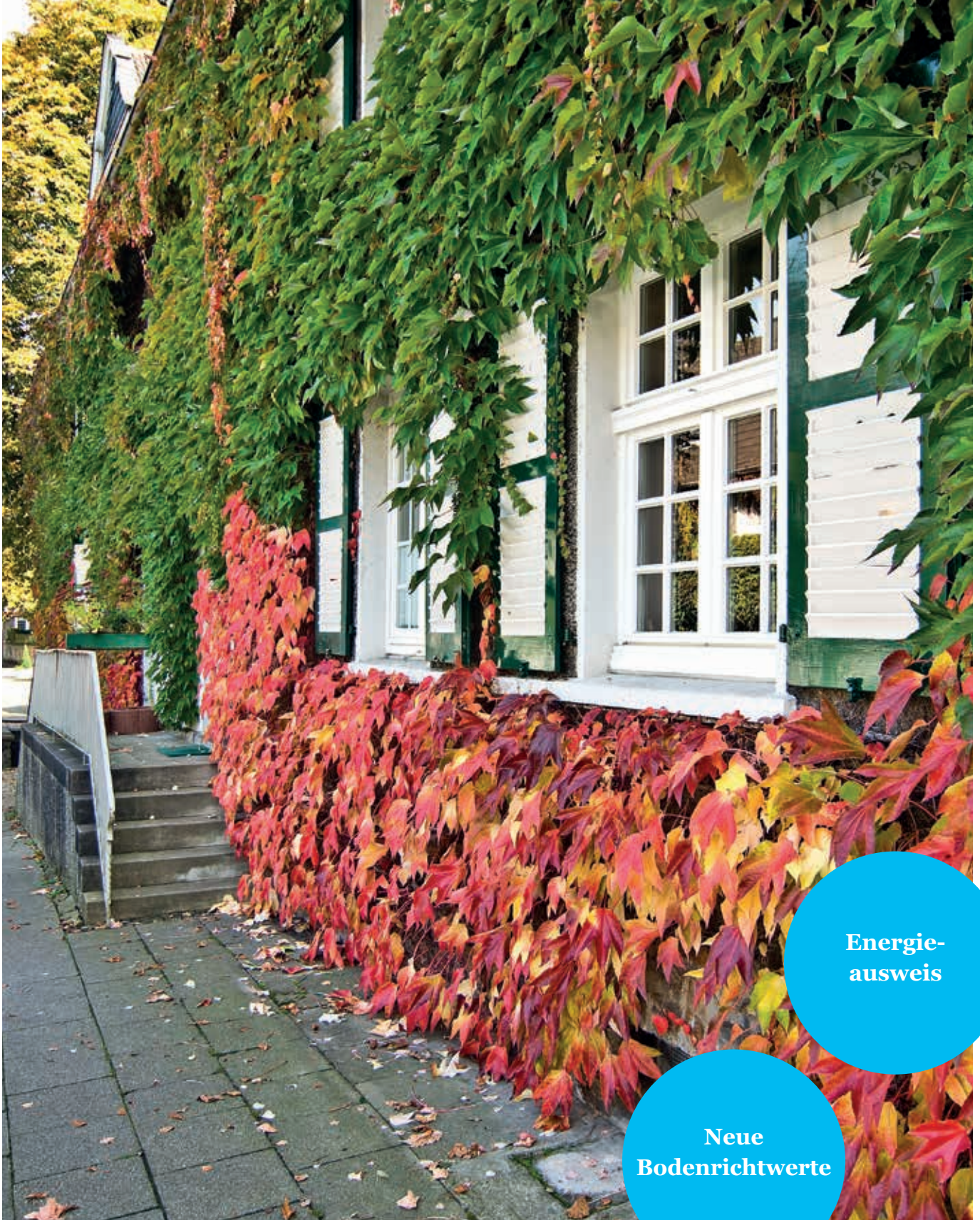


Bayerische Hausbesitzer-Zeitung

10/2024



Das Hausbesitzer-Journal für Bayern



Energieausweis

Neue Bodenrichtwerte

INHALT

Energie

504 Der Energieausweis

Aus unserer Beratung

510 Die Rechtsfrage

Mietrecht

512 Legalisierung von Cannabis: Auswirkungen im Mietrecht

514 Aktuelle Rechtsprechung

Steuerrecht

518 Die Bodenrichtwerte zum 1.1.2024

521 Das Gebäude in der Einkommensteuer

Wohnungseigentum

524 Wohnungseigentum von A–Z (Teil 11)

Haus + Grund München

530 Seminare

Kurz notiert

535 Verbraucherpreisindex

Haus & Grund Bayern

536 Seminar

537 Neues aus dem Landtag

538 In Memoriam Dr. Gerhard Feiertag

539 Berichterstattungen

Thema des Monats

544 Neubau

541 Geschäftszeiten + Impressum

Titelbild:

Foto: Ray /Adobe Stock

EDITORIAL

Asbest

Informationspflichten für Immobilieneigentümer

Eine „schöne“ Überraschung sah die neue Gefahrstoffverordnung für Immobilieneigentümer vor: Sie sollten untersuchen lassen, ob in ihren Immobilien Asbest verbaut wurde, bevor Handwerker Sanierungsmaßnahmen durchführen. Jetzt müssen sie Handwerker im Wesentlichen nur noch über das Baujahr der Immobilie informieren und alle vorliegenden Informationen zur Bau- und Nutzungsgeschichte sowie über mögliche Gefahrstoffe bereitstellen. Liegen keine Informationen über das Vorhandensein von Asbest vor, müssen die Eigentümer auch keine gesonderten Untersuchungen vornehmen.

Wir verstehen, dass die Verbände des Handwerks und der Bauindustrie dies ablehnen, da fehlende Informationen über Asbest zu einer Gesundheitsgefährdung führen können. Und dennoch ist die Entscheidung richtig. Denn Asbest wurde in unseren Immobilien nicht verbaut, weil die Eigentümer dies so wollten, sondern weil dies von den jeweiligen Gewerken als notwendig angesehen wurde. Bauherren müssen sich darauf verlassen können, dass die verwendeten Baustoffe unbedenklich