiger Markenausstattung sowie größtenteils mit großzügiger Terrasse, Balkon, Dachterrasse oder geschützter Loggia als sogenanntes „grünes Zimmer“.



1. VERKAUFSABSCHNITT

- 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen
- Wohnflächen von ca. 31 m² bis ca. 142 m²
- KfW-Effizienzhaus 55, Energieeffizienzklasse A
- großzügige Parklandschaft im Innenhof
- gemeinschaftliche Dachterrasse



HIGHLIGHTS

- direkt am Quartierspark
- nah am Nymphenburger Schlosspark
- nah an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas

Ein Projekt des Bauträgers
Induwo Wohnbau GmbH



Vorabrendings, Änderungen sind bis zum Verkaufsstart noch möglich. Unverbindliche Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Nachbargebäude sind nicht oder nur schematisch dargestellt. EA Bedarf: in Vorbereitung.

Ansprechpartner und Informationen zum Projekt: www.demos.de | 089/23173200

Von Trendwohnen und Wohnen mit Zukunft

Neuer Wohnraum, so vielfältig wie die Lebensumstände und Bedürfnisse der Menschen selbst: Die in Kooperation von Baywobau und Terrafinanz bzw. Baywobau und Investa aktuell im Bau befindlichen Wohnquartiere in Obersendling und Laim beweisen einmal mehr, dass sich auch auf dem engen Grundstücksmarkt der zugestärkten Isarmetropole immer wieder Potenziale für neue, attraktive Wohnbauprojekte auftun.

Z WEST: Zukunft, Zuhause und mehr

Nach dem Leitgedanken „Zusammen. Zuhause. Zschokkestraße.“ entsteht in Laim derzeit die Quartiersentwicklung Z, in deren Rahmen Baywobau und Investa gemeinsam 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen, verteilt auf mehrere, von Grünanlagen umgebene Gebäude, errichten. Die neuen Bewohner freuen sich vor allem über das rundum hochwertige Ambiente, für das die Markenbäder, das warme Eichenparkett oder auch die besonders hohe Raumhöhe von 2,60 m sorgen. Jedes der City-Domizile glänzt zudem mit Terrasse, Terrassen-Loggia oder Loggia und bietet überdurchschnittlichen Wohnwert. Ebenso „verbindend“: Die U-Bahn-Station „Westendstraße“ liegt direkt am Quartier, genauso Haltestellen von Bus und Tram.



Wohnen, das weiter denkt: Mit ganzheitlichem Konzept läuten die sorgsam geplanten 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen von Z WEST eine neue Wohnkultur im Münchner Westen ein.

TOELZER: 1 bis 3 Zimmer in Isar- und Innenstadtnähe

Mit dem Gemeinschaftsprojekt von Baywobau und Terrafinanz hält neues, anspruchsvolles Wohnen auf einem ehemaligen Industrie-Gelände im Münchner Süden Einzug. Elegante Moderne und nachhaltige KfW-55-Bauweise prägen die Architektur des Ensembles. Die niveaullustvoll ausgestatteten Eigentumswohnungen überzeugen mit elegantem Ambiente und einladenden Außenbereichen. Dazu befinden sich Kita und Gastronomie direkt nebenan. Die U-Bahn (U3) ist nach nur 4 Gehminuten erreicht. Und wer die nahe Plinganser Straße überquert, taucht bereits ins Grün des Isarhochufers ein.

Preisbeispiele zu beiden Projekten finden Sie auf der Seite 5 und gegenüberliegend auf der Seite 9.

www.baywobau.de
www.immostar.de/toelzer
www.immostar.de/z-west



Stylisches Stadtwohnen im TOELZER – zwischen Urbanität und Grün: Einst durch Industrie und Gewerbe geprägt, hat sich Obersendling längst zu einem beliebten Wohnviertel mit Trendcharakter entwickelt.



Z wie Zukunft und zentral – einfach genial!

Im
Bau



Mit der U-Bahn-Station
vor der Haustüre haben Sie
beste Verbindungen!

Mit dem neuen Wohnquartier Z erleben Sie Wohnen, das weiterdenkt.

- Attraktive 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen mit eleganter Architektur
- Hochwertiges Ambiente durch warmes Eichenparkett, Markenbäder u. v. m.
- Private Terrassen, Terrassen-Loggien und Loggien bieten viel Freiraum
- Bequeme Einzelstellplätze und praktische E-Ladestationen in der TG sorgen für zusätzlichen Komfort

KFW 55 (EnEV 2016)

1-Zi.-Whg., 7. OG/DG,
34,43 m² Wfl. € 479.900,-

2-Zi.-Whg., 5. OG,
53,73 m² Wfl. € 629.900,-

3-Zi.-Whg., 4. OG,
71,02 m² Wfl. € 809.900,-

3-Zi.-Whg., 3. OG,
77,32 m² Wfl. € 859.900,-

WEST
Z

IN LAIM DIREKT AN
DER U-BAHN-STATION
WESTENDSTRASSE



INFOCENTER

Wilhelm-Riehl-Straße
**Fr + Sa + So 14 – 17 Uhr
mit Termin**
oder Mo – Do nach individueller
Terminvereinbarung

**Freie Handelsvertreter –
für Sie provisionsfrei:**

Michael Scharrer 0171 / 642 44 68
Thomas Hannemann 0163 / 312 31 58
Manfred Drömer 0176 / 610 234 97

Abbildungen aus
Sicht des Illustrators
Foto: shutterstock,
SmartPhotoLab

gemeinsam mit

Tel 089 / 286 500
www.baywobau.de

Baywobau
... wir bauen Ihr Zuhause!

Welche Änderungen plant die neue Regierung?



Der Koalitionsvertrag zwischen SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP vom 24.11.2021 enthält dazu zahlreiche Absichtserklärungen. Rechtlich verbindlich für Mieter und Vermieter sind diese allerdings erst dann, wenn dafür in der Koalition die entsprechenden Mehrheiten zustande kommen und ein daraufhin folgender Gesetzesentwurf nach Durchlaufen des formellen Gesetzgebungsverfahrens als Gesetz im Bundesgesetzblatt veröffentlicht wird. Beim Thema Bauen und Wohnen ist der Koalitionsvertrag in erster Linie geprägt vom Gedanken des Mieterschutzes. Er enthält zwar auch durchaus begrüßenswerte Aspekte zu Gunsten von Haus- und Wohnungseigentümern so z.B. die Absichtserklärung, dass man mehr Menschen in Deutschland ermöglichen will, im selbstgenutzten Eigentum zu wohnen und dies mit einer flexibleren Gestaltung der Grunderwerbsteuer erreicht werden soll. Ferner soll die lineare Abschreibung erhöht und die Baukosten gesenkt werden u.a. durch serielles Bauen, Digitalisierung, Standardisierung und Entbürokratisierung. Insofern handelt es sich jedoch nur um vage formulierte Absichtserklärungen, während beim Thema Mieterschutz bereits konkrete Vorgaben existieren insbesondere zur Senkung der Kappungsgrenze und zur Verlängerung der Mietpreisbremse. Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von HAUS+GRUND MÜNCHEN informiert Sie, liebe Leser*innen, über das, was auf uns sehr wahrscheinlich zukommen wird.

Kappungsgrenze in angespannten Wohnungsmärkten

Weitgehend einig sind sich die Koalitionäre, dass in angespannten Wohnungsmärkten die Kappungsgrenze von derzeit 15 % auf 11 % innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren gesenkt wird. Damit werden allerdings vor allem soziale Vermieter getroffen, die bisher niedrige Mieten unterhalb des Mietspiegels verlangt haben. Gerade diesen Vermietern wird eine Anpassung bzw. Annäherung an die ortsübliche Miete verwehrt. Nicht betroffen von der Senkung der Kappungsgrenze sind dagegen Vermieter mit höheren Mieten, die schon bisher die maximal zulässige Miete verlangt haben. Deren Mieten werden bei einem künftigen Erhöhungsverlangen regelmäßig durch den Mietspiegel begrenzt. Die Kappungsgrenze - unabhängig davon, ob sie 15 % oder 11 % beträgt - spielt bei diesen Mietverhältnissen keine Rolle. Die neuerliche Senkung der Kappungsgrenze wird - wie es bereits bei der früheren Absenkung von 20 % auf 15 % der Fall war - dazu führen, dass immer mehr Vermieter die Miete in kürzeren Abständen anpassen. Die Abschaffung der Vergleichsmieten konnte durch Intervention von Haus und Grund verhindert werden.

Verlängerung der Mietpreisbremse

Einig sind sich die Koalitionäre wohl auch bei der Verlängerung der Mietpreisbremse um weitere 5 Jahre bis 2029. Mit der

Mietpreisbremse, wonach die Miete bei der Neuvermietung von Wohnraum grundsätzlich maximal 10 % über dem örtlichen Mietspiegel liegen darf, sollen einkommensschwache Mieter geschützt werden. Die bisherigen Erfahrungen belegen das Gegenteil: Da die Mietpreisbremse nicht nur für einkommensschwache, sondern für alle Mieter gilt, hat sie bislang dazu geführt, dass sich die - gerade im reichen München - zahlreichen Gut- und Bestverdiener beim Wohnungswechsel noch mehr Wohnraum gönnen und ohnehin beliebte Stadtteillagen für diese Schichten noch attraktiver werden.

Damit wird die bereits bestehende Wohnraumknappheit weiter verschärft. Für untere Einkommensschichten sinkt die Chance, den Zuschlag für eine Wohnung zu erhalten nochmals deutlich. Diese Erfahrungen hat man in Berlin während der Geltungsdauer des Mietendeckels bereits gemacht.

Positiv ist daher zumindest, dass ein solcher Mietendeckel, der - im Gegensatz zur Mietpreisbremse - auch die Reduzierung von Bestandsmieten möglich machen soll, im Koalitionsvertrag nicht vorgesehen ist.

Wohngeld für einkommensschwache Haushalte

Positiv zu bewerten ist auch die Absicht, das Wohngeld zu stärken und kurzfristig einen einmalig erhöhten Heizkostenzuschuss zu zahlen, da ein Wohngeld einkommensschwache Haushalte gezielt sozial absichert und den Zugang zum Wohnungsmarkt erleichtert.

„CO²-Preis“

Zum Thema „CO²-Preis“ heißt es im Koalitionsvertrag: „Wir wollen eine faire Teilung des zusätzlich zu den Heizkosten zu zahlenden CO²-Preises zwischen den Vermietern einerseits und Mietern andererseits erreichen. Wir wollen zum 1. Juni 2022 ein Stufenmodell nach Gebäudeenergieklassen einführen, das die Umlage des CO²-Preises nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) regelt. Sollte dies zeitlich nicht gelingen, werden die erhöhten Kosten durch den CO²-Preis ab dem 1. Juni 2022 hälftig zwischen Vermietern und Mietern geteilt“. Nach derzeitiger Einschätzung wird bis Juni 2022 wohl kein Stufenmodell entwickelt werden können, so dass eine hälftige Teilung zu erwarten ist. Dies widerspricht allerdings dem Sinn und Zweck des CO²-Preises, der in der Lenkungswirkung des Verbraucherverhaltens d.h. dem Anreiz zum sparsamen Verhalten liegt.

Dieser Anreiz geht verloren, wenn der CO²-Preis nicht beim Verbraucher - dem Mieter - sondern teilweise beim Vermieter anfällt. Darüber hinaus schwindet mangels Kostendruck beim Mieter auch dessen Akzeptanz von notwendigen energetischen Modernisierungen am Gebäude. Vermietern werden gleichzeitig Mittel genommen, um in Klimaschutzmaßnahmen zu investieren.

“

Vermieten hat **sicher** noch nie so viel **Spaß** gemacht. Viele Verträge und Mieter-Bonitätscheck – **rund um die Uhr**. Jetzt Mitglied werden.

”

ALLE INFOS:

HAUS+GRUND MÜNCHEN

Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.

EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER VON HAUS+GRUND MÜNCHEN:

- // Regional im Einsatz für Sie als Immobilieneigentümer
- // **Kostenfreie** Rechts-, Steuer- und Bauberatung
- // 24 Std. **Sofort-Mieter-Bonitätscheck**
- // Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile und Gesetze
- // Fordern Sie weitere Informationen an ✉ info@hug-m.de
- // Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr

☎ 089/55141-0 | ✉ info@hug-m.de | www.hug-m.de

Welche Änderungen plant die neue Regierung?



