

9/2025



Das Hausbesitzer-Journal für Bayern

Bayerische Hausbesitzer-Zeitung



Übersicht
über Förder-
programme

Neue
BGH-Recht-
sprechung

INHALT

Aktuell

- 428** Übersicht über aktuelle Förderprogramme in München

Mietrecht

- 430** Rauchen als vertragsgemäßer Gebrauch?
439 Aktuelle Rechtsprechung

Immobilie

- 431** Der Immobilienerwerb im Erbfall (Teil 2)

Wohnungseigentumsrecht

- 446** BGH: Klimagerät im Penthouse – Immissionsabwehr
447 Blumenkästen und die Grenzen der freien Entfaltung

Steuerrecht

- 449** Gedanken zur Immobilienübergabe
453 Privilegien der Erbschaftsteuer für Wohnungsunternehmen

München aktuell

- 451** München beschließt neue Stellplatzsatzung

Kurz notiert

- 457** Verbraucherpreisindex

Haus + Grund München

- 458** Seminare

Haus & Grund Bayern

- 464** Seminar
465 Recht kurz gefasst
466 Berichterstattungen

Thema des Monats

- 472** Ferienimmobilien

469 Geschäftszeiten + Impressum

Titelbild:

Foto: istock – penguenstock

EDITORIAL

Jetzt auch das noch: Kürzung der Fördermittel

Klimaschutz ist in aller Munde – die Ziele sind nicht nur hierzulande, sondern in Europa außerordentlich hochgesteckt. Doch während die Politik mit großen Worten hantiert, stehen private Vermieter häufig ratlos vor einem immer dichter werdenden Dschungel an Vorschriften, Verordnungen und Belastungen.

Die Ampelregierung wollte mit dem sogenannten Heizungsgesetz einen großen Wurf machen. Herausgekommen ist ein bürokratischer Versager, der in Sachen Kommunikation und Gesetzgebungstechnik unterirdisch war. Anhörungen ohne Gesetzestext, Stellungnahmefristen von 24 Stunden – wer braucht schon gründliche Überlegungen, wenn man auch einfach drüber bügeln kann? Dass das Bundesverfassungsgericht den Versuch, das Ganze im Eiltempo durchzuprügeln, gestoppt hat, zeigt, dass wenigstens die Judikative funktioniert, wenn es schon die Legislative nicht schafft. Am Ende ist aber auch nichts Besseres dabei herausgekommen und das Heizungsgesetz existiert weiterhin. Die neue Regierung hat nun im Koalitionsvertrag angekündigt: Das Heizungsgesetz soll abgeschafft werden. Klingt gut, oder? Aber glauben Sie wirklich an die komplette Abschaffung? Wahrscheinlich kommt eine gut verkaufte Modifikation – mit neuem Etikett, aber alten Problemen.

Hinzu kommt: Die neue Wirtschaftsministerin Katherina Reiche plant laut Medienberichten eine massive Kürzung der Fördermittel. Es stellt sich erneut die Frage, wer soll das bezahlen? Klimaschutz ist gut und schön – aber er muss auch finanzierbar sein. Und es darf nicht permanent zu Lasten privater Eigentümer gehen. Jüngst wurde die Verlängerung der Mietpreisbremse beschlossen. Wie soll es aber funktionieren, wenn man immer weiter die Mieteinnahmen deckelt und gleichzeitig neue Ausgaben generiert? Die konkrete Ausgestaltung der vereinbarten Abschaffung des Heizungsgesetzes bleibt abzuwarten. Aber eines ist wichtig: Die Politik muss endlich verstehen, dass man nicht alles auf dem Rücken privater Immobilieneigentümer austragen kann. Ansonsten gehen die irgendwann einmal in die Knie. Und das wäre für den Wohnungsmarkt verheerend.

Damit Sie im Förderungsdschungel nicht allein im Dunkeln tapen, haben wir in dieser Ausgabe eine Übersicht über die aktuell noch existierenden Fördermittel zusammengestellt – auch regional. Für eine Beratung stehen Ihnen unsere Energiespezialisten im Rahmen Ihrer Mitgliedschaft gerne zur Seite. Lassen Sie sich beraten, denn besser wird's voraussichtlich nicht ...