sind. Deshalb konnte es nicht richtig sein, dass die Verantwortung und die Kosten für eine Untersuchung der Immobilien auf Asbest bei den Eigentümern abgeladen werden sollten. Kosten für notwendige Untersuchungen müssen bei denen bleiben, die die Verantwortung dafür tragen, dass solche Materialien verbaut werden: der Bauindustrie, unter Umständen unterstützt durch den Staat, denn dieser hat die Produkte zugelassen.

Die Belastung für die Eigentümer ist trotzdem noch hoch genug: Sie tragen die enormen Kosten der fachgerechten Entsorgung der asbesthaltigen Stoffe. Konsequenz wäre es, wenn sich die Industrie über einen von ihr finanzierten Fonds an den Kosten zumindest beteiligt.

Herzlichst

Dr. Ulrike Kirchhoff

Vorstand Haus & Grund Bayern



Dr. Ulrike Kirchhoff

Der Energieausweis

Rechtliche Grundlagen und Bedeutung für Immobilienbesitzer

Dr. Günther Westner und Christoph Braun
Energie-Spezialisten GmbH



Dr. Günther Westner



Christoph Braun

Hohe Energiepreise und strengere gesetzliche Vorgaben für Heizungsanlagen haben in den letzten Jahren die energetischen Eigenschaften von Gebäuden stärker in den Fokus gerückt. Aber nicht nur beim Verkauf oder bei Neuvermietung spielen die Energiekennzahlen eine wichtigere Rolle, auch bei der Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter oder für die Klassifizierung von Gebäuden nach der novellierten EU-Gebäude-richtlinie sind sie von Bedeutung. Der Energieausweis ist die energetische Visitenkarte eines Gebäudes, er enthält die wichtigsten energetischen Kennzahlen und liefert die Grundlage für die Bestimmung der Energieeffizienzklasse. In diesem Artikel wird auf die rechtlichen Grundlagen von Energieausweisen eingegangen, die wichtigsten Regeln bei der Erstellung und die unterschiedlichen Arten werden vorgestellt, die darauf enthaltenen Kennzahlen und die Einteilung der Energieeffizienzklassen werden erläutert.

