Ausgabe #7 2025

ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.

Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

gleich zu Beginn unserer neusten Ausgabe der ImmoAktuell erhalten Sie praktische Tipps rund um die Erneuerung Ihrer Fassade.

Auf Seite 3 unserer neuesten Ausgabe finden Sie hilfreiche Hinweise zum Umgang mit Messie-Mietern – und erfahren, wie Sie sich als Vermieter effektiv schützen können.

Sind Sie noch auf der Suche nach Ihrem Eigenheim oder einer attraktiven Kapitalanlage? Dann werfen Sie einen Blick auf unsere Immobilien des Monats – oder rufen Sie uns einfach an. Wir beraten Sie gerne!

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen!

Ihr RE/MAX Bayreuth – Hochfranken Team

Kulmbacher Str. 6
95445 Bayreuth

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

Frischer Look für die Fassade.

So bekommt Ihr Eigenheim ein neues Gesicht.

Abhängig von den Witterungsbedingungen und dem Zustand des Gebäudes sollte die Hausfassade alle 15 bis 25 Jahre erneuert werden.
Foto: peuceta/iStock

„Es gibt keine zweite Chance für den ersten Eindruck“, dieser Grundsatz gilt auch für Gebäude. Die Fassade prägt maßgeblich den Charakter eines Einfamilienhauses, kann die Energieeffizienz verbessern und trägt damit auch zur Wertsteigerung der Immobilie bei. Allerdings sind bei der Fassadengestaltung in Deutschland gesetzliche Vorgaben zu beachten.

Die Farbe blättert, der Putz bröckelt, es sind Risse zu sehen? Dann ist eine Fassadensanierung fällig. Eine gute Gelegenheit, dem Haus eine neue Optik zu verleihen und gegebenenfalls die Dämmung zu verbessern.

Bekennen Sie Farbe!

Hausfassaden müssen nicht monoton und langweilig sein. Um einem Gebäude individuellen Charakter zu verleihen, reichen schon wenige gut gewählte farbliche oder architektonische Akzente aus. Zu den gängigsten Maßnahmen zählt zunächst ein neuer Anstrich. En vogue sind natürliche und Beständigkeit ausstrahlende Farbtöne wie Beige, Sand, Terracotta oder auch Grautöne. Doch auch mutige Akzente in dunkleren Farben wie Anthrazit, Marineblau oder Tiefgrün sind im Trend und geben der Fassade zum Beispiel durch das Inszenieren von Details wie Gesimsen, Fensterrahmen oder Fassadenvorsprüngen einen modernen und eleganten Ausdruck. Auch strukturierende Putztechniken verändern das äußere Erscheinungsbild.

Wer mehr verändern möchte, kann sich für eine Fassadenverkleidung entscheiden. Materialien wie Holz, Klinker, Metall oder Faserzementplatten bieten nicht nur gestalterische Vielfalt, sondern überzeugen auch durch Haltbarkeit und Witterungsbeständigkeit. Ergänzende Elemente wie Fensterläden, Vordächer und nicht zuletzt eine moderne Beleuchtung runden das neue Erscheinungsbild ab und setzen gezielte Akzente.

Grüne Fassade und Wärmedämmung.

Eine attraktive Alternative sind begrünte Fassaden. Sie regulieren das Mikroklima, bieten Kleintieren Nahrung, schützen das Gebäude vor Witterungseinflüssen und steigern damit die Energieeffizienz.

Es ist generell sinnvoll, die Fassadenrenovierung mit einer energetischen Sanierung zu verbinden. Eine außen angebrachte Wärmedämmung – etwa in Form eines Wärmedämmverbundsystems – verbessert die Energieeffizienz des Hauses deutlich.

Gesetzliche Vorschriften beachten!

Bei einfachen gestalterischen Maßnahmen ist meist keine Baugenehmigung erforderlich, doch bevor Sie sich ans Werk machen, sollten Sie die gesetzlichen Voraussetzungen prüfen. Maßgeblich ist die jeweilige Landesbauordnung. Darüber hinaus

gibt es kommunale Bebauungspläne, die regeln, welche Farben, Formen und Materialien im jeweiligen Stadtgebiet zulässig sind. Gestaltungssatzungen dienen dem Erhalt des Ortsbildes. Sie sind insbesondere in Altstädten üblich, können jedoch auch für ganze Stadtteile gelten. Besondere Vorsicht ist bei denkmalgeschützten Gebäuden geboten. Hier muss jede äußere Veränderung vorab mit der zuständigen Denkmalbehörde abgestimmt werden. Auch das Nachbarschaftsrecht spielt mitunter eine Rolle – etwa, wenn eine neue Dämmung über die Grundstücksgrenze hinausreicht oder bei reflektierenden Fassadenelementen.

Staatliche Förderung nutzen.
Die neue Regierung setzt die Förderung energetischer Modernisierungen als wichtigen Baustein der Energiewende fort. Wenn Sie eine Fassadendämmung planen, stehen Ihnen staatliche Fördermittel zur Verfügung – etwa durch die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), über das BAFA oder die KfW. Auch auf kommunaler Ebene gibt es teilweise Förderprogramme, zum Beispiel für begrünte Fassaden oder Maßnahmen zur Verschönerung des Ortsbildes.

Fazit: Mit der richtigen Planung lässt sich die Fassadengestaltung nicht nur optisch ansprechend umsetzen, sondern auch funktional und rechtssicher. So wird das Eigenheim aufgewertet, energieeffizienter gemacht – und erhält ein Gesicht, das zum Stil der Bewohner passt.

Quellen: planundrecht.de, baunetzwissen.de, obi.de anfrage.deutsche-sanierungsberatung.de, haufe.de, Heida-bau.de, energiefachberater.de, holzvomfach.de, kanzlei-herfurther.de

Beeren-Chia-Smoothie.

Lecker, erfrischend und sehr gesund.

Foto: nerudol, iStock

Dieser Smoothie ist nicht nur lecker und blitzschnell zubereitet, er stärkt auch das Immunsystem. Ob mit frischen oder tiefgekühlten Beeren – er lässt sich einfach und schnell zubereiten.

Und so geht's: Frische Beeren waschen und in einen Mixbecher geben (gefrorene Früchte können unaufgetaut verarbeitet werden). Einige Beeren zum Garnieren zur Seite legen.

Joghurt, Chiasamen und Wasser zu den Beeren geben und alles mit einem Stabmixer fein pürieren. Beeren-Chia-Smoothie in zwei Gläser füllen und mit Beeren garnieren.

Wer es etwas süßer mag, kann 1 EL Agavendicksaft dazugeben.

Wir wünschen guten Durst!

Zutaten

Zutaten für einen halben Liter:

- **200 g Beerenmischung frisch oder tiefgekühlt**
- **100 g Joghurt, 1,5 % Fett**
- **200 ml Leitungswasser**
- **1 EL Chiasamen**

Der Duftgarten im Juli.

Ein Genuss für die Sinne.

Ein Duftgarten ist eine wahre Freude für die Sinne und macht jeden Aufenthalt im Freien zu einem wohltuenden Erlebnis. Mit etwas gestalterischem Geschick und der richtigen Pflanzenauswahl können Sie bald die Vielfalt der Aromen genießen.

Ein Garten, der nicht nur das Auge, sondern auch die Nase erfreut, ist eine ganz besondere Oase der Entspannung. Im Juli zeigt die Natur ihre volle Pracht, viele Blüten und Kräuter entfalten ihre intensivsten Aromen. Entscheidend für das sinnliche Erlebnis und auch für die Wirkung auf das limbische System, und damit auf das menschliche Gemüt, ist die richtige Auswahl duftender Pflanzen.

Die Stars im Duftgarten sind der beruhigende Lavendel, der entspannende Jasmin, stimmungsaufhellende Rosen (besonders aromatisch sind alte Sorten und englische Rosen) sowie Phlox, Flieder, Lilien, Duftwicke und -pelargonien. Bis in den Oktober hinein blühen die mexikanische Schokoladen-Kosmee und die Vanilleblume. Für das duftige Aroma am Abend sorgen Nachtkerze und -viole, die Engelstrompete und das Geißblatt.

Unter den Kräutern tun sich Pfefferminze und Zitronenmelisse mit ihrem frischen, belebenden Duft hervor sowie aromatische mediterrane Würzpflanzen wie Rosmarin, Thymian, Oregano, Basilikum, Salbei und Majoran.

Gestaltungstipps für die Duftoase. Wählen Sie einen geschützten, sonnigen Platz. Naturgemäß lieben mediterrane Pflanzen wie Lavendel, Lilien und Rosmarin Wärme und Sonne. Ist der Pflanzort windgeschützt (z. B. durch eine Hecke oder Mauer), bleiben die Düfte länger in der Luft.

Legen Sie Duftinseln an wie beispielsweise ein Kräuterbeet, eine Rosenlaube oder auch einen schattigen Bereich mit Waldmeister und Farnen. Pflanzen Sie intensiv duftende Pflanzen in Gruppen, damit sich ihr Aroma gut entfalten kann. Doch achten Sie darauf, dass die Duftnoten harmonieren und sich nicht gegenseitig überlagern – es sei denn, Sie möchten neue Duftkompositionen entdecken.

Bauen Sie Wege ein: Kies-, Holz- oder Trittsteinwege führen Sie und Ihre Besucher durch die duftenden Bereiche. Besonders attraktiv: ein Barfußpfad, gesäumt von trittfesten Kräutern wie Polsterthymian oder Römischer Kamille. Platzieren Sie die Pflanzen entlang der Spazierwege oder in der Nähe von Sitzplätzen, um ihr Aroma genießen zu können. Unser Tipp für romantische laue Sommerabende: Planen Sie einen Sitzplatz in der Nähe von Abendduftern wie Nachtviole und Geißblatt.

Nutzen Sie Wasser als Duftträger: Wasserspiele wie ein Springbrunnen können die Duftmoleküle besser in der Luft verteilen.

Wenn Chaos das Eigentum gefährdet.

Was tun, wenn der Mieter sich als Messie erweist?

Ein Messie-Mieter kann für den Vermieter zu einer großen Herausforderung werden. Müll, Gerümpel und Unrat können die Wohnung unbewohnbar machen und schlimmstenfalls die Bausubstanz gefährden. Wie können Vermieter ihr Eigentum schützen?

Bedingt durch eine Zunahme an psychischen Erkrankungen und sozialer Isolation, nicht zuletzt während der Corona-Krise, tritt das Messie-Syndrom in den vergangenen Jahren verstärkt auf. Bundesweit, so schätzt man, sind drei Millionen Menschen betroffen und mit ihnen nicht selten die Vermieter, die nicht wissen, wie sie dem Problem begegnen sollen.

Um was geht es eigentlich? – Das Messie-Syndrom ist eine psychische Erkrankung, die sich im zwanghaften Horten von Dingen äußert. Bedingt durch eine Wertbeimessungsstörung fällt es den Betroffenen schwer, sich von Gegenständen zu trennen – mögen diese, objektiv betrachtet, auch nutzlos sein. Altpapier, Verpackungen, defekte Geräte türmen sich auf und lassen die Wohnung im Chaos versinken.

Ist das legal? – „Der Mieter genießt eine große Freiheit, wie er sich und sein Leben einrichtet“, erklärt Rechtsanwalt Dr. Carsten Brückner, Vorsitzender des Eigentümerverbands Haus & Grund Berlin. Ein Mieter darf also so viele Dinge in seiner Wohnung aufbewahren, wie er möchte. Das Horten jahrzehntealter Zeitungen ist Privatsache. Aber auch hier gilt die in bürgerliches Recht gegossene Maxime des Philosophen Immanuel Kant: „Die Freiheit des Einzelnen endet dort, wo die Freiheit des Anderen beginnt“ – bzw. wo andere geschädigt werden.

„Ein Verhalten des Mieters ist spätestens dann vertragswidrig, wenn andere Mieter in ihrem vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt werden“, konkretisiert Brückner. Der Gestank von verdorbenen Lebensmitteln im Hausflur oder Ungeziefer, angelockt von organischen Abfällen – solche Auswüchse des Messiedaseins widersprechen dem grundlegenden Recht auf eine „ordnungsgemäße und vertragsgemäße Nutzung der Mietwohnung“.

Was kann der Vermieter tun? – Zunächst einmal das persönliche Gespräch suchen: In vielen Fällen zahle der Mieter auch unregelmäßig die Miete. Dies sei ein guter Anlass, um die oft sehr schambehaftete Situation zu besprechen, rät Brückner. „Zunächst kann der Vermieter den Mieter im ruhigen Ton auf das Problem ansprechen und ihn bitten, den Unrat zu beseitigen.“

Doch dafür muss er sich natürlich zunächst ein Bild der Lage vor Ort machen. Der Vermieter ist dazu berechtigt, wenn ein begründeter Verdacht auf Schäden oder Pflichtverstöße besteht. Sollte der Mieter die Wohnungsbesichtigung verweigern, kann der Vermieter sie mit einer Duldungsklage erstreiten. Ist Gefahr im Verzug, reicht eine einstweilige Verfügung.

Bleiben die Gespräche erfolglos, folgt eine schriftliche Abmahnung, die dem Mieter eine angemessene Frist setzt, die Wohnung zu entrümpeln und bereits entstandene Schäden zu beseitigen. Erst wenn die gesetzte Frist ungenutzt verstrichen ist, kann der Vermieter eine fristlose Kündigung aussprechen (§ 543 BGB). Die Anforderungen dafür sind im Bürgerlichen Gesetzbuch allerdings relativ hoch angesetzt: „Eine fristlose Kündigung wegen Verwahrlosung ist nur möglich, wenn der Mieter die Wohnung erheblich gefährdet“, erklärt Rechtsanwalt Brückner. Was eine erhebliche Gefährdung ist, definiert das Gesetz jedoch nicht. Hierzu muss immer der Einzelfall beurteilt werden.

Wichtig: Um für einen Rechtsstreit bestmöglich vorbereitet zu sein, sollten sämtliche Beschwerden anderer Mieter, zum Beispiel über Gestank im Treppenhaus oder Ungeziefer, schriftlich dokumentiert werden. Wurden bei der Wohnungsbesichtigung Müllberge vorgefunden, sollte auch dies schriftlich notiert werden. Hilft das alles nichts und der Mieter weigert sich auszuziehen, bleibt dem Vermieter nur noch die Räumungsklage.

Unser Tipp: Nicht jeder Fall muss zwangsläufig vor Gericht enden. Sozialdienste, Betreuungsstellen oder das Gesundheitsamt können unterstützende Maßnahmen einleiten oder betreuungsrechtliche Schritte in die Wege leiten. In Einzelfällen ordnet das Betreuungsgericht sogar eine Räumung an – zur Abwehr gesundheitlicher Gefährdung für den Betroffenen selbst.

Quellen: Quellen: bmj.de, gesetze-im-internet.de, hausundgrund.de, immowelt.de, haufe.de, immoportal.com, Sonntagsblatt.de

Immobilie des Monats

Perfekte Symbiose - Wohnen und Pferde

Wonsees
Kurzbeschreibung der Immobilie:

Dieses charmante, massiv gebaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 1906 wurde innen vollständig saniert und bietet auf ca. 240 m² Wohnfläche acht Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, zwei moderne Bäder, ein Gäste-WC sowie eine offene Wohnküche mit Schwedenofen und Zugang zur Terrasse.

Das weitläufige Grundstück mit ca. 8390 m² ist bestückt mit einem Offenstall, Koppel, Scheune und großzügigen Lagermöglichkeiten – ideal für Pferdehalter und Hobbylandwirte.

Ihr Ansprechpartner: Thilo Homberger

Einfamilienhaus mit Charme

Gefrees
Dieses renovierungsbedürftige Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Gefrees bietet ca. 110 m² Wohnfläche auf zwei Etagen – ideal für Familien oder Paare.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wintergarten mit Blick ins Grüne, der das Haus um eine gemütliche Rückzugsfläche erweitert.

Das ca. 310 m² große Grundstück umfasst einen gepflegten Garten, sowie eine Garage und zusätzliche Stellplätze.

Ihr Ansprechpartner: Marcel Puchta

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.

RE/MAX

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

Thilo Homberger
Kulmbacher Str. 6
95445 Bayreuth