

Aus unserer Region:

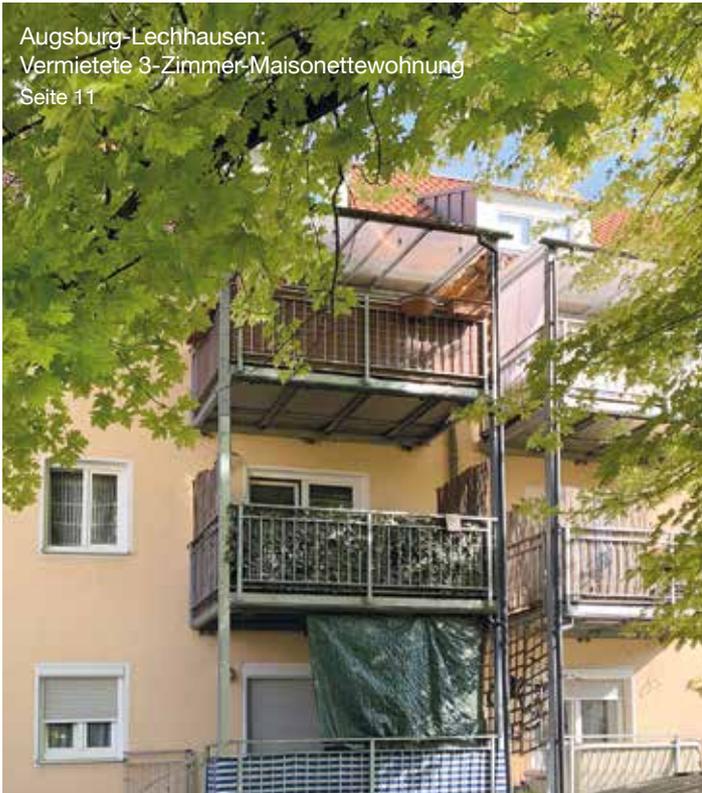
Ausgesuchte Wohn-Immobilien, Verkauf oder Vermietung, Neu oder Bestand, Grundstücke



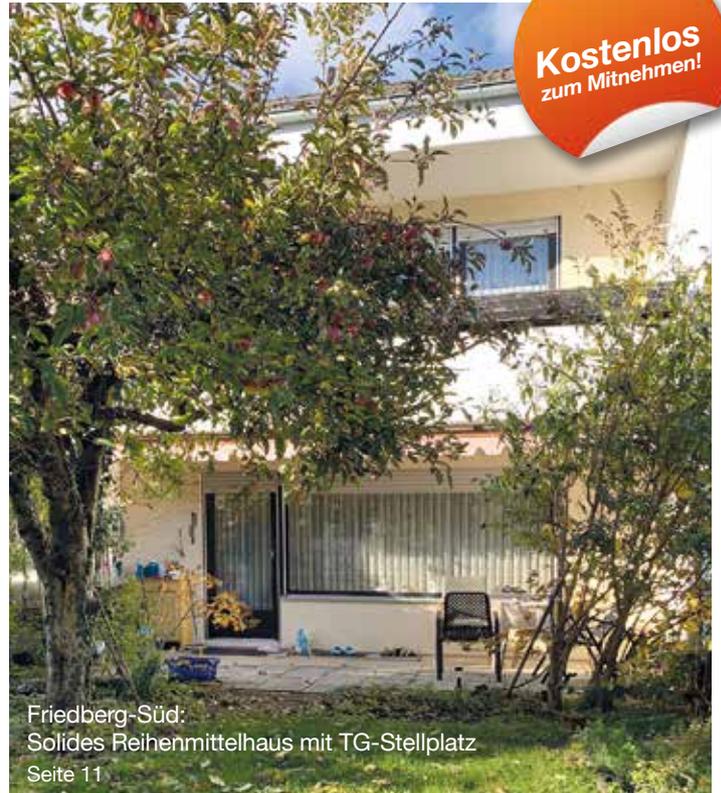
# VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG

Ausgabe Nr. 49 · Unsere Immobilienangebote unter [www.vrbank-a-oal.de](http://www.vrbank-a-oal.de) und auf den Seiten 8 bis 11.

Augsburg-Lechhausen:  
Vermietete 3-Zimmer-Maisonettewohnung  
Seite 11

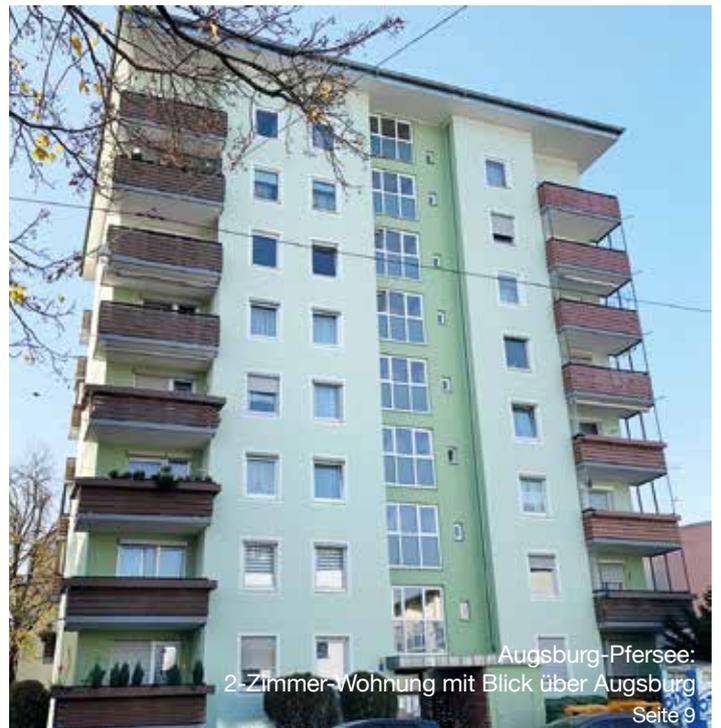


Kostenlos  
zum Mitnehmen!

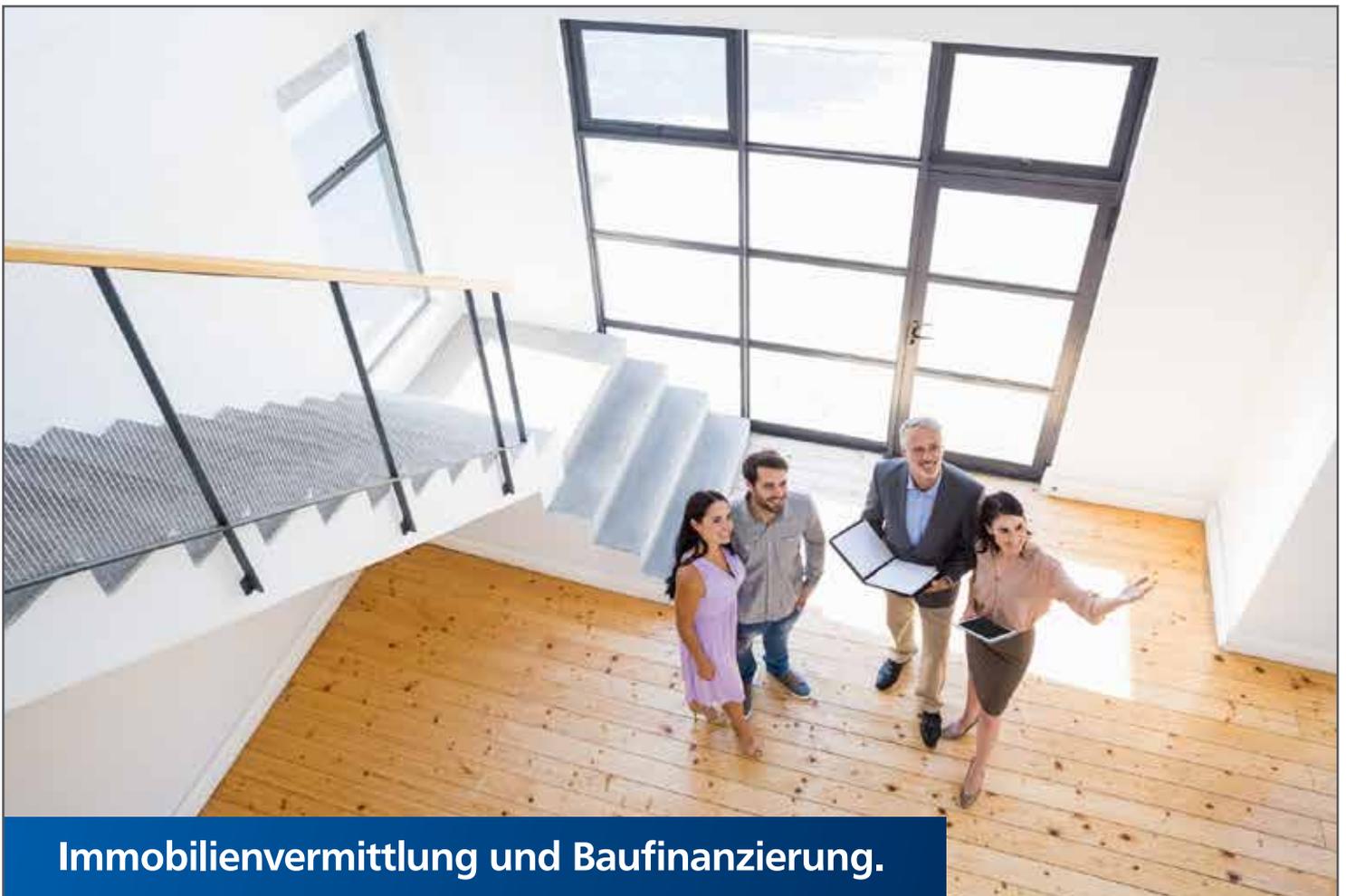


Friedberg-Süd:  
Solides Reihenmittelhaus mit TG-Stellplatz  
Seite 11

Neusäß:  
Großzügiges Haus in exponierter Lage  
Seite 10



Augsburg-Pfersee:  
2-Zimmer-Wohnung mit Blick über Augsburg  
Seite 9



## Immobilienvermittlung und Baufinanzierung.

### Wir machen den Weg frei.

Die langjährige Erfahrung unserer Immobilienvermittler garantiert Ihnen kompetente Beratung, realistische Preise und die erfolgreiche Vermittlung Ihrer Immobilie. Mit individuellen Finanzierungskonzepten und schnellen Kreditentscheidungen bringen wir Sie in Ihr Wunschzuhaus. Wir finden die passende Lösung für Sie.