Vieles noch nicht absehbar

Auch bei zahlreichen weiteren Absichtserklärungen im Koalitionsvertrag ist aufgrund der doch konträren Ansichten der Koalitionäre derzeit nicht absehbar, ob und in welcher Form daraus Gesetze werden, so z.B. beim Umstieg auf eine Teilwarmmiete, Ausweitung des Betrachtungszeitraums beim Mietspiegel auf die letzten 7 Jahre oder die beabsichtigte „Evaluierung und Verlängerung der geltenden Mieterschutzregelungen“, bei der es einerseits um eine - nicht näher spezifizierte - Einschränkung von Eigenbedarfskündigungen geht; andererseits um den Ausschluss der ordentlichen (nicht der fristlosen!) Kündigung bei Zahlungsverzug. Damit soll die Rechtsprechung des BGH unterlaufen werden, wonach ein Mieter, der wegen Zahlungsverzugs ordentlich d.h. unter Einhaltung der 3-monatigen Kündigungsfrist gekündigt wurde, diese Kündigung durch vollständige Nachzahlung der Mieten nicht unwirksam machen kann - wie es bei der fristlosen Kündigung der Fall ist. Mit der Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit auf die fristlose Kündigung kann der Mieter die Kündigung durch Nachzahlung der Mieten immer unwirksam machen.

Aufgrund der Intervention auch von Haus und Grund finden sich im Koalitionsvertrag keine Pläne zur Einführung einer Vermögenssteuer; auch eine Verschlechterung bei der Erbschaft- und Schenkungssteuer insbesondere durch Streichung der 10-Jahres-Frist soll es nicht geben.

Grundsteuergesetz

Unabhängig vom Koalitionsvertrag hat der Bayerische Landtag am 23.11.2021 das landeseigene Grundsteuergesetz beschlossen. Das

Bundesverfassungsgericht hatte bereits im Jahre 2018 die Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt hat, weil diese derzeit nach völlig veralteten Werten berechnet wird. Erfreulich ist, dass Bayern von der Öffnungsklausel im Bundesgesetz Gebrauch gemacht und sich für das auch von Haus und Grund seit langem geforderte unbürokratische Flächenmodell entschieden hat. Damit wird die Grundsteuer (B) ab 2025 ausschließlich nach den Grundstücks- und Gebäudeflächen sowie der Nutzung dieser Flächen berechnet und nicht nach dem Gebäudewert. Das wertabhängige Modell, wie es in anderen Bundesländern eingeführt wird, ist unpraktikabel, da sich die Werte (im Gegensatz zu den Flächen) laufend verändern und daher regelmäßig neu festgestellt werden müssen. Dies hat die Verwaltung schon bisher nicht geschafft. Genau deshalb wurde die derzeit noch geltende Regelung vom Bundesverfassungsgericht gekippt. Darüber hinaus führen regelmäßige Wertermittlungen insbesondere in Ballungsgebieten mit steigenden Preisen zu laufenden Steuererhöhungen „durch die Hintertür“ und wären nichts anders als der Einstieg in eine verkappte Vermögenssteuer. Dies wäre letztlich auch zum Nachteil der Mieter, auf die die Grundsteuer als Betriebskosten umgelegt werden kann. Dagegen wird die Grundsteuer in Bayern nur bei Änderung der Gebäude- oder der Grundstücksfläche bzw. der Nutzung angepasst. Über die konkrete Höhe der Grundsteuer entscheiden letztverantwortlich die Städte und Gemeinden durch die Festsetzung der gemeindlichen Hebesätze. Die Neuregelung der Grundsteuer soll nach Aussage des Bayerischen Finanzministeriums aufkommensneutral sein d.h. die Gesamteinnahmen für die Städte und Gemeinden in Bayern sollen weiterhin bei jährlich ca. 1,9 Milliarden Euro liegen.

www.hug-m.de
www.szenario8.de/haus-und-grund

Mehr Informationen und interessante Urteile unter www.immostar.de/recht

Unsere „Top-Seller“-Neubau-Angebote in geprüfter Bauträger-Qualität:

Kleinhadern Ehrenpreisstr. 11

Neu!



Elegante und stilvolle Stadtvilla

8 exklusive 1- bis 3-Zi.-Wohnungen

Die repräsentative Stadtvilla verfügt über elegante und lichtdurchflutete Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 39 m² und 85 m². Die durchdachte Konzeption bietet u.a. eine anspruchsvolle Ausstattung mit Lift und komfortabl. TG-Stellplätzen. KP ab 499.000 € zzgl. TG-Stellplatz. KEINE KÄUFERPROVISION!

EA in Vorbereitung

Perlach Ottobrunner Str. 102

Vertriebsstart!



Modernes, elegantes Ensemble

32 stilvolle 2- bis 4-Zi.-Whg. und 1 Stadthaus

Das moderne und äußerst repräsentative Ensemble bietet Wfl. zwisch. 41 m² u. 189 m². Exklusive Ausstattung. mit Lift, gr. Fensterflächen, einladende Grundrisse u. große, sonnige Balk. oder Terrasse oder Privatgarten prägen dieses Projekt. KP ab 469.100 € zzgl. TG-Stellplatz. KEINE KÄUFERPROVISION!

EA in Vorbereitung

Solln Plattlinger Str. 4

Im Bau!



Exklusive Wohnresidenz

17 repräsentative 2- bis 4-Zi.-Wohnungen

Das elegante Ensemble „P4 Quartier Solln“ bietet Wfl. zwischen 50 m² und 118 m², eine exklusive Ausstattung, große Fensterflächen und helle, offene Grundrisse mit sonnigen Balkonen/Terrassen. Lift + TG-Plätze vorhanden. KP ab 624.500 € zzgl. TG-Stellplatz. KEINE KÄUFERPROVISION!

EA in Vorbereitung

RSI
Immobilien GmbH

Telefon 089 / 178 768 350 · vertrieb@rsi-immobilien.de

www.rsi-immobilien.de

Wir suchen laufend schöne Baugrundstücke!



Immobilienrente - Attraktive Modelle für ältere Eigentümer

Tipp: Finanzielle Liquidität aus der eigenen Immobilie schöpfen und gleichzeitig weiter wohnen bleiben!

Herbert Zippold: „Für viele war es eine kluge Entscheidung eine Immobilie zur Selbstnutzung zu kaufen und damit Vermögen aufzubauen. Von diesem Vermögen im Alter zu leben und trotzdem in der Wohnung oder dem Haus lebenslang wohnen zu bleiben ist einfach nur genial.“



Herbert Zippold

Ein Großteil der Seniorenhaushalte lebt in den eigenen vier Wänden und hält damit einen enormen Anteil der bei uns vorhandenen Immobilien. In den nächsten Jahren wird sich der Anteil der über 66-Jährigen durch die demografische Entwicklung weiter deutlich erhöhen. Den älteren Menschen fehlt es des Öfteren an ausreichender Liquidität, obwohl Sie mit Ihrer Immobilie über sehr gute und große Vermögenswerte verfügen. Kosten für die Sanierung oder den altengerechten Umbau der Immobilie, gestiegene Beiträge für die Krankenversicherungen und Gesundheitsvorsorge und ambulante Pflege können dann schnell dazu führen, dass die laufenden Kosten nicht mehr beglichen werden können. Die Banken sind aufgrund der Wohnraumkreditrichtlinien nicht bereit und berechtigt, Hypothekendarlehen an ältere Eigentümer zu gewähren.



Vor diesem Hintergrund wird die Verrentung von Immobilien zu einem attraktiven Modell für Immobilieneigentümer. Dies insbesondere im Großraum München, da durch den Immobilienboom der letzten Jahre die Immobilienpreise ein sehr hohes Niveau erreicht haben. Das Grundprinzip besteht darin, dass die Immobilien gegen Geld - und das Recht in der Immobilie zu bleiben - getauscht wird. Dabei wird der Wert der Immobilie ermittelt und für das Wohn- oder Nießbrauchrecht ein Abzug vom Immobilienwert vorgenommen. Vorteil für die Senioren: Sofortige Liquidität und Flexibilität im Alter und Verbleib in der gewohnten Umgebung und in den eigenen vier Wänden.

ÜBER UNS

Kompetent, sympathisch, zuverlässig: Immobilien Zippold, das inhabergeführte Immobilienbüro für München und Umland zwischen dem Nymphenburger Schloß und dem königlichen Hirschgarten, ist spezialisiert auf den Verkauf und die Vermietung von Wohnimmobilien in München und dem erweiterten Einzugsgebiet. Ob Sie vermieten, mieten, verkaufen oder kaufen möchten: Immobilien Zippold ist Ihr kompetenter Partner für alle Fragen rund um die Immobilie.



Doch wer kommt für die Immobilienverrentung in Frage? Hauptzielgruppe sind Immobilieneigentümer ab 65 Jahren, die verschuldet sind oder noch ein Darlehen auf ihrer Immobilie haben und/oder über eine kleine Rente oder eine geringe Altersversorgung verfügen.

In rechtlicher Hinsicht gibt es dabei mehrere Möglichkeiten der Immobilienverrentung, die verschiedene Vor- und -Nachteile haben.

- **Leibrente**
Der Eigentümer erhält eine lebenslange oder zeitlich festgelegte Rentenzahlung.
- **Verkauf mit lebenslangem Wohnrecht**
Der oder die Eigentümer erhalten eine Einmalzahlung und ein lebenslanges Wohnrecht.
- **Verkauf mit Nießbrauchrecht**
Der oder die Eigentümer erhalten eine Einmalzahlung und lebenslanges Nutzungsrecht der Immobilie.
- **Umkehrhypothek**
Beleihung der Immobilie mit einmaliger oder monatlicher Auszahlung mit Stundung der Zinsen und Tilgung. Anders als bei einer normalen Hypothekendarlehen erhöht sich die Belastung der Immobilie bis zur einmaligen Rückzahlung.
- **Sale and lease back**
Verkauf der Immobilie und Anmietung beim neuen Eigentümer.
- **Teilverkauf**
Wie der Name besagt wird ein Teil von üblicherweise 20-50 % der Immobilie verkauft. Für diesen Anteil ist ein Nutzungsentgelt zu entrichten.

Informieren sie sich vertrauensvoll über die verschiedenen Möglichkeiten mit allen Vor- und Nachteilen. Für ein persönliches Gespräch stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin zur Beratung unter 0174 / 38 74 442
Ihr Herbert Zippold



**IMMOBILIEN
ZIPPOLD GMBH**

Kriemhildenstraße 40
Ecke Hirschgartenallee
80639 München-Nymphenburg

Telefon 089 / 17 95 81 99
Mobil 0174 / 38 74 442

info@immobilien-zippold.de
www.immobilien-zippold.de





Immobilien Zippold - Ihr kompetenter Partner für Ihre Immobilie

- Professioneller Verkauf von Häusern und Wohnungen
- Kostenlose Ermittlung des Marktwertes
- Klärung des Baurechts von Grundstücken
- Vielzahl von geprüften Kunden
- Individuelle Beratung bei allen Fragen rund um die Immobilie
- Immobilienverrentung



☎ 089 / 17 95 81 99
 📞 0174 / 38 74 442
 ✉ info@immobilien-zippold.de
 🌐 www.immobilien-zippold.de

Einige Beispiele unserer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit im Bereich Häuser und Wohnungen:



Verkauft: Haus mit 3,5-Zi.-Whg in Mittenwald inkl. Lager und Büro



Verkauft: 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Nymphenburg



Verkauft: Einfamilienhaus in Straßlach

Vertrauen auch Sie uns Ihre Immobilie an. Sie können sich immer auf unsere Diskretion verlassen:



Verkauft: 4-Zimmer-Maisonette-wohnung in Karlsfeld



Verkauft: 2-Zimmer-Wohnung Schwanthalerhöhe



Verkauft: Baugrundstück mit Altbestand in Traubing

Nutzen Sie die große Erfahrung von Herbert Zippold bei Bewertung und Verkauf Ihrer Immobilie:



Verkauft: Reihenendhaus in Ludwigsfeld



Verkauft: Einfamilienhaus in Seefeld



Verkauft: 3-Zimmer-Wohnung in Sendling

Für folgende Immobilien liegen Immobilien Zippold zahlreiche Anfragen und Suchaufträge vor: Eigentums-Wohnungen in Citylagen, Mietwohnungen in München, Wohn- und Geschäftshäuser, Anlage-Immobilien, Baugrundstücke für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser in München und im Umland, Doppelhäuser und Reihenhäuser.

Stets partnerschaftlich verbunden:



Neubau-Empfehlungen der Redaktion

In Showrooms und Musterwohnungen werden oft Termine nach Vereinbarung angeboten. Bitte setzen Sie sich mit den Verkaufsberatern, Maklern oder freien Handelsvertretern unserer Anzeigenkunden in Verbindung.

Wenn Sie eine Kontaktaufnahme per Videoanruf bevorzugen, haben wir dazu für Sie einige Tipps und Anbieter (Facetime, WhatsApp-Videoanruf oder Skype) zusammengestellt:

www.immostar.de/kontaktaufnahme



1-Zimmer-Dachgeschoss-Neubauwohnung



Jetzt Exposé anfordern

Obersending:
TÖLZER

Moderne 1-Zimmer-Dachgeschoss-Neubauwohnung mit Balkon

Baywobau/Terrafinanz

immostar.de

Infos: immostar.de/689669



2-Zimmer-Dachgeschoss-Neubauwohnung



Jetzt Exposé anfordern

Laim:
Z WEST

Modere 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Loggia

Baywobau

immostar.de

Infos: immostar.de/689746



4-Zimmer-Erdgeschoss-Neubauwohnung



Laim:
Z WEST

Schöne 4-Zimmer-Erdgeschoss-Neubauwohnung mit Terrasse

Baywobau

immostar.de

Infos: immostar.de/683736

Jetzt Exposé anfordern



Sollte ein Neubauobjekt unter der Objekt-ID nicht mehr sichtbar sein, ist es nicht mehr verfügbar, sondern reserviert, vermietet oder verkauft.

3-Zimmer-Eck-Neubauwohnung



Jetzt Exposé anfordern

Aubing:
WAVE

3-Zi.-Eck-Whg. mit Loggia,
Tageslichtbad und Master-
bereich mit Ankleide + Bad

DEMOS

immostar.de

Infos: immostar.de/684990



2-Zimmer-Neubauwohnung



Jetzt Exposé anfordern

Perlach:
ALEXISQUARTIER

2-Zi.-Wohnung mit
offener Wohnküche,
Duschbad und Loggia

DEMOS

immostar.de

Infos: immostar.de/696643



3-Zimmer-Garten-Neubauwohnung



Kleinhadern:
STADTVILLA

Elegante 3-Zimmer-
Gartenwohnung
mit großem Gartenanteil

RSI Immobilien

immostar.de

Infos: immostar.de/695234



Jetzt Exposé anfordern

1-Zimmer-Neubauwohnung



Obersendling:
TOELZER

Schöne 1-Zimmer-
Etagenwohnung
mit Balkon

Baywobau/Terrafinanz

immostar.de

Infos: immostar.de/683738



Jetzt Exposé anfordern

Sollte ein Neubauobjekt unter der Objekt-ID nicht mehr sichtbar sein, ist es nicht mehr verfügbar, sondern reserviert, vermietet oder verkauft.

Rechtlicher Hinweis: Diese Objekt-Informationen sind redaktionelle Beiträge der LifeMedia Verlagsgesellschaft mbH als Betreiber des Immobiliensuchportals immostar.de. Sie dienen ausschließlich Informationszwecken und stellen kein Angebot im rechtlichen Sinne dar. Die angebotenen Inhalte werden von der Gesellschaft nach § 2 TMG veröffentlicht und kontrolliert. Informationen zu einer etwaigen Provisionspflicht sind beim Anbieter zu erfragen. Alle Angaben, insbesondere zu Preisen, Wohnflächen, Ausstattung und Bezugfertigkeit sind ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Alle Abbildungen aus Sicht des Illustrators. Nachbargebäude sind nicht oder nur schematisch dargestellt. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Stand der redaktionellen Veröffentlichung: Montag, 13. Dezember 2021, 15.00 Uhr.



HAUS + GR

IHR BERATER in allen Fragen

Seit 1879 DIE Interessenvertretung der Haus- und Grundeigentümer

Zum 14. Mal in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgezeichnet.

Im Geschäftsjahr 2020 konnte die Zahl der Mitglieder um 1.135 auf insgesamt 36.438 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 900 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit mehr als doppelt so viele Neumitglieder gewonnen als der Zweitplatzierte (Haus & Grund Stuttgart) und dadurch seine Stellung als bundesweit größter Eigentümerverband weiter ausgebaut.

Für diesen Erfolg sowie für die umfangreichen Serviceangebote, die überzeugende Öffentlichkeitsarbeit und die vorbildliche Vertretung der Interessen der Mitglieder wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN im Rahmen der digitalen

Hauptversammlung des Bundesverbandes Haus & Grund Deutschland am 10. Juni 2021 als erfolgreichste Interessenvertretung ausgezeichnet.

Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland überreichte am 01. September 2021 in der Geschäftsstelle von HAUS + GRUND MÜNCHEN persönlich die Urkunde an Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN.

EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER VON HAUS+GRUND MÜNCHEN:

- // **Kostenfreie** Rechts-, Steuer- und Bauberatung
- // 24 Stunden **Sofort-Mieter-Bonitätscheck**
- // Musterverträge und Musterschreiben
- // Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile/Gesetze
- // Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr – seit 19 Jahren unverändert

		Zuwachs	Gesamt
01 München	Bayern	1.135	36.438
02 Stuttgart	Württemberg	419	22.030
03 Koblenz	Rheinland-Pfalz	273	4.999
04 Düsseldorf	Nordrhein Westfalen	249	17.521
05 Heilbronn	Württemberg	221	6.444
06 Gießen	Hessen	215	3.896
07 Darmstadt	Hessen	173	5.178
08 Frankfurt	Hessen	152	10.487
09 Heidelberg	Baden	143	5.724



40.000

Kostenfreie Rechts-
beratungen jährlich



23

Spezialisierte Anwälte
und Steuerberater



36.000

Mitglieder in München
und Umgebung



11

Neue Mitglieder pro



420.000

Wohnungen und Ge-



39.000.000

Datenbankeinträge für

SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG
DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.



HAUS+GRUND MÜNCHEN
Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.

Zum 14. Mal in Folge ausgezeichnet als **bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung** der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.

v.l.: Dr. Ulrike Kirchoff, Vorstand Haus + Grund Bayern, Josef Humar, Vorsitzender Haus + Grund München von 1906–1924, RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus + Grund München, Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus + Grund Deutschland



Welche Änderungen plant die neue Regierung beim Thema Wohnen?

Seiten 10 und 11

Umfassende Informationen für alle Hauseigentümer und Mieter über die Räum- und Streupflicht

Seiten 20 bis 23

Mehr Informationen und interessante Urteile unter www.immostar.de/recht

www.szenario8.de/haus-und-grund

Sonnenstraße 13/III | 80331 München | ☎ 089/55141-0 | Fax 089/55141-366 | ✉ info@hug-m.de | www.hug-m.de

UND MÜNCHEN

rund um HAUS + GRUND

www.hug-m.de



Mietverträge

Mietverträge und Musterbriefe zum Download – immer auf dem neuesten Stand der Rechtsprechung:

- Mietverträge für Wohnraum, Geschäftsraum und Garage
- Selbstauskunft für Mietinteressenten
- Musterbriefe für Betriebskostenabrechnung, Mieterhöhung, Modernisierung, etc.

24 h erreichbar.



Bonitätscheck

Bonitätscheck für Mietinteressenten rund-um-die Uhr

- Mieter-Bonitätsprüfung online mit der Datenbank der Wirtschaftsauskunft Bürgel (ca. 39 Millionen Daten)
- Ergebnis in wenigen Minuten: 10.-€ pro Abfrage



Onlineseminare

Online-Seminare

- Betriebskostenabrechnung für Einsteiger
- „Hilfe! Mein Mieter zahlt nicht! Kurz und prägnant alles zur Vorgehensweise bei Zahlungsverzug“



Präsenzseminare

Online Anmeldung für alle Fachseminare rund um Ihre Immobilie

- Unser Seminarangebot für 2022 finden Sie auf unserer Homepage unter „Veranstaltungen“
- Anmeldung jetzt Online

Neuer Mitgliederservice:

Telefonische Abendsprechstunde

Der Mitgliederservice von HAUS + GRUND MÜNCHEN wurde nochmals erweitert. Zusätzlich zu den bisherigen Telefonzeiten können sich die Mitglieder ab sofort montags und mittwochs in der Zeit von 17:00 bis 20:00 Uhr telefonisch beraten lassen. Telefonische Beratung unter **089/55141-300**

Vormittag:	Montag bis Freitag	9:00 bis 12:00 Uhr
Nachmittag:	Montag bis Donnerstag	13:30 bis 16:00 Uhr
	Freitag	13:30 bis 15:45 Uhr
Neu Abend:	Montag und Mittwoch	17:00 bis 20:00 Uhr

Persönliche Beratung

Eine persönliche Beratung findet aufgrund der aktuellen Situation nur nach telefonischer Terminvereinbarung (**Telefon 089/55141-371**) statt.



UNSER TEAM

Reihe oben (v.l.n.r.): RA Martin Sauer; Martin Seydel; RA Georg Hopfensperger; RA Dr. Benjamin Merkel; RA Bernhard Stocker; RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer; RAin Andrea Nasemann; Dipl.-Ing. Andreas Heisler; Karina Popescu; RAin Astrid Congiu-Wehle; Dipl.-Arch. Andrea Lange; Sabine Grasarevic; RAin Claudia Finsterlin; Christina Schenker.

Reihe mitte: RAin Florentina Mantschegg; RA Simon Koch; RAin Kathrin Gerber; Andreas Stürzer; RAin Birgit Noack, stellvertr. Vorsitzende; RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender; RAin Melanie Sterns-Kolbeck; EvaStürzer; RAin Ariane Schlegel; Katharina Rößler; Andrea Oswald; Ruzica Milicevic.

Reihe unten: RA Francesco di Pace; Renate Nesslauer; RAin Martina Westner; Vera Person-Böhm; RA HeikoWagener; Katharina Lazovic; RA Harald Spöth; RA Detlef L. Sterns.

4-Zimmer-Neubauwohnung



Perlach:
OTTOBRUNNER

Exklusive, familienfreundliche 4-Zi.-Whg. mit herrlichem, sonnigen Balkon

RSI Immobilien

immostar.de

Infos: immostar.de/698444

Jetzt Exposé anfordern



4-Zimmer-Penthouse-Neubauwohnung



Jetzt Exposé anfordern

Perlach:
ALEXISQUARTIER

Dachterrassentraum über 2 Etagen mit 2 zus. Balkonen u. Tageslichtbad

DEMOS

immostar.de

Infos: immostar.de/695043



2-Zimmer-Dachgeschoss-Neubauwohnung



Jetzt Exposé anfordern

Kleinhadern:
STADTVILLA

Exklusive 2-Zi.-DG-Wohnung mit sonniger Westterrasse in herrlicher Lage

RSI Immobilien

immostar.de

Infos: immostar.de/695170



2-Zimmer-Neubauwohnung



Aubing:
WAVE

Jetzt Exposé anfordern

2-Zi.-Whg. mit Balkon in Südausrichtung über die gesamte Wohnungsbreite

DEMOS

immostar.de

Infos: immostar.de/686097



Sollte ein Neubauobjekt unter der Objekt-ID nicht mehr sichtbar sein, ist es nicht mehr verfügbar, sondern reserviert, vermietet oder verkauft.

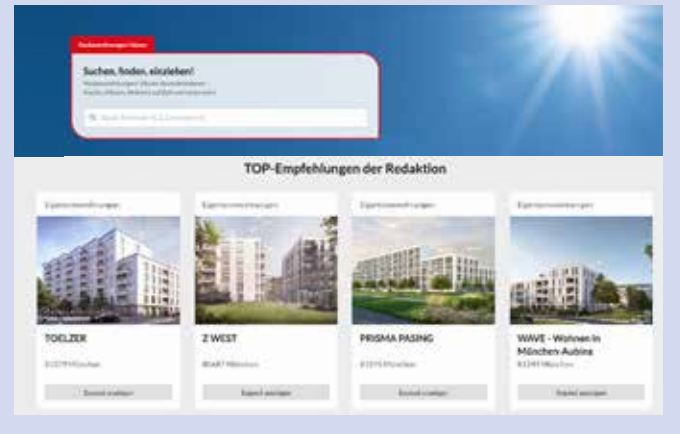
Neue Wohnungen, neue Häuser

www.immostar.de/neubau

immostar.de steht nicht nur für Bestandsimmobilien, Wohnungen und Häuser zur Miete, sondern hat seine besondere Kompetenz bei Neubauwohnungen und -Häusern in der Stadt München und den benachbarten Landkreisen.

Ein eigener Neubau-Bereich mit Suchmaske sorgt für eine perfekte Suche.

www.immostar.de/neubau



■ 2-Zimmer-Neubauwohnung



Aubing: WAVE

2-Zi.-Wohnung in Südausrichtung mit offener Küche, Duchbad und Loggia

DEMOS

immostar.de

Infos: immostar.de/693875



■ 3-Zimmer-Neubauwohnung



Obersendling: TÖLZER

Schöne 3-Zimmer-Neubau-Etagenwohnung mit offener Küche

Baywobau/Terrafinanz

immostar.de

Infos: immostar.de/689686



■ 3-Zimmer-Neubauwohnung



Perlach: ALEXISQUARTIER

Moderne 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit 2 Bädern, Bakon und Loggia

DEMOS

immostar.de

Infos: immostar.de/689190



Sollte ein Neubauobjekt unter der Objekt-ID nicht mehr sichtbar sein, ist es nicht mehr verfügbar, sondern reserviert, vermietet oder verkauft.

Rechtlicher Hinweis: Diese Objekt-Informationen sind redaktionelle Beiträge der LifeMedia Verlagsgesellschaft mbH als Betreiber des Immobiliensuchportals immostar.de. Sie dienen ausschließlich Informationszwecken und stellen kein Angebot im rechtlichen Sinne dar. Die angebotenen Inhalte werden von der Gesellschaft nach § 2 TMG veröffentlicht und kontrolliert. Informationen zu einer etwaigen Provisionspflicht sind beim Anbieter zu erfragen. Alle Angaben, insbesondere zu Preisen, Wohnflächen, Ausstattung und Bezugstauglichkeit sind ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Alle Abbildungen aus Sicht des Illustrators. Nachbargebäude sind nicht oder nur schematisch dargestellt. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Stand der redaktionellen Veröffentlichung: Montag, 13. Dezember 2021, 15:00 Uhr.



Die Räum- und Streupflicht auf Straßen und Gehwegen bei Schnee und Eis ist grundsätzlich Aufgabe der Städte und Gemeinden. Diese wälzen ihre Pflicht jedoch in der Regel durch Verordnung bzw. Satzung ganz oder teilweise auf die anliegenden Hauseigentümer ab; diese wiederum durch Mietvertrag auf den oder die Mieter des Anwesens. Maßgeblich ist immer die für das jeweilige Gebiet geltende Verordnung bzw. Satzung, die bei der Stadt- oder Gemeindeverwaltung bezogen werden kann. Im Bereich des Stadtgebiets München gilt die Münchner Straßenreinigungs- und -sicherungsverordnung vom 17.12.2010. Danach sind grundsätzlich die Eigentümer von Grundstücken, die an öffentliche Straßen angrenzen oder über diese erschlossen werden, zum Räumen und Streuen verpflichtet. Ist an einem Grundstück ein Erbbaurecht oder ein Nießbrauch bestellt, ist anstelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte bzw. der Nießbraucher verpflichtet (§ 3 Abs. 2). Grenzt ein Grundstück an mehrere öffentliche Straßen oder wird es über mehrere öffentliche Straßen erschlossen, so besteht die Verpflichtung für jede dieser Straßen (§ 3 Abs. 3). Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von HAUS + GRUND MÜNCHEN, informiert alle Leser*innen von immostar.de im einzelnen:

Befreit sind Eigentümer, deren Grundstücke im sog. Vollanschlussgebiet der städtischen Straßenreinigung gelegen sind. Dies ist in etwa der Bereich innerhalb des Mittleren Rings. Ein Verzeichnis der entsprechenden Straßen enthält die Straßenreinigungsverordnung. In solchen Bereichen, in denen der Stadt bzw. Gemeinde die Räum- und Streupflicht obliegt, können Hausbewohner jedoch nicht bestimmen, wie die Stadt bzw. Gemeinde ihrer Streupflicht nachkommt (Verwaltungsgericht Aachen, Urteil v. 5.1.2011, 6 L 539/10). Ferner handelt es sich bei den gemeindlichen Räum- und Streupflichten innerhalb geschlossener Ortslage (Art. 51 BayStRWG) um kommunale Verpflichtungen, die lediglich gegenüber der Allgemeinheit bestehen. Sie begründen kein subjektives Recht des einzelnen Straßenbenutzers bzw. Anliegers einer öffentlichen Straße gegenüber der Gemeinde auf Durchführung des Winterdienstes (BayVGH, Beschluss v. 13.05.2019, 8 ZB 17.493 BayVBl 2020, S. 18). In diesen Bereichen sind Grundstückseigentümer und Vermieter regelmäßig nicht verpflichtet, über die Grundstücksgrenze hinaus Teile des öffentlichen Gehwegs zu räumen und zu streuen und haften daher auch ihren Mietern gegenüber grundsätzlich nicht für Schäden, die ihnen aufgrund von unzureichendem Räumen und Streuen durch die Stadt entstanden sind (BGH, Urteil v. 21.02.2018, VIII ZR 255/16, WuM 2018 S. 639).

Eigentümer dieser Grundstücke sind zum Räumen und Streuen nur in Ausnahmefällen verpflichtet, so z. B. wenn durch außerordentliche Umstände, wie Unwetterkatastrophen oder Streiks die städtische Straßenreinigung ihren Aufgaben nicht nachkommen kann und Gefahren für Leben, Gesundheit, Eigentum oder Besitz drohen. Auch dann besteht die Räum- und Streupflicht des Grundstückseigentümers aber erst, wenn der Eintritt eines solchen Falles durch Rundfunk, Presse, Anschlag oder auf eine sonstige geeignete Weise bekannt gegeben wurde (§ 12 Abs. 2).

Ein hohes Alter entbindet nicht von der Räum- und Streupflicht, da der Eigentümer bzw. der Mieter, auf den diese Pflichten übertragen wurden, einen Dritten mit den Arbeiten beauftragen muss, wenn er sie selbst nicht mehr verrichten kann (so das Verwaltungsgericht Berlin, Urteil vom 20.11.2010, AZ: VG 1 L 299.4 für 95-jährige Anwohnerin).

Wann muss geräumt werden?

Grundstückseigentümer außerhalb dieses Gebiets sind verpflichtet, die auf ihr Grundstück entfallenen Sicherungsflächen bei Schnee, Schneeglätte oder Eisbildung in sicherem Zustand zu erhalten (§ 5 Abs. 1). Zu diesem Zweck haben sie an Werktagen (auch Samstag) spätestens bis 7.00 Uhr und an Sonn- und gesetzlichen Feiertagen spätestens bis 8.00 Uhr die Gehbahnen von Schnee zu räumen und bei Winterglätte mit Sand oder anderen geeigneten Mitteln zu bestreuen bzw. das Eis zu beseitigen. Ausreichend ist eine Breite von ca. 1 m - 1,20 m im mittleren Bereich der Gehbahn, so dass 2 Personen gefahrlos aneinander vorbei gehen können (BGH, Urteile v. 21.02.2018, VIII ZR 255/16, WuM 2018 S. 639 und v. 9.10.2003, III ZR 8/03). Die Sicherungsmaßnahmen sind bis 20.00 Uhr so oft zu wiederholen, wie dies zur Verhütung von Gefahren erforderlich ist. Der Eigentümer eines Wohnhauses muss im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht grundsätzlich auch dafür sorgen, dass Postzusteller den

neben dem Hauseingang befindlichen Wohnungsbriefkasten auch bei Schneefall gefahrlos erreichen können. Welche Bereiche eines Fußwegs auf dem Grundstück aus diesem Grund zu Räumen und Streuen sind, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles (OLG Karlsruhe, Beschluss v. 05.01.2016, 9 U 108/14, DWW 2016, S.181).

Bei Straßen ohne Gehweg muss die Satzung zweifelsfrei regeln, auf welcher Seite der Straße gestreut werden muss. Sind die Räum- und Streupflichten für die Anlieger unklar und unbestimmt, kann eine wirksame Übernahme der Verkehrssicherungspflicht nicht entstehen, so dass diese Pflichten bei der Gemeinde/Stadt verbleiben. Bestimmt die Satzung, auf welcher Seite einer Fahrstraße ohne Gehweg geräumt und gestreut werden muss, genügt es, wenn der Verkehrssicherungspflichtige auf einer Seite der Straße einen Streifen von 1 m Breite für Fußgänger räumt und streut (OLG Karlsruhe, Beschluss vom 13.2.2014, 9 U 143/13).

Wird ein Gehweg von einer Überfahrt z.B. zu einem anderen Grundstück gekreuzt, verliert er dadurch nicht seine Eigenschaft als Gehweg. Daher bleibt der für den Gehweg zuständige Hauseigentümer auch im Bereich der Überfahrt verkehrssicherungspflichtig, auch wenn diese zu einem anderen Grundstück führt (OLG Braunschweig, Urteil v. 16.12.2015, 3 U 13/15). Die Anwendung von ätzenden Stoffen, wie z. B. Streusalz u. ä. ist untersagt (§ 5 Abs. 2). Die Anwendung von untauglichen Stoffen, z.B. Hobelspänen, ist zwar nicht untersagt. Allerdings genügt der für eine Verkehrsfläche Räum- und Streupflichtige seiner Pflicht nicht dadurch, dass er die eis- und schneeglätte Fläche mit Hobelspänen bestreut, da diese keine nennenswerte abstumpfende Wirkung entfalten (OLG Hamm, Urteil vom 24.11.2014, 6 U 92/12 GE 2015, S. 321).

Allerdings kann ein Fußgänger nach einem neuen Urteil des BGH keinen durchgängig eisfreien Bürgersteig erwarten. Er muss immer mit Streulücken rechnen und kann keinen lückenlosen Schutz fordern (BGH, Urteil v. 20.6.2013, III ZR 336/12). Ferner können vor Einsetzen des Berufsverkehrs, d. h. vor 7 Uhr morgens nach einem weiteren Urteil des OLG Koblenz (1 U 491/11) geräumte und gestreute Straßen und Gehwege nicht erwartet werden.

Ferner muss in der kalten Jahreszeit bei Tauwetter auch mit überfrierender Nässe gerechnet werden (OLG Naumburg, 10 U 44/11).

Mitverantwortung von Fußgängern

Fußgängern wird von der neueren Rechtsprechung zunehmend eine gewisse Eigenverantwortlichkeit auferlegt. Ist erkennbar, dass ein Gehweg nach Schneefall weder von Schnee und Eis geräumt noch mit abstumpfenden Mitteln gestreut wurde, hat der Benutzer des Weges Anlass zu gesteigerter Aufmerksamkeit und Vorsicht. Kommt er dennoch zu Fall, spricht dies in der Regel dafür, dass er die gebotene Vorsicht außer Acht gelassen hat und ihm ein Mitverschulden anzurechnen ist (OLG Bremen, Beschluss v. 21.8.2013, 3 W 20/13, GE 2014 S. 190). Gleiches gilt, wenn aufgrund der konkreten Umstände des Einzelfalles, insbesondere nach Lage und Ausdehnung der Gefahrenstelle bereits das Bestehen einer Räum- und Streupflicht zweifelhaft ist. Auch dann trägt der Geschädigte, der sich der Gefahr leichtsinnig ausgesetzt hat, den Schaden allein (OLG Naumburg, Urteil vom 19.10.2015, 1 U 34/15, NZM 2016 S. 587). Fußgänger dürfen auch nicht blindlings darauf vertrauen, dass überall lückenlos gestreut wird und können nicht erwarten, dass bei rasch auftretender Glätte einzelne rutschige Stellen unmittelbar nach deren Auftreten komplett beseitigt sind (OLG Rostock, Urteil v. 4.4.2008, AZ: 5 U 10/08). Ferner kann nicht von einer allgemeinen Glättebildung ausgegangen werden, die eine Streupflicht begründen könnte, wenn im Bereich eines Grundstücks nur vereinzelte Glättestellen (hier: 20 x 30 cm große Eisplatte) ohne erkennbare Anhaltspunkte für eine ernsthaft drohende Gefahr vorhanden sind (BGH, Urteil v. 12.6.2012, VI ZR 138/11, NJW 2012, 2727).

Gleiches gilt nach einem neuen BGH-Urteil, wenn sich auf dem Gehweg vor einem Hausgrundstück lediglich eine ca. 1 x 1 m große Glättefläche befindet; der Gehweg aber im Übrigen geräumt war. In diesem Fall liegen die Voraussetzungen einer Räum- und Streupflicht des Grundstückseigentümers bzw. Mieters nicht vor. Diese setzt nämlich voraus, dass entweder eine „allgemeine Glätte“ oder „erkennbare Anhaltspunkte für eine ernst-



haft drohende Gefahr“ vorliegen. Bei einer einzelnen Eisplatte ist dies nicht der Fall.

Diese Rechtslage besteht nach dem Urteil des BGH auch dann, wenn die Winterdienstsatzung der Stadt bzw. Gemeinde diesen Sachverhalt nicht ausdrücklich regelt. Solche Satzungen können nämlich keine Leistungspflichten begründen, die über die Grenze der allgemeinen Verkehrssicherungspflichten hinausgehen (BGH, Urteil v. 14.02.2017, VI ZR 254/16).

Ein Mitverschulden des Geschädigten kann z.B. auch vorliegen, wenn er mit einem für die Witterungsverhältnisse ungeeigneten Schuhwerk unterwegs war.

Gleiches gilt, wenn ein bestimmter Weg (z. B. zur Mülltonne) erkennbar stark vereist ist, der Geschädigte diesen aber trotz eines vorhandenen und besser begehbaren, aber etwas längeren Ausweichweges benutzt und dort stürzt. Auch in diesem Fall hat der Geschädigte seine Sorgfaltspflicht in hohem Maße verletzt, so dass eine Ersatzpflicht des Räum- und Streupflichtigen entfällt (AG München, Urteil v. 27.7.2012, 212 C 12366/12).

Ein Mitverschulden des Geschädigten ist grundsätzlich anzunehmen, wenn ihm eine gefahrlose Alternative zur Verfügung stand und kein besonderer Anlass das Betreten einer nicht geräumten und gestreuten Fläche (z. B. des Gehwegs) bestand; der Geschädigte aber trotzdem ohne besondere Not und in Kenntnis einer möglichen Glätte den Gehweg betreten hat. Allerdings müssen konkrete Feststellungen getroffen werden; der pauschale Vorwurf, der Geschädigte hätte keine ausreichenden Vorkehrungen zur Beherrschung der Gefahr getroffen, reicht nicht aus (OLG Brandenburg, Urteil v. 23.7.2013, 6 U 95/12, DWW 2013, S. 300).

Dementsprechend besteht auch keine Haftung des Eigentümers, wenn ein Privatgrundstück (hier: Garagenvorplatz) mit Duldung des Eigentümers von Personen aus Bequemlichkeit zur Abkürzung benutzt wird (OLG Hamm, Urteil v. 16.5.2013, 6 U 178/12; OLG München, Beck RS 2009, 86690).

Befreiung von der Räum- und Streupflicht

Eine vorübergehende Befreiung von Räum- und Streupflicht besteht nach der Rechtsprechung, wenn und so lange Räumen und Streuen sinnlos wäre, z. B. bei sehr starkem Schneefall. In diesem Fall setzt die Räum- und Streupflicht nach Abklingen der starken Niederschläge wieder ein (so z. B. OLG Celle, 9 U 220/03); allerdings erst nach einer angemessenen Wartezeit, in der der Verkehrssicherungspflichtige prüfen kann, ob der Schneefall nur vorübergehend unterbrochen oder tatsächlich beendet ist. Ferner besteht eine angemessene Frist zur Erfüllung der Räum- und Streupflicht. Diese richtet sich nach den räumlichen Verhältnissen und der Stärke des

Schneefalls. Vom Verkehrssicherungspflichtigen kann nicht in jedem Fall erwartet werden, dass er den Gehweg bereits eine halbe Stunde nach Beendigung des Schneetreibens geräumt hat (so z. B. OLG Naumburg, Urteil v. 6.10.1999, 12 U 144/99, MDR 2000, 520). Dagegen besteht bei anhaltender überfrierender Nässe, z. B. bei gefrierendem Sprühregen nach Auffassung des KG Berlin die wiederholte Verpflichtung zum Streuen, sobald die Wirkung des Streuguts nachgelassen hat (KG Berlin, Urteil v. 30.4.2004, 14 U 159/02). An die Behauptung, Streuen wäre z.B. wegen anhaltenden Schneefalls zwecklos gewesen, sind hohe Anforderungen zu stellen. Ferner muss diese Behauptung vom Verkehrssicherungspflichtigen bewiesen werden (BGH, VI ZR 219/04).

Ferner können vorbeugende Sicherungspflichten bestehen, wenn das Auftreten von Glätte in den folgenden Stunden, in denen eine Räum- und Streupflicht nicht besteht, mit hinreichender Sicherheit absehbar ist. Erforderlich für das Bestehen einer solchen vorbeugenden Sicherungspflicht sind allerdings hinreichend konkrete Umstände, dass an dieser Stelle Glättegefahr besteht; allgemeine Angaben in einem Wetterbericht für ganz Deutschland reichen hierfür alleine nicht aus (OLG Brandenburg, Urteil vom 18.1.2007, 5 U 86/06, WuM 2007, 137).

Ohne konkrete Anhaltspunkte für Schneefall oder gefrierenden Regen besteht keine Pflicht des Eigentümers zur Kontrolle des Gehwegs auf Glatteisbildung. Dementsprechend kann bei trockenem Wetter keine fortlaufende Beseitigung bloßer Tropfeisbildung verlangt werden (OLG Karlsruhe, Urteil v. 10.9.2008, 7 U 237/07).

Keine Sondervorschriften für Radfahrer

Der Verkehrssicherungspflichtige muss im Hinblick auf Fahrradfahrer keine besonderen Vorkehrungen treffen. Auch Radfahrern obliegt es, das Risiko eines Sturzes, z. B. durch Absteigen an gefährlichen Stellen, selbst zu mindern (OLG Celle, Urteil v. 22.11.2000, 9 U 104/00).

Räum- und Streupflicht an privater Garagenzufahrt

Der Umfang der Räum- und Streupflicht bestimmt sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Grundsätzlich sind die bestimmungsgemäßen Zuwege des Mietobjekts (Hauseingang, Wege zum Hof, Garten, Mülltonne, Tiefgarage) schnee- und eisfrei zu halten (OLG Karlsruhe, Urteil v. 30.12.2008, 14 U 107/07). Gleiches gilt für vorhandene Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen. Diese müssen als 2. Rettungsweg (Art. 5 i.V.m. Art. 31 Abs. 3 BayBO) für die Nutzer bzw. Bewohner des Gebäudes im Winter schneefrei bzw. schneearm gehalten werden.

Ist eine private Garagenzufahrt für den zu erwartenden Besucherverkehr nur von untergeordneter Bedeutung, sind nach Auffassung des OLG Nürnberg



Die Räum- und Streupflicht auf Straßen und Gehwegen bei Schnee und Eis ist grundsätzlich Aufgabe der Städte und Gemeinden. Diese wälzen ihre Pflicht jedoch in der Regel durch Verordnung bzw. Satzung ganz oder teilweise auf die anliegenden Hauseigentümer ab; diese wiederum durch Mietvertrag auf den oder die Mieter des Anwesens. Maßgeblich ist immer die für das jeweilige Gebiet geltende Verordnung bzw. Satzung, die bei der Stadt- oder Gemeindeverwaltung bezogen werden kann.



Jeden Winter wichtig: Die Räum- und Streupflicht



Der Hauseigentümer kann seine Pflicht für einen Winterdienst auf ein gewerbliches Unternehmen übertragen und in seiner Steuererklärung als Kosten haushaltsnaher Dienstleistungen geltend machen..

in dem betreffenden Bereich keine besonderen Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Verkehrsteilnehmern kann in solchen Fällen und auf kurzen Strecken zugemutet werden, auf winterliche Glätte zu achten, etwaige Gefahren selbst zu meistern und das verhältnismäßig geringe Restrisiko beim Überwinden der kurzen, nicht geräumten Zufahrtsfläche hinzunehmen (OLG Nürnberg, Urteil v. 30.12.2008, 6 U 186/08).

Wohin mit dem Schnee?

Geräumter Schnee muss grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück gelagert werden. Der Schnee darf daher nicht vor die Einfahrt des Nachbarn geschoben oder über den Grundstückszaun geworfen werden. Allerdings stellt es nach einem Urteil des AG München eine nur unerhebliche Beeinträchtigung des eigenen Grundstücks und damit keinen Grund für eine Unterlassungsklage dar, wenn der Nachbar im Winter dreimal ein oder zwei Schaufeln mit Schnee auf das Nachbargrundstück geworfen hat. Ein solches Verhalten sei zwar geeignet, den Nachbar zu provozieren und das Verhältnis weiter zu verschlechtern. Jedoch habe es - so das AG München - keine spürbaren Auswirkungen auf die rechtliche oder tatsächliche Herrschaftsmacht des Grundstückseigentümers, da es sich letztlich nur um ein paar Liter Wasser handelt, die von selbst im Boden verschwinden, sobald die Temperaturen über dem Gefrierpunkt liegen (AG München, Urteil v. 20.07.2017, 213 C 7060/17).

Keine Räum- und Streupflicht zur Nachtzeit

Die Räum- und Streupflicht ist regelmäßig auf den Zeitraum zwischen dem Einsetzen des allgemeinen Verkehrs am Morgen und dessen Ende in den Abendstunden beschränkt. Wer sich außerhalb den in der Verordnung bzw. Satzung festgelegten Räum- und Streuzeiten bewegt, darf eine Verkehrssicherung grundsätzlich nicht erwarten (OLG Koblenz, Urteil v. 20.2.2008, 5 U 101/08, NZM 2008, 687). Wer somit vor 7 Uhr morgens das Haus verlässt, kann sich nicht darauf verlassen, dass Wege und Straßen geräumt sind (OLG München, Urteil v. 1.10.2009, 1 U 3243/09). Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn es der Vermieter zu vertreten hat, dass auf sei-nem Gelände zur Nachtzeit vertragsgemäß erheblicher Publikumsverkehr stattfindet. Nur dann muss er auch für dessen Sicherheit sorgen (OLG Koblenz, a.a. O.).

Wer trägt die Beweislast?

Grundsätzlich trägt der Geschädigte die Beweislast für die tatsächlichen Voraussetzungen, aus denen nach den Grundsätzen der Verkehrssiche-

rungspflicht eine Streupflicht erwächst. Bei Glätteunfällen sind nach der Rechtsprechung jedoch die Regeln über den Anscheinsbeweis anwendbar, wenn der Verletzte innerhalb der zeitlichen Grenzen der Streupflicht zu Fall gekommen ist (so zuletzt OLG Karlsruhe, Beschluss v. 05.01.2016, 9 U 108/14, DWW 2016, S. 181). Dann spricht - ähnlich wie bei einem Verstoß gegen konkret gefasste Unfallverhütungsvorschriften - nach dem ersten Anschein eine Vermutung dafür, dass es bei Beachtung der Vorschriften über die Streupflicht nicht zu den Verletzungen gekommen wäre, dass sich also in dem Unfall gerade diejenige Gefahr verwirklicht hat, deren Eintritt die Schutzvorschriften verhindern wollten. Diese Beweiserleichterung greift mithin aber erst, wenn zuvor festgestellt worden ist, dass das Unfallereignis in einem Zeitraum stattgefunden hat, währenddessen die Unfallstelle gestreut werden musste. Dies hat der Geschädigte nachzuweisen (BGH, Beschluss v. 26.2.2009, III ZR 225/08, NJW 2009, 3302).

Wer nach Ablauf der mit der Streupflicht verbundenen Tageszeit durch Glätte stürzt, muss beweisen, dass sich der Unfall bei Erfüllung der Streupflicht in der vorgeschriebenen Zeit nicht ereignet hätte (BGH, Beschluss v. 11.8.2009, VI ZR 163/08, WuM 2009, 677).

Übertragung auf Mieter ist zulässig

Der Hauseigentümer kann seine Räum- und Streupflichten auf den bzw. die Mieter des Anwesens übertragen. Erforderlich ist eine klare und eindeutige Vereinbarung, z. B. im Mietvertrag (BGH, Urteil v. 22.1.2008, VI ZR 126/07, WuM 2008, 235). Das bloße Aufstellen und Einwerfen eines „Schneeräumplans“ in die Briefkästen der Mieter ist nicht ausreichend (OLG Hamm, Urteil v. 21.12.2012, 9 U 38/12, NZM 2013, S. 358). Bei mehreren Mietern muss der Vermieter auch darauf achten, dass es nicht zu unangemessenen Ungleichbehandlungen der Mieter kommt, z. B. dadurch, dass die Überbürdung nur einzelne Mieter (z. B. die Erdgeschossmieter) und nicht alle Mieter eines größeren Mietobjektes betrifft. Daher ist die formularmäßige Überbürdung des Winterdienstes auf nur 3 von 24 Parteien überraschend und damit unwirksam (AG Köln, Urteil v. 14.9.2011, 211 C 170/11, MDR 2012, 395 sowie OLG Hamm, Urteil v. 21.12.2012, a. a. O.). Insofern gibt es auch kein Gewohnheitsrecht, dass Erdgeschossmieter automatisch räumen und streuen müssen (OLG Frankfurt, 16 U 123/87).

Ist die Übertragung lediglich in einer vorformulierten Hausordnung enthalten, ist dies wirksam, wenn die Hausordnung Bestandteil des Mietvertrages ist (OLG Frankfurt, WuM 1998, 399). Wird dagegen im Mietvertrag nur auf die Hausordnung verwiesen bzw. ist sie dem Vertrag nur als loser Anhang beigefügt oder lediglich auf der Rückseite des Vertrages abgedruckt,



ohne dass sie unterschrieben wurde, handelt es sich nach Auffassung des OLG Frankfurt (a. a. O.) um eine sog. überraschende Klausel i. S. v. § 305 c Abs. 2 BGB, mit der Folge, dass die Räum- und Streupflicht nicht wirksam auf den Mieter übertragen worden ist.

Obliegt mehreren Mietern eines Mehrfamilienhauses die gemeinschaftliche Pflicht zur Durchführung des Winterdienstes und erleidet einer der Mieter auf dem bei Eisglätte nicht gestreuten bzw. sonst abgestumpften Privatweg auf dem Grundstück einen Unfall, kommt ein Schadenersatzanspruch unter den Mitverpflichteten nicht in Betracht. Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Gemeinschaft eine klare Aufgabenteilung, z.B. durch Aufstellung eines Winterdienstplans vereinbart hat (OLG Naumburg, Urteil v. 27.2.2014, 2 U 77/13, NJW-RR 2014 S. 1166).

Auch bei wirksamer Übertragung der Räum- und Streupflicht auf den Mieter verbleiben dem Eigentümer Kontroll- und Überwachungspflichten. An diese Verpflichtung wird von der Rechtsprechung ein strenger Maßstab angelegt. Danach darf sich der Eigentümer nicht mit einer formellen Übertragung der Verpflichtung auf den Mieter begnügen, sondern muss sich in regelmäßigen Abständen davon überzeugen, dass der Mieter seine Verpflichtungen auch ordnungsgemäß erfüllt.

Im Streitfall obliegt es dem Vermieter, substantiiert darzulegen und zu beweisen, wie er die Übertragung der Räum- und Streupflicht geregelt und die Erfüllung der Pflicht durch den Mieter überwacht hat (so z. B. OLG Köln, Urteil v. 17.11.1995, WuM 1996, 226). Daher sollten Eigentümer die Überwachung von Zeit zu Zeit dokumentieren, z. B. durch Fotos der vom Verpflichteten ordnungsgemäß geräumten Fläche.

Nach Darlegung dieser Umstände durch den Vermieter trägt allerdings der Geschädigte die Beweislast dafür, dass der Vermieter seinen Überwachungspflichten nicht nachgekommen ist (OLG Köln, Beschluss v. 12.1.2012, 19 U 141/11). Kommt ein Passant zu Schaden, weil der Mieter unzureichend geräumt oder gestreut hat, haftet der Eigentümer nur, wenn der Mieter beweisen kann, dass der Eigentümer seine Kontroll- und Überwachungspflichten verletzt hat (OLG Schleswig, Urteil v. 28.02.2012, 11 U 137/11).

Übernimmt ein Mieter den Winterdienst ohne konkrete Absprache mit dem Vermieter und kommt es jahrelang zu keinen Schäden, so ist der Vermieter einem sodann infolge eines Sturzes auf einer vereisten Fläche Geschädigten nicht wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht verantwortlich (LG Hildesheim, Urteil vom 5.6.2007, 3 O 375/06, MDR 2007, 1194).

Übertragung auf Dienstleister

Beim Einsatz von Hilfspersonen und Beauftragten zur Erfüllung der Winterdienstpflichten (z.B. Hausmeisterservice) ist eine sorgfältige Auswahl, eine gründliche Anweisung über die Art des Räumens und Streuens sowie eine Überwachung der bestellten Hilfskräfte notwendig. Allein die Beauftragung einer Hausverwaltung genügt nicht (OLG Hamm, Urteil v. 21.12.2012, a. a. O.). In diesem Fall gibt es für den Geschädigten auch nicht - wie bei Verletzung der primären Räum- und Streupflicht - die Beweiserleichterung des sog. Anscheinsbeweises d.h. es wird nicht vermutet, dass es bei Beachtung der Vorschriften nicht zu Verletzungen gekommen wäre. Vielmehr trägt der Geschädigte die Beweislast für die Kausalität zwischen seinem Schaden und der Pflichtverletzung des Dienstleisters (OLG Frankfurt, Beschluss v. 22.12.2017, 3 U 186/16). Auch eine Wohnungseigentümergeinschaft kann ihre Räum- und Streupflicht für öffentlich zugängliche Wege (z.B. Zufahrt zur Tiefgarage, die öffentlich zugänglich ist) auf einen Hausmeister delegieren. Im Schadensfall haftet dann der Hausmeister und nicht die Wohnungseigentümergeinschaft. Allerdings verbleibt der Wohnungseigentümergeinschaft auch in diesem Fall eine Überwachungs- und Kontrollpflicht. Bei der Übertragung des Räum- und Streudienstes auf einen professionellen Hausmeisterdienst darf sich die Wohnungseigentümergeinschaft jedoch im Allgemeinen auf eine Erfüllung der Pflichten verlassen und muss nicht ohne Anlass alle Einzelheiten der Tätigkeit des Hausmeisterdienstes kontrollieren (OLG Karlsruhe, Urteil v. 07.12.2020, 9 U 34/19). Unbeschadet dessen sollte bei Übertragung des Winterdienstes auf einen Dienstleister darauf geachtet werden, dass dieser eine ausreichende Betriebshaftpflichtversicherung hat.



Auch ein hohes Alter entbindet nicht von der Räum- und Streupflicht, da der Eigentümer bzw. der Mieter, auf den diese Pflichten übertragen wurden, einen Dritten mit den Arbeiten beauftragen muss, wenn er sie selbst nicht mehr verrichten kann.

Steuerbonus für Winterdienst

Hat der Hauseigentümer den Winterdienst auf ein gewerbliches Unternehmen übertragen, kann er die Kosten in seiner Steuererklärung als Kosten haushaltsnaher Dienstleistungen geltend machen und erhält einen Steuerbonus in Höhe von 20% der Kosten, höchstens € 4.000, allerdings nur bei bargeldloser Zahlung aufgrund einer ordnungsgemäßen Rechnung. Dies gilt nach einem Urteil des BFH unabhängig davon, ob der Winterdienst innerhalb des eigenen Grundstücks oder auf einem entlang dem Grundstück verlaufenden Grund durchgeführt wurde (BFH, Urteil v. 20.3.2014, VI R 55/12).

Auch Mieter können die Kosten des Winterdienstes in ihrer Steuererklärung geltend machen, wenn diese in der Betriebskostenabrechnung ausgewiesen sind.

Beispiel: Hat ein Eigentümer/ Mieter € 500,00 für den Winterdienst bezahlt, vermindert sich die zu zahlende Einkommenssteuer um € 100,00.

Eine Vernachlässigung der Räum- und Streupflicht kann für den Grundstückseigentümer teuer werden. In zahlreichen Urteilen hat die Rechtsprechung geschädigten Personen Ansprüche auf Schadenersatz u. a. auf Schmerzensgeld, Verdienstausschlag und Behandlungskosten zuerkannt. Dabei ist in jedem Einzelfall aber auch zu prüfen, ob ein Mitverschulden des Geschädigten vorliegt. In diesem Fall werden Ansprüche des Geschädigten entsprechend seinem Mitverschulden gekürzt.

Zu empfehlen ist der Abschluss einer Haftpflichtversicherung, die solche zivilrechtlichen Schadenersatzansprüche abdeckt und auch evtl. Prozesskosten übernimmt. Bußgelder nach der Straßenreinigungs- und -sicherungsverordnung bzw. Geldstrafen wegen fahrlässiger Körperverletzung, wenn aufgrund der Vernachlässigung der Räum- und Streupflicht eine Person zu Schaden kommt, werden von der Versicherung allerdings nicht übernommen.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

www.hug-m.de
www.szenario8.de/haus-und-grund
Mehr Informationen und interessante Urteile unter www.immostar.de/recht

Wohnung kaufen



4-Zimmer-Wohnung nahe Prien a. Chiemsee

Wohnfläche ca. 146 m²,
Bj. 1730, 2014 saniert,
2. OG, 5 km zum See,
KP 978.000,- €

*Alle Informationen & Direktkontakt:
www.immostar.de/699434

immostar.de



Wohnung kaufen



Exkl. Altbauwohnung in Mü.-Neuhausen

Wohnfläche ca. 91 m²,
3 Zimmer, 2. OG, Bj. 1900,
vollsaniert, Südbalkon,
KP 1.590.000,- €

*Alle Informationen & Direktkontakt:
www.immostar.de/698837

immostar.de



Wohnung kaufen



Highend-Wohnung in Mü.-Schwabing

Wohnfläche ca. 97 m²,
14. OG, Bj. 2016, 2,5 Zi.,
Panoramablick, lux. Ausst.
KP 1.890.000,- €

*Alle Informationen & Direktkontakt:
www.immostar.de/695611

immostar.de



Wohnung kaufen



Spektakuläre Wohnung in Mü.-Maxvorstadt

Wohnfläche ca. 342 m²,
4./5. OG, 9 Zi., Bj. 1893,
2000 saniert, Außenkamin,
KP 4.720.000,- €

*Alle Informationen & Direktkontakt:
www.immostar.de/698166

immostar.de



Grundstücke gesucht

In München und Umgebung

Kompetente, schnelle und partnerschaftliche Abwicklung!

Unser Geschäftsführer Friedrich W. Neumann kümmert sich persönlich um Ihr Angebot.

Gerne kooperieren wir auch mit Makler- und Architekturbüros.

Franziska-Bilek-Weg 9
80339 München
www.muenchenbau.com
Tel. 089/743 66 300

Wir suchen größere Grundstücke (auch Abbruch, Baurechtsentwicklung, Umwidmung) für die Errichtung von 30 oder mehr Wohneinheiten in München und Umgebung.

Münchenbau ist ein renommierter Bauträger mit über 35 Jahren Immobilien-Erfahrung und überzeugenden Referenzen.



GRUNDSTÜCKE GESUCHT IN MÜNCHEN UND UMLAND

für neue Wohnbau-Projekte ab einer Geschossfläche von 1.500 m² – bevorzugt in der Nähe eines S- oder U-Bahnhofs

Wir prüfen schnell und diskret und sichern Ihnen eine zügige Entscheidung zu. Gerne entwickeln wir auch Baurechte auf Bauerwartungslandflächen. Angebote von Maklern, Projektentwicklern, Steuerberatern, Rechtsanwälten und Architekten sind uns genauso willkommen, wie die von Grundstücksbesitzern und Privatleuten. Sprechen Sie mit uns:

Florian Penzkofer
Tel. 089 / 231 73 - 330 · E-Mail: penzkofer.florian@demos.de



www.demos.de

DEMOS Wohnbau GmbH · Thalkirchner Straße 26 · 80337 München

GRUNDSTÜCKE GESUCHT IN MÜNCHEN UND UMLAND

Die HI WOHNBAU zählt zu den führenden Spezialisten für die **Projektentwicklung und Realisierung von Immobilienprojekten** bis hin zu umfangreichen **Stadtquartiersentwicklungen** in München und der Region. Als **verlässlicher Partner** von Grundstückseigentümern, Kommunen und Behörden suchen wir laufend Baugrundstücke in München, dem erweiterten S-Bahnbereich und in den Großstädten Bayerns.

Wir suchen:

- Für Wohnungsbau geeignete Grundstücke ab einer realisierbaren Wohnfläche von ca. 1000 m²
- Gewerbeflächen mit Umwandlungspotential in Wohnen
- Makler- und Architektenangebote

Wir bieten:

- Schnelle, diskrete, seriöse Prüfung und Rückmeldung
- Baurechtsentwicklung auf eigene Kosten und Risiko
- Bauleistung gegen Grundstück

Sprechen Sie uns an:
Telefon 089 / 20 60 330 - 0 | grundstueckseinkauf@hi-wohnbau.de | www.hi-wohnbau.de
HI WOHNBAU GmbH | Seidlstraße 23 | 80335 München



WIR SUCHEN GRUNDSTÜCKE FÜR GESCHOSS-WOHNUNGSBAU

Bebaubar ab ca. 25 Wohnungen bzw. ca. 2.000 m² Wohnfläche in München mit Umland sowie Augsburg und Umland

KLAUS Wohnbau GmbH | Luigi Mendoza
Fon 0821 26 17 – 122 | KWB@klaus-wohnbau.de
www.klaus-wohnbau.de



QUALITÄT HAT EINEN NAMEN

KLAUS Wohnbau ist einer der renommiertesten Projektentwickler und Bauträger Süddeutschlands. 40 Mitarbeiter entwickeln und realisieren zwischen 150 und 200 Wohneinheiten jährlich für Eigennutzer, Kapitalanleger sowie private und institutionelle Investoren.

Frische & Qualität
aus Leidenschaft.



www.aez.de

In unseren AEZ-Märkten gibt es die Magazinausgabe von **immostar.de** alle 14 Tage NEU und kostenlos zum Mitnehmen.



Herlitz

zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001:200

- Stadt-, Nah- und Fernzüge
- See- und Luftfracht
- Privatuzüge, Kunsttransporte
- Büro- und Objektumzüge
- Außenaufzug
- Containerlagerhaus
- Aktenlagerung, Lagerboxen
- Selbstanlieferung und -einlagerung
- Verpackungsmaterialverkauf

Ihr zuverlässiger
Umzugspartner!

85748 Garching-Hochbrück
Dieselstraße 20
www.herlitz-umzuege.de
info@herlitz-umzuege.de
Fax (089) 35 81 40-50

☎ (089) 35 81 40-0

AKTUELLES
ANGEBOT

Eigentumswohnung

**Penzberg
Sindelsdorfer
Straße:**

**2 Zimmer-
Dachgeschoss-
wohnung**

Südlage,
absolut ruhig,
Nutzfläche ca. 51 m²,
lt. Energieverbrauchsausweis 101kW
h/(m²a) Gasheizung 259.000 €

Direkt vom Eigentümer
ohne Provision



Tel.: 0 89 / 2 37 01-0
www.derag.de

Baugrundstücke gesucht

Von inhabergeführtem Immobilienbüro in Nymphenburg, mit und ohne Bau- und Baumbestand, in allen Lagen, im Großraum München. Wir beraten Sie seit 15 Jahren gerne, ermitteln den Marktwert für Sie, klären das Baurecht und sind dabei immer fair, sehr seriös und professionell.

Für vorgemerkte Kunden suchen wir außerdem laufend Häuser und Wohnungen im Großraum München.



Ihr persönlicher Ansprechpartner:

Herbert Zippold, Dipl.-Ing. (FH)
Kriemhildenstr. 40
80963 München
Telefon 089 / 17 95 81 99
www.immobilienzippold.de



Kostenlos zum Mitnehmen

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Nr. 463 - 22. Jahrgang - gültig ab 25. Dezember 2021 - 045 Immobilien-Magazin für München & Region
Innen: Wohnungen, Bauen, Markt & Kauf, Haus & Grund, Kapitalanlagen, also regelmäßig **www.immostar.de**

22. Jahrgang: 045 Immobilien-Magazin für München & Region
1- bis 4-Z. - Wohnungen, Bauen, Markt & Kauf, Haus & Grund, Kapitalanlagen, also regelmäßig **www.immostar.de**
2021 Preis: ca. 2400,- € (Umsatzsteuer)

Nicht vergessen!

Die nächsten Anzeigenschlusszeiten 2022:

Ausgabe 01/2022* (Nr. 464):

10. Januar 2022, 13 Uhr
* Erste Ausgabe in 2022 = besondere Beachtung

Ausgabe 02/2022 (Nr. 465):

19. Januar 2022, 13 Uhr

Ausgabe 03/2022 (Nr. 466):

2. Februar 2022, 13 Uhr

RSI
Immobilien
GmbH

**Wenn Sie Ihr Haus
oder Grundstück
verkaufen wollen...**

...dann sind wir der richtige Partner
für Sie!

Wir suchen für unsere Kunden laufend Ein- und Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und Altbauten (auch renovierungsbedürftig) sowie Baugrundstücke in allen Größenordnungen.

Unverbindliche Beratung und Wertermittlung. Für Verkäufer kostenfrei.
Ihr Ansprechpartner: Herr Schwarz

RSI
Immobilien
GmbH



www.rsi-immobilien.de • Telefon 089 / 127 129 50

Immobilien-Makler/in gesucht

Herzlich willkommen in unserem Team.

Seit 15 Jahren sind wir ein inhabergeführtes und professionelles Immobilienbüro in Nymphenburg, das die Stadt München und den gesamten Großraum München abdeckt. **Wir bieten Ihnen eine hervorragende Perspektive und freuen uns auf Ihre vertrauliche Bewerbung unter h.zippold@immobilien-zippold.de**



Ihr persönlicher Ansprechpartner:

Herbert Zippold, Dipl.-Ing. (FH)
Kriemhildenstr. 40
80963 München
Telefon 089 / 17 95 81 99
www.immobilienzippold.de





**Weil wir auf Nachhaltigkeit
und Fairness bauen.**

SpardaBaufinanzierung:

Unser fairster Weg ins Eigenheim von Deutschlands erster Gemeinwohl-Bank.

➔ Informieren Sie sich unter sparda-m.de/baufi oder gleich in Ihrer Filiale.



Arnulfstraße 15 – 80335 München
Filialen in München und Oberbayern
SpardaService-Telefon: 089 55142-400

Kunden der Sparda-Bank München eG erhalten die Magazinausgabe von immostar.de alle 14 Tage kostenlos NEU in ihrer Filiale.

Sparda-Bank

www.sparda-m.de

Als Erste informiert sein:
Der Newsletter von immostar.de

Alle 14 Tage NEU.
Nur Online-Bestellung möglich
unter www.immostar.de/newsletter

Datenschutz: Selbstverständlich können Sie den Newsletter jederzeit abbestellen. Vertrauen Sie uns, wir garantieren Ihnen: Ihre persönlichen Daten werden nur im Zusammenhang mit dem Newsletter verwendet und nicht an Dritte weitergegeben.

www.aral.de


**Die Magazinausgabe von immostar.de
bei ARAL. Alle 14 Tage NEU.**
Münchens großer Immobilienmarkt an allen
teilnehmenden ARAL-Tankstellen kostenfrei erhältlich.
Freuen Sie sich alle 14 Tage darauf.

ARAL
Alles super.

Hier wohnen wir - hier leben wir



Strahlenden Weihnachtsglanz fängt unsere Fotografin Mirjam Radke am neu geschaffenen Schwabinger Tor (oben links) und in der Einkaufspassage Hofstatt in der Münchener Altstadt ein. Eigentlich schade, dass in Corona-Zeiten Begegnungen vieler Menschen nur eingeschränkt stattfinden können. Das Bild oben rechts ist kein Bilderrätsel, sondern die Tür von einem Nebengebäude der TU in der Maxvorstadt. Das Eichhörnchen wurde auf dem vom Nordfriedhof an der Ungerer Straße fototechnisch eingefangen.

 mirjam_travelphotography



GARTEN-CENTER
www.dehner.de

Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

Für unsere Kunden gibt es die Magazinausgabe von **Immostar.de** alle 14 Tage NEU und kostenlos zum Mitnehmen:

85356 Freising
Ismaninger Str. 88
Im Lerchenfeld
(A 92, Ausfahrt Freising Mitte)
Tel. 08161 / 87 90 80
Mo.-Fr.: 9.00 bis 19.00 Uhr
Samstag: 9.00 bis 18.00 Uhr

81829 München-Trudering
Kirchtruderinger Str. 20
Tel. 089 / 42 73 04 80
Linie 139
Mo-Fr.: 9.00 bis 19.00 Uhr
Samstag: 9.00 bis 18.00 Uhr

82110 Germering
Lise-Meitner-Str. 1
(Direkt an der 82 Ausfahrt Germering)
Tel. 089 / 89 43 74 30
Montag bis Samstag:
9.00 bis 20.00 Uhr

82054 Sauerlach
Robert-Bosch-Str. 1
(Dir. a.d. A8, Ausf. Hofoldingner Forst)
Tel. 08104 / 66 02 90
Montag bis Samstag:
9.00 bis 19.00 Uhr

82515 Wolfartshausen
Pfaffenrieder Straße 3a
Im Gewerbegebiet
Tel. 08171 / 41 81 90
Linien 370/374/376/378/379
Montag bis Samstag:
9.00 bis 19.00 Uhr

WIR KAUFEN MIT EIGENKAPITAL!

Wir suchen Wohnbaugrundstücke in und um München, Augsburg, Ingolstadt mit und ohne Baurecht, bebaubar ab ca. 2.000 m² Wohnfläche bzw. 30 Einheiten. Äußerst schnelle & diskrete Abwicklung ohne Mitwirken einer Bank.

PROJECT Immobilien Bayern GmbH
Hermann-Sack-Str. 3 · 80331 München
angebote.muc@project-immobilien.com

Ihr Ansprechpartner:
Herr Huber
☎ 089.599 89 08 0
Fax 089.599 89 08 19



PROJECT
Immobilien

www.project-immobilien.com

Immer auf der Suche – nach Grundstücken

Seit mehr als 54 Jahren planen und bauen wir, wo wir verwurzelt sind – im Großraum München.

- ◆ Für neue Projekte sind wir daher stets auf der Suche nach Grundstücken ab 1.000 m² Wfl./Nfl.
- ◆ Ihr Grundstück ist für uns Gold wert – und Sie verkaufen zum realen Marktwert. Wir bieten auch: Erbbaurecht oder Werttausch.
- ◆ Wir prüfen bankenunabhängig und entscheiden fix – damit Sie sich über den schnellen Geldeingang freuen können.
- ◆ Zusammenarbeit mit Architekten, Vermögensverwaltern oder Maklern? Immer gerne!

100 %
transparent
& fair



Foto: shutterstock | Alex SG

Tel 089/286 500
www.baywobau.de

Ihr Kontakt – bei uns Chefsache!
Alexander Hofmann, Geschäftsführer Baywobau Baubetreuung GmbH
Tel. 089/28650-0 · s.roedl@baywobau.de

Baywobau®
... wir bauen Ihr Zuhause!

WIR WÜNSCHEN EIN GLÜCKLICHES UND GESUNDES NEUES JAHR!




 **hagebaumarkt**
HIER HILFT MAN SICH.






Die **Nr.1** in und um München



  hagebaumarkt-muenchen.de

Für unsere Kunden gibt es die Magazinausgabe von **immostar.de** alle 14 Tage NEU und kostenlos zum Mitnehmen.

Herzlichen Dank

Liebe Leser,
 liebe Geschäftspartner
 und Freunde unseres  Hauses,

wenn sich Menschen festlich kleiden,
 Häuser glitzern und  Fenster reichlich geschmückt sind
 Tannenduft durch die eigenen  vier Wände schwebt,
 wir in süße Plätzchen beißen und zartes Glockengeläut
 vernehmen, ist es wieder soweit:
 Weihnachten steht vor der  Türe, vier Kerzen leuchten
 und unser  Eigenheim und die Welt rundherum
 werden von einem besonderen Zauber erfüllt!

Wir wünschen Ihnen und Ihren Lieben trotz aller
 Widrigkeiten ein wunderbares Weihnachtsfest
 und einen guten Rutsch ins Neue Jahr
 mit viel Glück & Erfolg für alle Ihre privaten,
 geschäftlichen  Projekte und  Vorhaben.

Herzlichen Dank für das entgegengebrachte Vertrauen
 auch in diesen Zeiten! Bleiben Sie bitte gesund!

Wir freuen uns auf das nächste Jahr mit Ihnen!
 Ihr Team von

immostar.de
 ...suchen, finden, einziehen. 



Zur Info für unsere Leser und Anzeigenkunden:

Die erste Ausgabe (Nr. 464) im Neuen Jahr
 erscheint am Mittwoch, 12. Januar 2022.
 Anzeigenschluss: Mo., 10. Januar 2022, um 13 Uhr.
 Münchens Immobilien-Magazin erscheint mit der
 darauffolgenden Ausgabe (Nr. 465) dann wieder
 alle 14 Tage freitags ab Freitag, 21. Januar 2022.
 Anzeigenschluss: Mi., 19. Januar 2022, um 13 Uhr

Impressum



**Münchner Immobilienmagazin
 & Immobilien-Suchportal**

**Mitglied im Verband der
 Zeitschriftenverlage in Bayern e.V.
 Mitglied im Verband Deutscher
 Zeitschriftenverleger e.V.**

Instagram:  immostarde

Facebook:  immostar

Die Magazinausgabe von immostar.de
 erscheint im Großraum München in 45
 Sparda-Bank-Filialen, in allen großen 16
 hagebau-Märkten von Pfaffenhofen über
 München bis Starnberg und Miesbach,
 beim Haus- und Grundbesitzerverein
 München & Umgebung e.V. in der Son-
 nenstraße 13/III, bei BMW- und MINI-
 Partnern, in allen 10 AEZ-Einkaufszentren
 im Münchner Westen, an teilnehmenden
 ARAL-Tankstellen und weiteren hunderten
 von stark frequentierten Verteilstellen.

**Die nächste Magazinausgabe
 von immostar.de Nr. 464
 erscheint im Neuen Jahr
 am Mittwoch, 12.01.2022.**

(Die Verteilung erfolgt morgens ab 8 Uhr bis ca. 16 Uhr -
 Bereits online lesen ab ca. 8 Uhr unter immostar.de/digital)
 Redaktionsschluss: Fr., 07.01.22, 13 Uhr
 Anzeigenschluss: Mo, 10.01.22, 13 Uhr
 Druckunterlagenschluss: Mo., 10.01.22, 15 Uhr

Herausgeber und Verlag

LifeMedia Verlagsgesellschaft mbH
 Mandlstraße 26
 80802 München-Schwabing
 Telefon 089. 30 76 41 36
www.immostar.de
info@immostar.de
 HRB München 148144
 St.Nr. 816/20704

**Verlagsgeschäftsführung/
 Anzeigenleitung**

Matthias Lipp
Digital lesen (kostenfrei)
www.immostar.de/digital

Print-Abonnement per Post:

www.immostar.de/abo
 25 Ausgaben/Inland 62,90 €

Europ. Ausland 119,00 €

Print-Mini- oder Print-Geschenkabo:

6 Ausgaben/Inland 15,00 €

Europ. Ausland 29,00 €

Redaktion

Matthias Lipp (verantw.)
redaktion@immostar.de

Nachrichten- und Presseagenturen

dpa, ots, tmn, msn, xn-p,
 td, news aktuell, djd, HLC

Technische Herstellung

LifeMedia Verlagsgesellschaft mbH
 Mandlstr. 26
 80802 München

Mediadaten

www.immostar.de/mediadaten

Newsletter-Anforderung

www.immostar.de/newsletter

Druck

druckpruskil.gmbh
 Carl-Benz-Ring 9, 85080 Gaimersheim

Anzeigen

anzeigen@immostar.de

Projektvorstellungen

www.immostar.de/neubau

TopMakler-Award

www.immostar.de/topmakler

Bildhinweise

©arsdigital-Fotolia; ©nuzza11-Fotolia;
 ©KB3-Fotolia; ©drubig-photo-Fotolia;
 ©detailblick-Fotolia; ©tttfischer-Fotolia;
 ©AntonSh-Fotolia; ©franke182-Fotolia;
 ©fottoo-Fotolia; ©prescott09-Fotolia;
 ©davis-Fotolia; ©JISIGN-Fotolia;
 ©Andy Ilmberger-Fotolia; ©JackF-Fotolia;
 ©Can Yesil-Fotolia; ©Paulista-Fotolia;
 ©virtua73-Fotolia; ©goodluz-Fotolia;
 ©juefraphoto-Fotolia; ©OttoDurst-Fotolia;
 ©KB3_2-Fotolia; ©marcfotodesign-Fotolia;
 ©Tiberius Gracchus-Fotolia; ©Giuseppe
 Porzani-Fotolia; ©fotoping-Fotolia;
 ©Fotowerk-Fotolia; ©magann-Fotolia;
 ©arsdigital-Fotolia; ©Smileus-Fotolia;
 ©Adamus-Fotolia; ©lassedesign-
 Fotolia; ©Maksim Shebeko-Fotolia;
 ©prescott09-Fotolia; ©Flexmedia-Fotolia;
 ©lassedesign-Fotolia; ©helmutvogler-
 Fotolia; ©Maksim Skabakou-Fotolia;
 ©DanielEtzold-Fotolia; ©juefraphoto-
 Fotolia; ©ACP prod-Fotolia; ©magann-
 Fotolia; ©JürgenFälchle-Fotolia;
 ©kalhh auf Pixabay; ©Kzenon-Fotolia;
 ©contrastwerkstatt-Fotolia;
 ©Harald Biebel-Fotolia; ©JackF-Fotolia.

Hersteller-

Autoren- u. Bildnachweise

Titelseite, Illustration oben
 Neubauprojekt „S' Platz!“ in Grafing
 © BHB Projektentwicklungen GmbH
 & Co. KG - www.bhb-bayern.de

Titelseite, Illustration unten links

„Perlach, Ottobrunner Str. 102“
 © RSI Wohnbau u. Immobilien GmbH
www.rsi-immobilien.de

Titelseite, Bild unten rechts

Einfamilienhaus in Meitingen

© Immobilien Zippold GmbH

www.immobilien-zippold.de

Bildimpressionen, Seite 28

© Mirjam Radke
 instagram: [mirjam_travelphotography
 reisenmitmeinerolympus.webnode.com](https://www.instagram.com/mirjam_travelphotography_reisenmitmeinerolympus.webnode.com)

Nachdruck und Vervielfältigung:
 Auch auszugsweise nur mit ausdrücklicher Geneh-
 migung des Herausgebers. Vom Verlag gestaltete An-
 zeigen dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung des
 Herausgebers für andere Publikationen verwendet
 werden. Anzeigen, die außer einer Telefon-Nummer
 noch einen Namen/ Firmenzusatz haben, sind grund-
 sätzlich gewerbliche Anzeigen. Der Verlag haftet nicht
 für Satz-/Druckfehler oder den Inhalt der gedruckten
 Anzeigentexte. Für unverlangt eingesandte Manuskrip-
 te und Bilder kann keine Gewähr übernommen wer-
 den. Der Gerichtsstand ist in München. Zur Zeit gilt die
 Online-Preisliste Nr. 15 vom 1. Februar 2021 und die
 Print-Preisliste Nr. 24 vom 1. November 2021.



CHARGED WITH PASSION.



Der neue vollelektrische MINI ist alles, was MINI ausmacht, und noch mehr: Gokart-Feeling 2.0 ab Sekunde eins, vereint mit ikonischem Design und elektrisierendem Fahrspaß zu attraktiven Konditionen.

LEASINGBEISPIEL: Der MINI Cooper SE ab 219,00 EUR mtl.

Moonwalk Grey metallic, Stoff Double Stripe Carbon Black/Carbon Black, Essential Trim, 16 Zoll LM-Räder Revolite Spoke anthrazit, Multifunktion für Lenkrad, Sport-Lederlenkrad, Interieuroberfläche Piano Black, Akustischer Fußgängerschutz, MINI Driving Modes, Sport-sitze für Fahrer und Beifahrer, Nebelschlussleuchte, LED-Scheinwerfer, Regensensor und automatische Fahrlichtsteuerung, Klimaautomatik, Bordcomputer, Radio MINI Visual Boost, Multifunktionales Instrumentendisplay, DAB-Tuner, Weiße Blinkleuchten, Geschwindigkeitsregelung mit Bremsfunktion, Flexible CarSharing Preparation, Dach und Spiegelkappen in Wagenfarbe, Connected Navigation, Teleservices, Gesetzlicher Notruf, eDrive Dienste, ConnectedDrive Services, Real Time Traffic Information, Remote Services, Apple CarPlay Vorbereitung, MINI Connected, MINI Navigationssystem u.v.m.

Nettodarlehensbetrag:	27.095,80 EUR	Gesamtbetrag:	16.512,00 EUR
Leasingsonderzahlung:	6.000,00 EUR	Sollzinssatz p.a.*:	3,88 %
Laufzeit:	48 Monate	Effektiver Jahreszins:	3,25 %
Laufleistung p.a.:	10.000 km	Monatliche Rate:	219,00 EUR

MINI Cooper SE 3-Türer: Stromverbrauch in kWh/100 km: 16,1 (NEFZ) / 15,2 (WLTP); Elektrische Reichweite (WLTP) in km: 234; Leistung: 135 kW (184 PS); Energieeffizienzklasse: A+++.

BIS ZU 9.000,- EUR FÖRDERUNG SICHERN

Nutzen Sie dazu den Umweltbonus¹ und die Innovationsprämie²

1 & 2 Die Förderung beträgt bei einem vollelektrischen Fahrzeug 6.000 EUR (mit „Innovationsprämie“: 9.000 EUR) bei einem Basisfahrzeug mit einem Netto-Listenpreis von unter 40.000 EUR, und 5.000 EUR (mit „Innovationsprämie“: 7.500 EUR) bei einem Basisfahrzeug mit einem Netto-Listenpreis von über 40.000 EUR. Bei den Plug-in-Hybrid Modellen beträgt die Förderung 4.500 EUR (mit „Innovationsprämie“: 6.750 EUR) bei einem Basisfahrzeug mit einem Netto-Listenpreis von unter 40.000 EUR, und 3.750 EUR (mit „Innovationsprämie“: 5.625 EUR) bei einem Basisfahrzeug mit einem Netto-Listenpreis von über 40.000 EUR. Die Förderung wird bis zu einem maximalen Netto-Listenpreis des Basisfahrzeugs von 65.000 EUR gewährt. Überschreitet der Netto-Listenpreis des Basisfahrzeugs diesen Betrag, gibt es keine Förderung. Die Förderung leisten Automobilhersteller und Bund jeweils zur Hälfte. Im Zuge der „Innovationsprämie“ wird der Anteil des Bundes an der Förderung zeitlich befristet bis zum 31.12.2021 verdoppelt. Der Anteil des Herstellers wird netto ausgezahlt, der des Bundes brutto für netto (echter Zuschuss). Die Höhe und Berechtigung zur Inanspruchnahme des Umweltbonus ist durch die auf der Webseite des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle unter www.bafa.de/umweltbonus abrufbare Förderrichtlinie geregelt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Gewährung des Umweltbonus. Der Umweltbonus endet mit Erschöpfung der bereitgestellten Fördermittel, spätestens am 31.12.2025. Ein unverbindliches Leasingbeispiel der BMW Bank GmbH, Lilienthalallee 26, 80939 München; alle Preise inkl. 19 % MwSt.; Stand 11/2021, gültig bis einschließlich 31.12.2021. Ist der Leasingnehmer Verbraucher, besteht nach Vertragsschluss ein gesetzliches Widerrufsrecht. Nach den Leasingbedingungen besteht die Verpflichtung, für das Fahrzeug eine Vollkaskoversicherung abzuschließen. Irrtümer vorbehalten. Abbildungen zeigen Sonderausstattungen. * Gebunden für die gesamte Vertragslaufzeit. Offizielle Angaben zu Kraftstoffverbrauch und CO₂-Emissionen wurden nach dem vorgeschriebenen Messverfahren ermittelt und entsprechen der VO (EU) 715/2007 in der jeweils geltenden Fassung. Für die Bemessung von Steuern und anderen fahrzeugbezogenen Abgaben, die (auch) auf den CO₂-Ausstoß abstellen, sowie ggf. für die Zwecke von fahrzeugspezifischen Förderungen werden WLTP-Werte verwendet.

DER MINI COOPER SE IM AUTOHAUS MICHAEL SCHMIDT.

www.mini-schmidt.com

08151/269 82 00

AUTOHAUS MICHAEL SCHMIDT
Starnberg · Wolfratshausen · Germering · Bad Tölz · Baierbrunn

Für unsere Kunden gibt es die Magazinausgabe von **immostar.de** alle 14 Tage kostenlos zum Mitnehmen.

Starnberg
Leutstettener Str. 26
82319 Starnberg

Wolfratshausen
Hans-Urmiller-Ring 46 B
82515 Wolfratshausen

Germering
Industriestr. 8
82110 Germering

Baierbrunn
Oberdiller Str. 29
82065 Baierbrunn

Bad Tölz
Demmeljochstr. 3
83646 Bad Tölz

Sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte




Klosterlechfeld (Nähe Landsberg) / Kauf

Westlich von München: Sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte auf großem Grundstück in Klosterlechfeld, 5,5 Zimmer, Garage. **KP 659.000 €**

Energieausweis: B, 194,00 kWh/(m²*a), Klasse F, BJ 1971, Öl

zzgl. 2,38 % Provision inkl. 19 % MwSt.



Herbert Zippold

☎ 089 / 17 95 81 99
 ☎ 0174 / 38 74 442
 ✉ info@immobilien-zippold.de
 🌐 www.immobilien-zippold.de

Freistehendes Einfamilienhaus



Meitingen bei Augsburg / Kauf

Freistehendes EFH bei Augsburg, großes Haus auf großem Grundstück, nur ca. 70 km von München entfernt, ca. 250 m² Wfl., 7 Zimmer, EBK, ca. 1.436 m² Grund, BJ 1980, Garage. **KP 1.190.000 €**

zzgl. 2,38 % Provision inkl. 19 % MwSt.

Energieausweis: V, 100 kWh/(m²*a), Klasse C, BJ 1990, Öl

Baugrundstück für ein Einfamilienhaus



Weilheim-West / Grundstückskauf

Baugrundstück für ein Einfamilienhaus in ruhiger Lage, Baurecht nach §34 Baugesetzbuch, d.h. nach umliegender Bebauung, zwei Vollgeschosse und DG möglich, ca. 500 m² Grund. **KP 620.000 €**

zzgl. 3,57 % Provision inkl. 19 % MwSt.

Dachgeschoss-Maisonettewohnung



Karlsfeld / Kauf

Ruhig gelegene Dachgeschoss-Maisonettewohnung in Karlsfeld, kurzfristig frei, 3,5 Zimmer, EBK, ca. 94 m² Wfl., günstige Betriebskosten. **KP 620.000 € plus 10.000 Stellplatz**

zzgl. 2,38 % Provision inkl. 19 % MwSt.

Energieausweis: V, 107,70 kWh/(m²*a), Klasse D, BJ 1958, Gas

Einige Beispiele unserer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit im Bereich Häuser und Wohnungen:



Verkauft: Baugrundstück mit Altbestand in Forstenried



Verkauft: Denkmalgeschützte Altbauwohnung in der Au



Verkauft: Eigentumswohnung im 2-Fam.-Haus in Nymphenburg

ÜBER UNS: Kompetent, sympathisch, zuverlässig: Immobilien Zippold, das inhabergeführte Immobilienbüro für München und Umland zwischen dem Nymphenburger Schloß und dem königlichen Hirschgarten, ist spezialisiert auf den Verkauf und die Vermietung von Wohnimmobilien in München und dem erweiterten Einzugsgebiet. Ob Sie vermieten, mieten, verkaufen oder kaufen möchten: Immobilien Zippold ist Ihr kompetenter Partner für alle Fragen rund um die Immobilie.



IMMOBILIEN ZIPPOLD GMBH

Kriemhildenstraße 40
 Ecke Hirschgartenallee
 80639 München-Nymphenburg

Telefon 089 / 17 95 81 99
 Mobil 0174 / 38 74 442

info@immobilien-zippold.de
 www.immobilien-zippold.de