Georg Hopfensperger
Chefredakteur



RA Georg Hopfensperger

Aktuelle Rechtsprechung

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, München



RA Rudolf Stürzer

MIETERHÖHUNG WEGEN ENERGETISCHER SANIERUNG

Tatsächlicher Energieverbrauch nicht maßgeblich

Der Vermieter kann gem. § 555b Nr. 1 BGB wegen einer energetischen Modernisierung eine Mieterhöhung verlangen, wenn nach dem Abschluss der zu Modernisierungszwecken vorgenommenen Arbeiten, zum Zeitpunkt der Abgabe der Mieterhöhungserklärung, eine (allein) durch die erfolgte bauliche Veränderung hervorgerufene messbare und dauerhafte Einsparung von Endenergie zu erwarten ist. Dies hat das Gericht im Streitfall unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten – ggfs. mit sachverständiger Hilfe – zu beurteilen. Dabei kann auch auf anerkannte Pauschalwerte zurückgegriffen werden. Dies hat der BGH in einem aktuellen Urteil entschieden.

In dem der Entscheidung zugrundeliegenden Fall ließ die Eigentümerin eines Mehrfamilienhauses anstelle der in den

Wohnungen vorhandenen Einzelöfen eine Gaszentralheizung einschließlich zentraler Warmwasseraufbereitung einbauen und verlangte anschließend eine darauf gestützte Mieterhöhung. Den Einwand der Mieterin, die Vermieterin habe nicht nachgewiesen, dass durch die Maßnahme tatsächlich Endenergie eingespart werde, ließ der BGH nicht gelten. Hierfür ist nämlich nicht ein Vergleich der Energieverbräuche vor und nach der Maßnahme entscheidend. Bei der Beurteilung, ob eine Maßnahme zu einer nachhaltigen Einsparung von Endenergie führt, kommt es nicht darauf an, ob der tatsächliche Energieverbrauch in den Jahren nach der Maßnahme sinkt. Der tatsächliche Energieverbrauch hängt von vielen Faktoren ab u.a. von Witterung



und Nutzerverhalten, so dass der Vermieter nur schwer absehen könnte, ob er die Kosten einer Maßnahme durch eine Mieterhöhung zumindest teilweise auf den Mieter umlegen kann. Maßgeblich und entscheidend ist vielmehr, ob die bauliche Veränderung zum Zeitpunkt der Mieterhöhung eine messbare und dauerhafte Einsparung von Endenergie erwarten lässt. Eine solche Prognose kann auf gutachterlichen Einschätzungen oder anerkannten Pauschalwerten basieren. Anerkannte Pauschalwerte finden sich etwa in der Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohnungsbau vom 8.10.2020 (BANZ AT 4.12.2020 B1; BGH, Urteil v. 26.3.2025, VIII ZR 283/23, NZM 2025, S. 521). ■

RSI
Wohnbau &
Immobilien
GmbH



Wenn Sie Ihr Mehrfamilien- oder Wohn- und Geschäftshaus in München verkaufen wollen ...

... dann sind wir der richtige Partner! Mit 30-jähriger Erfahrung unterstützen wir Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie. Diskrete und zuverlässige Abwicklung. Solventer Kundenstamm.

Unverbindliche Beratung und Wertermittlung. Für Verkäufer kostenfrei.

Wir suchen zur Vermittlung und zur eigenen Vermögensanlage: Mehrfamilienhäuser, Rentenhäuser und Altbauten (auch sanierungsbedürftig oder mit Denkmalschutz) sowie Baugrundstücke für Doppel- und Reihenhäuser und Eigentumswohnanlagen.