#### Immobilienkauf

- ✓ **Beratung durch Experten**  
Wir beraten und betreuen Sie beim Kauf Ihrer „Wunschimmobilie“ durch qualifizierte, langjährige Immobilienfachleute.
- ✓ **Geprüfte Immobilienangebote**  
Wir bieten Ihnen ein hohes Maß an Sicherheit durch umfangreiche, auf Preis und Qualität geprüfte Angebote.
- ✓ **Flexible Terminvereinbarung**  
Wir vereinbaren gerne Besichtigungs- und Gesprächstermine außerhalb der banküblichen Geschäftszeiten.
- ✓ **Vorbereitung und Begleitung des Kaufvertrages**  
Wir bereiten, zusammen mit dem Notar, den Kaufvertrag vor; Sie erhalten vorab einen Entwurf; wir begleiten Sie zur Beurkundung.

#### Immobilienverkauf

- ✓ **Beratung durch Experten**  
Wir ermitteln den marktgerechten Preis Ihrer Immobilie durch seriöse, qualifizierte Immobilienfachleute mit langjähriger Erfahrung.
- ✓ **Professionelle Werbung**  
Wir bewerben Ihre Immobilie kontinuierlich durch Zeitungsanzeigen, Internet und Schaukastenaushänge.
- ✓ **Bonitätsprüfung des Käufers**  
Wir prüfen die Bonität des Kaufinteressenten; kein Beurkundungstermin ohne gesicherte Finanzierung!
- ✓ **Vorbereitung und Begleitung des Kaufvertrages**  
Wir besorgen alle relevanten Unterlagen und bereiten, zusammen mit dem Notar, den Kaufvertrag vor; wir begleiten Sie zur Beurkundung.

Telefon 0821 50 400  
kundenservice@vrbank-a-oal.de  
www.vrbank-a-oal.de

 **VR Bank  
Augsburg-Ostallgäu eG**

**Raiffeisenbank München-Süd eG**

■ Icking: Neubau Doppelhaushälften im naturverbundenen Isartal



Seite 5

**Buchtipp**

Das große Callwey-Wohnbuch



Seite 6

**VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG**

■ Stadtbergen: Moderne Dachgeschosswohnung zum Wohlfühlen



Seite 8

**VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG**

■ Königsbrunn: Geräumige 2-Zimmerwohnung mit großem Balkon



Seite 9

**Haus + Grund**

Der neue „Beleidigungsspiegel“



Seite 12

**Immobilien M-Nord GmbH**

■ Eching/Günzenhausen: Sonnige 2-Zimmerwohnung



Seite 13

**VR-Bank Ismaning Hallbergmoos Neufahrn eG**

■ Neufahrn: EFH, Gewerbe und Einliegerwohnung unter einem Dach



Seite 16

**Haus + Grund**

Urteile für Vermieter und Mieter



Seite 18

Nutzen Sie den Immobilien-Service Ihrer Volks- und Raiffeisenbank. Die langjährige Erfahrung von Immobilien-Spezialisten garantiert Ihnen ein Höchstmaß an Sicherheit. Wenn Sie eine schöne Wohnung, ein attraktives Haus oder ein gut gelegenes Grundstück kaufen oder verkaufen wollen, wenden Sie sich vertrauensvoll an Ihre Volks- und Raiffeisenbank.

- Das große Wohnbuch Seite 6
- Haus + Grund: Aktueller „Beleidigungsspiegel“ Seite 12
- Haus + Grund: Urteile für Vermieter und Mieter Seiten 18
- Impressum: Verlags-, Foto- und Herstellerangaben Seite 18
- R+V Versicherung: Absichern, was Sie sich aufgebaut haben Seite 19

## Immobilien sind Vertrauenssache

Ob kaufen, verkaufen oder vermieten – bei uns ist Ihr Immobilienwunsch in guten Händen!



**Patrick Csallner**

Leiter Immobilienvermittlung  
patrick.csallner@raiba-muc-sued.de  
Telefon 089 / 7 59 06 - 834



**Simone Berg**

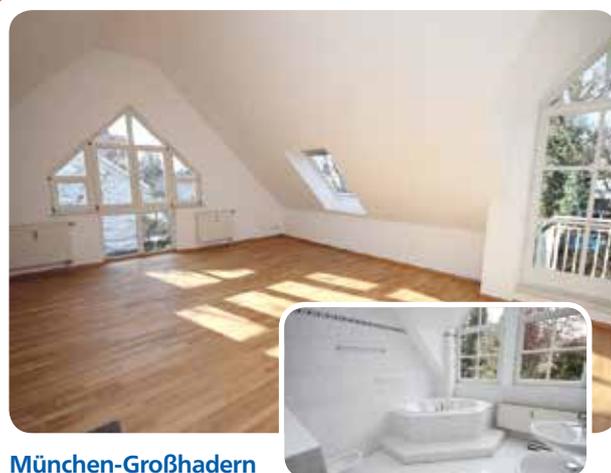
Assistenz Immobilienvermittlung  
simone.berg@raiba-muc-sued.de  
Telefon 089 / 7 59 06 - 829



**Feldkirchen**

**Junges Baujahr mit sonnigem Grundstück**  
Modernes Einfamilienhaus mit Garage, Baujahr 2018, Grund ca. 458 m<sup>2</sup>, Wfl. ca. 160 m<sup>2</sup>, Fußbodenheizung, Ziegelbauweise, Gäste-WC mit Dusche, voll unterkellert, nahe S-Bahnhof, EA-V, EEK: A, 36,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Geo-Thermie

**KP 1.350.000,- € \***



**München-Großhadern**

**Besonderheit im beliebten Blumenviertel**  
Wunderschöne 4-Zimmer-Dachterrassenwohnung, Bj. 95, Wfl. ca. 140 m<sup>2</sup>, im 5-Parteienhaus, sehr große Dachterrasse, 2x TG-Stellplatz, separater Hobbyraum, Privatgartenanteil, derzeit vermietet, TG-Stellplatz, EA:V, EEK: E, Gas-ZH, 130 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**KP 1.250.000,- € \***

**Fertigstellung  
Winter 2020/2021**



**München-Maxvorstadt nahe Stiglmaierplatz**

**Penthousewohnung im Zentrum Münchens**

Im Jahr 2020 kommt in der Münchner Maxvorstadt ein bauliches Juwel zum Leben: in aufregender Nähe zu Kunst- und Kulturstätten wie der Alten und der Neuen Pinakothek, der Pinakothek der Moderne, der Glyptothek und dem Museum Brandhorst entsteht in der Rottmannstraße gerade ein faszinierendes Wohnkonzept. Das Carl Rottmann liegt absolut zentral und besticht durch maximale Wohnqualität sowie durch seine Wahnsinnslage mitten in München.

5 Zi., Wfl. ca. 140,04 m<sup>2</sup>, Dachterrasse, EA-B, Endergiebedarf 58,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a), EEK B, Gas-ZH, BJ 2020

**Keine zusätzliche Käuferprovision**

**KP 2.755.000,- €**



**PREMIUM  
PARTNER**  
★★★★★  
2020

**Verkaufen auch Sie  
Ihre Immobilie  
erfolgreich mit uns!**

[vr-wohnen.de](http://vr-wohnen.de)

Wir sind Premiumpartner von  
ImmobilienScout24, Immowelt  
sowie vr-wohnen und suchen

- Häuser
- Wohnungen und
- Grundstücke

in München und dem Umland.  
Wir ermitteln den marktgerechten  
Wert für Ihre Immobilie!