Rechtliche Grundlagen für Energieausweise

Die rechtlichen Grundlagen für Energieausweise wurden bereits im Jahr 2002 durch die *EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (2002/91/EG)* geschaffen. Bis die Richtlinie vollständig in deutsches Recht umgesetzt wurde, hat es allerdings einige Zeit gedauert. Erst durch die *EnergieEinsparverordnung (EnEV 2007)* wurden Energieausweise zum 1.10.2007 für Bestandsgebäude in Deutschland verpflichtend eingeführt. Seitdem haben sich die Regeln für die Erstellung und die in den Ausweisen enthaltenen Informationen mehrmals geändert. Aktuell sind die Bestimmungen zu Energieausweisen in den *§§ 80–85 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)* geregelt. Zusätzlich zu den Vorgaben des GEG werden

durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz und das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen in regelmäßigen Abständen Muster-Energieausweise veröffentlicht, die das optische Erscheinungsbild der Energieausweise vorgeben (siehe Abb. 1).

Nach dem GEG sind Energieausweise für neu errichtete Gebäude und für Bestandsgebäude, an denen umfangreiche energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, verpflichtend vorgeschrieben. Außerdem ist ein Energieausweis erforderlich, wenn ein Gebäude oder ein Teil eines Gebäudes, z.B. eine Wohnung, verkauft oder neu vermietet wird. Verkäufer, Vermieter oder Immobilienmakler haben spätestens beim Besichtigungstermin einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Dabei ist zu beachten, dass die Gültigkeitsdauer eines Energieausweises 10 Jahre beträgt. Ist der Ausweis abgelaufen, muss ein neuer Energieausweis ausgestellt werden. Die Käufer von Ein- oder Zweifamilienhäusern sind verpflichtet, nach Empfang des Energieausweises ein Informationsgespräch mit einem Energiebera-

ter zu führen. Allerdings nur dann, wenn das Gespräch kostenlos angeboten wird. Gebäude mit mehr als 250 m² Nutzfläche und starkem Publikumsverkehr, der auf einer behördlichen Nutzung beruht, sind verpflichtet, einen Energieausweis an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle auszuhängen. Gebäude mit mehr als 500 m² und starkem Publikumsverkehr, der nicht auf einer behördlichen Nutzung beruht, z.B. bei einem Ladengeschäft, einem Krankenhaus oder einer Turnhalle, besteht die Aushangpflicht nur dann, wenn bereits ein Energieausweis für das Gebäude vorliegt. Die Aushangpflicht begründet in diesen Fällen also keine Ausstellungspflicht.

Gebäude, die nicht neu vermietet oder verkauft werden und öffentliche Gebäude, die nicht unter die Aushangpflicht fallen, benötigen keinen Energieausweis. Außerdem sind Baudenkmäler grundsätzlich von der Ausweispflicht befreit. Genauso wie Gebäude mit einer Nettogrundfläche von kleiner 50 m² und Gebäude, die nicht unter das Gebäudeenergiegesetz fallen. Das sind z.B. Gebäude, die unbeheizt und nicht klimatisiert sind.

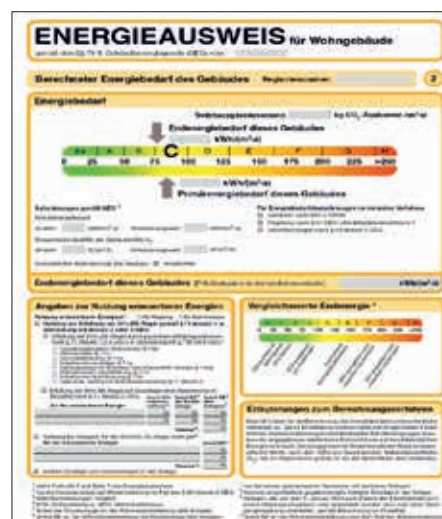


Abb. 1: Aktueller Muster-Energieausweis für ein Wohngebäude

Die Rechtsfrage

Rechtsanwältin Martina Westner

Rechtsanwalt Heiko Wagener

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht



RAin Martina Westner



RA Heiko Wagener

Kürzungsrecht der Heiz-/Warmwasserkosten bei Fehlen eines Wärmemengenzählers?