Ihr Ansprechpartner: Herr Dipl.-Kaufmann Rudi Schwarz

RSI
Wohnbau &
Immobilien
GmbH



www.rsi-immobilien.de · Telefon 089-127 129 50 · Fax 089-127 129 51
Notburgastr. 3 (am Romanplatz) · 80639 München/Nymphenburg

Gedanken zur Immobilienübergabe

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

Rechtsanwältin/Steuerberaterin Natalia Schütz



RAin Agnes Fischl-Obermayer



RAin Natalia Schütz

Immer wieder beginnen die Fragen der Beratung mit dem Thema: „Was raten Sie uns an, wie wir unser Immobilienvermögen übergeben sollen?“ Hintergrund ist in der Regel, lediglich künftige Erbschaftsteuer für die nächste Generation zu sparen. Wichtig ist es aber auch als Berater, den Blick auf viele Details zu haben: Zunächst sollte nach den persönlichen Verhältnissen gefragt werden: Sind die Immobilieneigentümer miteinander verheiratet, haben sie gemeinsame Kinder oder handelt es sich um eine Patchworkfamilie? In einem zweiten Schritt ist der Bestand des Vermögens festzustellen und selbstverständlich, wer in welcher Höhe Eigentümer von Immobilienvermögen ist.

Übergabe des Familienheims

Oftmals befindet man sich im eigenen Familienheim, das aufgrund der sehr guten Lage mittlerweile extrem im Wert gestiegen ist. Dann macht es natürlich aus steuerlichen Gründen durchaus Sinn, mit einer Übergabe anzufangen. Ist nur einer der Elternteile Eigentümer dieses Familienheims, kann in einem ersten Schritt die Verteilung dieses Vermögens auf beide El-

ternteile sinnvoll sein. Dies geschieht nach § 13 Abs. 1 Nr. 4 a ErbStG steuerfrei, wenn das Familienheim von den Ehegatten allein genutzt wird. Handelt es sich um ein Zwei- oder Mehrfamilienhaus, dann ist der Anteil, der auf das steuerbefreite Familienheim entfällt, im Verhältnis der Wohn- und Nutzfläche zu berechnen.

Beispiel

Soweit sich im Mehrfamilienhaus zehn Wohnungen befinden, alle zehn Wohnungen eine Größe von 100 m² haben, davon neun zu fremden Wohnzwecken vermietet sind und eine als Familienheim genutzt wird, ist der steuerliche Bedarfswert von € 8 Mio. wie folgt aufzuteilen: 10%, also € 800.000 sind aufgrund des Familienheimfreibetrags steuerfrei. Bei Schenkungen unter den Ehegatten sind auch keine Behaltensfristen einzuhalten, auch die Größe der jeweiligen Wohnung ist unerheblich. Der restliche Anteil von 90%, in diesem Fall € 7,2 Mio. ist zwar steuerpflichtig, erhält aber ebenfalls eine Steuerbefreiung von 10% nach § 13 d ErbStG. Der Ansatz für die Schenkungsteuer beträgt daher € 6,48 Mio.

Übergabe nur eines Teils des Mehrfamilienhauses

Wird nur ein Teil des Mehrfamilienhauses übergeben, dann ist die vorgenannte Aufteilung mit diesem Anteil umzusetzen. Die Steuerbefreiung für das Familienheim kann im Fall von nicht in Wohnungseigentum (WEG) aufgeteilten Wohnungen auch nicht durch die Zuteilung von Nutzungsrechten hergestellt werden.

Beispiel

Es handelt sich um Zweifamilienhaus. Die Wohnung im Erdgeschoss wird durch die Ehegatten als Familienheim genutzt, die Wohnung im 1. Obergeschoss ist fremdvermietet. Beide Wohnungen haben eine Größe von 100 m².

Bei der Überlassung des Alleineigentümers (Ehemann) an die Ehefrau überträgt er die Hälfte des Eigentums und übergibt der Ehefrau bezüglich der eigengenutzten Wohnung ein Nutzungsrecht an dieser Wohnung. Für die fremdvermietete Wohnung behält er sich ein Nutzungsrecht vor. Mit der Einräumung des Nutzungsrechts an der Wohnung im Erdgeschoss erhält die Ehefrau dennoch nur für die Hälfte die



„DAHOAM LEBEN IS A FREID!“
Obststandl Didi - Münchner Original

WOHNEN GUT LEBEN
Immobilienverrentung mit Herz & Verstand

FINANZIELL UNABHÄNGIG UND ABGESICHERT IM RUHESTAND.