**Telefon 089 / 75 90 68 34**



**Straßlach Zentrum**

Rarität im schönen Isartal – Rohbau erstellt

Niveauvoller EFH-Neubau, Bezug Frühjahr 2021, mit Doppel-Garage, extra Dachterrasse, hochwertiger Ausstattung, Grund ca. 651 m<sup>2</sup>, Wfl. ca. 191 m<sup>2</sup>, EA-B, EEK: A+, E-Bedarf: 14,8 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Keine zusätzliche Käuferprovision

KP € 2.250.000,-



**Icking**

Traumobjekt im naturverbundenen Isartal

Neubau Doppelhausvillen mit purem Wohnluxus, teilweise freier Blick ins Isartal Richtung Alpen, ausgebaute Dachgeschosse, voll unterkellert, Doppelgaragen, bezugsfertig, Energieausweis in Bearbeitung

**Villenhälfte 1:** Grund ca. 733,17 m<sup>2</sup>, Wfl. ca. 264 m<sup>2</sup>, KP € 2.320.000,-

**Villenhälfte 2:** Grund ca. 698,83 m<sup>2</sup>, Wfl. ca. 264 m<sup>2</sup>, KP € 2.320.000,-

Keine zusätzliche Käuferprovision



**München-Solln**

Stilvolles Neubauprojekt – Attraktive Einfamilienhäuser in ruhiger Lage

Grund ca. 300 m<sup>2</sup>, Wfl. ca. 213 m<sup>2</sup>, Ziegelbauweise, Fussbodenheizung, begehbare Ankleiden, Hobbykeller, E-Ausweis in Bearbeitung, ruhige Seitenstraße, Baubeginn in Kürze

Keine zusätzliche Käuferprovision

KP auf Anfrage



Erfolgreich verkauft in den letzten Wochen:



**ERFOLGREICH VERKAUFT !**  
2-Zimmerwohnung Bogenhausen



**ERFOLGREICH VERKAUFT !**  
Doppelhaushälfte Neuried

**ERFOLGREICH VERKAUFT !**  
Neubau-DHH Forstenried



Verkaufen auch Sie Ihre Immobilie erfolgreich mit uns!

# Das große Callwey-Wohnbuch

„Wohnen ist die vielleicht persönlichste Sache überhaupt.“ Ute Laatz geht in ihrem neuen Gesamtwerk auf inspirierende Weise der Frage nach, wie sich jeder Einzelne ein individuelles, wirklich maßgeschneidertes Zuhause schaffen kann. „Das große Callwey Wohnbuch“ trägt das Basiswissen zum Wohnen, die wichtigsten Trends, Stile sowie Tipps und Tricks in einem großen Band zusammen. Ganz egal, ob es darum geht, eine praktikable Lösung für ein sprichwörtliches Nischenproblem oder eine Inspiration für das einfach nicht gelingende Stillleben zu finden, ob die Renovierung nur eines Zimmers oder der große „Rundumschlag“ durch Renovierung oder Umzug ansteht: In insgesamt 15 Kapiteln verbinden sich exklusiv kuratierte Fotos mit praxisnahen Erklärungen, die die ganze Bandbreite von Möglichkeiten aufzeigen, wie sich auf wahlweise subtile oder expressive Art echte Wow-Effekte erzielen lassen.

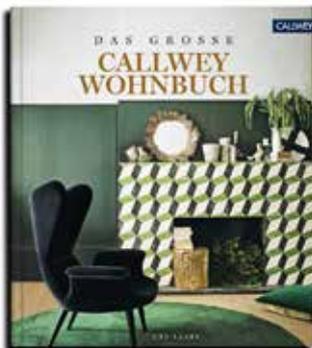
Alle, die auf der Suche nach ihrem ureigenen Wohnstil sind, finden hier genau die Anregungen, die nötig sind, um den ganz eigenen Mix für sich zu entdecken. Nach Durchsicht des Buches hat man einen sehr guten Überblick darüber, welche Möglichkeiten bestehen – auch unter eingeschränkten Gegebenheiten und mit begrenztem Budget – eine individuelle Wohnwelt zu schaffen. Dabei empfiehlt die Autorin in einem ersten Schritt die eigenen Wohnbedürfnisse zu analysieren, um darauf aufzubauen. Dafür bietet sie einen Überblick über die vielen möglichen unterschiedlichen Stile und deren Besonderheiten. Dann führt sie den Leser Raum für Raum durch die Wohnung und gibt am Ende jedes Kapitels ganz praktische Tipps. Im Kapitel über das perfekte Homeoffice schaut das dann so aus, dass der Leser zuerst dafür sensibilisiert wird wie man die Arbeitsatmosphäre schaffen kann, danach kommen ganz konkrete Entscheidungshilfen auf der Suche nach dem geeigneten Platz und schließlich wird sich den einzelnen Gegenständen des Homeoffice gewidmet. So entwickelt die Autorin Schritt für Schritt eine Reflexionshilfe und Anleitung bei der ganz persönlichen Gestaltung der Räume. Die Autorin Ute Laatz ist bekannt für ihre Arbeiten im Bereich Interior und Lifestyle. Mit vielen Wohnreportagen und Einrichtungsberatungen konnte sie ihre Leserschaft überzeugen und schafft hier ein neues Gesamtwerk. Als Fazit darf gesagt werden: das derzeit wohl schönste Wohnbuch auf dem Markt.



Die Autorin führt in diesem einzigartigen Wohnbuch durch verschiedene Stile, Trends und Zukunftsaussichten rund um das Thema Wohnen.

Siehe auch:  
[callwey.de/buecher/das-grosse-callwey-wohnbuch](http://callwey.de/buecher/das-grosse-callwey-wohnbuch)

Weitere Buchtipps unter  
[callwey.de/buecher](http://callwey.de/buecher)



**Ute Laatz**  
**Das große Callwey Wohnbuch**  
 2020. 208 Seiten. 242 Fotos  
 25 x 28 cm. Gebunden  
 € [D] 39,95 / € [A] 41,10 / sFr. 52,90  
 ISBN: 978-3-7667-2492-2



Spannende Symbiosen aus Alt und Neu zeigen sich auch durch integrierte Smart-Home-Technologie. Mit zeitlosen Möbel und altem Flair absolut stilsicher kombiniert. Das große Callwey Wohnbuch überzeugt seine Leser.



Von Raum zu Raum ein Zuhause schaffen: mit diesem Buch wird es möglich. Interior-Expertin Ute Laatz führt uns von der Küche über das Schlafzimmer bis zum Abstellraum und zeigt, wie sich in verschiedenen Stilen ein Gesamtkonzept entwickeln lässt. Wie bewege ich mich in meiner Küche und was ist mir wichtig? Welche Tischplatte passt zu einer Großfamilie? Und wie setze ich Farben und Beleuchtung richtig ein?



1000 inspirierende Ideen für ein schöneres Zuhause zeigen auf, wie aus Möbeln, Wandgestaltung, Bodenbelag und Accessoires Räume zum Leben werden.

„Das große Callwey Wohnbuch“ ist der umfangreiche Einrichtungsratgeber mit vielen, großzügigen Fotobeispielen und Wohninformationen.



**Thomas Wunderer**  
Immobilienberater  
Tel. 0821 5040-9132

## Bei uns in guten Händen

Ob Sie kaufen oder verkaufen wollen – wir sind gerne für Sie da!

Schießgrabenstr. 10 · 86150 Augsburg

Tel. 0821 50 400 · Fax 0821 5040-9169

[www.vrbank-a-oal.de](http://www.vrbank-a-oal.de)

[immobilien@vrbank-a-oal.de](mailto:immobilien@vrbank-a-oal.de)



**Stephanie Zenner**  
Immobilienberaterin  
Tel. 0821 5040-9134

## Unsere aktuellen Angebote



Unser  
besonderes  
Immobilien-  
angebot!

### Stadtbergen

#### Moderne Dachgeschosswohnung zum Wohlfühlen

3 ZKB, ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfl., Baujahr 1959, renov. 2004/2005, 3. OG ohne Aufzug, modern ausgestattet, EBK vorh., modernes Tageslichtbad, Außenstellplatz im KP inkl., frei nach Absprache

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 19.04.2028, Wohngebäude, Baujahr 1959, Endenergieverbrauch 118 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Warmwasser enthalten; Energieträger: H-Gas/Schweres Erdgas

€ 275.000,-\*



### Augsburg – Göggingen

#### Exklusive Lage – Exklusive Wohnung

4 ZKB auf ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfl., Baujahr 2014, exklusive Ausstattung, 1. OG mit direktem Liftzugang in der Wohnung, 2 Balkone, 2 Tiefgaragenstellplätze können für jeweils 25.000,- € erworben werden, frei nach Absprache

Energiebedarfsausweis, gültig bis 28.04.2026, Wohngebäude, Baujahr 2014, Endenergiebedarf 34,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Erdgas E, Strom-Mix

€ 1.240.000,-\*

### Erfolgreich verkaufen durch uns



[vr-wohnen.de](http://vr-wohnen.de)

Als Premium-Partner von vr-wohnen.de wurden wir als eine der besten Vermittler der Volks- und Raiffeisenbanken mit diesem besonderen Gütesiegel der Immobilienbranche ausgezeichnet.

Verkaufen auch Sie Ihre Wohnung, Ihr Haus oder Ihr Grundstück erfolgreich mit uns.

Wir suchen ständig Wohnungen, Häuser und Grundstücke für vorgemerkte Bankkunden.

