



ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.



Editorial

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Wir alle haben die Folgen der Inflation in den letzten Jahren besonders in unserem Geldbeutel gemerkt.

Eine Kapitalanlage ist perfekt geeignet, um der Inflation entgegenzuwirken.

Auf der dritten Seite unserer ImmoAktuell können Sie nachlesen, wie Sie mehr Planungssicherheit für Ihre Mieteinnahmen haben.

Wenn Sie noch eine Kapitalanlage suchen, um Ihr Geld inflationssicher anzulegen, melden Sie sich bei uns - wir beraten Sie gerne und finden eine Immobilie, die zu Ihnen passt.

Viel Spaß beim Lesen wünscht Ihr RE/MAX Bayreuth - Hochfranken Team.

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

www.remax-bayreuth.de
T 0921 / 800 25 115
E mail@remax.de

Land unter: Welche Versicherung zahlt?

Starkregen und Flusshochwasser verursachen enorme Kosten.



Meteorologen zufolge nehmen Extremwetterlagen zu. Laut Gesamtverband der Deutschen Versicherer (GDV) haben sich allein die Kosten für die Beseitigung von Starkregenschäden in den vergangenen Jahren verzehnfacht. Foto: iStock, Animaflora

Nach einer vorläufigen Schätzung belaufen sich allein die versicherten Schäden in Bayern und Baden-Württemberg durch die heftigen Regenfälle Ende Mai und Anfang Juni dieses Jahres auf zwei Milliarden Euro. Der Bundesverband der Verbraucherzentrale (vzbv) fordert, dass Elementarschutz in neuen und bestehenden Wohngebäudeversicherungen zur Pflicht wird.

Nur etwa die Hälfte aller Privathäuser in Deutschland sind gegen Schäden durch Naturgefahren wie Hochwasser, Überschwemmung und Starkregen versichert. Doch zeigte das diesjährige Hochwasser in Süddeutschland, dass man keineswegs am Fluss wohnen muss, um davon betroffen zu sein.

Die Wohngebäude- und Hausratversicherung deckt lediglich Schäden ab, die durch Hagel, Blitz und Sturm entstanden sind. Für andere durch das Wirken der Natur verursachte Schäden wie Überschwemmung, Rückstau aufgrund überlasteter Abflussrohre, Erdbeben, Erdsenkung, Erdbeben,

Schneedruck sowie Lawinen und Vulkanausbrüche braucht man eine Elementarschadenversicherung. Diese Forderung wurde bereits nach der Flutkatastrophe 2021 im Ahrtal und in der Eifel laut, doch der Schutz ist nach wie vor eine freiwillige Entscheidung.

Die Elementarversicherung ist keine Einzelpolice. Schäden an Haus und Nebengebäuden deckt ein Zusatzschutz zur Wohngebäudeversicherung ab. Für Elementarschäden an beweglichem Hab und Gut, also Einrichtungsgegenständen oder technischem Inventar, braucht man einen Zusatz zur Hausratversicherung. Beide Versicherungsleistungen zusammen umfassen die Kosten für die Schadensfeststellung sowie die Reparatur oder Wiederbeschaffung des Hausrates bis zum Neubau des Hauses. Auch etwaige Entsorgungs- oder Abrisskosten sind abgedeckt sowie Hotelaufenthalte, falls Haus oder Wohnung vorübergehend unbewohnbar sein sollten. Auch ein Ausgleich für den Fall einer dauerhaften Wertminderung durch Elementarschäden ist üblicherweise im Paket enthalten.

Der Versicherer entscheidet.

Die Forderung der Verbraucherzentrale, die Elementarversicherung in Hinblick auf den Klimawandel zur Pflicht zu machen, lehnt die Versicherungsbranche bislang unter Verweis auf die regional sehr unterschiedliche Gefährdung ab. Nach wie vor entscheidet also der Versicherer, ob er einen Antrag annimmt oder den Zusatzschutz verweigert. Liegt das Gebäude in einer Risikoregion (ZÜRS*-Zone Klasse 4), etwa im

näheren Umkreis eines fließenden Gewässers, oder ist in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten mehrmals Wasser bei starkem Regen in den Keller gelaufen, wird die Versicherung, dem Risiko des Standorts entsprechend, zumindest hohe Versicherungsbeiträge verlangen. Hier gilt es, die Leistungen verschiedener Versicherer zu vergleichen, und notfalls in den sauren Apfel zu beißen, denn die finanziellen Folgen von Elementarschäden können immens, wenn nicht gar existenzbedrohend sein.