Nutzen Sie Ihre Immobilie als Geldquelle und bleiben Sie weiterhin lebenslang in den eigenen vier Wänden wohnen. Verschaffen Sie sich ein Finanzpolster, welches Ihnen in Zeiten steigender Kosten und vergleichsweise geringer Rentenerhöhungen ein schönes und entspanntes Leben im Ruhestand ermöglicht. **Welche Verrentungsvariante passt zu Ihrer persönlichen Situation und Ihren Wünschen? Mit 10 Fragen zum richtigen Modell. Kostenfrei auf www.wohnenundgutleben.de oder per Telefon 089 - 21 909 310**

Kostenlose Informationsunterlagen unter Telefon 089 - 21 909 310 oder per Email an info@wohnenundgutleben.de anfordern



Online-Seminar

Haus & Grund Bayern

DienstleistungsGmbH

Spezialthemen Wohnraummietrecht

Mieterhöhungen insbesondere bei Modernisierungen



RAIN Beate Heilmann

Referentin:**Termin:****Gebühr:****Online-****Seminar:****Anmeldung:****Teilnehmerzahl:****Bestätigung:**

Dieses Seminar widmet sich einer immer wieder problematischen Fragestellung des Mietrechts: Dem Umgang mit Mängeln in vermietetem Wohnraum. Dabei spielen bauliche Mängel, etwa durch undichte Fenster ebenso eine Rolle wie Störungen von außen, etwa Lärm, verursacht von Nachbarn. Aber auch das heikle Thema Schimmel wird beleuchtet.

Ein besonderer Fokus wird auf der immer mit diesem Thema verbundenen Frage der Darlegungs- und Beweislast liegen.

RAIN Heilmann geht auch auf die Mängelrüge und die Folgen der Mängel ein. Sie erläutert zudem, unter welchen Voraussetzungen Mietminderungen möglich bzw. ausgeschlossen sind und was bei der Durchsetzung von Kündigungen zu beachten ist.

RAIN Beate Heilmann**Mittwoch, 15.10.2025, Zeit: 9.00 Uhr – ca. 13.30 Uhr**

Mitarbeiter von Ortsvereinen 120,- Euro, Mitglieder der Ortsvereine 180,- Euro

Live-Zoom-Seminar

Für die Online-Teilnahme benötigen Sie lediglich einen aktuellen Browser und ggf. ein Headset. Sie werden ein paar Tage vor dem Online-Seminar den Einladungslink zu einem Zoom-Meeting sowie eine Anleitung zum Einwählen erhalten. Bei einem Rücktritt ab zwei Tage vor Seminarbeginn werden 100 % der Veranstaltungskosten erhoben.

Haus & Grund Bayern DienstleistungsGmbH, seminare@haus-und-grund-bayern.de ohne Beschränkung

nach § 15 Abs. 2 FAO und § 34c Abs. 2a GewO



Für ein angenehmes Wohnklima

Das Kombi-Set gegen Schimmel

Gerade in der nassen und kalten Jahreszeit tritt vermehrt das Problem der zu hohen Luftfeuchtigkeit auf. Durch geringen Luftaustausch und große Temperaturschwankungen setzt sich an den kältesten Oberflächen, wie im Decken-, Wand- und Fensterbereich, Wasser ab. Damit Sie nicht auf eine Leiter steigen müssen, bieten wir Ihnen zur berührungslosen Messung das **Infrarot-Thermometer** an. Das Messergebnis wird sofort angezeigt. Die optimale Ergänzung dazu: Das **Wohnklima-Messgerät**, damit können Sie Ihr Raumklima beobachten und durch aktives Lüften und Heizen Schäden durch Schimmelpilzbefall vermeiden. Bei zu hohen Werten an Luftfeuchtigkeit schlägt das Gerät optisch Alarm.