## Ihr Vorteil: Der „rundum“ Service

Wir finanzieren Ihre Wohnträume: Die Augusta-Bank steht Ihnen mit einer Finanzierung für Ihr neues Haus oder Ihre neue Wohnung zur Seite. Wir beraten Sie umfassend und stellen Ihnen ein individuelles Finanzierungs-konzept zusammen, das genau Ihren Wünschen und Vorstellungen entspricht.



provisionsfrei

### Augsburg-Inningen

#### Wohnidylle an der Wertach

Neubau von 12 Eigentumswohnungen, Wohnflächen zwischen 36 m<sup>2</sup> und 109 m<sup>2</sup>, KfW 55 Standard, barrierefrei, **provisionsfrei**

Energiebedarfsausweis, gültig bis 07.08.2028, Wohngebäude, Baujahr 2018, Endenergiebedarf 16,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Strom-Mix, Erdgas E

ab € 199.000,-



### Königsbrunn

#### Geräumige 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon

2 ZKB auf ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnfl., Baujahr 1994, 1. OG mit Aufzug, renovierungsbedürftig, großer Südbalkon, Außenstellplatz und Tiefgaragenstellplatz im KP inkl., frei ab sofort

Energiebedarfsausweis, gültig bis 11.06.2028, Wohngebäude, Baujahr 1994, Endenergieverbrauch 119,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Erdgas E

€ 245.000,-\*

Unser  
besonderes  
Immobilien-  
angebot!



### Augsburg – Pfersee

#### 2-Zimmer-Wohnung mit Blick über Augsburg

2 ZKB, ca. 55 m<sup>2</sup> Wfl., Baujahr 1958, renovierungsbed., 6. OG, Aufzug, schöner Ostbalkon mit Weitblick, Keller- u. Speicherabteil, Gas-Einzelofen, frei ab sofort

Energiebedarfsausweis, gültig bis 27.03.2028, Wohngebäude, Baujahr 1958, Endenergieverbrauch 117,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Erdgas E, Strom

€ 179.000,-\*





Unser  
besonderes  
Immobilien-  
angebot!

### Augsburg – Lechhausen

**Tolle Erdgeschosswohnung mit Terrasse und eigenem Garten**  
2 ZKB auf ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfl., Baujahr 1984, Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, separates WC, eigener Garten, Einbauküche, großer Tiefgaragenstellplatz, sehr gute Verkehrsanbindung, ab sofort frei

Energiebedarfsausweis, gültig bis 01.12.2027, Wohngebäude, Baujahr 1984, Endenergiebedarf 94,0 kWh/(m<sup>2</sup>a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Erdgas H

€ 280.000,-\*



provisionsfrei



### Augsburg-Oberhausen

**Neue Menzwarth**  
Neubau von 12 Eigentums-  
wohnungen, Wohnfläche  
zwischen 63 m<sup>2</sup> und 104 m<sup>2</sup>,  
KfW 55 Standard, barrierefrei,  
**provisionsfrei**

Energieausweis ist derzeit in Bearbeitung

ab € 285.000,-



Unser  
besonderes  
Immobilien-  
angebot!



### Neusäß

**Großzügiges Haus in exponierter Lage**  
Winkelbungalow mit ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Grundstück  
ca. 847 m<sup>2</sup>, Baujahr 1967, gute Bausubstanz, Ausstattung  
renovierungsbedürftig, gehobene Lage in Neusäß, Dach-  
geschoss teilweise noch ausbaubar

Energiebedarfsausweis, gültig bis 03.11.2030, Wohngebäude, Baujahr  
1967, Endenergiebedarf 224,0 kWh/(m<sup>2</sup>a), Warmwasser enthalten;  
Energieträger: Heizöl

€ 845.000,-\*



„Hier könnte  
Ihre Immobilie  
stehen!“

Unser  
besonderes  
Immobilien-  
angebot!



## Augsburg – Lechhausen

Schöne Maisonettewohnung – vermietet

3 ZKB auf ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2. und 3. OG, Komplettsanierung 2004, Tageslichtbad mit Badewanne, zusätzliches WC mit Fenster auf der 2. Ebene, vermietet; Jahreskaltmiete 7.116,- €

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 30.01.2030, Wohngebäude, Baujahr 1930, Endenergieverbrauch 117 kWh/(m<sup>2</sup>a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Erdgas D

€ 205.000,-\*

Unser  
besonderes  
Immobilien-  
angebot!



## Friedberg-Süd

Solides Reihemittelhaus mit Tiefgaragenstellplatz

Baujahr 1973, 5 Zimmer, Wohnfläche ca. 128 m<sup>2</sup>, gepflegter Originalzustand, Grundstück 167 m<sup>2</sup> zzgl. Wegeanteile, kurzfristig frei

Energieausweis in Arbeit, liegt zur Besichtigung vor

€ 398.000,-\*



\* zzgl. 3,48 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt. / ab 1.1.2021 zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.



# Beleidigungsspiegel: Keine Kündigung bei „Sch...kerl“!

Für viele Bereiche des täglichen Lebens gibt es Spiegel und Tabellen, aus denen sich auf einen Blick mit geringem Leseaufwand ergibt, welche Rechte und Ansprüche sich aus bestimmten Sachverhalten ergeben. Allgemein bekannt sind Mietspiegel, Betriebskostenspiegel, Mietminderungstabellen, Heizspiegel, Schmerzensgeldtabellen, Reisepreiserminderungenstabellen; aber auch „Beleidigungsspiegel“, die darüber informieren, welche Schimpfwörter und Kraftausdrücke z.B. gegenüber Behördenvertretern oder Polizisten wieviel kosten. Für entsprechende Äußerungen von Mietern gegenüber dem Vermieter, der Hausverwaltung oder den Mitbewohnern gibt es so etwas - soweit ersichtlich - nicht.

Daher nachfolgend ein (nicht ganz ernst gemeinter) „Beleidigungsspiegel“ mit den entsprechenden rechtskräftigen Gerichtsentscheidungen zur Information darüber, was den Vermieter zur Kündigung berechtigt bzw. was er „aushalten“ muss. Dass die gerichtliche Würdigung ähnlich gravierender Äußerungen höchst unterschiedlich ausfallen kann, liegt

ganz einfach daran, dass es keine gesetzliche Definition gibt (und auch nicht geben kann), welche Äußerungen nun eine Beleidigung darstellen und die Entscheidung daher auch von den konkreten Umständen des Einzelfalles und nicht zuletzt von der „Schmerzempfindlichkeit“ des Gerichts abhängig ist. Zur Vermeidung von Missverständnissen: Über 95% aller Mietverhältnisse laufen weitgehend reibungslos. Auch wenn es zu Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien kommt, werden diese in aller Regel sachlich - wie es unter erwachsenen Bürgern selbstverständlich sein sollte - ausgetragen. Aber es gibt eben auch Ausnahmen.

Letztlich noch ein „netter“ Dialog im Treppenhaus anlässlich von Mietrückständen. Der Vermieter: „Mietern, die nicht zahlen, müsste man echt einen Kopfschuss geben“. Antwort des Mieters: „Aber dann wird doch erst recht keine Miete mehr gezahlt“. Darauf der Vermieter: „Dann schieße ich eben ins Knie“ – LG Lübeck, Urteil v. 21.02.2012, 17 O 208/11: Für den Mieter kein Grund zur fristlosen Kündigung.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

## Äußerung des Mieters

## Kündigung?

„Vermieter ist dusselig und soll sein Spatzenhirn anstrengen“.....	Ja <sup>1)</sup>
„Faule, talentfreie Abrissbirne“.....	Nein, da „allenfalls i. unteren Spektr. der denkb. Beleidigungen“ <sup>2)</sup>
„Sie promovierter Arsch“.....	Ja <sup>3)</sup>
„Terrorist und naziähnlicher brauner Misthaufen“.....	Nein, weil „nur“ vom Betreuer der Pflegebed. Mieterin geäußert <sup>4)</sup>
„Russische Schlampe“ (zur Mitbewohnerin).....	Ja <sup>5)</sup>
Vorwurf von „kriminellen Machenschaften“.....	Nein <sup>6)</sup>
„Hauswarsystem nach Stasi- und Gestapoart“ .....	Ja <sup>7)</sup>
„Illegale türkische Freimaurer“	
„Terroristen von Polizei und Justiz“	
Vermieter ist „strunzdoof“ und „saublöd“.....	Nein, weil offensichtlich pathologischer Natur <sup>8)</sup>
Androhung des „Abschneidens von Körperteilen“.....	Ja <sup>9)</sup>
„Fette Kaugummidrecksau“.....	Ja <sup>10)</sup>
„Scheißkerl“.....	Nein, weil nur „mittelschwere“ Beleidigung <sup>11)</sup>
Vorwurf „Vermieter leiste brutale Sterbehilfe“ (wegen zu hoher Raumtemperaturen).....	Ja <sup>12)</sup>
Drohung an den Hausmeister, ihm „die Zähne einzuschlagen, sollte er sich noch einmal in die Siedlung trauen“.....	Ja <sup>13)</sup>
Im Internet über den Vermieter:	
„Heuschrecke, Sauverein, Betrüger, Erpresser“.....	Nein, keine Schmähkritik, weil Bezug zum mietrechtlichen Streit <sup>14)</sup>
Bedrohung von Mitmietern: „Ich schneide Euch die Hälse durch“.....	Ja <sup>15)</sup>
„Drecksau, Arschloch“.....	Nein <sup>16)</sup>
„Schwein“.....	Ja <sup>17)</sup>
„Arschloch, Hurensohn“.....	Nein, nur „allgemeine Sprachverschiebung“ <sup>18)</sup>
„Arschloch, Hurensohn“.....	Berufungsverhandlung: Ja <sup>19)</sup>
Vermieter regelt Angelegenheiten mit „Nazi-Methoden“.....	Ja <sup>20)</sup>
„Scheiß-Deutscher“.....	Ja <sup>21)</sup>
„Huso“ – unabhängig ob Hurensohn oder Hundesohn gemeint ist.....	Ja <sup>22)</sup>
Rassistische und sexistische Beleidigungen von Mitbewohnern des Hauses.....	Ja <sup>23)</sup>
„Biest, Bastard, Schlampe und Hündin“ bei gleichzeitigem Schlagen mit der Handtasche .....	Nein, bei vorangegangenem Fehlverhalten der Vermieterin <sup>24)</sup>
Behauptung des Mieters, die Tochter der Vermieterin sei „drogensüchtig geworden, weil die Vermieterin ihr den Mann ausgespannt habe“.....	Nein <sup>25)</sup>
„Schlampe, Fotze, fick Dich“ und Ausstrecken des Mittelfingers gegenüber einer Mitarbeiterin des Vermieters.....	Ja, auch bei nachgewiesener Hirnschädigung des Mieters <sup>26)</sup>