Einen geringen Aufpreis zahlt hingegen ein Hausbesitzer oder Mieter, dessen Eigentum sich in ZÜRS-Zone Klasse 2 befindet, wo statistisch einmal in 100 bis 200 Jahren ein Hochwasser verzeichnet wird. Für Klasse 1 der Zonierung (seltener als einmal alle 200

Jahre) macht eine Pflichtversicherung weniger Sinn.

Pflichten des Versicherungsnehmers. Beachten Sie auch, dass Sie als Versicherter kein Rundum-sorglos-Paket buchen. So sind zum Beispiel Schäden durch Rückstau nur versichert, wenn funktionstüchtige Rückschlagklappen installiert waren. Kombiniert mit der Wohngebäudeversicherung, müssen die Abflussleitungen auf dem Grundstück freigehalten werden. Wurde die Hausratversicherung mit der Elementarschadenversicherung kombiniert, müssen Sachen im Kellerbereich mindestens zwölf Zentimeter über dem Fußboden gelagert werden.

Unser Tipp: Eine solide Grundlage für eine fundierte Risikobewertung des

eigenen Standorts ist der Hochwasserpass. Nach einer kostenlosen Gefahrenanalyse bewerten Fachkundige den Ist-Zustand des Hauses, zeigen Schwachstellen auf und empfehlen effektive und oft auch kostengünstige Schutzmaßnahmen als bauliche Vorsorge. Dies wiederum steigert den Wert des Hauses und fördert die Versicherbarkeit. Mehr dazu finden Sie unter www.hochwasser-pass.com.

*ZÜRS: Zonierung für Überschwemmung, Rückstau und Starkregen, ein vierstufiges Geoinformationssystem zur Einschätzung von Naturgefahren.

Quellen: umweltbundesamt.de, verbraucherzentrale.de, ihk.de, dieversicherer.de, swrfernsehen.de, vergleich.de, zeit.de, tagesschau.de, spiegel.de

Erdbeer-Käsekuchen im Glas.

Einfaches Dessert mit Erdbeeren.



Und so geht es: Die Erdbeeren waschen, das Grün entfernen und die Früchte in kleine Würfel schneiden. Dann die Erdbeeren zusammen mit einem Päckchen Vanillezucker und einem Spritzer Zitronensaft in eine Schüssel geben und vermengen.

Die Sahne aufschlagen, dabei den Zu-

cker und 1 TL Vanillezucker einrieseln lassen. Den Frischkäse vorsichtig unter die geschlagene Sahne heben und die Masse zur Seite stellen.

Jetzt die Butterkekse zu Bröseln verarbeiten. Hierzu können Sie die Kekse entweder in einen Gefrierbeutel geben und sie mithilfe eines Rollholzes zerkleinern oder Sie nehmen einen Stabmixer mit Zerkleinerer-Aufsatz.

Nun werden die Mini-Käsekuchen im Glas geschichtet: Zuerst einige Löffel der Keksbrösel in die Gläser geben und mit der Löffelrückseite etwas festdrücken. Dann großzügig die Creme darauf geben, glattstreichen und zum Schluss die marinierten



Zutaten:

- 500 g Erdbeeren
- 1 ½ Päckchen Vanillezucker
- etwas Zitronensaft
- 400 g Schlagsahne
- 250 g Frischkäse
- 100 g Zucker
- 150 g Butterkekse
- Minze zum Garnieren



Erdbeeren hinzugeben.

Die Cheesecakes bis zum Verzehr im Kühlschrank aufbewahren und mit etwas Minze garniert servieren.

Guten Appetit!

Nutzen Sie die Heilkraft der Natur!

Gesunde Tees und Gewürze aus dem Kräuterbeet.

Jetzt ist die perfekte Zeit, um heimische Wildkräuter zu ernten und zu trocknen: Heilpflanzen wie Lavendel, Salbei und Thymian haben über den Sommer ätherische Öle und andere Wirkstoffe gebildet. Im August gepflückt und getrocknet, können die Kräuter den ganzen Winter über für Tees und zum Würzen verwendet werden.

Die Verwendung von Pflanzen zu Heilzwecken stand im alten Ägypten und im antiken Griechenland ebenso hoch im Kurs wie in der Klostermedizin des europäischen Mittelalters. Seit einigen Jahren erfährt die Kräutermedizin eine Renaissance. Immer mehr Menschen nutzen die Kraft der Natur, anstatt sich lediglich auf die Segnungen der Schulmedizin zu verlassen. Zudem ist das Sammeln bzw. Züchten,

Ernten und Trocknen von Kräutern ein schönes und lohnendes Hobby.

Natürlich haben frische Kräuter ein intensiveres und lebendigeres Aroma als getrocknete. Doch zum richtigen Zeitpunkt gepflückt, hält die Würz- und Heilkraft von gut trocknenden Kräutern wie zum Beispiel Lavendel, Herzgespann, Beifuß, Kamille, Zitronenverbene, Oregano, Majoran, Pfefferminze,

Frauenmantel, Salbei, Rosmarin, Thymian und Waldmeister lange an.

Ernten Sie die Kräuter an einem sonnigen Vormittag, am besten bis zehn Uhr, dann haben sich die meisten Geschmacksstoffe in den Blättern gebildet. Der ideale Zeitpunkt für Kräuter, von denen man nur die Blätter verwenden möchte (z.B. Pfefferminze), ist vor der Blüte. Wollen Sie die Pflanze samt Blüte ernten und trocknen (z. B. Kamille), wählen Sie den Beginn der Blütezeit. Für die gepflückten Kräuter gilt: nur schütteln, nicht waschen, da sonst wichtige Aromen und Wirkstoffe

verloren gehen. Um etwaige Käfer aus den Blüten hervorzulocken, legen Sie Ihre Schätze am besten auf ein knallgelbes Tuch.

Nach der Säuberung werden die Kräuter in kleine, gut aufgefächerte Bündel gefasst, zusammengebunden und kopfüber an einem schattigen, trockenen, warmen (nicht über 35 °C) und belüftbaren Ort aufgehängt und getrocknet. Kräuter mit größeren Blättern breitet man ohne Stängel zum Beispiel auf einem mit einem Baumwoll-Küchenhandtuch bedeckten Rahmen oder Grillrost aus und lässt sie unter glei-

chen Bedingungen trocknen.

Die gebündelten Kräuter sind nach spätestens zwei Wochen trocken, die Blätter nach etwa einer Woche (sie rascheln und knistern beim Anfassen und sind brüchig). Aufbewahrt werden die getrockneten Kräuter in luftdicht verschließbaren beschrifteten Gläsern an einem dunklen Ort bzw. im Küchenschrank. Kräuter, die man zum Würzen nehmen möchte, bewahrt man am besten als Bündel auf und rebelt sie erst beim Zubereiten der Speisen ab.

Erhöhungen moderat gestalten!

Bequem und kalkulierbar: der Staffelmietvertrag.

Im Gegensatz zum klassischen Mietvertrag ermöglicht die Staffelmiete automatische Mietsteigerungen zu vereinbarten Zeitpunkten. Der Vorteil liegt auf der Hand: mehr Planungssicherheit – auch für den Mieter. Ein Vermieter sollte diese Variante jedoch nur wählen, wenn in der vertraglich vereinbarten Zeitspanne keine umfangreicheren Modernisierungen anstehen.

Eine Mieterhöhung erfordert einigen Verwaltungsaufwand. Fristen müssen eingehalten und Begründungen vorgebracht werden. Ganz abgesehen von etwaigen Diskussionen mit dem Mieter, der vielleicht nicht einsieht, warum er auf einmal mehr zahlen soll. Dies alles bleibt dem Vermieter durch den Staffelmietvertrag erspart – vorausgesetzt, er benennt im Mietvertrag korrekt das jeweilige Datum für die regelmäßigen Mieterhöhungen sowie den ab dann jeweils fälligen Mietzins in Euro und der Mieter hat durch seine Unterschrift zugestimmt (auch ungleiche Beträge sind zulässig, vgl. § 557a, Abs. 1).

Wichtig ist auch, dass die Miete zwischen den jeweiligen Staffeln für mindestens zwölf Monate unverändert bleibt und dass sie die in Kommunen mit Mietpreisbremse geltende ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als zehn Prozent überschreitet. „Ist die Miete zu hoch, so wird die aktuelle Staffel auf zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete gekappt, wenn der Mieter dies beanstandet“,

erklärt Fachanwalt für Mietrecht Dirk Clausen. Eine Rüge des Mieters gilt übrigens automatisch auch für alle nachfolgenden Staffeln.

Die ortsübliche Vergleichsmiete stellt den vor Ort üblichen Mietpreis für vergleichbare Wohnungen über einen Zeitraum von sechs Jahren dar (vgl. § 558 Abs. 2 BGB). Zwar ist davon auszugehen, dass dieser repräsentative Querschnitt im Laufe der Folgejahre ansteigt, doch ist man gut beraten, die Erhöhungen moderat zu gestalten. Viele Vermieter wählen deshalb einen Zeitraum von zwei Jahren, bis die nächste Mietstufe in Kraft tritt. (Bei einer Mietpreisüberhöhung von 20 Prozent oder mehr in einer Stadt mit Wohnungsknappheit drohen nach § 5 Abs. 2 des Wirtschaftsstrafrechts Bußgelder bis zu 50.000 Euro.)

Beachtet der Vermieter diese rechtlichen Vorgaben, ist diese Mietvertragsvariante nicht nur bequem und überschaubar, sondern kann auch einträglicher sein als der klassische Mietvertrag. Nicht nur, weil die ortsübliche Vergleichsmiete um bis zu zehn Prozent überschritten werden darf, sondern auch, weil die Kappungsgrenze bei der Staffelmiete wegfällt. Das bedeutet, dass die Miete über einen Zeitraum von drei Jahren um mehr als 20 Prozent (bei Gemeinden mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt sind es nur 15 Prozent) erhöht werden kann.

Nachteil des Staffelmietvertrags.

Einen Haken hat das Modell allerdings: Weitere Erhöhungen der Kalt- bzw. Nettomiete, zum Beispiel infolge von Modernisierungsmaßnahmen, können während der Laufzeit der Staffelung nicht mehr geltend gemacht werden. Nach dem Gebäudeenergiegesetz dürfen Vermietende jedoch seit 1. Januar 2024 die Kosten für den Austausch einer Heizung, abzüglich Fördergelder und einer Instandsetzungspauschale von 15 Prozent, auf die Kaltmiete umlegen. Die Staffelmiete darf dabei höchstens um 50 Cent pro Quadratmeter steigen (§ 559e Abs. 3 BGB).

Generell darf der Vermieter auch bei einem Staffelmietvertrag die Nebenkosten erhöhen, wenn die Betriebskosten steigen oder die Grundsteuer erhöht wird. Voraussetzung hierfür ist allerdings eine klare Klausel im Mietvertrag.

Die Laufzeit einer Staffelmiete ist in Deutschland gesetzlich nicht begrenzt. Der Vermieter kann mit dem Mieter also frei vereinbaren, ob der Staffelmietvertrag befristet oder unbefristet gelten soll. Ist die letzte Mietstufe erreicht und weiter nichts vereinbart, läuft der Vertrag als unbefristeter Standardmietvertrag weiter.

Quellen: gesetze-im-internet.de, ratgeber.immowelt.de, hausundgrund.de, mietrecht.com, finanztip.de, haus.de



Zuhause wie im Urlaub fühlen!

Hof

Dieser schöne Bungalow mit 5 Zimmern bietet viel Platz und Komfort. Garten, Wintergarten, Balkon und Terrasse schenken zusätzlichen Wohnkomfort. Für Fahrzeuge stehen 4 Garagen und ein Außenstellplatz zur Verfügung.

Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet, zusätzlich gibt es ein Gäste-WC und ein weiteres WC mit Dusche im Keller. Die Böden bestehen aus Fliesen und Laminat, teilweise wurden neue Fenster und Dichtungen installiert.

Eine Einbauküche, die keine Wünsche offen lässt, ist ebenfalls vorhanden. Das Grundstück ist im Erbbaurecht bis zum 31.01.2075.

Ihr Ansprechpartner: Andreas Voichtleitner



Exklusives Wohnen mit Alpenpanorama

Schleching

Diese großzügige Dachgeschosswohnung bietet ein unverbaubares Alpenpanorama. Die Wohnung verfügt über hochwertige Echtholzböden und -decken sowie zwei sonnige Balkone mit Ost- und Westausrichtung, einer davon kindergesichert.

Ausstattungshighlights sind die Granitbäder (Bianco Sardo), eine Einbauküche, ein gemütlicher Kamin und neuwertige Kunststoff-Dachfenster (ROTO) mit Jalousien und Fliegenrollo.

Die Nähe zur österreichischen Grenze, der Alpen und wunderschönen Wanderwege macht die Lage besonders attraktiv.

Ihr Ansprechpartner: Jörg Tovarek

Träumen Sie von einer Immobilienkarriere?



Dann werden Sie Teil unseres Teams! Wir sind immer auf der Suche nach engagierten Talenten.

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

Adresse

Kulmbacher Str. 6
95445 Bayreuth

Infos unter

www.remax-bayreuth.de/karriere