In einem kürzlich erfolgten Beratungsgespräch sollte die Richtigkeit einer Abrechnung über die Heiz- und Warmwasserkosten überprüft werden. Des Weiteren stellte sich die Frage, ob die Forderung des Mieters diese Abrechnung um 15% kürzen zu wollen, rechtmäßig ist. Was viele Vermieter, Eigentümer und zum Teil auch Hausverwaltungen nicht wissen bzw. nicht beachten, ist eine gesetzliche Regelung in der Heizkostenverordnung. Diese schreibt vor, dass bei verbundenen zentralen Wärme- und Warmwasserversorgungsanlagen die auf die zentrale Warmwasseranlage entfallende Wärmemenge mit einem Wärmemengenzähler zu messen ist, § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizKV. Der so ermittelte Verbrauch ist dann im Rahmen der Abrechnung über die Warmwasserkosten anzusetzen. Diese Regelung ist bereits für

Abrechnungszeiträume ab 1.1.2014 anzuwenden. Vor Inkrafttreten dieser Bestimmung wurde die erforderliche Wärmemenge für die zentrale Warmwasserbereitung anhand einer Formel ermittelt, was jetzt nur noch in Ausnahmefällen möglich ist, § 9 Abs. 2 Satz 2 HeizKV. Die Anbringung und regelmäßige Überprüfung eines Wärmemengenzählers verursacht Kosten, weshalb oftmals die Installation dieser Geräte nicht erfolgt oder abgelehnt wird. Allerdings ist es dann wichtig zu wissen, dass ein Verstoß gegen die Anbringungsspflicht durch die Heizkostenverordnung sanktioniert wird. Das Fehlen eines Wärmemengenzählers führt dazu, dass eine verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung im Sinne der Verordnung vorliegt. Ein Mieter ist daher berechtigt, die ihm in Rechnung gestellten

Kosten für Heizung und Warmwasser um 15% zu kürzen, § 12 Abs. 1 Satz 2 HeizKV. Auch wenn die Mieträume selbst über Heizkostenverteiler und Warmwasseruhren verfügen, an der zentralen Versorgungsanlage aber kein Wärmemengenzähler angebracht ist, liegt ein Verstoß vor, der zur Kürzung berechtigt. Dies hat der BGH in einer neueren Entscheidung vom 12.1.2022 (VIII ZR 151// 20) bestätigt. Die Beratungspraxis zeigt, dass Vermieter erst durch die Geltendmachung des Kürzungsrechts ihrer Mieter auf das Problem fehlender Wärmemengenzähler aufmerksam werden. Als Vermieter ist man daher gut beraten, nicht aus Kostengründen auf den Einbau zu verzichten, das zahlt sich letztendlich nicht aus!

Rechtsanwältin Martina Westner

Verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung auch im Zweifamilienhaus?

In der Beratungspraxis stellen Fragen zu Heizkostenabrechnungen einen Beratungsschwerpunkt dar. Dies liegt u.a. daran, dass nicht nur die Energiepreise gestiegen sind, sondern auch die zusätzlichen Informationspflichten die Verbraucher mit Mehrkosten belasten. Es ist deshalb verständlich, dass Abrechnungen genauer geprüft und hinterfragt werden als es noch vor ein paar Jahren der Fall war. Bei den im Rahmen der Beratung vorgelegten Abrechnungen fällt auf, dass wenige Vermieter davon Kenntnis haben, dass es von der Verpflichtung zur verbrauchsabhängigen Abrechnung Ausnahmen gibt. Eine dieser Ausnahmen trifft für das sog. Zweifamilienhaus zu. Danach kann für diese Objektart über Heizung und Warmwasser abgerechnet werden, ohne dass