Stück	Artikel-Bezeichnung	Einzelpreis	Gesamtpreis
	Wohnklima-Messgerät	27,50 €	
	Infrarot-Thermometer	27,50 €	
	Kombi-Set (Infrarot-Thermometer & Wohnklima-Messgerät) statt 55,00 € nur	49,00 €	

Versandkosten € 5,95, über 200 € versandkostenfrei!

online: info@haus-und-grund-bayern.de

per Fax: 089-54041 33-55

per Post: Haus & Grund Bayern DienstleistungsGmbH,
Sonnenstr. 11, 80331 Münchenwww.haus-und-grund-bayern.de/online-shop/

Name, Vorname

Straße

PLZ / Ort

Telefon

E-Mail

Mitgliederversammlung bringt Branchen zusammen

Rechtsanwalt Franz Maushammer, erster Vorsitzender von Haus & Grund Bad Reichenhall, begrüßte die Mitglieder herzlich zur diesjährigen Versammlung. Für das offizielle Grußwort übergab er das Wort an Oberbürgermeister Dr. Christoph Lung. Seine Begrüßung begann mit einem Zitat seines früheren Professors: „Eigentum ist gewonnene Freiheit.“ Vereine wie Haus & Grund, so Dr. Lung, leisteten deshalb einen wichtigen Beitrag für die Gesellschaft. Es folgte der Geschäftsbericht von Rechtsanwalt Maushammer, der insbesondere auf die steigenden Mitgliederzahlen und die intensive Nutzung des Beratungsangebots hinwies. Haus & Grund setzt sich auf kommunaler, landes- und bundesweiter Ebene für private Eigentümer ein. Er zeigte sich stolz, diese Interessen gemeinsam mit seinem engagierten Team vertreten zu dürfen. Im Anschluss wurden der Kassenbericht sowie der Kassenprüfungsbericht vorgestellt. Die Mitgliederversammlung sprach dem Vorstand einstimmig die Entlastung aus. Lucia Hatz, Verbandsjuristin von Haus & Grund Bayern, referierte anschließend unter anderem über Balkonsolaranlagen sowie Unterschiede zwischen dem Mieter-



Erster Vorsitzender Rechtsanwalt Franz Maushammer (1.v.r.) und sein Team, sowie die Referenten Walter Maier (2.v.r.) und Lucia Hatz (3.v.r.)

strommodell und gemeinschaftlicher Stromnutzung. Sie hob hervor, dass beim Mieterstrommodell der Vermieter zur Vollversorgung verpflichtet ist – ein Punkt, der oft unterschätzt wird. Zudem fehlt es vielerorts noch an klarer Rechtsprechung.

Walter Maier von der Hausbesitzer-Versicherung stellte in seinem Beitrag verschiedene Versicherungsarten für Immobilien-eigentümer vor – besonders die Elemen-

tarschadenversicherung, deren Bedeutung angesichts extremer Wetterereignisse weiter wächst.

Zum Abschluss der Veranstaltung entwickelte sich ein offener und lebendiger Austausch, bei dem Vertreter aus Politik, Technik, Recht und Versicherung gemeinsam mit den Mitgliedern ins Gespräch kamen. Rechtsanwalt Maushammer schloss die Versammlung und dankte allen Beteiligten für den gelungenen Abend. LH

NUR 1% PROVISION!

Ihr fairer Immobilienmakler
in ganz Bayern.
erfahren • kompetent • bodenständig

SCHLAUER
VERKAUFEN

1% Provision zzgl. der gesetzlichen MwSt. von 19%, jeweils für den Käufer und Verkäufer.
Bei Kaufpreisen von mindestens 300.000 €, darunter pauschal 3.000 € zzgl. MwSt.



Wir freuen uns
über Ihren Anruf:

0176 1184 5555

oder per Mail unter
service@schlauer-verkaufen.de



Anbieter: schlauer verkaufen, eine Dienstleistung der Härtl Real Estate GmbH, Nördliche Münchner Straße 27a, 82031 Grünwald

MITGLIEDERVERSAMMLUNG HAUS & GRUND GRÖBENZELL

Balkonsolarkraft-Boom und weitere aktuelle Vermieterthemen

Rechtsanwalt Andreas Berger, Vorstand von Haus & Grund Gröbenzell, eröffnete die Mitgliederversammlung und begrüßte die Anwesenden herzlich. In seinem Geschäftsbericht ging er auf besonders häufige Beratungsthemen ein. Dabei wies er ausdrücklich darauf hin, dass es in Gröbenzell keinen offiziellen Mietspiegel gibt. Vorschläge und Werte aus dem Internet seien rechtlich nicht als zulässige Grundlage für eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete anwendbar. Im Anschluss betonte Rechtsanwalt Berger die Bedeutung einer einvernehmlichen Lösung bei mietrechtlichen Auseinandersetzungen, insbesondere bei Mieterhöhungen. Der Versuch einer Einigung sei in vielen Fällen der beste erste Schritt. Darauf folgten der Kassenbericht sowie der Bericht der Kassenprüfer. Die Mitgliederver-

sammlung erteilte dem Vorstand einstimmig die Entlastung. Unter dem Titel „Eigentum aktuell“ hielt Lucia Hatz, Verbandsjuristin von Haus & Grund Bayern, anschließend einen Vortrag, unter anderem zum Thema Steckersolargeräte. Die sogenannten Balkonkraftwerke erfreuen sich aktuell großer Beliebtheit. Im ersten Quartal 2025 waren in Deutschland bereits rund 866.000 dieser Mini-Photovoltaikanlagen installiert – allein 80.000 davon kamen in diesem Zeitraum neu hinzu. Der anhaltende Boom wirft jedoch auch viele rechtliche und praktische Fragen auf, insbesondere für Vermieter und Wohnungseigentümergeinschaften. Nach einer lebhaften Diskussion und einem regen Austausch schloss Rechtsanwalt Berger die rundum gelungene Veranstaltung.

LH



Rechtsanwalt Andreas Berger (2.v.l.) mit seinem Team und Referentin Lucia Hatz (2.v.r.)



GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972



Manuela und Ingo Gerschlauer



*Ihr Münchner
Immobilienmakler
seit über 50 Jahren!*

Nutzen auch Sie unsere ausgezeichneten Dienstleistungen und vertrauen Sie sich unserem Team an.

Wir bieten Ihnen dafür:

- Seit über 50 Jahre Erfahrung mit dem Know-how von heute
- Über 40 Jahre ivd-Mitgliedschaft
- Mehrfach ausgezeichnetes Maklerunternehmen in München und Umgebung laut Capital Maklerkompass 2023
- Ständig aktualisierte und wachsende Kundenkartei mit ca. 40.000 Kunden
- Ein stets umfassender Rundum Service: von der kostenlosen Einwertung bis hin zur Betreuung nach der Beurkundung

Weil Kompetenz in Immobilien einen Namen hat.



Gerschlauer GmbH – Immobilien

Telefon (0)89 749830-0 • Telefax (0)89 749830-24
mail@gerschlauer.de • www.gerschlauer.de

HAUSVERWALTUNG W. ULRICH



Inhaberin Alexandra Staps
Luisenstraße 27, 80333 München
T 089 - 273221 - 0
F 089 - 273221 - 21
E info@hv-ulrich.de



Ferienimmobilien

A family is enjoying a beach at sunset. In the foreground, a young girl in a blue and white patterned dress is running towards the camera, smiling. Behind her, a woman in a similar dress is walking. To the left, a young boy is playing in the sand. In the background, several wooden chalets with multiple levels and balconies are built on a sandy dune. The sky is a warm orange and yellow, and the sand is bright white.

Themen

Faszination der Chalets
Vermieten & Verwalten

FASZINATION DER CHALETs

Rückzugsorte mit Charme und Wertsteigerungspotenzial

Inmitten idyllischer Berglandschaften, umgeben von klarer Luft, rauschenden Bächen und majestätischen Gipfeln, liegen sie verborgen oder thronen mit weitem Ausblick über Tälern: Chalets.

Diese besonderen Ferienimmobilien haben in den letzten Jahren eine bemerkenswerte Renaissance erlebt – nicht nur als Rückzugsort für die Seele, sondern auch als wertbeständige Kapitalanlage. Die Faszination für Chalets ist kein kurzfristiger Trend, sondern Ausdruck eines tief verwurzelten Bedürfnisses nach Authentizität, Naturverbundenheit und Lebensqualität.

Ursprünglicher Charme trifft modernen Luxus

Der Begriff „Chalet“ stammt ursprünglich aus dem französischsprachigen Alpenraum und bezeichnete einfache Hütten, die einst Hirten und Bauern als saisonale Unterkünfte dienten. Heute steht der Begriff für deutlich mehr: hochwertige Ferienhäuser aus Holz oder Stein, die traditionelles Handwerk mit modernem Wohnkomfort vereinen. Massive Holzbalken, Natursteinböden und offene Kamine treffen auf Fußbodenheizung, Wellnessbereiche und Smart-Home-Technologien. Diese Symbiose aus rustikaler Gemütlichkeit und zeitgemäßer Ausstattung macht den besonderen Reiz eines Chalets aus.

Explizit gefragt sind Chalets in klassischen Wintersportregionen. Doch auch abseits der touristischen Hotspots entdecken immer mehr Menschen die Vorzüge dieser Immobilienform: Ruhe, Privatsphäre und



Foto: Peace/stock.adobe.com

ein entschleunigtes Lebensgefühl – eingebettet in die Natur.

Investition mit Emotion und Perspektive

Ein Chalet ist nicht nur ein Ort der Erholung, sondern zunehmend auch ein strategisches Investment. Vor allem Chalets in Alpenregionen verzeichnen eine konstant hohe Nachfrage – sowohl von Käufern als auch von Feriengästen. Die Folge: stabile Wertsteigerungen und attraktive Renditechancen bei der Vermietung. Gleichzeitig spielt der emotionale Wert eine entscheidende Rolle. Wer ein Chalet erwirbt, investiert nicht nur in Quadratmeter, sondern in Lebensqualität, Familientraditionen und persönliche Rückzugsräu-

me. Viele Käufer berichten von der Sehnsucht nach einem Ort, an dem man „ankommt“ – fernab des hektischen Alltags, aber dennoch mit dem Komfort eines hochwertigen Zuhauses.

Nachhaltigkeit und Regionalität im Fokus

Ein weiterer Aspekt, der zur anhaltenden Beliebtheit von Chalets beiträgt, ist das zunehmende Bewusstsein für Nachhaltigkeit. Moderne Chalet-Bauprojekte setzen verstärkt auf regionale Materialien, energieeffiziente Bauweise und umweltverträgliche Technologien.

Solarthermie, Holzpellet-Heizungen und natürliche Dämmstoffe sind längst keine Ausnahmen mehr, sondern Teil eines ver-



Blechdächer

entrostern – streichen vom Fachmann
Instandsetzungsarbeiten – Dachrinnenreinigen

FIRMA OTTO OBERMEIER · MEISTERBETRIEB
Frundsbergstr. 14, 80634 München, Tel. 13 2668



www.isolierglastauschen.de

Neues Isolierglas statt neue Fenster!

Mehr Behaglichkeit mit neuem Wärmeschutzglas – weniger Heizkosten!
Sanierung vor Ort! Seit 45 Jahren.

bau-ko Info Tel: 089.99 96 92 64

Gutachten
Feuchteschäden
Schimmelschäden
Sanierungskonzepte
Dipl.-Ing. (FH) - Bundesverband
Deutscher Sachverständiger e.V.
Manfred Tischer www.svti.de
Telefon 089 / 6223 27 55

vedaco
✓ Verwaltung von Mietshäusern
und Sondereigentum
✓ Umfassende und komplette
Immobilienbetreuung
Haydnstraße 2 • 80336 München
© 089 / 954 5701-72 • www.vedaco.de

Sonnenschutz, Einbruchschutz, Haustüren
nur vom zertifizierten Fachbetrieb Felser



Jetzt unsere Ausstellung besuchen!

felser Heiglhofstraße 6b Tel: 089 / 71 70 99
81377 München www.rollladen-felser.de
SONNENSCHUTZ & SICHERHEITSTECHNIK

**LebensTraum
unterm Dach**
ChrisTOPH-Wohngauben – Licht und Platz

- Beratung und individuelle Planung
- Kostenloses Angebot mit Festpreis
- Eigene Herstellung
- Schnelle, saubere, termingerechte Montage
- Schreinerarbeiten



CHRISTOPH GMBH
Konrad-Zuse-Straße 1 • 85244 Röhrmoos
Tel. 0 81 39/86 23 • Fax 0 81 39/15 72
www.christoph-gauben.de

Hier könnte Ihre Anzeige stehen!
Rufen Sie uns an:
Tel.: 089 - 6990353 oder per E-mail:
info@ar-media.de

**Sachverständiger für
Erkennung, Bewertung
und Sanierung von
Feuchte- und
Schimmelpilzschäden**
Matthias Kraus
0151 / 20 79 65 31
**www.bauschaden-
bayern.de**

Wir sind seit 45 Jahren im Großraum München spezialisiert auf
**Kellersanierung, Bauwerksabdichtung
und Sanierung von Mauerwerk**
Analyse, Beratung und fachgerechte Ausführung durch Fachbetrieb.
Faistauer GmbH, Maxhofstr. 13, 81475 München
www.faistauer.de Tel. 089 / 189 598 08

**Steil- und Flachdächer
Wärmedämmungen**
Tradition und Erfahrung seit 1945
MEISTERBETRIEB **SPENGLEREI**
Schaper-Dachbau GmbH
81829 München www.schaper-dachbau.de 83043 Bad Aibling
Terrassen - Balkone - Dachflächenfenster - Denkmalschutz

Tel. 089-6016163
Tel. 08061-370999
info@schaper-dachbau.de

MÖBEL ZIMMERMANN e. K. Georgenschwaigstr. 32
80807 München
Tel.: 089 – 350 8 351
Möbel & Küchen vom Profi
www.moebelhaus-zimmermann.de
Ihr Partner seit 1937 info@moebelhaus-zimmermann.de

Küchen	Einbauschränke	Wohnzimmer
Polstermöbel	Schlafzimmer	Matratzen
Elektrogeräte	Maßanfertigungen	Lattenroste
Betreuung Umbaumaßnahmen (alle Gewerke aus 1 Hand)		

Altbausanierung
Innungsfachbetrieb seit 1978
sämtl. Maurerarbeiten vom Speicher bis zum Keller,
Balkone, Fassaden, Terrassen, Wärmeisolierung, barrierefreies Wohnen
F.X. Holzbauer GmbH, Gerhardstr. 7-9, 81543 München
Tel. 089 18 18 47, Fax 089 18 15 65, **www.fx-holzbauer.de**

40 Jahre

Abfluss - Rohr- u. Kanalreinigung
Peter Schneider 81549 München, Ständlerstr. 35
TAG + NACHT, SONN- + FEIERTAG
Druckprüfungen prEN1610
☎ 76 63 40
Grubenentleerung, Fettabscheiderservice u. TV-Kanaluntersuchung
Innungsfachbetrieb

über 30 JAHRE

www.abflussdienst-schneider.de

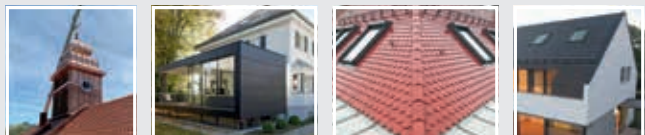
GS Goebel Haustechnik GmbH
Meister für Sanitär- und Heizungstechnik



• Sanitär- und Heizungstechnik	• Komplette Badsanierung
• Solaranlagen	• Reparatur- und Wartungsdienst
• Barrierefreie Bäder	• Gasinstallation

Goebel Haustechnik GmbH
Karl-Theodor-Str. 81 • 80796 München
Tel. 089-2727 3018 • Fax 089-1222 3977
info@gs-goebel-haustechnik.de, www.gs-goebel-haustechnik.de

Gut gedacht, gut gemacht. Unsere Philosophie.
Die Leistung, die wir erbringen, ist mehr als reines Handwerk. Fundament für unsere Arbeit ist Know-how und Erfahrung. Und darauf aufbauend eine Beratung und Planungs-Unterstützung auf die sich Architekten genauso verlassen wie Bauherren.
Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!



VAITL
Vaitl GmbH & Co. Bedachung KG
Ettringer Straße 13
86842 Türkheim
Telefon 0 82 45 / 41 23
info@vaitl-bedachungen.de
www.vaitl-bedachungen.de

Bedachungen • Zimmerei • Spenglerei

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:

