



ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.



Editorial

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Auf der dritten Seite lesen Sie wichtige Tipps um eine Auseinandersetzung, aufgrund der Wohnungskündigung, mit ihren Mietern vor Gericht zu vermeiden.

Sie sind auf der Suche nach einer Kapitalanlage? Dann schauen Sie gerne auf der letzten Seite nach unseren Immobilien des Monats.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen der neusten Ausgabe der ImmoAktuell und freuen uns über Ihren Anruf, bei Fragen oder Beratung zu Ihrem Kauf oder Verkauf.

Ihr RE/MAX Immobilien Bayreuth - Hochfranken Team

Kulmbacher Str. 6
95445 Bayreuth

T 0921 800 25 115
M 0151 12 444 344
E thilo.homburger@remax.de

Klare Strukturen und zeitlose Ästhetik.

Die Architektin Antje Bulthaupt verbindet Tradition und Moderne.



Ortstypische Bauweise und zeitgemäße Architektur vereinen sich in diesem Wohngebäude aus dem Jahr 1937 in Kochel am See. Es wurde mit ökologisch unbedenklichen Materialien aus der Region komplett kernsaniert. Fotos: Antje Bulthaupt Architekten

Klimawandel, Nachhaltigkeit, Energieeffizienz – Architekten sehen sich heutzutage mit einigen Herausforderungen konfrontiert. Wie lassen sich Gebäude und Räume realisieren, die in technischer, wirtschaftlicher und funktionaler Hinsicht überzeugen und zudem noch attraktiv sind? Die Newsletter-Redaktion hat mit der Münchner Architektin Antje Bulthaupt gesprochen.



Architektin Antje Bulthaupt.

Frau Bulthaupt, wie verbinden Sie Funktionalität und Ästhetik in Ihren Entwürfen, um einzigartige und anspruchsvolle Gebäude zu schaffen?

Funktionalität und Ästhetik sind für mich untrennbar miteinander verbunden. Ich setze auf klare, durchdachte Strukturen und Materialgerechtigkeit, sodass Gebäude durch ihre Einfachheit eine zeitlose Schönheit ausstrahlen und gleichzeitig effizient funktionieren. Dabei greife ich oft

ortstypische Bauweisen oder Details auf und interpretiere sie neu, um eine feine Verbindung zwischen Tradition und Moderne zu schaffen.

Welche Materialien und Technologien verwenden Sie bevorzugt in Ihren Projekten? Kommen neue Technologien wie digitale Planung, 3D-Druck und intelligente Haustechnik zum Einsatz? In meinen Projekten bevorzuge ich nachhaltige Materialien wie Holz und nachwachsende Rohstoffe und plane ausschließlich digital in 3D (BIM). Wichtiger als überladene Technik sind gut durchdachte Konstruktionen und Grundrisse. Ich vermeide überkomplexe Haustechnik, da sie häufig ineffizient und störanfällig ist.

Inwiefern beeinflussen aktuelle ästhetische Trends und Entwicklungen in der Architektur Ihre Arbeit und Designs? Trends beeinflussen meine Arbeit nur bedingt. Ich orientiere mich an einer Architektur, die auf Langlebigkeit und Funktionalität ausgerichtet ist, statt aktuellen Entwicklungen zu folgen. So entsteht eine Gestaltung, die auch in Zukunft relevant bleibt.

Wie definieren Sie Minimalismus in der Architektur und wie setzen Sie dieses Konzept in Ihren Projekten um? Minimalismus bedeutet für mich die Reduktion auf das Wesentliche, wobei Qualität und Funktionalität immer erhalten bleiben. In meinen Projekten setze ich auf klare Strukturen, nachhaltige Materialien und eine zeitlose, harmonische Ästhetik, die sich in den lokalen Kontext einfügt. Der

bewusste Einsatz regionaler Materialien und Handwerkstraditionen trägt dazu bei, sowohl nachhaltige als auch wirtschaftliche Lösungen zu realisieren.

Welche Strategien und Technologien setzen Sie ein, um die Energieeffizienz Ihrer Gebäude zu maximieren?

Für die Maximierung der Energieeffizienz plane ich mit gut isolierten, passivhausähnlichen Konstruktionen und setze auf erneuerbare Energien sowie natürliche Belüftungs- und Heizsysteme, um Gebäude möglichst autark zu gestalten.

Steigende Preise, Liefer- und Personalengpässe erschweren immer öfter die Umsetzung von Projekten. Wie bewältigen Sie diese Hürden?

Diese Herausforderungen erfordern ein Umdenken hin zu einfacheren, ressour-

censchonenden Bauweisen. Durch den Einsatz nachhaltiger, regionaler Materialien wie Holz reduziere ich Abhängigkeiten von globalen Lieferketten. Eine effiziente, materialgerechte Konstruktion minimiert Kosten und steigert die Energieeffizienz, wodurch Gebäude langfristig wirtschaftlich bleiben. Personal- und Lieferengpässe machen die Prozesse komplexer, bestärken aber meinen Ansatz, mit bewährten, handwerklich umsetzbaren Lösungen zu arbeiten – anstatt auf übertechnisierte Systeme zu setzen, die fehleranfällig und wartungsintensiv sind.

Wie, glauben Sie, sieht die Architektur der Zukunft aus?

Die Architektur der Zukunft wird sich verstärkt auf Regionalität, Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft fokussieren müssen. Nachwachsende Materialien wie

Holz gewinnen an Bedeutung, und energieeffiziente, autarke Gebäude werden zur Norm. Das Konzept des kreislaufgerechten Bauens – also die Wiederverwendung von Materialien – reduziert Abfall und macht Gebäude langfristig nachhaltiger. Der demografische Wandel fordert flexible Wohnkonzepte, die sich an veränderte Bedürfnisse anpassen lassen. Während die Globalisierung den Austausch bewährter Bauprinzipien fördert, wird Architektur zunehmend lokaler und spezifisch auf die Gegebenheiten vor Ort zugeschnitten.

Vielen Dank für das interessante Gespräch, Frau Bulthaupt!

Quellen: scout24.com, Datenanalyse Dr. Klein Trendindikator Immobilienpreise (DTI): 4. Quartal 2024, haufe.de, lbbw.de

Lachs mit grünem Spargel.

Verspricht dir Genuss pur in der Spargelzeit!



Und so geht's: Den grünen Spargel gründlich waschen und die holzigen Enden entfernen. Eine Zitrone in dünne Scheiben schneiden und zur Seite legen. Die zweite Zitrone auspressen und den Saft aufbewahren.

Die Lachsfilets unter kaltem Wasser abspülen, trocken tupfen und mit Salz und Pfeffer von beiden Seiten würzen.

In einer großen Pfanne das Olivenöl bei mittlerer Hitze erhitzen und den gehackten Knoblauch kurz anrösten. Die Lachsfilets hinzufügen und zwei bis drei Minuten pro Seite braten, bis sie goldbraun sind. Anschließend den Lachs vorsichtig aus der Pfanne nehmen und warm stellen.

Den grünen Spargel in derselben Pfanne anbraten und dabei gelegentlich wenden. Nach fünf bis sieben Minuten, wenn der Spargel zart ist, den Zitronensaft darübergeben und mit Salz und Pfeffer abschmecken. Die Lachsfilets zurück in die Pfanne legen und mit den Zitronenscheiben belegen. Den Lachs ein bis zwei Minuten erwärmen, bis er durchgegart ist und alle Aromen aufgenommen hat.



Zutaten

- 2 Zehen Knoblauch, gehackt
- 4 EL Olivenöl
- 4x Beilage Reis oder Kartoffeln
- 600 g Lachsfilet
- 2 Zitronen
- 500 g grüner Spargel
- Salz und Pfeffer



Lachs und Spargel gemeinsam anrichten und mit den Zitronenscheiben garnieren.

Als Beilage eignen sich hervorragend Reis, Kartoffeln oder ein leichter Salat.

Guten Appetit!

Rhododendren jetzt pflanzen!

So gedeiht das Heidekrautgewächs im eigenen Garten.

Rhododendren (wörtlich: Rosenbäume) zählen zu den schönsten, aber auch anspruchsvollsten Blüthengehölzen. Sie können über hundert Jahre alt werden und am passenden Standort zu stattlichen Exemplaren heranwachsen. Die beste Pflanzzeit ist von April bis Mitte Mai und von September bis Mitte November.

Damit der Rhododendron optimal gedeihen und im April und Mai sein großes Farbspektrum entfalten kann, braucht er einen windgeschützten Standort im Halbschatten beziehungsweise lichten Schatten.

Das empfindliche Heidekrautgewächs liebt kalkfreie, sehr lockere, durchlässige

und humusreiche Erde mit einem pH-Wert zwischen 4,5 und 5,5. Bei ungünstigen Bodenverhältnissen sollten Sie die Erde austauschen. Heben Sie dazu pro Pflanze ein 50 Zentimeter tiefes Loch aus, das einen Durchmesser von mindestens 150 Zentimetern haben sollte, und mischen Sie den Aushub mit saurem Substrat. Neben Torf sind auch

kompostierte Rinde, verrottetes Laub (besonders Eichenblätter) oder Nadelerde zur Bodenverbesserung geeignet. Spezielle Rhododendron-Erde gibt es auch fertig zu kaufen.

Rhododendren sind Flachwurzler, werden sie zu tief gepflanzt, stirbt das empfindliche Wurzelwerk ab. Setzen Sie die Pflanze also besser so ein, dass der Ballen ein paar Zentimeter aus dem Boden ragt. (Achtung, die meisten Rhododendren sind giftig, tragen Sie beim Pflanzen Handschuhe!)

Gießen Sie den Rhododendron nach dem Einsetzen gut an und düngen Sie ihn mit einer oder zwei Handvoll Hornspäne, die Sie großzügig im Wurzelbereich ausstreuen. Halten Sie den Boden in den ersten Wochen nach dem Pflanzen konstant feucht. Weiches Gießwasser ist ideal, da Rhododendren empfindlich auf Kalk reagieren. Vermeiden Sie Staunässe.

Zum Schluss bedecken Sie den Boden um die Pflanze noch mit einer etwa fünf Zentimeter hohen Schicht aus Rinden-

mulch oder saurem Kompost. Sie hilft, die Feuchtigkeit im Boden zu halten und Unkraut zu unterdrücken, und schützt den Boden vor Austrocknung und starken Temperaturschwankungen.

Verwenden Sie speziellen Rhododendron-Dünger, um den Nährstoffbedarf der Pflanzen optimal zu decken. Achten Sie auf die Anweisungen auf der Verpackung, um eine Überdüngung im Frühjahr und Sommer zu vermeiden. Wir wünschen Ihnen viel Freude mit dem wunderschönen, üppigen Blütenstrauch!

Es muss nicht vor Gericht enden.

Eigenbedarf klar und nachvollziehbar begründen.

Eigenbedarf ist der häufigste Kündigungsgrund im Mietrecht. Aber nicht jede Eigenbedarfskündigung hat im Streitfall vor Gericht Bestand. Welche Gründe sind zulässig, wenn der Vermieter seine Wohnung für sich oder einen nahen Angehörigen nutzen möchte?

Grundsätzlich ist eine Kündigung wegen Eigenbedarf nur zulässig, wenn der Vermieter die Wohnung für sich selbst, einen nahen Angehörigen oder für Haushaltsangestellte benötigt. Zur nahen Verwandtschaft zählen Kinder, Eltern, Enkel, Großeltern, Geschwister, Stiefkinder, Nichten und Neffen, aber auch Pflegepersonal und Haushaltshilfen. Die Frist für eine Kündigung wegen Eigenbedarf liegt je nach Dauer des Mietverhältnisses zwischen drei und neun Monaten, es sei denn, der Mieter akzeptiert eine anderweitige Vereinbarung in Form eines Aufhebungsvertrages.

Ein typischer Grund, der eine Eigenbedarfskündigung rechtfertigt, ist eine Veränderung des Wohnraumbedarfs des Vermieters etwa wegen Scheidung, Eheschließung, Schwangerschaft oder Einzug von Pflegepersonal. Auch wenn der neue Job des Vermieters von der bislang vermieteten Wohnung wesentlich schneller zu erreichen ist, kann dies eine Eigenbedarfskündigung rechtfertigen.

Strittig ist die Kündigung jedoch, wenn der Vermieter sein vermietetes Eigentum gewerblich nutzen möchte. Juristisch liegt hier kein Eigenbedarf vor, es sei denn, der Vermieter kann

nachweisen, dass es ihm schwerwiegende Nachteile bringt, die Wohnung in dieser Form nicht nutzen zu können.

Nicht durchsetzbar sind vorbeugende Kündigungen, weil zum Beispiel die Tochter oder der Sohn in einem Jahr ein Studium in der Stadt beginnen möchte. Der Eigenbedarf muss tatsächlich gegeben sein.

Alternativwohnung anbieten.

Ist der Vermieter Eigentümer eines Mehrparteienhauses, kann er frei entscheiden, welchem Mieter er kündigt. Allerdings muss er dem Mieter, insofern vorhanden, eine vergleichbare Wohnung anbieten – vorausgesetzt, diese wird zum Ablauf der Kündigungsfrist frei. Tut er das nicht, wird der Vermieter möglicherweise schadenersatzpflichtig und muss beispielsweise die Umzugskosten erstatten. Gibt es alternative Wohnungen, die jedoch nicht geeignet sind, ist dies in der Kündigung darzulegen. Grundsätzlich gilt: Verfügt der Eigentümer über eine, zum Beispiel was Lage und Größe betrifft, vergleichbare leerstehende Wohnung, in die er oder seine nahe Verwandtschaft einziehen könnte, ist eine Eigenbedarfskündigung nicht durchsetzbar.

Das Kündigungsschreiben.

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und spätestens am dritten Werktag des Kalendermonats beim Mieter eingehen, vorzugsweise per Einschreiben. Wichtig ist, den Eigenbedarf im Kündigungsschreiben detailliert, konkret und nachvollziehbar zu begründen. Es muss sachlich klar

dargelegt werden, wer die Wohnung benötigt und warum der Vermieter, sollte er mehrere Mietobjekte besitzen, gerade diese Wohnung braucht. Nicht fehlen sollte auch ein Hinweis auf das schriftliche Widerspruchsrecht des Mieters gemäß § 574 BGB.

Kein Muss, aber ein Gebot der Höflichkeit ist ein wertschätzender, verständnisvoller Tenor, zumal die Kündigung für den Mieter ein Schock sein kann, bringt sie doch eine gravierende Veränderung seiner Lebensumstände mit sich. Aus diesem Grund empfiehlt es sich auch, vor Versenden der schriftlichen Kündigung ein persönliches Gespräch mit dem Mieter zu suchen.

Soziale Härte.

Der Mieter kann der Kündigung widersprechen, wenn ihm ein Wohnungswechsel aus besonderen Gründen wie hohem Alter, Krankheit oder langer Wohndauer nicht zuzumuten ist. Der Widerspruch muss spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses schriftlich erklärt werden (§ 574 BGB).

Vorgetäuschter Eigenbedarf.

Wenn der Vermieter den Eigenbedarf nur vortäuscht, hat der Mieter Anspruch auf Schadenersatz, zum Beispiel für Umzugskosten oder Mietdifferenzen.

Quellen: gesetze-im-internet.de, hausundgrund.de, anwalt.de, finanztip.de, arag.de, mietrecht.com, zdf.de, immowelt.de, declayton-stonehouse.de

Immobilie des Monats



Die Ideale Kapitalanlage

Plauen

Diese 87 m² große Etagenwohnung aus dem Jahr 1915 bietet eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Mit einem Kaufpreis von 63.500 € stellt sie eine wirtschaftlich interessante Option dar.

Die Wohnung verfügt über 2,5 Zimmer, einen Balkon sowie eine modernisierte Küche mit robusten Arbeitsflächen. Fliesen in Küche und Bad sorgen für Langlebigkeit, während große Fenster und Holzböden ein helles, einladendes Wohnambiente schaffen.

Nach der umfassenden Sanierung 1998 präsentiert sich die Immobilie in zeitgemäßem Zustand.

Ihr Ansprechpartner: Daniele Anzalone
Immobilie 25-03-NAI-DA-02

Wunderschöne Wohnung

Bad Steben

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses großzügige Erdgeschossapartment vereint Komfort und Funktionalität auf 130 m². Zwei geräumige Zimmer bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten, während der lichtdurchflutete Wohnbereich ein angenehmes Wohngefühl schafft.

Ein angrenzender Balkon erweitert den Wohnraum nach draußen – perfekt zum Entspannen.

Mit einer Warmmiete von 925 € bietet diese Wohnung ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis und eignet sich ideal für Singles oder Paare. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause und gestalten Sie es nach Ihren Wünschen!

Ihr Ansprechpartner: Jörg Tovarek
Immobilie 25-02-NAI-JT-V04

Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Den Wert Ihrer Immobilie zu ermitteln, ist der erste wichtige Schritt beim Verkauf des Objekts. Sie erhalten damit einen wichtigen Anhaltspunkt, zu welchem Preis Sie Ihre Immobilie auf den Markt bringen sollten.

Ich möchte:

- meine Immobilie vermieten
- meine Immobilie verkaufen
- meine Immobilie bewerten lassen
- _____

Bitte kontaktieren Sie mich:

Nachname Vorname

Telefon

Straße u. Nr.

PLZ und Ort

Hinweis zum Datenschutz:
Ich willige ein, dass meine Daten zur Erfüllung dieser Anfrage vom Immobilienbüro verarbeitet werden dürfen. Ich bin darüber informiert, dass ich diese Einwilligung jederzeit widerrufen kann.



Das Porto übernimmt RE/MAX für Sie.

Deutsche Post 
WERBEANTWORT

Re/max Bayreuth
Kulmbacher Str. 6
95445 Bayreuth