entsprechende Erfassungsgeräte/Wasseruhren installiert werden müssen. Auch ist es möglich, auf eine Abrechnung gänzlich zu verzichten. Allerdings ist die Ausnahme nur unter zwei Voraussetzungen gegeben. In § 2 HeizKV ist geregelt, dass es sich um ein sog. Zweifamilienhaus handeln muss, in dem der Vermieter eine Einheit selbst bewohnt und die zweite Wohnung vermietet ist. Sind beide Wohnungen des Zweifamilienhauses vermietet, gilt die Ausnahme nicht! Auch bei einer Wohnungseigentümergeinschaft, die nur aus zwei Einheiten besteht, soll diese Ausnahme nur gelten, wenn die Wohnungen jeweils von den Eigentümern selbst bewohnt werden. Weitere Voraussetzung ist, dass eine Vereinbarung im Mietvertrag getroffen sein muss, wonach explizit der Anwendungs-

bereich der HeizKV ausgeschlossen ist. Eine entsprechende Vereinbarung kann auch formularmäßig erfolgen. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, kann der Vermieter Folgendes vereinbaren: „Die Heizkostenverordnung findet keine Anwendung, – es ist eine Warmmiete vereinbart, – es ist eine Pauschale für Heizung und Warmwasser in Höhe von monatlich €... vereinbart oder – für die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten wird folgender Verteilerschlüssel angewendet .. (z.B. Wohnfläche)“

Es kann aber auch nur für eine Kostenart eine andere Regelung getroffen werden. Liegen zwar die Voraussetzungen vor, ist aber keine mietvertragliche Vereinbarung getroffen worden, sind die Bestimmungen der Heizkostenverordnung anzuwenden.

Rechtsanwältin Martina Westner

Die Bodenrichtwerte zum 1.1.2024

Rechtsanwältin/Steuerberaterin Agnes Fischl-Obermayer
 Fachanwältin für Erbrecht, München



RAin Agnes Fischl-Obermayer

Der Gutachterausschuss für Grundstücks-
 werte im Bereich der Landeshauptstadt
 München hat die neuen Bodenrichtwerte
 veröffentlicht. Sie haben für alle Immo-
 bilienübertragungen im Wege der Erbschaft
 oder Schenkung mit dem Stichtag ab
 1.1.2024 Bedeutung und bleiben gültig bis
 zum 31.12.2025.

Festzuhalten ist, dass der Marienplatz mit
 € 170.000/m² beständig geblieben ist, der
 Bodenrichtwert um die Frauenkirche Mün-
 chen (Dom) ist ebenfalls mit € 40.000/m²
 gleichgeblieben, ebenfalls die Neuhauser
 Straße/Kaufingerstraße mit € 170.000/m².

Deutlicher Rückgang der Immobiliengeschäfte

Bereits im Marktbericht des Gutachter-
 ausschusses der Landeshauptstadt Mün-
 chen wurde darauf hingewiesen, dass so-
 wohl die Anzahl der beurkundeten Immo-
 biliengeschäfte, aber auch der Geldumsatz
 weiter deutlich zurückgegangen sei. Wur-
 den 2018 11.700 Immobiliengeschäfte re-
 registriert (Marktbericht 2018, Seite 6) mit
 einem Geldumsatz von € 12,7 Milliarden,

waren es 2020 noch 11.950 Immobilienge-
 schäfte mit einem Geldumsatz von € 13,9
 Milliarden (Marktbericht 2020, Seite 6).
 2023 fiel die Anzahl der Immobilientrans-
 aktionen auf 8.200 mit lediglich € 7,5 Mil-
 liarden (Marktbericht 2023, Seite 6).

Niedrigere Bodenrichtwerte

Dieser Gesamtumsatz macht sich auch in
 der Entwicklung der Bodenrichtwerte be-
 merkbar.

Wir geben Ihnen hierfür exemplarisch ei-
 ne Zusammenstellung. Dem Vergleich mit
 den Bodenrichtwerten zum 1.1.2022 ist zu
 entnehmen, dass die Bodenrichtwerte mit
 einigen Ausnahmen durchaus gefallen
 sind. Allerdings nicht in dem Umfang,
 über den man im Gespräch mit Maklern
 oder auch Sachverständigen über die Ent-
 wicklung der Immobilienpreise in den
 letzten beiden Jahren gesprochen hat.
 Hier wird von Immobilienwerten gespro-
 chen, die in etwa bei 60 % bis 70 % der Bo-
 denrichtwerte zum 1.1.2022 liegen.

Nachdem die Zahl der Immobilientrans-
 aktionen zurückgegangen ist, ist wohl eine

wirklich nachvollziehbare Einschätzung
 der Immobilienwerte derzeit nicht mög-
 lich: Sind die Werte nach unten gegangen,
 weil derzeit sehr wenige Veräußerungen
 stattfinden und nur diejenigen veräußern,
 die auf den Eingang des Geldbetrags an-
 gewiesen sind? Oder hängt es tatsächlich
 mit der Entwicklung der Immobilienprei-
 se zusammen, die aufgrund der Erhöhung
 der Kreditzinsen und der dem Immobilien-
 eigentümer immer mehr aufgedrängten
 Belastungen (mietrechtliche Einschrän-
 kungen, Gebäudeenergiegesetz, etc.) dazu
 führt, dass der Vermögensgegenstand
 „Immobilie“ nicht mehr den Wert hat, den
 er vor ein paar Jahren noch hatte?

Soweit man im Internet die Frage stellt, ob
 der Kauf von Immobilien ratsam ist, ist
 die Antwort eigentlich immer die gleiche:
 Die Immobilienpreise werden in den
 nächsten Jahren wohl nicht wesentlich
 nach unten gehen, sondern eher eine Seit-
 wärtsbewegung einnehmen. Allerdings ist
 heute wieder ein wichtiger Faktor: Lage,
 Lage, Lage. Dies ist auch der nachfolgen-
 den Aufstellung zu entnehmen.



Älteste Treppenbaufirma Bayerns seit 1706 im Familienbesitz

Hofbauer

Seit 1706

**TREPPENBAU
 TREPPENSANIERUNG**

Dom-Pedro-Straße 2 • 80637 München
 Tel. 0 89 - 7 23 96 32 • Fax 0 89 - 7 23 96 70
 www.hofbauer-treppen.de • E-Mail: info@hofbauer-treppen.de

Stilgerechte Sanierung von Münchens denkmalgeschützten Treppenanlagen:
 Anheben kompletter Treppenanlagen • Parkettarbeiten • Podesterneuerung
 Trittstufenaustausch von Treppen und Erneuerung • Oberflächenerneuerung

Unsere Referenzen werden Sie überzeugen



MITGLIEDERVERSAMMLUNG HAUS & GRUND SCHÖNWALD

Uwe Silbermann geehrt

Große Veränderungen stehen bei Haus & Grund Schönwald bevor: Uwe Silbermann zieht sich aus der aktiven Arbeit für die Mitglieder zurück. Bereits zu Beginn der Sitzung bedankte er sich für die langjährige Treue der Mitglieder, die große Unterstützung seiner Vorstandsmitglieder und stellte seinen Nachfolger vor. Doch zunächst berichtete er über die Vereinstätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr, die erfolgten Beratungen und die leicht gestiegenen Mitgliederzahlen. Schatzmeister Werner Richter präsentierte einen ausgeglichenen Haushalt, die Kassenprüfung bescheinigte eine sorgsame und korrekte Haushaltsführung, so dass der Entlastung nichts im Wege stand.

In ihrem Referat berichtete Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorstand von Haus & Grund Bayern, über das Heizungsgesetz. Sie betonte, dass Heizungen so lange betrieben werden dürfen, wie sie noch repariert werden können. Werden neue Heizungen benötigt, dürfen bis zum Beschluss über eine kommunale Wärmeplanung alle Heizungen eingebaut werden, sofern sie ab 2029 zumindest mit 15 % regenerativen Energien – und dann mit steigendem Anteil – betrieben werden können. Nach Inkrafttreten der kommunalen Wärmeplanung müssen neu eingebaute Heizungen zumindest mit 65 % regenerativen Energien arbeiten. Spätestens ab 2045 dürfen nur noch regenerative Energien eingesetzt werden. Bis dahin können Heizungen eingebaut werden, die noch anteilig fossile Energieträger nutzen.

Uwe Silbermann ehrte anschließend verdiente Mitglieder für ihre langjährige Mitgliedschaft und bedankte sich für ihre Treue. Der Verein hat in diesem Jahr beschlossen, sich aktiv für soziale Zwecke einzusetzen. Daher erhielten örtliche Vereine, die sich für entsprechende soziale und gesellschaftliche Zwecke engagieren, eine Spende für ihre Tätigkeit. Die Freude war bei den Empfängern groß.

Am Ende der Veranstaltung standen die Wahlen an. Uwe Silbermann stellte den verbleibenden Vorstand und Beirat noch einmal vor und präsentierte seinen Nachfolger: RA Frank Gutowski. Als langjähri-

ger Vorstand von Haus & Grund Hof hat er bereits viel Erfahrung in Vereinsführung und Beratung und kann und wird diese auch in seine Tätigkeit für Haus & Grund Schönwald einbringen. Alle Kandidaten wurden einstimmig gewählt.

Im Anschluss an die Wahlen bestimmten die Mitglieder von Haus & Grund Schönwald Uwe Silbermann zum Ehrenmitglied

des Vereins. Die Landesverbandsvorsitzende Dr. Ulrike Kirchhoff ehrte den scheidenden Vorstand für seine 37jährige engagierte Tätigkeit für den Verein und damit für die Organisation Haus & Grund. Mit einem Schlusswort von Uwe Silbermann und dem neuen Vorstand Frank Gutowski endete die Mitgliederversammlung. KI



Uwe Silbermann, scheidender Vorstand, (5.v.r.) mit dem neu gewählten Vorstand RA Gutowski (4.v.r.), der Referentin Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorstand Haus & Grund Bayern (1.v.r.), und dem Vorstandsteam.

Klimaschutz außer Kontrolle?

Die Begrünung von Dach und Fassade sollte immer nur jenen überlassen werden, die es gelernt haben: den Dachdecker-Fachbetrieben.



Bayerisches Dachdeckerhandwerk

Nur Innungs-Fachbetriebe dürfen dieses Zeichen führen www.dachdecker.bayern



EINSPARPOTENZIAL IM NEUBAU

Kosten senken ohne Kompromisse

Der Bau eines Eigenheims ist eine der größten Investitionen im Leben vieler Menschen. Steigende Baupreise und hohe Zinsen lassen den Traum vom eigenen Domizil oft zur finanziellen Herausforderung werden. Die gestiegenen Grundstückspreise, die hohen Materialkosten und die Löhne für Handwerker und Dienstleister können die Ausgaben rasch in die Höhe schnellen lassen. Angesichts dessen ist es verständlich, dass viele Bauherren nach Möglichkeiten suchen, um Kosten zu sparen. In einigen Bereichen geht das problemlos. Aber Vorsicht: Nicht überall ist es ratsam, den Rotstift anzusetzen. Bauherren sollten zwischen sinnvoller Kostensenkung und riskanten Einsparungen unterscheiden.

Letzteres umfasst vor allem alles, was mit der Statik des Gebäudes zu tun hat. Ein stabiles und sicheres Gebäude erfordert eine sorgfältige Planung und hochwertige Materialien. Gleiches gilt für das Fundament. Fehler oder Nachlässigkeiten an dieser Stelle können zu erheblichen Problemen führen, die langfristig teurer sind als die anfänglichen Einsparungen. Auch beim Thema Dämmung sollte man sich jede Sparmaßnahme zweimal überlegen. Schließlich ist eine gute Dämmung notwendig für die Energieeffizienz und den Wohnkomfort. Sparen Sie daran nicht, da dies langfristig zu hohen Energiekosten und im schlimmsten Fall zu Feuchtigkeitsschäden führen kann. Auch hier ist es ratsamer, in hochwertige Materialien und eine fachgerechte Ausführung zu investieren, um zukünftige Kosten zu minimieren. Bei der Heizung sollte gleichermaßen nicht gespart werden: Eine moderne, effiziente Anlage kann zwar in der Anschaffung teurer sein, rechnet sich jedoch durch



die Einsparungen bei den Energiekosten über die Jahre. Ebenso wichtig ist die Elektronik des Gebäudes. Fehlerhafte oder minderwertige Arbeiten können nicht nur teuer, sondern auch gefährlich werden. Qualifizierte Fachkräfte zu beauftragen ist darum nicht nur eine Frage des Komforts, sondern auch der Sicherheit.

Wo Einsparungen möglich und sinnvoll sind

Nichtsdestotrotz gibt es für Bauherren einige Einsparmöglichkeiten, und diese sind vielfältiger als man denkt. Eine der effektivsten Methoden, um Baukosten zu sparen, ist die Eigenleistung. Das bedeutet, dass man bestimmte Arbeiten selbst übernimmt. Dazu gehören beispielsweise Malerarbeiten, Bodenbeläge oder die Gartenanlage. Wichtig ist, nur solche Arbeiten

selbst zu übernehmen, die man wirklich beherrscht. Fehlerhafte Eigenleistungen können später teure Nachbesserungen erfordern.

Wer lieber die Profis ans Werk gehen lässt, sollte mehrere Angebote einholen und diese mit den Anbietern verhandeln. Oft gibt es Spielraum bei den Preisen, und ein Vergleich der Angebote kann erhebliche Einsparungen bringen. Wichtig ist jedoch, nicht nur die Kosten, sondern auch die Leistungen und Bedingungen zu vergleichen, damit sie dem gewünschten Qualitätsanspruch genügen.

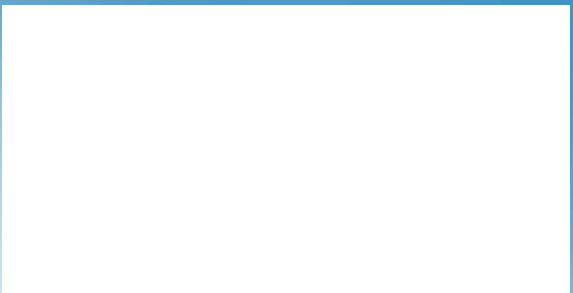
Weniger ist manchmal mehr

Auch bei der Auswahl der Baumaterialien lässt sich Geld sparen. Hier gibt es erhebliche Preisunterschiede, ohne dass dies immer mit einem Qualitätsverlust einher-

NUR 1% PROVISION!Ihr fairer Immobilienmakler
in ganz Bayern.

erfahren • kompetent • bodenständig

**SCHLAUER
VERKAUFEN**Jetzt gratis
Erstgespräch sichern:
0176 1184 5555 oder
per Mail unter
service@schlauer-verkaufen.de



Wir kaufen Mehrfamilienhäuser und mehr!

Wir sind ein privates Family Office mit größerem Immobilienbestand in München. Zur diskreten Erweiterung unseres Eigenbestandes suchen wir laufend Wohn- und Geschäftshäuser, Portfolios, Hausanteile, Erbanteile und Grundstücke. Favorisiert werden Objekte mit einer vermietbaren Fläche von 500 m² bis 5000 m² pro Haus. Im 3-km-Radius um den Marienplatz kaufen wir auch Wohnungen, Läden und Büros.

Wenn Ihnen wichtig ist was mit Ihrem Haus passiert, sind wir der richtige Käufer für Sie. Wir pflegen Ihr Haus so, wie es Ihren Großeltern gefallen würde und lassen Mieter leben. Die Aufteilung vermieteter Häuser mit anschließendem Verkauf als Eigentumswohnungen kommt für uns nicht in Frage.

Nachfolgend einige Beispiele von Objekten, ähnlich denen unseres Bestandes:

