



# ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.



## Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

Sie arbeiten in der Stadt, fühlen sich auf dem Land jedoch wohler? Dann sollten Sie unbedingt unseren Leitartikel auf Seite 1 lesen, der sich mit genau diesem Thema auseinandersetzt.

Sie mieten eine Wohnung oder ein Haus? Dann sollten Sie Seite 3 aufschlagen: wir klären Sie über die Rechtslage auf, welche Fragen Ihr/e Vermieter/in stellen darf und wo sie getrost schweigen dürfen.

Sie überlegen, zu kaufen? Ein Blick auf unsere Immobilien des Monats lohnt sich!

Ihr RE/MAX Bayreuth - Hochfranken Team

RE/MAX Immobilien Bayreuth - Hochfranken  
Kulmbacher Str. 6  
95445 Bayreuth

T 0921 / 800 25 115

E mail@remax-bayreuth.de

## Erhebliches Sparpotenzial beim Immobilienkauf.

Ein Blick ins Umland kann sich lohnen.



Warum das Auto nehmen? Nicht erst seit der Einführung des 49-Euro-Tickets gibt es auch andere Optionen für Pendler. Foto: iStock, yevtony

**So ungeliebt das Pendeln oftmals auch sein mag: Einsparungen von bis zu 63 % beim Kauf eines Eigenheims lassen aufhorchen – wenn man denn bereit ist, eine Stunde zum Arbeitsplatz in der Großstadt zu pendeln. Wir beleuchten die aktuelle Situation und untersuchen Vor- und Nachteile des Konzeptes.**

Dass sich durch einen Umzug in den sogenannten Speckgürtel oder das erweiterte Umland von Großstädten Geld sparen lässt, ist bekannt. Weniger geläufig ist jedoch, wie drastisch sich die Kaufpreise mancherorts reduzieren können. Die aktuelle Marktanalyse des Portals Immowelt untersucht Angebotspreise von Einfamilienhäusern in den 14 größten deutschen Städten samt Umland und geht dabei auch auf die beträchtlichen regionalen Unterschiede ein.

Am geringsten fällt die Ersparnis in Berlin aus, denn wegen der sehr ausgedehnten Fläche der Hauptstadt befinden sich viele Gebiete, bei denen eine einstündige Pendelzeit einkalkuliert werden muss, noch innerhalb oder nahe der Stadtgrenzen, sodass

hier bestenfalls 22 % eingespart werden können. Da lohnt sich dann sogar eher die Zone mit einer 45-minütigen Pendelzeit, in der immerhin noch 19 % Ersparnis machbar sind.

Etwas günstiger kauft man im Umland von Bremen (29 %) und im Ruhrgebiet rund um Dortmund (32 %) und Essen mit immerhin bereits 38 %.

Die größten Einsparungen sind um Dresden (63 %) und Leipzig (61 %) realisierbar. Jedoch auch in Köln (57 %), Düsseldorf (56 %), Hannover (53 %) und Stuttgart (51 %) können Immobilien im innerhalb einer Stunde erreichbaren Umland eine interessante Alternative darstellen.

Sogar in München als teuerster deutscher Großstadt sind trotz der touristischen Attraktivität des Alpenvorlandes mit einer einstündigen Pendelzeit noch 44 % machbar – wer jedoch nur eine Dreiviertelstunde pendeln möchte, muss mit mageren 18 % Einsparung leben.

Apropos teuer – und weil obige Prozentangaben die eigentlichen Preise nicht widerspiegeln: Ein Haus in einstündiger Entfernung von München kostet mehr (4.974 Euro pro Quadratmeter) als ein vergleichbares im Zentrum von Berlin (4.721 Euro). Das ist außerdem annähernd das Vierfache des Kaufpreises im Umfeld von Leipzig (1.271 Euro) oder Dresden (1.348 Euro). Im Stadtzentrum von München muss man gar 8.824 Euro pro Quadratmeter einkalkulieren, in der zweit teuersten Stadt Stuttgart „nur“ 6.445 Euro, wohingegen die Mitte von Bremen mit lediglich

2.622 Euro zu Buche schlägt und damit sogar Dresden und Leipzig noch deutlich unterbietet.

Bleibt allerdings die sehr individuelle Frage, ob und wann sich Pendeln wirklich lohnt. Bei der Bezifferung der Fahrtkosten kann das 49-Euro-Ticket eine teils deutliche Senkung bewirken. Eine langfristige Planbarkeit ist allerdings nur bedingt möglich, da die Entwicklung des Ticketpreises von künftigen politischen Entscheidungen abhängt.

Neben kalkulierbaren Zahlen spielt aber auch der Stressfaktor auf der jeweiligen Strecke eine entscheidende Rolle. Wer zwar täglich zwei Stunden unterwegs ist, aber lediglich mit einem Minimum an Störfaktoren wie Stau, mehrfachem Umsteigen, Verspätungen oder lästiger Parkplatzsuche rechnen muss, hat bessere Chancen, sowohl bei der Arbeit als auch zuhause erholter und zufriedener anzukommen.

Sehr hilfreich ist es auch, wenn das Pendeln sinnvoll genutzt werden kann. Zeit mit der Familie lässt sich

dadurch zwar leider nicht ersetzen, doch können Musik, ein gutes Buch oder Hörbuch, die Lieblingsserie auf dem Tablet oder auch eine Handarbeit die Reisezeit abwechslungsreich und stressfrei gestalten – wenn die äußeren Umstände es zulassen. Es ist auf jeden Fall sinnvoll, Schnäppchen hin oder her, sich vor einem möglichen Immobilienkauf im Umland die erforderliche Pendelstrecke näher anzusehen und auch selbst zu testen.

Quellen: immowelt.de, capital.de, postbank.de, wiwo.de, businessinsider.de, persona.de, fr.de

## Nudelauflauf mit Tomaten & Mozzarella.

Ein beliebtes Familienessen für Klein und Groß.



**Und so geht es:** Zwiebel, Knoblauch und Chilischote fein hacken, Kirschtomaten halbieren. Parmesan reiben und Mozzarella grob würfeln. Basilikumblätter abzupfen, waschen und trocken tupfen. In einem großen Topf Salzwasser zum Kochen bringen und die Nudeln al dente garen.


Währenddessen in einer großen Pfanne Olivenöl erhitzen und die Zwiebel, den Knoblauch und die Chilischote darin anschwitzen. Passierte Tomaten hinzufügen und die Sauce ein paar Minuten köcheln lassen. Dann die Sahne und den geriebenen Parmesan unterrühren und mit Salz, Pfeffer und einer Prise Zucker abschmecken. Die fertigen Nudeln in die Pfanne zur Sauce geben, Pfanne vom Herd nehmen und die halbierten Kirschtomaten und die Hälfte der Mozzarellawürfel unterheben. Basilikumblätter in Streifen schneiden und ebenfalls unterheben.

Alles in eine Auflaufform geben, mit dem restlichen Mozzarella bestreuen



**Zutaten:**

- 500 g passierte Tomaten
- 400 g Rigatoni oder Penne
- 400 g Kirschtomaten
- 200 ml Sahne
- 125 g Mozzarella
- 50 g Parmesan
- 2 Knoblauchzehen
- je 1 Zwiebel, Chilischote
- 1 Bund Basilikum
- n. Bed. Olivenöl, Salz, Pfeffer, Zucker



und ca. 20 Minuten auf der mittleren Schiene im heißen Backofen bei 200 °C Ober-/Unterhitze bzw. 180 °C Umluft gratinieren. **Guten Appetit!**

## Naturschutz im hauseigenen Biotop.

Ein Regengarten ist umweltfreundlich und attraktiv.

**In städtischen Gebieten leisten Regengärten – als Element des Schwammstadtkonzepts – schon länger ihren Beitrag zum nachhaltigen Regenwassermanagement. Doch angesichts zunehmender Wetterextreme liebäugeln auch Haus- und Gartenbesitzer zunehmend mit der Anlage einer solchen vielfältig bepflanzbaren Versickerungsfläche im eigenen Garten. Wir sagen Ihnen, worauf es dabei ankommt.**

„Regengärten sind begrünte Senken, in die das Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und Einfahrten geleitet wird. Sie absorbieren bis zu 30 % mehr Wasser als Rasen und sind wichtige

Biotope, weil sie zahlreichen Tieren ein Zuhause bieten“, bringt es die Gartendesignerin und Sachbuchautorin Annette Lepple auf den Punkt. Ein solches Biotop ist also nicht nur praktisch, weil es Schäden an Haus und Garten durch Starkregen verhindert: Bepflanzt mit einheimischen Stauden, Gräsern und Sträuchern, die wechselfeuchte Standorte mögen, bietet es Lebensraum und Nahrung für Vögel, Schmetterlinge und Bienen und fördert so die Artenvielfalt.

Versierte Hobbygärtner können die Versickerungsmulde selbst anlegen und müssen dabei nicht tief graben: Experten zufolge haben bereits zehn bis 15 Zentimeter Höhenunterschied

einen großen Effekt. Die Größe des Regengartens sollte 20 % der Fläche betragen, von der das Oberflächenwasser eingeleitet wird. Damit sich das Wasser sammeln, langsam versickern und verdunsten kann, sollte man einen möglichst sonnigen Standort wählen – in mindestens drei Meter Abstand zum Haus. Achten Sie zudem darauf, dass der Ablauf tiefer als der Einlauf liegt und dass keine Baumwurzeln in der Nähe sind. Rohre braucht der Regengarten nicht, das Wasser sollte vielmehr oberirdisch in das Auffangbecken eingeleitet werden, um Rückstaus durch Verstopfung der Verbindungsrohre zu vermeiden.

**Unser Tipp:** Wenn Sie eine Zisterne integrieren, können Sie das gesammelte weiche und im Biotop gefilterte Wasser für die Gartenbewässerung und darüber hinaus für Toilettenspülung und Waschmaschine verwenden.

Bevor die Pflanzen ins Biotop einziehen können, werden die oberen Bodenschichten mit Kies und Sand

aufgelockert. So kann das Wasser langsam versickern und es entsteht keine Staunässe. Für die Mitte der Mulde eignen sich hochwachsende Gräser wie Chinaschilf, Pfeifengras und Rutenhirse. Auch Stauden wie die Indigolupine und diverse Iris-Arten sowie Gehölze, die zeitweise viel Feuchtigkeit vertragen (z. B. Perückenstrauch, Mönchspfeffer, Wildrosen und

Hartriegel) sind geeignet. Wählen Sie für den Randbereich Pflanzen, die gut mit Trockenheit zurechtkommen oder tief wurzeln wie Wolfsmilch, Gamander, Färber-Hundskamille, Nachtkerzen und Taglilien. Bedecken Sie den Boden um die Pflanzen herum mit einer Mulchschicht, um die Feuchtigkeit zu halten und das Unkrautwachstum einzudämmen.

## „Wollen Sie Kinder?“

### Was der Vermieter fragen darf – und was nicht.



**Wer eine Wohnung zu vermieten hat, darf mit einer Vielzahl von Interessenten rechnen und hat die Qual der Wahl, den geeigneten Bewerber herauszufiltern. Dazu darf er dem Mieter einen Fragenkatalog vorlegen, die Mieter selbstauskunft. Doch allzu großer Neugierde schiebt der Gesetzgeber einen Riegel vor: Sind die Fragen zu persönlich, hat der Interessent das Recht zu liegen.**

Wie hoch ist Ihr Einkommen? Wollen Sie Kinder? Haben Sie Haustiere? Woher stammen Sie (ursprünglich)? – Das durchaus berechnete Interesse des Vermieters, zu wissen, wer in seine Wohnung zieht, darf nicht die Persönlichkeitsrechte des Wohnungsinteressenten verletzen. Laut Deutschem Anwaltverein (DAV) dürfen Vermieter nur Fragen stellen, die objektiv für den Mietvertrag beziehungsweise das Mietverhältnis relevant sind. Persönliches ist tabu. In der Mieterselbstauskunft dürfen demnach neben den persönlichen Daten (Name, Anschrift, Telefonnummer) das Einkommen, Beruf und Arbeitgeber abgefragt werden. Auch die Frage nach der Anzahl der miteinziehenden Personen und nach vorhandenen Haustieren ist erlaubt.

Um sich ein Bild von der Bonität des Interessenten zu machen, darf der Vermieter außerdem eine SCHUFA-

Auskunft verlangen bzw. anfordern – allerdings erst vor Abschluss des Mietvertrages. Auch Einkommensnachweise darf er sich erst vorlegen lassen, wenn er sich für einen Interessenten entschieden hat.

Es ist im Interesse des Bewerbers, alle Fragen zum Thema Einkommen und Zahlungsfähigkeit ehrlich zu beantworten. Werden relevante Fakten verschwiegen, kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen (§ 543 BGB) oder den Mietvertrag wegen arglistiger Täuschung anfechten (§ 123 Abs. 1 BGB), auch wenn die Miete pünktlich bezahlt wurde. Die Auskunftspflicht umfasst auch etwaige Insolvenzverfahren oder Räumungstitel wegen Mietrückständen. Mietinteressenten, die arbeitslos bzw. von Sozialleistungen abhängig sind, müssen dies dem Vermieter sogar ungefragt mitteilen.

#### **Die Lizenz zum Lügen? Hier ist Flunkern erlaubt!**

Wie in einem beruflichen Bewerbungsgespräch gilt auch für die Mieterselbstauskunft: Familienplanung, Krankheiten, Behinderungen, sexuelle Orientierung, Vorstrafen bzw. strafrechtliche Ermittlungsverfahren, ethnische Herkunft und Konfession sind ebenso Privatsache wie die Mitgliedschaft in Parteien, Gewerkschaften oder Mietervereinen (vgl. Artikel 2 und 3 GG zur Freiheit der Person und Gleichbehandlung), Fragen danach müssen nicht bzw. nicht ehrlich beantwortet werden. Lügen darf der Mietinteressent auch bei der Frage nach seinen Hobbys, die gewöhnlich auf seine Sozialverträglichkeit in einem Mehrparteienhaus abzielt. So kann er schreiben „lesen“ und „klas-

sische Musik hören“, auch wenn er im Wohnzimmer Trompete spielt und am liebsten laute Rockmusik hört. Ob dies allerdings ratsam ist, sei dahingestellt. Rechtliche Folgen haben solche Falschangaben zwar nicht, und der Vermieter darf deswegen auch nicht kündigen, doch könnte die Kulanz im Mietverhältnis darunter leiden.

Auch die Frage, ob der Wohnungsinteressent raucht (was ja grundsätzlich in der Mietwohnung erlaubt ist), unterliegt dem Datenschutz. Grundsätzlich gilt: Was der Mieter innerhalb der Mieträume macht, geht den Vermieter nur dann etwas an, wenn die Bausubstanz gefährdet wird oder Mieterbeschwerden vorliegen.

Wer angesichts zahlreicher Mitbewerber bei steigender Wohnungsnot im Rennen bleiben will, sollte allzu persönliche Fragen nicht einfach ignorieren, sondern lieber zu einer Notlüge greifen und so unzulässige Benachteiligung im Keim ersticken. „Interessenten sollten möglichst auf alle Punkte freundlich antworten“, rät Mieterbund-Sprecher Ropertz.

Unser Tipp für Mietinteressenten: Planen Sie voraus, indem Sie eine Selbstauskunft ausfüllen (Vorlagen gibt es im Internet z. B. unter [mietrecht.de](http://mietrecht.de)), und überreichen Sie diese dem Vermieter unaufgefordert bei der Wohnungsbesichtigung. Unzulässige Fragen sind darin natürlich nicht enthalten.

Quellen: [deutschesmietrecht.de](http://deutschesmietrecht.de), [anwaltauskunft.de](http://anwaltauskunft.de), [mieterbund.de](http://mieterbund.de), [wiwo.de](http://wiwo.de), [test.de](http://test.de), [ratgeber.immo-welt.de](http://ratgeber.immo-welt.de), [swr.de](http://swr.de), [fr.de](http://fr.de), [welt.de](http://welt.de), [sueddeutsche.de](http://sueddeutsche.de)





## Renovierungsobjekt zum Spitzenpreis

### Kronach - Neusees

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus in Kronach / Neuses mit 10 Zimmern auf 240 m<sup>2</sup>, verteilt auf 3 Etagen. Das Haus ist massiv gebaut, voll unterkellert und hat einen ausgebauten Dachboden. Der Keller kann als Stauraum, für Hobbys oder auch als Wohnraum genutzt werden.

Das entkernte Erdgeschoss bietet individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Eine Einbauküche ohne Elektrogeräte und ein Kamin sind vorhanden. Das Haus bietet Gartennutzung, eine Terrasse und einen Balkon.

Ihr Ansprechpartner: Thilo Homberger



## Teichgrundstück mit Räucherofen

### Schauenstein - Volkmannsgrün

Entdecken Sie Ihr neues Paradies in Schauenstein / Volkmannsgrün. Ein einzigartiges Freizeitgrundstück in idyllischer Lage, perfekt für private Rückzugsorte, landwirtschaftliche Projekte und vieles mehr.

Genießen Sie die Ruhe des Landlebens und die Nähe zu Schauenstein mit allen Annehmlichkeiten. Sichern Sie sich ein Stück Freiheit und unendliche Möglichkeiten – eine seltene Gelegenheit für persönlichen oder investierenden Nutzen.

Ihr Ansprechpartner: Jörg Tovarek

## Träumen auch Sie von einer Immobilienkarriere?

**Dann melden Sie sich noch heute!**



Was wir Ihnen als Arbeitgeber bieten:

- Qualifizierte Aus- und Weiterbildungen
- Coaching durch Expert/innen
- Karriere durch Spezialisierung
- Teamarbeit im Gemeinschaftsbüro
- Optimale Verdienstmöglichkeiten
- Sicherheit der starken Marke

**Adresse** RE/MAX Immobilien Bayreuth - Hochfranken  
Kulmbacher Str. 6  
95445 Bayreuth