**Gerichtsentscheidungen:** 1. AG München, Urteil v. 21.10.2008, 415 C 20663/08 2. AG Berlin, Urteil v. 30.01.2015, 216 C 461/14, GE 2015 S.389; 3. AG München, Urteil v. 28.11.2014, 474 C 18543/14, WuM2015 S.355; 4. BGH, Urteil v. 09.11.2016, VIII ZR 73/16; 5. AG Coburg, Urteil v. 25.09.2008, 11 C 1036/08, ZMR 2009 S.373; 6. LG Berlin, Urteil v. 22.03.2013, 63 S 298/12, ZMR 2014 S.38; 7. LG Ansbach, Urteil v. 19.12.2013, 1 S 1252/12, ZMR 2014 S.446; 8. LG Berlin, Beschluss v. 16.01.2018, 67 S 280/17, GE 2018 S.394; 9. AG Frankfurt/M., Urteil v. 26.03.2015, 33 C 3506/14, ZMR 2015 S.620; 10. LG München I, Urteil v. 13.01.2015, 14 S 24161/14, ZMR 2015 S.856; 11. LG Hamburg, GE 1990 S.305; 12. AG München, Urteil v. 14.11.2014, 452 C 16687/14; 13. AG Köln, Urteil v. 21.11.2014, 208 C 151/14, DWW 2015 S.298; 14. LG Lübeck, Urteil v. 17.06.2011, 6 O 133/11, WuM 2013 S.530; 15. LG München I, Urteil v. 10.10.2012, 14 S 9204/12, NJW-RR 2013 S.14; 16. AG Nürnberg, Urteil v. 11.05.1994, 26 C 4676/93, DWW 1996 S.87; 17. AG München, Urteil v. 09.08.2013, 411 C 8027/13; 18. AG München, Urteil v. 06.12.2016, 461 C 10371/16; 19. LG München I, Urteil v. 27.09.2017, 14 S 288/17, ZMR 2018 S.47; 20. OLG Koblenz, Beschluss v. 16.6.2020, 12 U 2229/19, MDR 2020 S. 1240 21. AG Idstein, Urteil v. 14.10.2019, 3 C 72/19, ZMR 2019 S. 968 22. AG Düsseldorf, Urteil v. 11.7.2019, 27 C 346/18, GE 2019 S. 1313 23. AG München, Urteil v. 31.7.2019, 417 C 4799/19 24. LG Berlin, Urteil v. 12.3.2019, 67 S 345/18, 6 E 2019 S. 459 25. LG Saarbrücken, Urteil v. 18.1.2019, 10 S 53/18, WuM 2019, S. 254 26. AG Berlin, Urteil v. 20.2.2020, 3 C 340/19, GE 2020, S. 878



**Robert Pauly**  
Geschäftsführer  
Verkauf/Einkauf  
Tel. 0 89 / 31 90 70 41  
pauly@immo-mnord.de



**Giannina Striepe**  
Verkauf/Einkauf  
München + Umgebung  
Tel. 0 89 / 31 90 70 42  
striepe@immo-mnord.de



**Charlotte Grefe**  
Verkauf/Einkauf  
München + Umgebung  
Tel. 0 89 / 31 85 96 29  
grefe@immo-mnord.de



**Daniela Reineck**  
Verkauf/Einkauf  
Unterschleißh. + Umgebung  
Tel. 0 89 / 31 90 16 79  
reineck@immo-mnord.de



**Eileen Cociu**  
Assistenz  
Tel. 0 89 / 37 05 33 32  
cociu@immo-mnord.de

**Immobilien  
M-Nord GmbH**  
Bezirksstr. 48  
85716 Unterschleißheim

**Filiale München-  
Feldmoching**  
Lerchenauer Str. 331  
80995 München

### Kapitalanleger aufgepasst!



#### Pflegeappartements/ Betreutes Wohnen/ barrierefreie Wohnungen

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.

Sie wollen die altersgerechten Immobilienkonzepte näher kennenlernen? Wir beraten Sie gerne.

**Keine Käuferprovision!**

**Jetzt  
Beratertermin  
vereinbaren**

### Unterschleißheim – Lohhof

#### Vermietung



#### Schöne 2,5-Zimmer- Galerie-Wohnung in zentraler Lage

ca. 113 m<sup>2</sup> Wfl., Bj. 2009, 2,5 Zimmer, renovierter Zustand, Süd/West-Balkon, Tageslichtbad mit Eck-Badewanne und Dusche, Gäste-WC, elektrische Rollläden, Fußbodenheizung, Küche auf Wunsch zur Ablöse, Fliesen, Parkettboden, Kaminanschluss

vorhanden, Abstellkammer mit Stauraum, kein Stellplatz, ab sofort bezugsfrei  
Verbrauchsausweis, 34,66 kWh, Bj. 2008, Erdgas

**Mtl. Mietpreis 1.470,- €**, NK-Pauschale 200,- €  
**Kaution: 3 Nettokaltmieten**

### Haimhausen

#### Vermietung



#### Reihenhaus in Neubau- Vierspänner mit Süd/Ost- Garten und hochwertiger Ausstattung

ca. 180 m<sup>2</sup> Grdst., ca. 128 m<sup>2</sup> Wfl., ca. 33 m<sup>2</sup> Nfl., 4 Zimmer + Hobbyraum, offene Küche, bodentiefe Fenster, zwei Tageslichtbäder + Gäste-WC, Fußbodenheizung, Garten mit Süd/Ost-Ausrichtung, Carportstellplatz mit Elektroanschluss, ab sofort zu vermieten

Energieausweis: in Bearbeitung

**Mtl. Mietpreis 1.900,- €**, NK (ohne Heizung) 100,- €  
**Carportstellplatz 30,- €**, Kaution: 3 Nettokaltmieten

### Dachau



#### Großzügige 4,5-Zimmer- Erdgeschossmaisonette Eigentumswohnung in zentraler Lage

ca. 120 m<sup>2</sup> Wfl., ca. 33 m<sup>2</sup> Nfl., Bj. 2001, Aufzug von der Tiefgarage, Erdgeschoss mit Garten und Untergeschoss, 2 Terrassen inkl. 2 Markisen, Einbauküche inkl. Elektrogeräte, Waschküche im UG, Duschbad im UG, TG-Stellplatz, Fahrradkeller, Wasch-/Trockenraum, mtl. Wohngeld 457,- €, bezugsfrei vsl. Ende 2020

Bedarfsausweis, 112,9 kWh, Bj. 2001, Erdgas

**KP 720.000,- € \***  
**zzgl. TG-Stellplatz 25.000,- € \***

### Eching / Günzenhausen



#### Sonnige 2-Zimmer- Wohnung in gepflegter Wohnanlage

ca. 50 m<sup>2</sup> Wfl., Bj. 1995, 1. OG, 14 Wohneinheiten, Tageslichtbad mit Dusche, Wanne und WM-Anschluss, Glasfaser-Anschluss, Fliesen, Laminatboden, Einbauküche, Süd-Balkon, Kellerabteil, TG-Stellplatz, ab sofort bezugsfrei

Verbrauchsausweis, 109 kWh, Bj. 1995, Heizöl

**KP 285.000,- € \***  
**zzgl. TG-Stellplatz 15.000,- € \***

### München-Hadern / OT Blumenau



#### Gutgeschnittene und gepflegte 3-Zimmer- Eigentumswohnung

ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfl., Bj. 1972, 1. OG, kein Aufzug, Einbauküche, Ost-Balkon, Tageslichtbad mit Wanne, mtl. 402,- € Wohngeld, Kellerabteil, Einzelgarage, unkündbarer Mietvertrag, Kaltmiete 900,- €

Bedarfsausweis, 121,5 kWh, Bj. 1972, Gas

**KP inkl. Garage 400.000,- € \***

\* zzgl. 3,48 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt. / ab 1.1.2021 zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.



### München-Feldmoching



Provisionsfrei!

#### NEUBAU: Großzügige, schlüsselfertige Doppelhaushälfte (Haus 2)

ca. 181 m<sup>2</sup> Grdst., ca. 168 m<sup>2</sup> Wfl., ca. 44 m<sup>2</sup> Nfl., 5 Zimmer + Hobbyraum, 2 Bäder + Gäste-WC, Süd/West-Terrasse und Balkon, verglaster Erker, Fußbodenheizung, Bodenbeläge nach Wahl, Sonderwünsche nach Absprache möglich, Einzelgarage, bezugsfertig Frühjahr 2021

Bedarfsausweis, 20,7 kWh, Bj. 2020, Strom

**KP 1.320.000,- €**  
zzgl. Einzelgarage 30.000,- €

### München – Allacher Lohe

Nur noch 3 Wohnungen  
verfügbar

KFW 55 Förderung



Baubeginn erfolgt

#### Exklusive Eigentumswohnungen am Naherholungsgebiet

KFW 55 mit 18.000,- € Tilgungszuschuss pro Wohneinheit, exklusive Wohnanlage mit 6 Einheiten, Obergeschosswohnungen mit ca. 88,79 m<sup>2</sup> und 80,87 m<sup>2</sup> Wfl., Dachgeschosswohnung mit ca. 62,07 m<sup>2</sup> Wfl., Fußbodenheizung, Echtholzparkett, Balkone, großzügige Dachterrasse mit optimaler Ausrichtung, Doppelparker, Kellerraum zzgl. Gemeinschaftsräume, Fertigstellung Sommer/Herbst 2021

Bedarfsausweis in Bearbeitung

**KP 473.000,- € – 688.000,- € \***  
zzgl. Doppelparker 17.500,- € \*

### München-Moosach



Vorankündigung

#### Doppelhaushälfte mit großem Garten in zentraler Lage

ca. 612 m<sup>2</sup> Grdst., Bj. 1934, Anbau 1983, Ein- bzw. Zweifamilienhaus, Gasheizung, renovierungsbedürftiger Zustand, Terrasse und Garten mit optimaler Ausrichtung, offener Stellplatz, bezugsfrei nach Absprache

Energieausweis in Bearbeitung

KP auf Anfrage

### München-Moosach



#### Schöne 2,5-Zimmer-Erdgeschossmaisonette-Eigentumswohnung in zentraler Lage

Wohn-/Nutzfläche ca. 94 m<sup>2</sup> Nfl., Bj. 2001, Erdgeschoss mit Garten u. Untergeschoss, 9 Wohneinheiten, Wohnküche, Badezimmer + Duschbad, Hobbyraum, Abstellraum, mtl. Wohngeld ca. 248,- €, TG-Duplexstellplatz

Verbrauchsausweis, 100 kWh, Bj. 2001, Erdgas

**KP 595.000,- € inkl. Duplex \***

### München-Thalkirchen



#### Große 3-Zimmer-Wohnung in Isarnähe

ca. 102 m<sup>2</sup> Wfl., Bj. 1972, Hochparterre, West-Balkon mit elektr. Markise, Einbauküche, Badezimmer mit Dusche und WM-Anschluss + Gäste-WC, Kellerabteil, 2 Duplex-Stellplätze, Fahrrad- und Trockenraum, Innenhof mit Kinderspielplatz, mtl. Hausgeld 400,- €, frei ab sofort

Verbrauchsausweis, 121,5 kWh, Bj. 1972, Heizöl

**KP 699.000,- € \***  
zzgl. 2 Duplex-Stellplätze 40.000,- € \*

### München-Ludwigsvorstadt



#### Schöne 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Herzen von München

ca. 75 m<sup>2</sup> Wfl., Bj. 2006, 3. OG, Aufzug, West-Balkon zum Innenhof, Einbauküche, Badezimmer mit Wanne + Gäste-WC, Parkettboden, Kellerabteil, Duplex TG-Stellplatz, mtl. Hausgeld 268,- €, bezugsfrei ab sofort

Verbrauchsausweis, 53,9 kWh, Bj. 2006, Heizwerk fossil

**KP 825.000,- € \***  
zzgl. Duplex-Stellplatz 35.000,- € \*

\* zzgl. 3,48 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt. / ab 1.1.2021 zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.



**München-Sending**

Provisionsfrei!



**Einzigartiges Wohnen  
im zentrumsnahen Sendling  
am Westpark**

Jedes der Häuser verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche, drei bis vier Zimmern in den oberen Geschossen, zwei Bäder, ein Gäste-WC und weitere Räume im Untergeschoss. Durch eine perfekte Grundrissplanung mit lichtdurchfluteten Räumen, großen, teilweise bodentiefen Fenstern oder den auf Wunsch erhältlichen Kaminanschluss wird jedes Stadthaus selbst überdurchschnittlich hohen Ansprüchen gerecht.  
Fertigstellung Winter 2022

**KP 1.298.900,- € – 1.598.900,- €**  
zzgl. Duplex-Garage 29.800,- €

**München-Feldmoching**

Provisionsfrei!



**Hochwertige Stadtvilla mit Seeblick in traumhafter Lage**

ca. 362 m<sup>2</sup> Grdst., ca. 173 m<sup>2</sup> Wfl., ca. 74 m<sup>2</sup> Nfl., Bj. 2020/2021, 5 Zimmer + Hobbyraum, 2 Bäder + Gäste WC, Terrasse + Balkon mit Süd/West-Ausrichtung, Einzelgarage, bezugsfrei Winter/Frühjahr 2021/22, Blick auf den Fasaneriese, Kamin auf Wunsch, Sonderwünsche möglich

Bedarfsausweis in Aufstellung

**KP 1.950.000,- €**  
zzgl. Einzelgarage 30.000,- €



**Wir suchen Wohnungen,  
Häuser und Grundstücke!**

Rufen Sie uns an, absolute Professionalität und Diskretion sind selbstverständlich!

**Robert Pauly**  
Geschäftsführer  
pauly@immo-nord.de  
089 319070-41

**Kostenlose  
Wertermittlung\***

**Rufen Sie uns an.**

Wir machen den Weg frei.

\*frücht nach ImmoWertV



**Immobilien  
M-Nord GmbH**

www.immo-mnord.de





# VR-Bank Ismaning Hallbergmoos Neufahrn eG

**Unser freundliches  
und kompetentes  
Team freut sich auf  
Ihren Anruf!**

Dominik Deuschinger  
Tel. 089 / 960 95-656



Julia Steinkohl  
Tel. 089 / 960 95-653



Franz Deimel  
Tel. 089 / 960 95-651



Hans-Jürgen Gruber  
Tel. 089 / 960 95-652



## Ismaning



**NEUBAU – Hochwertige Architekten-DHH, Energieeffizienz KfW40**  
Moderner Wohnstil, hochwertigste Qualität, Wfl. ca. 151 m<sup>2</sup>, Grundstück ca. 372 m<sup>2</sup>, 5 Zi., Landhausdielenboden Eiche, off. heller Wohn-Essbereich, Garten in Südausricht., Garage m. Nebenraum für z.B. Fahrräder  
EG: repräsentativer Eingangsbereich, offener Wohn-Essbereich, Duschbad  
OG: 3x Schlafzimmer, Bad mit Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken  
DG: vielseitig nutzbares Dachstudio  
EA-B: 40,20 kWh (m<sup>2</sup>.a), EEK: A, Bj. 2020, HZG: Geothermie  
**- frei ab sofort -** **Kaufpreis 1.849.000,- € \***

## Neufahrn



**Wohnen und Arbeiten unter einem Dach**  
**3 Einheiten: EFH, Gewerbe und Einliegerwohnung**  
Gesamtwohnfl. ca. 267 m<sup>2</sup>, Gesamtgewerbefl. ca. 63 m<sup>2</sup>, Grundstücksfl. ca. 926 m<sup>2</sup>, EFH: großzügige Raumaufteilung, UG: sehr hell, eigener Eingang durch Kellertreppe, derzeit vermietet, Einliegerwohnung: separater Eingang, modernes Bad, EBK, Garage, Garten, EA-V: 177 kWh (m<sup>2</sup>.a), EEK: F, Bj. 1969, HZG: Öl  
**- frei ab sofort -** **Kaufpreis 1.515.000,- € \***

## Hallbergmoos



**Doppelhaushälfte in ruhiger Lage**  
ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfl., Grundstücksfl. ca. 491 m<sup>2</sup>, 5-Zimmer, Eichenparkettboden, Teppich, Fliesen, Terrasse und großer Garten in Südausrichtung, EG: Küche, Wohn-Essbereich, Gäste-WC, Garderobe  
OG: Bad mit Wanne, 3-Zimmer, Balkon  
DG: Dachstudio, Duschbad  
EA-B: 94,90 kWh (m<sup>2</sup>.a) / EEK: C / Bj. 1979 / HZG: Öl  
**- frei ab sofort -** **Kaufpreis 790.000,- € \***

## Hallbergmoos



**Großzügige 3-4-Zimmer EG-Wohnung mit Einliegerwohnung**  
Wohnfl. ca. 107 m<sup>2</sup>, EBK im EG und Einliegerwohnung, zwei Bäder, hochwertige Bodenbeläge: Vinyl, Parkett, Fliesen, Einliegerwohnung mit separatem Zugang, Stellplatz und Carport  
EA-B: 42,33 kWh (m<sup>2</sup>.a) / EEK: A / Bj. 2000 / HZG: Elektroenergie  
**- frei nach Vereinbarung -** **Kaufpreis 560.000,- €**  
**+ Einzelstellplatz und Carport 20.000,- €**  
**Kaufpreis gesamt 580.000,- € \***

\* zzgl. 3,48 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt. / ab 1.1.2021 zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.

# Sie haben oder möchten eine Immobilie verkaufen oder kaufen – wir kümmern uns um alles!

Tel. 089 / 96095-650 • Mobil 0171 / 4271201 • [info@vrbank-ihn.de](mailto:info@vrbank-ihn.de) • [www.vrbank-ihn.de](http://www.vrbank-ihn.de)

## Unterföhring



### Gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit Hobbyraum

ca. 59 m<sup>2</sup> Wohnfl., 1. OG, Laminatboden, Bad hell gefliest, Bad mit Wanne und Fenster, zwei Balkone, Abstellkammer, großer Hobbyraum, TG-Stellplatz, EA-V: 33,50 kWh (m<sup>2</sup>·a), EEK: A, Bj. 2005, HZG: Erdwärme

- frei ab sofort -

Kaufpreis 445.000,- €  
+ TG-Stellplatz 20.000,- €  
Kaufpreis gesamt 465.000,- € \*

## Ismaning



### Renovierungsbed. 3-Zimmer-Wohnung mit Blick über die Isarauen

ca. 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 7. Obergeschoss, Aufzug vorhanden  
Parkettboden, Bad hell gefliest, WM-Anschluss in der Küche  
großer Balkon in Nord-Westausrichtung, TG-Stellplatz, Kellerabteil, EA-V:  
145 kWh (m<sup>2</sup>·a), EEK: A, Bj. 1972, HZG: Pellets

- frei ab sofort -

Kaufpreis 434.000,- €  
+ TG-Stellplatz 15.000,- €  
Kaufpreis gesamt 449.000,- € \*

## Ismaning



### Büro/Praxis oder Laden

Gewerbefläche mit 144 m<sup>2</sup> in zentraler Lage, EG und UG, barrierefreier Zugang, Terrasse mit ca. 40 m<sup>2</sup>, direkt an der Hauptverkehrsstraße von Ismaning, Parkplätze vorhanden, EA-V: Strom 524,90 kWh (m<sup>2</sup>·a) Wärme 22,70 kWh (m<sup>2</sup>·a), Bj. 1945, HZG: Gas

- frei -      Miete 2.350,- €  
+ Nebenkosten 300,- € + MwSt. 503,50 €  
= Gesamtmiete 3.153,50 €

## München-Laim



### Tolle 2 Zimmer Dachgeschosswohnung mit großer Dachterrasse

großzüg. 2 Zi.-Whg., 70 m<sup>2</sup> Wohnfl., 3 OG., Aufzug vorh., Dachterrasse mit 16 m<sup>2</sup> in Südausrichtung, elektr. Markise, moderne EBK, off. Wohn-Essbereich, Parkettboden, Bad mit Fenster, Wanne u. WM-Anschluss, Kellerabteil, TG-Stellplatz, EA-B: 126 kWh (m<sup>2</sup>·a), EEK: D, Bj. 2010, HZG: Gas

- frei ab sofort -      Miete 1.300,- €  
+ TG-Stellplatz 70,00 € + NK 170,- €  
= Gesamtmiete 1.540,- €

## München-Schwabing



### Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit uneinsehbarer, sonniger Dachterrasse

Lichtdurchflutete 3,5 Zi.-Whg., 110 m<sup>2</sup> Wfl., 5 OG., Dachterrasse 16 m<sup>2</sup>, moderne EBK, off. Wohn-Essber., hochwert. Parkettboden, Bad mit Doppelwaschbecken, Dusche, freisteh. Badewanne, zusätzl. Duschbad mit WM-Anschluss, Einbauschränke in Schlaf- u. Kinderzi., Keller, 2 TG-Stellplätze, EA-B: 126 kWh (m<sup>2</sup>·a), EEK: D, Bj. 2010, HZG: Gas

- frei ab sofort -      Miete 2.890,- €  
+ TG-Stellplätze 200,- € + NK 280,- €  
= Gesamtmiete 3.370,- €

## Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen/vermieten?

- Für unsere vorgemerkten Kunden suchen wir Häuser, Grundstücke und Wohnungen.
- Wir bewerten Ihre Immobilie und vermitteln Ihnen den richtigen Käufer/Mieter.
- Diskretion und Begleitung bis zum Notar sind selbstverständlich und für Sie als Eigentümer kostenlos.

PREMIUM  
PARTNER  
★★★★★  
2020

[vr-wohnen.de](http://vr-wohnen.de)

Bahnhofstr. 3 · 85737 Ismaning  
Tel. 089/96095-650 · Fax 089/96095-8650  
Mobil 0171/4271201 · e-mail: [info@vrbank-ihn.de](mailto:info@vrbank-ihn.de)



VR-Bank Ismaning  
Hallbergmoos Neufahrn eG

\* zzgl. 3,48 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt. / ab 1.1.2021 zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.

Diese und weitere Angebote unter [www.vr-ismaning.de](http://www.vr-ismaning.de) und unter [www.vr-wohnen.de](http://www.vr-wohnen.de)

# Urteile für Mieter und Vermieter

## Schlüssel verloren - Neues Schloss oder neue Schließanlage?

Verliert der Mieter einen Wohnungsschlüssel, kommt es für die Frage, ob er nur die Kosten für den Schlüssel bzw. das Wohnungsschloss oder die Kosten der gesamten Schließanlage des Anwesens ersetzen muss, in erster Linie darauf an, ob eine missbräuchliche Verwendung des Schlüssels durch dritte Personen zu befürchten ist. Nach einem neuen Urteil des LG München I hat der Vermieter bei Verlust eines Wohnungsschlüssels für eine zentrale Schließanlage gegen den Mieter grundsätzlich einen Anspruch auf Schadensersatz wegen fahrlässiger Verletzung seiner Obhutspflicht. Allerdings hat der Mieter nur die Kosten für die Auswechslung des Schlosses in der Wohnungstür und die Anfertigung von Schlüsseln zu übernehmen, wenn eine Missbrauchsgefahr eher fern liegt (z.B. bei einem unbeschrifteten Schlüssel) und es sich um eine erweiterbare Schließanlage handelt. Gleiches soll nach Auffassung des LG München I aber auch bei einer nicht erweiterbaren Schließanlage gelten, wenn der Mieter bei Vertragsschluss oder bei der nachträglichen Modernisierung vom Vermieter nicht auf die außergewöhnlich hohen Kosten für den Austausch der gesamten Schließanlage hingewiesen wurde. Dann hätte der Mieter nämlich zur Absicherung des Risikos eine günstige Schlüsselversicherung abschließen können. Ferner bestünde nach Meinung des LG München I bei einer nicht erweiterbaren Schließanlage die Möglichkeit, ein separates Türschloss einzubauen, da es zumutbar sei, wenn der Mieter zwei Schlüssel für Haustür und Wohnungstür in Gebrauch nehmen müsste. Die Beweislast dafür, dass eine missbräuchliche Verwendung des Schlüssels ausgeschlossen ist, trägt der Mieter. Kann sich der Mieter bezüglich des oder der verlorenen Schlüssel nicht entlasten, insb. nichts Konkretes zum Verbleib des Schlüssels vortragen, und ist eine missbräuchliche Verwendung der nicht auffindbaren Schlüssel durch Unbefugte zu befürchten, umfasst der Schadensersatzanspruch des Vermieters auch die Kosten des Austausches der Schließanlage.

## Hobbyräume - Vermietung als Wohnfläche ist wirksam

Bei der Vermietung eines Einfamilienhauses mit ausgebautem Dachgeschoss ist davon auszugehen, dass diese ausgebauten Räume den Mietern als Wohnraum vermietet worden sind. Diese Räume sind deshalb – unabhängig davon, ob sie bei einer Flächenermittlung nach den gesetzlichen Bestimmungen als Wohnraum anzurechnen sind, bei der Ermittlung der tatsächlichen Wohnfläche zu berücksichtigen (so bereits BGH, Urteile v. 16.09.2009, VIII ZR 275/08 und v. 16.12.2009, VIII ZR 39/09). Dies gilt auch für Souterrain-Räume einer Wohnung. Sind sich die Parteien darüber einig, auch diese Räume im Untergeschoss zu Wohnzwecken zur Verfügung zu stellen und zu nutzen, haben die Parteien auch zwangsläufig Einigkeit darüber erzielt, dass die zu Wohnzwecken vermietete und in dieser Weise genutzte Fläche, also die „Wohnfläche“, unter Einbeziehung des Kellergeschosses zu ermitteln ist. Insofern kommt es nicht darauf an, ob dieser Nutzung öffentlich-rechtliche Gründe entgegenstehen z.B. wegen zu geringer Raumhöhe oder nicht ausreichender Belichtung. Daher bleibt eine etwaige Baurechtswidrigkeit ohne Bedeutung für eine auf eine Flächenabweichung gestützte Mangelhaftigkeit des Mietobjekts. Unbeschadet dessen ist ein gewährleistungspflichtiger Mangel bei Verstößen gegen das öffentliche Baurecht regelmäßig auch erst dann anzunehmen, wenn die Baubehörde die Nutzung untersagt (so bereits BGH, Beschluss v. 29.09.2009, VIII ZR 242/08, WuM 2009, S. 662). Dementsprechend können nach einem neuen Urteil des LG Berlin auch außerhalb der Wohnung gelegene Räume im Untergeschoss (Keller), auch wenn sie nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften nicht als Wohnräume genehmigungsfähig wären, bei der Wohnflächenermittlung zu berücksichtigen sein. Voraussetzung ist, dass sie durch eine ausdrückliche im Mietvertrag getroffene Vereinbarung als Hobbyräume mitvermietet und ihre Flächen in die Berechnung der Wohnfläche einbezogen worden sind. Inwieweit sich die Lage solcher Hobbyräume, ihre lichte Höhe oder ihre Ausstattung wohnwertmindernd auswirkt, ist erst im Rahmen der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu bewerten (LG Berlin, Urteil v. 27.05.2020, 65 S 233/19, GE 2020, S. 875).

www.hug-m.de



**Impressum**  
vr-wohnen.de

**Partner teilnehmender  
Volksbanken und Raiffeisenbanken**

**Herausgeber und Verlag**  
LifeMultimedia  
Verlagsgesellschaft mbH  
Mandlstraße 26  
80802 München-Schwabing  
www.vr-wohnen.de  
HRB München 178584  
USt.-ID DE 265 122 722

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

**Mitglied im Verband  
Deutscher Zeitschriftenverleger e.V.**

**Verteilung über alle  
teilnehmenden Volksbanken  
und Raiffeisenbanken in Bayern**

**Verlagsgeschäftsführung**  
Anzeigenleitung  
Matthias Lipp  
Telefon 089 / 330398-0  
info@vr-wohnen.de

**Chefredaktion**  
Matthias Lipp (verantwort.)  
info@vr-wohnen.de  
Telefon 089 / 330398-10

**Multimedia**  
Peter Bleyeleven  
info@vr-wohnen.de  
Telefon 089 / 330398-13

**Anzeigenabteilung**  
info@vr-wohnen.de  
www.vr-wohnen.de/mediadaten

**Immobilien online suchen und finden**  
www.vr-wohnen.de

**Magazin-Ausgaben**

**online zum Umblättern/kostenfrei**

www.vr-wohnen.de/digital

**Mini-Abonnement/Print**

www.vr-wohnen.de/abo

**Satz/Layout:**

LifeMultimedia Werbeagentur,

80802 München, Mandlstr. 26

**Druck:** druckpruskil. gmbh

Carl-Benz-Ring 9, 85080 Gaimersheim

**Fotoinhweise, Hersteller-  
und Autorennachweise:**

© fotomek-Fotolia; © magann-Fotolia;

© saschi79-Fotolia; © Yuri Arcurs-Fotolia;

© Otto Durst-Fotolia; © Jeanette Dietl-Fotolia;

© Jürgen Fäichle-Fotolia; © JackF-Fotolia;

© detailblick-Fotolia; © helmutvogler-Fotolia;

© Drubig-Photo-Fotolia.de

**Buchtipps, Seiten 6 und 7**

Das große Callwey-Wohnbuch

© Callwey Verlag

Autorin: Ute Laatz

Bildredakteurin: Heide Christiansen

www.callwey.de/buecher/

das-grosse-callwey-wohnbuch/

www.callwey.de/buecher

Nachdruck und Vervielfältigung (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers. Vom Verlag gestaltete Anzeigen dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers für andere Publikationen verwendet werden. Anzeigen die außer einer Telefon-Nummer noch einen Namen/Firmenzusatz haben sind grundsätzlich gewerbliche Anzeigen. Der Verlag haftet nicht für Satz-/Druckfehler oder den Inhalt der gedruckten Anzeigentexte. Für unverlangt eingesandte Manuskripte und Bilder kann keine Gewähr übernommen werden. Gerichtsstand ist München. Es gilt die Printpreisleiste Nr. 5a vom 1. Oktober 2017 und die Onlinpreisleiste Nr. 1 vom 1. Januar 2018.

Wohn-Immobilien auf **www.vr-wohnen.de** suchen oder  
Magazinausgabe lesen unter **www.vr-wohnen.de/digital**



**Der Immobilien-Markt Südbayerns  
von Volksbanken/Raiffeisenbanken  
für 9,90 € im Mini-Print-Abonnement.**

**Einfach bestellen:**  
**www.vr-wohnen.de/abo**  
**(digital kostenfrei lesen)**

**print**



# Absichern, was Sie sich aufgebaut haben

Für das, was in Ihrem Leben wichtig ist, gibt es die PrivatPolice der R+V. Sie bündelt Hausrat-, Haftpflicht-, Wohngebäude-, Rechtsschutz- und Risiko-Unfallversicherung in einem Gesamtpaket. Absichern, was Sie sich aufgebaut haben. Ein besonderer Schutz für Ihre Welt, denn die eigenen vier Wände bedeuten Freiheit und Wohlgefühl. Damit das so bleibt, schützt Sie die Wohngebäudeversicherung vor den finanziellen Folgen unvorhergesehener Gefahren, wie z.B. bei einem Wasserschaden, Rohrbruch, Blitzschlag oder Sturm. Damit Ihr Eigenheim bestens abgesichert ist. Wir stellen Ihnen den Baustein „Wohngebäude“ als einen der 5 wichtigen Bausteine gesondert vor, die Hauseigentümer vor den finanziellen Folgen von Schäden durch Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel schützt.

## PrivatPolice: 5 Bausteine, 5 Vorteile



So individuell wie das Leben sind auch die Anforderungen an die private Absicherung. Mit der R+V-PrivatPolice können Sie sich Ihren persönlichen Versicherungsschutz so zusammenstellen, dass er genau zu Ihrer Welt passt. Kombinieren Sie dabei verschiedene Versicherungen und sparen Sie bis zu 15 %. Erfahren Sie mehr in allen Volksbanken Raiffeisenbanken, R+V-Agenturen oder im Internet. [www.ruv.de](http://www.ruv.de)

### Baustein: Wohngebäudeversicherung



**Darum lohnt sich eine R+V-Wohngebäudeversicherung:** Jedes Haus ist anders, genauso wie jeder Hausbesitzer. Darum ist es gut, eine Wohngebäudeversicherung zu haben, die sich Ihren Bedürfnissen anpasst. Sie haben die Wahl zwischen den zwei Versicherungsvarianten, entweder mit der Wohngebäudeversicherung „classic“ mit überzeugendem Preis-Leistungs-Verhältnis oder mit der Wohngebäudeversicherung „comfort“ mit größtmöglichen Leistungsumfängen und zusätzlichen Bausteinen für individuell abgestimmten Schutz. Dazu können Sie durch unterschiedliche Zusatzbausteine Ihre Versicherung so gestalten, dass sie zu Ihnen passt. Und haben Sie sich für eine Wohngebäude comfort entschieden, stehen Ihnen noch einmal weitere Zusatzbausteine zur Verfügung.

#### Was ist versichert?

- Haus, Carports und Garagen
- Nebengebäude bis zu 30.000 EUR
- elektrische Anlagen
- sanitäre Installationen
- Zentralheizungsanlagen

#### Welche Gefahren sind versichert?

- Sturm, Hagel
- Brand, Blitzschlag
- Explosion
- Leitungswasser
- Rohrbruch

#### Vorteile für Ihr saniertes Gebäude

Ein altes Haus zu sanieren, erhöht nicht nur die Wohnqualität, es entlastet auch Ihren Geldbeutel. Denn wir berücksichtigen am Gebäude durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bei Ihrer Wohngebäudeversicherung. Wenn Sie elektrische Anlagen, Wasser- und Heizungsinstallation sowie Dacheindeckung vollständig und fachgerecht saniert haben, setzen wir das Sanierungsjahr mit dem Baujahr gleich. Das bedeutet für Sie: günstigere Beiträge.

### Baustein: Hausratversicherung



Mit der R+V-Hausratversicherung genießen Sie Schutz vor den finanziellen Folgen und Schäden im Hausrat. Sie schützt alle Sachen, die Sie im Haushalt privat nutzen.

### Baustein: Privathaftpflichtversicherung



Was passiert, wenn Sie einem Dritten einen Schaden zufügen? Dann schützt Sie die Privathaftpflichtversicherung der R+V vor den finanziellen Folgen. Denn sie bietet Schutz für alle Altersklassen und jede Lebenssituation. Ob als Single, Alleinerziehender, Paar, Familie oder als Senior.

### Baustein: Rechtsschutzversicherung



Mit einer R+V-Rechtsschutzversicherung können Sie jederzeit Ihr Recht einfordern und werden so von dem finanziellen Risiko eines Rechtsstreits entlastet.

### Baustein: Risiko-Unfallversicherung



Die Risiko-Unfallversicherung übernimmt Kosten, die Ihnen nach einem Unfall in der Freizeit, wie z. B. beim Sport oder im Urlaub entstehen und von der gesetzlichen Unfallversicherung nicht abgedeckt sind.



**R+V**

WOHNGEBÄUDEVERSICHERUNG

# Absichern, was wir uns aufgebaut haben.

Mit den eigenen vier Wänden haben Sie sich einen Traum erfüllt.  
Es ist nicht nur Ihr Zuhause, es ist Ihre eigene Welt.

Wir sorgen dafür, dass das, was Sie sich aufgebaut haben,  
optimal geschützt ist.

**Du bist nicht allein.**