

Aus unserer Region:

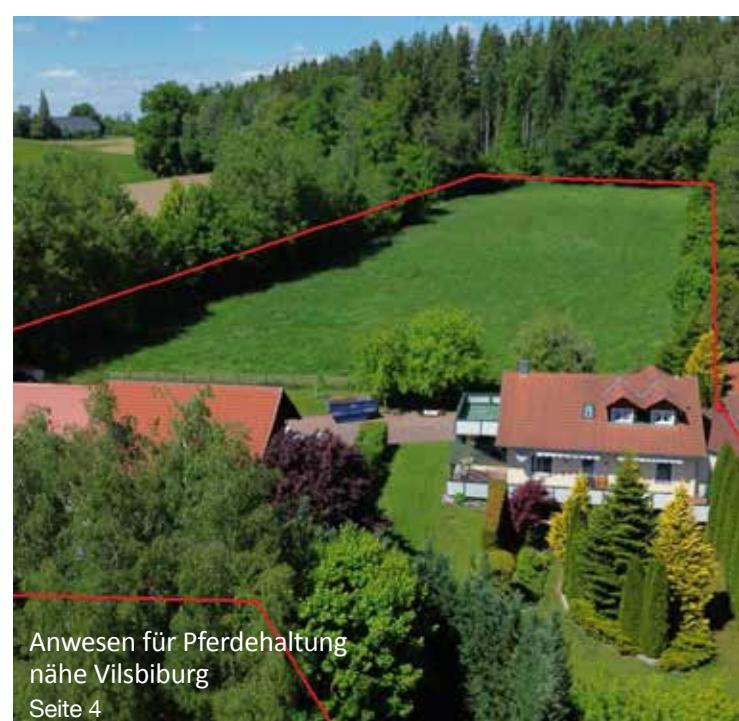
Ausgesuchte Wohn-Immobilien, Verkauf oder Vermietung, Neu oder Bestand, Grundstücke



Nr. 33

Unsere Angebote finden Sie auf [www.vrbank-isar-vils.de](http://www.vrbank-isar-vils.de) und den Seiten 4 und 5.

Immo Zentrum der VR-Bank Isar-Vils GmbH · Stadtplatz 8 · 84137 Vilsbiburg · Telefon 08741/302-2222 · [info@vrbank-isar-vils.de](mailto:info@vrbank-isar-vils.de)



Anwesen für Pferdehaltung  
nähe Vilsbiburg  
Seite 4



Idyllisch am Land,  
Einfamilienhaus Nähe Vilsbiburg  
Seite 4



Liebe Leserinnen und Leser,

der Immobilienmarkt hat sich im laufenden Jahr weiter gefestigt. Die Immobilienumsätze in Bayern im ersten Halbjahr 2025 erreichten mit 11 % ein deutliches Plus gegenüber dem Vorjahr, teilt das IVD-Markforschungsinstitut erfreulicherweise mit. Die Tendenz erleben auch wir, sie gibt uns allen viel Aussicht auf weitere Besserung und Stabilität. Folgend dazu finden Sie in unserer Kundenzitung Orte zum Kraft tanken, Natur erleben, Ruhe genießen, Behaglichkeit spüren. Schaffen Sie sich Ihre persönliche Idylle mit uns. Gerne realisieren wir Ihren ganz individuellen Rückzugsort. Mit der maßgeschneiderten Finanzierung und Versicherung helfen wir bei Bedarf gerne.

Die Immobilien-  
Angebote aus  
unserer Region  
finden Sie auf den  
Seiten 4 und 5.

Ihr



David Velat  
Geschäftsführer Immo Zentrum der VR-Bank Isar-Vils GmbH

**Sie suchen einen Käufer für Ihre Immobilie, wollen aber nicht in eines der vielen möglichen Fettnäpfchen treten und Ihre Nerven schonen?**

**Wir VERKAUFEN Ihre Immobilie – zuverlässig, fair, seriös, partnerschaftlich!**

Da wir nicht an einem Eigenankauf interessiert sind, haben wir wie Sie das gleiche Interesse an einem hohen marktgängigen Preis. Sie können Ihre Immobilie ja schließlich nur einmal verkaufen.  
Kontaktieren Sie uns erst einmal unverbindlich.

<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <b>Immo Zentrum der VR-Bank Isar-Vils GmbH</b>            ■ Aham: Haus zum Herrichten         </div>  <div style="background-color: #005a9a; color: white; padding: 2px 5px; text-align: center;">Seite 5</div>	<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <b>Raiffeisenbank München-Süd eG</b>            ■ München-Harlaching: Charmantes und ruhiges Dreifamilienhaus         </div>  <div style="background-color: #005a9a; color: white; padding: 2px 5px; text-align: center;">Seite 6</div>
<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <b>Dachbegrünung: Mehr als eine Schutzschicht</b>            ■ Mit Photovoltaik Nutzen schaffen         </div>  <div style="background-color: #005a9a; color: white; padding: 2px 5px; text-align: center;">Seite 8</div>	<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <b>Jetzt für 2026 schon planen</b>            ■ Schatten nach Maß mit System         </div>  <div style="background-color: #005a9a; color: white; padding: 2px 5px; text-align: center;">Seite 9</div>
<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <b>VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG, Team Ostallgäu</b>            ■ Bertoldshofen: Einfamilienhaus in familienfreundlicher Ortsrandlage         </div>  <div style="background-color: #005a9a; color: white; padding: 2px 5px; text-align: center;">Seite 11</div>	<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <b>VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG, Team Augsburg</b>            ■ Königsbrunn: Hochwertig ausgestattetes Reiheneckhaus         </div>  <div style="background-color: #005a9a; color: white; padding: 2px 5px; text-align: center;">Seite 15</div>
<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <b>VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG, Team Augsburg</b>            ■ Bobingen: Interessantes Einfamilienhaus auf großem Eckgrundstück         </div>  <div style="background-color: #005a9a; color: white; padding: 2px 5px; text-align: center;">Seite 16</div>	<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <b>VR-Bank Ismaning Hallbergmoos Neufahrn eG</b>            ■ Ismaning: Attraktive Doppelhaushälfte in guter Lage         </div>  <div style="background-color: #005a9a; color: white; padding: 2px 5px; text-align: center;">Seite 20</div>

Nutzen Sie den Immobilien-Service Ihrer Volks- und Raiffeisenbank. Die langjährige Erfahrung von Immobilien-Spezialisten garantiert Ihnen ein Höchstmaß an Sicherheit. Wenn Sie eine schöne Wohnung, ein attraktives Haus oder ein gut gelegenes Grundstück kaufen oder verkaufen wollen, wenden Sie sich vertrauensvoll an Ihre Volks- und Raiffeisenbank.

- Dachbegrünung: Mit Photovoltaik Nutzen schaffen
- Leser fragen – Rechtsanwälte antworten
- Sonnenschutz: Schatten nach Maß mit System
- R+V will Wohngebäudeschäden digital bearbeiten
- R+V: Biker verursachen teurere Unfälle als Autofahrer
- Best of Interior 2025: Die schönsten Einrichtungsideen
- R+V: Autoverkauf geht jetzt auch über die R+V
- R+V: Erheblich weniger Unfälle durch begleitetes Fahren
- Neues Urteil: Namensschild nach Auszug entfernen
- Neues Urteil: Streit um Wohnfläche

- Seite 08
- Seiten 08/09
- Seite 09
- Seite 13
- Seite 13
- Seiten 18/19
- Seite 22
- Seite 22
- Seite 23
- Seite 23



**David Velat**  
Geschäftsführer  
Immobilienverkauf  
david.velat@vrbank-isar-vils.de



**Sigrid Scheidhammer**  
Immobilienverkauf  
sigrid.scheidhammer@vrbank-isar-vils.de

Wir beraten Sie gerne. Anruf genügt.

Immo Zentrum der VR-Bank Isar-Vils GmbH  
Stadtplatz 8 · 84137 Vilsbiburg  
Tel. 08741/302-2222 · info@vrbank-isar-vils.de

## Unsere aktuellen Angebote

### Nähe Vilsbiburg



#### Anwesen für Pferdehalter

ruhige idyllische Naturlage, 1,6 ha. arrond. Grundst. m. 2 Koppeln, Offenstall f. 3-4 Pferde, Sattelkammer..., 3 Garagen, gr. Hof, sehr gepfl. Haus, Bj. 1993, ab 2003 modernisiert/ausgebaut, 160 m<sup>2</sup> Wfl + gr. Terr. + Balkon, 2 Küchen, 2 Bäder, 8,5 Zi., voll unterkellert, Sauna, Werkstatt, Öl-ZH 95, angel. Ziergarten mit Obstbäumen, für 2 Generationen geeignet, ideal f. Pferdehalter, Naturliebhaber, Stadtflüchtlinge...

Bedarfsausweis, Bj 1993, Öl-ZH 1995, G, 222,3 kWh/m<sup>2</sup>a

€ 995.000 \*

### Gemeinde Kröning



#### Stilvolles Anwesen in Alleinlage

parkähnliches 8.200 m<sup>2</sup> Grundstück, fast uneinsehbar, ehem. altes Bauernhaus, teils Holzblockbauweise, ab den 1980ern renoviert, Öl-ZH 2006, stilvolles 80 m<sup>2</sup> Wohnzimmer mit Galerie, 6 Zimmer, 2 Küchen, 4 Bäder, mind. 300 m<sup>2</sup> Wfl, Modernisierungsbedarf, ehem. Scheune mit 350 m<sup>2</sup> Grundfläche als Werkstatt, Atelier, Lager, idyllische Freisitze, Garagen, Nebengebäude, Teich, alter Baumbestand

Bedarfsausweis, Bj 1752, Öl-ZH 2006, G, 222.9 kWh/m<sup>2</sup>a

€ 890.000 \*

### Nähe Vilsbiburg



#### Einfamilienhaus – Idyllisch am Land

auf drei Seiten von Wiesen und Feldern umgeben, freier Blick in die Natur, 667 m<sup>2</sup> Grund mit Obstbäumen, 2 Terrassen, Geräteschuppen, große Werkstattgarage für Schrauber, EFH Bj. 1984, teilmordenisiert, 152 m<sup>2</sup> Wfl. + Terr. + Balkon, EG topmodern umgebaut – offenes Wohnen/Essen mit Küchenblock - Gaggenau, Speis, Gäste-WC mit Dusche, 3 Schlafzimmer, Bad mit Dusche und Wanne, AR/WC, voll unterkellert, teilw. Fußbodenhzg, Öl-ZH 84 mit Solar, ideal für Stadtflüchtlinge, Landmenschen, Autobastler ...

Verbrauchsausweis Bj 1984, Öl-ZH, D 111,56 kWh/m<sup>2</sup>a

€ 499.000 \*

### Zwischen Ampfing und Velden



#### Einfamilienhaus – Familientraum am Land

sehr ruhige Siedlungslage in kleinem Dorf, kurze Wege in die Natur, Bergblick bei Fön, liebevoll angelegter Garten, 619 m<sup>2</sup> Grund, top gepflegtes EFH Bj. 1996, 171 m<sup>2</sup> Wfl, großes Wohnen/Essen, 4 Schlafzimmer, Büro, 2 Bäder, 2 WC, voll unterkellert, Wintergarten, Süd-Terrasse, D-Grg, neue Böden, EBK kann abgel. werden, ideal für Familien mit Platzbedarf, 2 Generationen, Stadtflüchtlinge ...

Verbrauchsausweis, Bj 1996, Öl-ZH, D 106,29 kWh/m<sup>2</sup>a

€ 469.000 \*

\* zzgl. 3,57% Käuferprovision inkl. ges. MwSt.

## Weitere Angebote

### Landshut, Klötzlmüllerviertel



#### 3-Zimmer-Altbauwohnung

Top Lage, 2. OG mit 56 m<sup>2</sup> Wfl., ohne Lift, nur 6 Wohnungen, Bj 1933, Wohnen, Essen, Schlafen, Kochen, Bad Mansarde mit Wanne und WM-Anschluss, Gas-Etagenheizung 1984, 2-fach Kunststofffenster, Rollos, Kellerabteil, Gemeinschaftsgarten, KFZ Stellplatz, zeitnah verfügbar

Bedarfsausweis, Bj 1933, Gasetagenheizung 1984, H 252,9 kWh/m<sup>2</sup>a

€ 190.000 \*

### Aham



#### Haus zum Herrichten

Wohnhaus mit 5,5 Zimmern, auch als ZFH nutzbar, Bj 1962, Anbau 1980, rund 129 m<sup>2</sup> Wfl., Grund 687 m<sup>2</sup>, mit Garage und Nebengebäude, teilunterkellert, Öl-ZH 1992, PV Anlage 14 kWh, 2-fach Holzfenster, Holzböden, Holzlager, ruhige Wohnsiedlung, umfangreiche Renovierung und Modernisierung sinnvoll

Bedarfsausweis, Bj 1959, Öl-ZH 1992, H, 282,9 kWh/m<sup>2</sup>a

€ 235.000 \*

### Landshut, Achdorf



#### Baugrundstück

Erschlossen, kein Bauzwang, toller Ausblick übers Achdorfer Tal, 521 m<sup>2</sup> Grund für EFH, ZFH ...

€ 468.000 \*

### Nähe Vilsbiburg



#### 3-Zimmer-Wohnung

73 m<sup>2</sup> Wfl, Bj. 1990, Wohnen, Essen und Kochen, Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer, Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und WM-Anschluss, Balkon nach Osten + Südwesten, Fliesen- u. Laminatböden, Kunststofffenster 2-fach, Öl-ZH, kein Aufzug, Kellerabteil, Tiefgaragenstellplatz, Verfügbar ab sofort

Energieverbrauchsausweis, BJ 1990, Öl-ZH, D, 103,9 kWh/m<sup>2</sup>a

€ 235.000 \*

### Vilsbiburg/Grub



#### Ebenerdige Gewerbefläche

57 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Keller, 2 Stellplätze, ideal für Verkauf, Gesundheit, Büro

Verbrauchsausweis Öl-ZH 2016, D, 113 kWh/m<sup>2</sup>a

€ 149.000 \*

### Nähe Aham



#### 4,3 ha Landwirtschaftsfläche

renaturierte ehemalige Kiesgrube, insges. 4,3 ha, davon rund 1,7 ha Ackerfläche, Rest Mischwald, Gehölzbestand, Biotop

Preis auf Anfrage

### zw. Reisbach und Dingolfing



#### 3,2 ha Wald

Fichte, viel Jungwald

Preis auf Anfrage

\* zzgl. 3,57% Käuferprovision inkl. ges. MwSt.



### Immobilien sind Vertrauenssache

Ob kaufen, verkaufen oder vermieten –  
bei uns ist Ihr Immobilienwunsch in guten Händen!

**Patrick Csallner**

Leiter Immobilienvermittlung  
patrick.csallner@raiba-muc-sued.de  
Telefon 089 / 7 59 06 - 834

**Simone Berg**

Assistenz Immobilienvermittlung  
simone.berg@raiba-muc-sued.de  
Telefon 089 / 7 59 06 - 829



#### Gilching

**Lichtdurchflutet mit schöner Dachterrasse**  
Moderne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in ruhiger Lage, Bj. 2009, Wfl. ca. 93,42 m<sup>2</sup> (nutzbare Fläche ca. 110,93 m<sup>2</sup>), hochwertige Parkettböden, Einbauküche, sofort frei, TG-Einzel, E-Ausweis: Verbrauch, EEK: C, Gas-ZH, 90 kWh/(m<sup>2</sup> a)

€ 720.000

Käuferprovision: 2,75 % inkl. MwSt.



#### München-Großhadern (Blumenviertel)

**Kapitalanlage oder Generationenwohnen?**  
Ruhiges Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung, Grund ca. 710 m<sup>2</sup>, Wfl. ca. 284 m<sup>2</sup>, Bj. 1988, voll unterkellert, frei werdend, 2 Garagen, E-Ausweis: Verbrauch, EEK: E, Gas-ZH, 146,7 kWh/(m<sup>2</sup> a)

KP 2.050.000 €

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.



#### München-Harlaching

**Seltenes Anlageobjekt im Münchener Süden**  
Charmantes und ruhiges Dreifamilienhaus, Bj. 1955, Grund ca. 794 m<sup>2</sup>, Wfl. ca. 160,55 m<sup>2</sup>, Nettomieteinnahme p.a 28.000 €, traumhaftes Grundstück, nahe Isar und Perlacher Forst, Entwicklungspotenzial. E-Ausweis: Bedarf, EEK: H, Gas-ZH, 316,55 kWh/(m<sup>2</sup> a)

€ 1.590.000

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.



#### Neuried

**Modernes Ambiente mit praktischem Wintergarten**  
Durchdachte 3-Zimmerwohnung, Bj. 2000, Wfl. ca. 84,5 m<sup>2</sup>, verglaster Balkon ganzjährig nutzbar, 1. OG mit Lift, extra Gäste WC, Einbauküche, TG-Einzel, E-Ausweis: Verbrauch, EEK: D, Gas-ZH, 120 kWh/(m<sup>2</sup> a)

€ 625.000

Käuferprovision: 2,98 % inkl. MwSt.



#### Krailling

**Naturverbundene Waldrandlage im Würmtal**  
Traumhafter Villenbungalow mit Grundstückshighlight, Grund ca. 974 m<sup>2</sup>, Wfl. ca. 220 m<sup>2</sup>, Bj. 64 (Modernisierung 2012), Fußbodenheizung, Natursteinböden, voll unterkellert, umfassend innen und außen modernisiert, E-Ausweis: Bedarf, EEK: D, Öl-ZH (Bj. 2023), 119,6 kWh/(m<sup>2</sup> a)

KP € 1.490.000

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.



#### München-Solln

**Wohnen auf zwei Ebenen mit Privatgarten**  
Ruhige 3-Zimmerwohnung, EG + UG, Bj. 84, Wfl. ca. 95,50 m<sup>2</sup> (Nfl. ca. 131,30 m<sup>2</sup>), 2 Bäder, nahe S-Bahnhof, TG-Duplex, E-Ausweis: Verbrauch, EEK: E, Gas-ZH (Bj. 2003), 152 kWh/(m<sup>2</sup> a)

€ 650.000

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

# Unsere aktuellen Angebote

## München-Forstenried:

### „F146“ – WOHNEN AN DER ALten KUNSTSCHMIEDE Historischer Dorfcharakter mit urbaner Nähe



Keine zusätzliche Käuferprovision!

Rohbau bereits erstellt



Im Forstenrieder Zentrum entstehen zwei moderne und ansprechende Mehrfamilienhäuser in Massivbauweise mit insgesamt 22 Wohneinheiten. Es stehen noch wunderschöne 3-Zimmerwohnungen zur Verfügung. Den Einzug in Ihr neues Zuhause können Sie für Ende 2026 planen.

#### Diese Highlights erwarten Sie:

- Großartige Ost-, Süd- oder Westausrichtung der Terrassen, Balkone u. Gartenanteile
- Hohe Energieeinsparung durch ein modernes Heizsystem und Photovoltaik
- Großzügige Fensterflächen für lichtdurchflutete Räume
- Elektrische Jalousien und Rollläden
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Umsetzung eines Elektromobilitätskonzepts
- Bodenbeläge aus geöltem Echtholzparkett und hochwertigem Feinsteinzeug

#### Nur noch vier Wohnungen frei:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| 3-Zimmerwohnung mit Privatgarten,<br>Wfl. ca. 79,1 m <sup>2</sup> ,      | <b>KP 775.000 €</b> |
| 3-Zimmerwohnung mit Balkon und Terrasse,<br>Wfl. ca. 86 m <sup>2</sup> , | <b>KP 795.000 €</b> |
| 3-Zimmerwohnung mit Dachterrasse,<br>Wfl. ca. 87,4 m <sup>2</sup> ,      | <b>KP 825.000 €</b> |
| 3-Zimmerwohnung mit Dachterrasse,<br>Wfl. ca. 94,8 m <sup>2</sup> ,      | <b>KP 950.000 €</b> |

## Willkommen zu Hause in Geretsried SO EINFACH KANN „SCHÖN“ SEIN!



Auf dem schön gelegenen Grundstück werden zwei erstklassige Mehrfamilienhäuser mit jew. 8 Wohnungen errichtet. Beide Gebäude werden barrierefrei erschlossen und verfügen über einen Aufzug, der jede Etage bequem erreichbar macht. Die durchdacht geschnittenen Wohnungen erfüllen höchste Ansprüche an Komfort und Funktionalität.

KLARES DESIGN. FEINE MATERIALIEN.  
WOHNGEFÜHL MIT CHARAKTER.



Baubeginn erfolgt

#### Wohnungsbeispiele:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| 1-Zimmerwohnung, Wfl. ca. 30,16 m <sup>2</sup> ,               | <b>KP 219.000 €</b> |
| 2-Zimmerwohnung mit Balkon, Wfl. ca. 56,76 m <sup>2</sup> ,    | <b>KP 398.000 €</b> |
| 3-Zimmerwohnung mit Terrasse, Wfl. ca. 74,6 m <sup>2</sup> ,   | <b>KP 539.000 €</b> |
| 3-Zimmerwohnung mit Dachterr., Wfl. ca. 80,84 m <sup>2</sup> , | <b>KP 585.000 €</b> |
| 4-Zimmerwohnung mit Terrasse, Wfl. ca. 88,56 m <sup>2</sup> ,  | <b>KP 599.000 €</b> |

Keine zusätzliche Käuferprovision!

# Mit Photovoltaik Nutzen schaffen

Dächer sind viel mehr als eine Schutzschicht fürs Haus. Zugleich verbergen sich hier wertvolle, oft ungenutzte Flächen mit großem Potenzial. Mit einer Dachbegrünung und einer Photovoltaikanlage (PV) zur umweltfreundlichen Stromgewinnung wird aus dem Schutzdach ein Nutzdach. Das hilft nicht nur beim Energiesparen, sondern leistet einen Beitrag zum Klimaschutz, verbessert die Wohnqualität und steigert den Wert des Zuhauses. Denn was auf großen Gebäuden wie Schulen oder Industriehallen längst Standard ist, lässt sich ebenso auf dem Eigenheim verwirklichen.

Vor allem Flachdächer eignen sich hervorragend für eine Begrünung. Das bringt gleich mehrere Vorteile mit sich: Pflanzen auf dem Dach binden Feinstaub, speichern Regenwasser und kühlen die Umgebungsluft – gerade in dicht bebauten Städten ein wichtiges Mittel gegen Überhitzung. „Eine Dachbegrünung trägt dazu bei, das Mikroklima vor Ort zu verbessern und schafft gleichzeitig neue Lebensräume für Vögel und Insekten“, sagt Jelena Glavina von einem der führenden Dachsystem-Hersteller. Dabei können Hauseigentümer je nach Wunsch und der baulichen Situation zwischen einer extensiven, pflegeleichten Begrünung, einer einfachintensiven Begrünung oder sogar einem nutzbaren Dachgarten mit Sitzbereichen wählen. Neben der Begrünung gewinnt insbesondere die Nutzung der Dachfläche für die umweltfreundliche Stromerzeugung mit Sonnenkraft stark an Bedeutung. Laut Statistischem Bundesamt waren im März 2025 hierzulande gut 4,2 Millionen Photovoltaikanlagen mit einer Nennleistung von insgesamt rund 98.300 Megawatt installiert. Damit nahm die Zahl der Anlagen gegenüber dem Vorjahresmonat um 23,7 Prozent zu. Eine Photovoltaikanlage macht es möglich, einen Teil des eigenen Energiebedarfs direkt vor Ort zu decken – autark, umweltfreundlich und auf lange Sicht kostensparend. In Kombination mit einem Batteriespeicher steht der erzeugte Strom auch in den Abendstunden zur Verfügung, was die Quote der Eigennutzung weiter erhöht. Wer sein Dach nachhaltig nutzen möchte, kann also gleich doppelt profitieren – ökologisch ebenso wie ökonomisch. djd

Herstellerhinweise auf Seite 23



Aus dem Schutzdach wird ein Nutzdach: Eine Dachbegrünung mit Photovoltaik verbessert das örtliche Mikroklima und schafft neue Lebensräume für Vögel und Insekten.



Die umweltfreundliche Energiegewinnung mit Photovoltaik gewinnt weiter stark an Bedeutung, verbessert die Wohnqualität und steigert den Wert des Zuhauses.



*Anfragen von Mietern und Eigentümern erreichen uns von Ausgabe zu Ausgabe. Die Fragen werden von den Rechtsanwälten von HAUS+GRUND München beantwortet. Lesen Sie hier:*

**HANNELORE B. AUS GEISENHAUSEN:** "Auf dem Nachbarbalkon meines Mieters wird regelmäßig geraucht. Mein Mieter fühlt sich dadurch gestört und fordert eine Minderung in Höhe von 15 %. Ist die Minderung gerechtfertigt?"

**HAUS + GRUND MÜNCHEN:** "Belästigungen durch rauchende Mitbewohner führen oft zu Streitigkeiten bis hin zur Geltendmachung von Minderung und Schadensersatz. Mit der Frage, ob entsprechende Forderungen berechtigt sind, hat sich der BGH schon in einer älteren Entscheidung befasst. Danach gehört Rauchen grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung dazu zählt auch ein Balkon (U.v.28.6.2006). Nur übermäßige Belästigungen durch Rauchen können zu Forderungen führen. Wann Immissionen als erheblich zu bewerten sind, ist eine Frage des Einzelfalls. Hierzu hat das AG Remscheid (U.v.2.5.2024) in einem neueren Urteil festgestellt: Verfügt die Wohnung des Mieters über ausreichend Fenster um durch (Quer-) Lüften den Rauch aus der Wohnung zu bringen, so liegt keine erhebliche Beeinträchtigung und somit kein Minderungsgrund vor. Das AG Berlin-Mitte (U.v.13.10.2022) sah in einem anderen Fall eine 10%-ige Minderung als gerechtfertigt an. Durch Öffnungen in der Decke der Wohnung drangen Immissionen, die zu einer erheblichen Störung auch während der Nacht führten. Vorliegend müsste die betroffene Mieterin weitere Angaben machen. Allein die Tatsache, dass in der Nachbarschaft geraucht wird, stellt keinen Minderungsgrund dar."

**ANDREA B. AUS MARTINSRIED:** "Ich bin Eigentümerin einer Sonder-eigentumseinheit in einer WEG. In unserer Teilungserklärung ist vorgesehen, dass die Veräußerung einer Wohnung der Zustimmung des Hausverwalters bedarf. In der nächsten Eigentümersversammlung soll dieses Erfordernis aufgehoben werden. Welche Vor- und Nachteile hat diese Änderung? Wir wurden bisher noch nie über den Verkauf einer Eigentumswohnung informiert."

**HAUS+GRUND MÜNCHEN:** "Das Gesetz beinhaltet in § 12 Abs. 4 WEG ausdrücklich die Beschlusskompetenz der Eigentümer die Verwalterzustimmung durch einfachen Mehrheitsbeschluss aufzuheben. Für die Verwalterzustimmung spricht, dass der Verwalter über einen Eigentümerwechsel informiert wird. Dagegen spricht, dass es sich in der Regel um ein Verfahren handelt, das bei der Eigentumsumschreibung zu Verzögerungen führt und meist auch Sonderhonorare des Verwalters auslöst. Die Verwalterzustimmung wird deshalb heute häufig als zu sperrig erachtet. Sie selbst können sich über ihr Recht zur Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen nach § 18 Abs. 4 WEG bei der Hausverwaltung nach Terminvereinbarung Kenntnis über einen Eigentümerwechsel verschaffen. Bei der aktuellen Eigentümerliste, die dem Verwalter zur ordnungsgemäßen Durchführung seiner Aufgaben vorliegen muss, handelt es sich um eine Verwaltungsunterlage, die jeder Eigentümer einsehen kann. Eine weitere Alternative ist, beim Grundbuchamt eine aktuelle Eigentümerliste anzufordern. Diese Möglichkeit steht ebenfalls jedem Eigentümer zu, sie verursacht aber Kosten. Über den Weg der Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen beim Hausverwalter fallen demgegenüber keine Kosten an."

**ALAN K. AUS FRIEDBERG:** "Ich stehe vor dem Abschluss eines Mietvertrages und möchte eine Staffelmiete vereinbaren, damit mein Mieter und ich hinsichtlich der Miethöhe Klarheit für die Zukunft haben. Was sind die Voraussetzungen?"

**HAUS+GRUND MÜNCHEN:** "Die Staffelmiete ermöglicht, die Miete für festgelegte Zeiträume schriftlich zu vereinbaren. Sie ist in § 557 a BGB geregelt und kann bei Vertragsabschluss oder auch später mit dem Mieter einvernehmlich vereinbart werden. Sie muss schriftlich abgeschlossen werden. E-Mail und mündliche Vereinbarungen sind also unwirksam. Auch konkludentes Verhalten, z. B. vorbehaltlose Zahlung von Erhöhungsbeträgen führt gemäß § 125 BGB zur Nichtigkeit. Bei der Staffelmiete müssen die Erhöhungsbeträge in Geldbeträgen angegeben werden – prozentuale Angaben sind unzulässig. Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Bei einem Verstoß gegen diese Vorgaben ist die gesamte Vereinbarung über die Staffelmiete unwirksam. Der Vermieter kann dann nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gem. §§ 558 ff. BGB erhöhen. Während

# chtsanwälte antworten



der Laufzeit einer Staffelmiete sind andere Mieterhöhungen, etwa wegen Modernisierungsmaßnahmen aber auch aufgrund des Einbaus einer Heizung gem. § 71 GEG, dem sog. Heizungsgesetz, ausgeschlossen. Bei der Staffelmiete gibt es keine Kappungsgrenze wie bei der ortsüblichen Vergleichsmiete. Allerdings kann jede Staffel nach der Mietpreisbremse überprüft werden. Das bedeutet, dass die Miethöhe der ersten Staffel die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 % übersteigen darf. Diese Begrenzung gilt auch für alle folgenden Staffeln. Es ist ein schwer zu kalkulierendes Risiko, ob eine der künftigen Staffeln nach der Mietpreisbremse noch zulässig ist oder nicht. Ihr Ziel, dass Vermieter und Mieter hinsichtlich der Miethöhe Klarheit für die Zukunft haben, können sie daher nur eingeschränkt erreichen. Außerdem dürfen bei der Staffelmiete natürlich auch die weiteren gesetzlichen Verbote wie Mietpreisüberhöhung, § 5 WiStG oder Mietwucher nicht verletzt werden."

**MICHAEL K. AUS AUGSBURG:** "Ich bin Eigentümerin einer Eigentumswohnung in einer WEG. Unser Verwalter kommuniziert nur mit dem Beiratsvorsitzenden. Mit uns Einzeleigentümern lehnt er eine Kommunikation ab. Ist das in Ordnung?"

**HAUS+GRUND MÜNCHEN:** "Dass der Verwalter nur mit dem Beiratsvorsitzenden kommuniziert, ist nicht in Ordnung. Dies ist im Gesetz so auch nicht vorgesehen. Zwar besteht das Vertragsverhältnis zwischen dem Hausverwalter und der WEG und nicht mit den Einzeleigentümern. Eine direkte Kommunikation mit einzelnen Eigentümern ist auch nicht explizit vorgeschrieben, kann jedoch im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sein, um individuelle Anliegen oder Fragen zu klären. Der Verwalter muss daher sicherstellen, dass alle Wohnungseigentümer über relevante Angelegenheiten informiert werden, insbesondere wenn es um Beschlüsse oder Maßnahmen geht, die die Gemeinschaft betreffen. Der Verwalter hat auch die Aufgabe, die Wohnungseigentümer über wichtige Entscheidungen und Entwicklungen zu informieren, insbesondere im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung. Dies umfasst auch die Erstellung von Jahresabrechnungen und Wirtschaftsplänen, die den Eigentümern zur Verfügung gestellt werden müssen. Der Verwalter muss die Einzeleigentümer auch zu Eigentümerversammlungen einladen und ihnen die Tagesordnung innerhalb der Ladungsfrist von 3 Wochen übersenden. Eine Mindestkommunikation zur Erfüllung dieser Zwecke ist also zwingend erforderlich."

**GETRUD K. AUS VILSBIBURG:** "Ich stehe vor dem Abschluss eines Mietvertrages und möchte eine Staffelmiete vereinbaren, damit mein Mieter und ich hinsichtlich der Miethöhe Klarheit für die Zukunft haben. Was sind die Voraussetzungen?"

**HAUS+GRUND MÜNCHEN:** "Die Staffelmiete ermöglicht, die Miete für festgelegte Zeiträume schriftlich zu vereinbaren. Sie ist in § 557 a BGB geregelt und kann bei Vertragsabschluss oder auch später mit dem Mieter einvernehmlich vereinbart werden. Sie muss schriftlich abgeschlossen werden. E-Mail und mündliche Vereinbarungen sind also unwirksam. Auch konkludentes Verhalten, z. B. vorbehaltlose Zahlung von Erhöhungsbeträgen führt gemäß § 125 BGB zur Nichtigkeit. Bei der Staffelmiete müssen die Erhöhungsbeträge in Geldbeträgen angegeben werden – prozentuale Angaben sind unzulässig. Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Bei einem Verstoß gegen diese Vorgaben ist die gesamte Vereinbarung über die Staffelmiete unwirksam. Der Vermieter kann dann nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gem. §§ 558 ff. BGB erhöhen. Während der Laufzeit einer Staffelmiete sind andere Mieterhöhungen, etwa wegen Modernisierungsmaßnahmen aber auch aufgrund des Einbaus einer Heizung gem. § 71 GEG, dem sog. Heizungsgesetz, ausgeschlossen. Bei der Staffelmiete gibt es keine Kappungsgrenze wie bei der ortsüblichen Vergleichsmiete. Allerdings kann jede Staffel nach der Mietpreisbremse überprüft werden. Das bedeutet, dass die Miethöhe der ersten Staffel die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 % übersteigen darf. Diese Begrenzung gilt auch für alle folgenden Staffeln. Es ist ein schwer zu kalkulierendes Risiko, ob eine der künftigen Staffeln nach der Mietpreisbremse noch zulässig ist oder nicht. Ihr Ziel, dass Vermieter und Mieter hinsichtlich der Miethöhe Klarheit für die Zukunft haben, können sie daher nur eingeschränkt erreichen. Außerdem dürfen bei der Staffelmiete natürlich auch die weiteren gesetzlichen Verbote wie Mietpreisüberhöhung, § 5 WiStG oder Mietwucher nicht verletzt werden."

[www.hug-m.de](http://www.hug-m.de)

## SONNENSCHUTZ

# Schatten nach Maß mit System

Schaffen Sie jetzt die Voraussetzungen für folgendes Szenario: Ein Sommertag im eigenen Garten. Die Kleinen spielen im Sand, die größeren Kinder plauschen im Pool. Gemütliche Liegestühle laden zum Entspannen ein, der Gartentisch ist liebevoll gedeckt – doch mit der Mittagsonne wird es zu heiß. Der Wunsch nach Schatten ist da, aber die Gelenkarmmarkise an der Hausfassade reicht nicht bis zur gewünschten Stelle. In solchen Momenten zeigt sich, wie wertvoll eine freistehende Markise sein kann. Denn sie lässt sich genau dort platzieren, wo der Schatten wirklich gebraucht wird.

Ein sogenannter Universal-Tragrahmen neuer Systeme ermöglicht es, verschiedenste Markisenmodelle auch mitten im Garten oder am Rand eines Pools aufzustellen. Sie sind flexibel planbar, es lassen sich einseitig, beispielsweise vor wenig tragfähigen Wänden, oder freistehend beidseitig mit Gelenkarm- oder Pergolamarkisen oder Glasdächern bestücken. Wenn möglich, wird der Tragrahmen am Standort mit einem soliden, tiefen Betonfundament im Boden verankert. Falls das Verlegen eines Fundaments am Aufstellort nicht möglich ist, bieten sich befüllbare Beschwerungskästen als Alternative an. Damit lassen sich Markisen auch zum Beispiel auf Terrassen mit empfindlichen Oberflächen, die man nicht beschädigen möchte, oder auf statisch belastbaren Dachterrassen aufstellen. Im Netz finden Interessierte mehr zu den Möglichkeiten der flexiblen Montage und zu passenden Modellen. Die Beschwerungskästen erfüllen dabei gleich zwei Zwecke: Mit Betonplatten aus dem Baumarkt befüllt, sorgen sie für die nötige Standfestigkeit. Gleichzeitig bieten sie formschön verkleidet mit einer Sitzauslage aus Naturholz zusätzliche Sitzgelegenheiten, die sich harmonisch ins Gartenbild einfügen. Wichtig: Die Installation eines Tragrahmens ist mit Aufwand verbunden und sollte in jedem Fall durch einen Fachbetrieb erfolgen. Und falls der Standort der Markise nachträglich verändert werden soll, ist ebenfalls der Markisenfachbetrieb gefragt. Damit ist sichergestellt, dass alle Anforderungen an Statik und Windsicherheit zuverlässig erfüllt sind.

ddj  
Herstellerhinweise auf Seite 23



Perfekter Wetterschutz für Freiflächen: Ein Universal-Tragrahmen macht die Aufstellung von Glasdächern und Markisen auch ohne Wandmontage möglich.



Schatten, wo immer man sich vor der Sonne schützen will: Mit einem Universal-Tragrahmen lassen sich Gelenkarm- oder Pergolamarkisen und sogar Glasdächer frei im Garten platzieren.



## Bei uns in guten Händen

Ob Sie kaufen oder verkaufen wollen – wir sind gerne für Sie da!



**Werner Ullmann**  
Immobilienberater  
für Buchloe und  
Umgebung  
**Tel. 0821 5040-1138**



**Gerhard Witzigmann**  
Immobilienberater  
für Füssen, Pfronten,  
Nesselwang und  
Umgebung  
**Tel. 0821 5040-1383**



**Michael Hirschvogel**  
Immobilienberater  
für Kaufbeuren,  
Marktoberdorf  
und Umgebung  
**Tel. 0821 5040-1465**

[www.vrbank-a-oal.de](http://www.vrbank-a-oal.de) · [immobilien@vrbank-a-oal.de](mailto:immobilien@vrbank-a-oal.de) · **KundenServiceCenter: 0821 5040-0**



### Buchloe-Mitte

#### Solides Reihenmittelhaus mit Fußbodenheizung

ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 (bzw. 5) Schlafräume inkl. Dachstudio, Gas-Therme 2009, 2. Kaminzug, 2-fach-Iso-Fenster, mit wärmedämmenden Hebel-Plansteinen massiv erbaut, zwei Kellerräume sowie direkter TG-Zugang, zwei optionale-TG-Stellplätze für je 16.000 €, ca. 135 m<sup>2</sup> Grundstücksanteil, derzeit vermietet

Energieverbrauchsausweis, Wohngebäude, Baujahr 1997, Endenergieverbrauch: B 70,2 kWh/(m<sup>2</sup>a), Warmwasser enthalten, Energieträger: Erdgas

**Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. VB € 448.000**



### Stöttwang OT Gennachhausen

#### TraumBauernhaus mitten im Ostallgäu!

Moderner Wohntrakt aus Bj. ca. 2019, EG in Massivbauweise, OG und DG in ökolog. Holzständerbauweise, insges.ca. 187 m<sup>2</sup> Wohnfl. auf 3 Etagen, weitläufiges Grundst. mit 1.390 m<sup>2</sup>, hochwert. Echtholzböden, inkl. neuwert. Einbauküche mit Kochinsel, tolles Dachstudio mit Sichtdachstuhl, hochwert. Holz-Alufenster, Gas-Brennwert-Zentralheizung kombiniert mit Solarthermieanlage, moderner Grundofen für Scheitholz im Wohnbereich, PV-Anlage mit 7 kWp Nennleistung zur Eigennutzung, Wirtschaftstrakt mit Garage, Werkstatt, Holzlager und viel Fläche für mehr, frei nach Absprache

Energiebedarfsausweis, Wohngebäude, Baujahr 2019, Endenergiebedarf: C 95,8 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieträger: Gas, Solarenergie

**Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.**

**€ 795.000**



### Nähe Lengenwang

#### Walderlebnis!!! Waldgrundstück Nähe Lengenwang

Ideal für die Eigenversorgung m. Brennholz, wunderbar gelegenes Waldgrundstück, gute Zuwegung vorhanden, sehr schöner Baumbestand – teilw. Durchforstung notwendig, sofortige Übernahme möglich, Grundstücksg. ca. 9.480 m<sup>2</sup>

**Käuferprovision: 5,95 % inkl. gesetzl. MwSt. € 44.000**



### Wiedergeltingen

#### Bungalow-Fertighaus – voll unterkellert

ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 3 Schlafräumen, 1973 in klassischer Holztafelbauweise von Firma Streif erstellt, massiver Vollkeller mit zusätzlicher Außentreppen, Öl-ZH, Wärmepumpe für Warmwasser, Kunststofffenster, erneuertes Bad mit bequemer Dusche, Doppelgarage, Carport, Zugangsraum mit Lichtkuppel, 1031 m<sup>2</sup> Grundstück mit Schiebetor

Energiebedarfsschein, Wohngebäude, Baujahr 1973, Endenergiebedarf: H 391,0 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieträger: Öl

**Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.**

**VB € 445.000**



### Bertoldshofen

#### Sehr gepflegtes Einfamilienhaus in familienfreundlicher Ortsrandlage

Baujahr ca. 1953 mit Anbau ca. 1963, stetig modernisiert, zuletzt neues Dach in 2013, schönes Grundstück am Ortsrand mit 705 m<sup>2</sup>, ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf EG und OG, EG: gepflegte Küche mit Essplatz, Wohnzimmer, tagesbelichtetes Familienbad, separates WC, OG: 3 Zimmer, WC, Abstellraum, voll unterkellert mit beheizbarem Hobbykeller/Werkstatt, sonnige Südterrasse, überdacht mit hochwertiger Pergola, Gartenhaus mit Freisitz, Garage direkt am Haus, sofort verfügbar

Energiebedarfsschein, Wohngebäude, Baujahr 1953 + 1963, Endenergiebedarf: H 274,5 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieträger: Öl

**Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.**

**€ 485.000**

„Hier könnte  
Ihre Immobilie stehen!“



### Buchloe (A96/B12)

#### Kleine Wohneinheit – TOP vermietet!

ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 2 möglichen Schlafräumen im 1. OG, ohne Lift, mit zwei Balkonen (ost + west), 2024 komplett entkernt und saniert, Großformatfliesen auf Fußbodenheizung, Tageslichtbad mit Walk-In-Dusche, abgehängte Decke, neue Installationen, Kunststofffenster und Wärmedämmfassade, sehr gut vermietet

Energieverbrauchsschein, Wohngebäude, Baujahr 1958, Endenergieverbrauch: D 129,0 kWh/(m<sup>2</sup>a), Warmwasser enthalten, Energieträger: Gas

**VB € 199.000**

**Käuferprov.: 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.**



### Immenstadt

#### Einzigartige Rarität in zentraler Lage!!!

#### Ein-/Zweifamilienhaus in Immenstadt

6 Zi., Küche, Bad/WC, Gäste-WC, Keller, 2 Garagenstellplätze, Wohnfläche ca. 153 m<sup>2</sup>, Grundstück ca. 1.187 m<sup>2</sup>, Baujahr Gebäude ca. 1959, Massivbauweise, großzügige und helle Räume, renovierungsbedürftig, absolut ruhige zentrumsnaher Lage mit Blick ins Grüne auf Berge und Fluss, sofortige Übernahme möglich

Energiebedarfsschein, Wohngebäude, Baujahr 1959, Endenergiebedarf: H 326,90 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieträger: Öl

**Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.**

**€ 850.000**





### Sonthofen

Über den Dächern von Sonthofen!!! 2,5-Zimmer-Dachgeschoss-Eigentumswohnung im Zentrum

DG-Wohnung, Küche, Bad, sep. WC, 2 Balkone, Keller sowie 1 TG-Stellplatz, Wohnfläche ca. 66 m<sup>2</sup>, sehr gepflegerter u. neuwertiger Zustand, altersgerecht, Personenaufzug, ideale Kapitalanlage oder Eigennutz, solide vermietete Wohnung, TOP-Vermietbarkeit, helle und freundliche Räume, zentral und ruhig gelegen, Baujahr Gebäude sowie Heizung ca. 1995

Energieverbrauchsausweis, Wohngebäude, Baujahr 1995, Endenergieverbrauch: C 80,80 kWh/(m<sup>2</sup>a), Warmwasser nicht enthalten; Energieträger: Fernwärme

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

€ 311.000



**Neubau  
Nähe  
Buchenberg**



**Einmalige Lage!!!  
Panorama Chalet in Alleinlage**  
Neubau Reiheneckhaus, 4 Zimmer, Küche, Bad/WC, Gäste-WC, Keller, 2 Garagenstellplätze, Wohnfläche ca. 141 m<sup>2</sup>, Grundstück ca. 300 m<sup>2</sup>, hochwertigste Ausstattung, offener Wohn-/Eßbereich, ideal

zur Erholung weitab vom Alltagsstress, als Erst- oder Zweitwohnsitz nutzbar, hochwertige Massivbauweise und modernste Heiztechnik mit Fernwärme

Energiebedarfsausweis, Wohngebäude, Baujahr 2022, Endenergiebedarf: B 73,90 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieträger: Fernwärme, Holz

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

€ 645.000

### Erfolgreich verkaufen durch uns

Als Premium-Partner von vr-wohnen.de wurden wir als eine der besten Vermittler der Volks- und Raiffeisenbanken mit diesem besonderen Gütesiegel der Immobilienbranche ausgezeichnet.

Verkaufen auch Sie Ihre Wohnung, Ihr Haus oder Ihr Grundstück erfolgreich mit uns.

**Wir suchen ständig Wohnungen, Häuser und Grundstücke für vorgemerkte Bankkunden.**



### Mindelheim

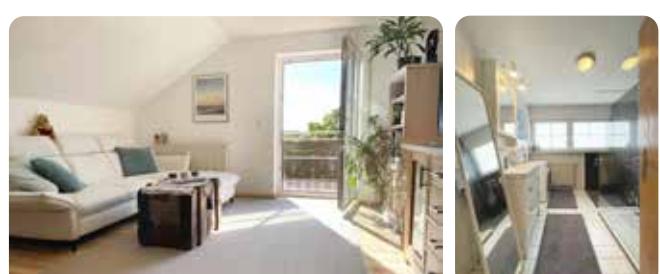
**Smartes Mittelhaus für die kleine Familie**

3 Zimmer-Küche-Bad mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfl., Gäste-WC 2020 installiert, Bad ca. 2000 erneuert, Heizkessel 2021 erneuert, 2fach-Iso-Kunststofffenster aus 1991, voll unterkellert mit Außentreppen, freier Dachboden, elektr. Pergola-Markise, Ladekabel für E-Auto, optionale Einbauküche, Einbauschrank, zeitnah verfügbar

Energiebedarfssausweis, Wohngebäude, Baujahr 1960, Endenergiebedarf: D 114,0 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieträger: Erdgas

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

VB € 337.000



### Buchloe-Lindenberg

**Gepflegte 3-Zimmer-Küche-Bad-Wohnung**

ca. 72 m<sup>2</sup> Grundfl. = ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfl., im Dachgeschoss mit heimeligen Dachschrägen, 2. OG ohne Lift, mit herrlichem Westbalkon und zwei Schlafräumen, große Walk-In-Dusche aus 2017 im tagesbelichteten Bad, neue Wärmeschutz-Fenster aus 2025, Gas-Zentralheizungskessel 2015, Wasserenthärtungsanlage, TG-Stellplatz nach Sanierung für 18.000 €, Einbauküche + Möblierung gegen Ablöse, inkl. Kellerraum und Kfz-Stellplatz, sofort verfügbar

Energieverbrauchsausweis, Wohngebäude, Baujahr 1991, Endenergieverbrauch: C 87,0 kWh/(m<sup>2</sup>a), Warmwasser enthalten, Energieträger: Erdgas

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

VB € 269.000

## R+V will Wohngebäudeschäden digital bearbeiten

Nach einem Wasserrohrbruch oder einem Brand beginnt für Kunden wie Versicherer eine intensive Zeit – von der Suche nach der Ursache bis zur Reparatur der Schäden. Die Abläufe möchte die R+V Versicherung vereinfachen: Mit Hilfe von Virtual Reality will sie Räume digital vermessen und Schäden schneller regulieren.

Die R+V-Tochter StartRaiff hat zusammen mit dem Fraunhofer-Institut eine digitale Lösung entwickelt, die viele manuelle Schritte der Schadenregulierung künftig ersetzen könnte: AssureXR. Das Prinzip: Nach einem Wasser- oder Brandschaden nehmen Techniker mit dem Smartphone 3D-Scans, 360-Grad-Panoramafotos und Nahaufnahmen von den betroffenen Räumen auf. Das Bildmaterial wird mit Messdaten und Grundrissen angereichert. Aus den Informationen erstellt die R+V einen digitalen Zwilling – eine originalgetreue Modellansicht der Räume, die mittels Virtual Reality begehbar wird.

„Auf den digitalen Zwilling können auch Handwerker, Bauleitung und andere an der Schadenbearbeitung beteiligte Parteien zugreifen und erhalten dort Einblicke, die sie sonst nur bei einem Vor-Ort-Termin bekommen würden“, sagt Markus Bockholt von StartRaiff. „Im Modell kann man Wände nachmessen oder Feuchtigkeitswerte abfragen“, ergänzt seine Kollegin Eva Meißner. „Der digitale Zwilling schafft Transparenz, erleichtert die Kommunikation und sorgt dafür, dass weniger Verzögerungen entstehen.“ Die beiden gehören zum Team der StartRaiff GmbH, einer hundertpro-



zentigen Tochtergesellschaft der R+V Versicherung, die sich mit Innovationen in der Versicherungswelt beschäftigt. Ihr aktuelles Projekt befindet sich noch in der Testphase. Weitere Einblicke gibt es seit heute auch auf der Seite des Gesamtverbands der Versicherer, GDV. Dort wird AssureXR als Teil der Kampagne „Insurers for Tomorrow“ vorgestellt. [www.ruv.de](http://www.ruv.de)

### R+V: SCHADEN & UNFALL

## Biker verursachen teurere Unfälle als Autofahrer

Rund fünf Millionen Bikes sind auf Deutschlands Straßen unterwegs, Tendenz steigend. Die Statistik der R+V zeigt: Motorradfahrer verursachen seltener Unfälle als Autofahrer, aber die Schäden sind im Schnitt teurer.

„Für Kfz-Haftpflichtschäden haben wir im Jahr 2024 durchschnittlich etwa 5.000 Euro gezahlt. Bei Motorrädern waren es mit 7.000 Euro deutlich mehr“, sagt Christian Hartrampf, Kfz-Versicherungsexperte bei der R+V. „Damit sind Motorradunfälle deutlich teurer als Autounfälle.“ Die häufigste Unfallursache bei Motorrädern: Die Fahrer verlieren die Kontrolle über ihr Bike, zum Beispiel weil sie Kurven falsch einschätzen oder zu schnell unterwegs sind. Hartrampf: „Wenn dabei andere Verkehrsteilnehmer in Mitleidenschaft gezogen werden, wird es teuer. Gleichzeitig gibt es für Pkw typische Kleinschäden wie Parkrempler, die den Schadendurchschnitt senken, bei Motorrädern so gut wie gar nicht.“

Motorradunfälle sind zwar teurer, dafür aber seltener als Unfälle mit Pkw – auch das belegen die Zahlen der R+V. „Im vergangenen Jahr haben von 1.000 Motorradbesitzern nur sechs einen Haftpflichtschaden bei uns gemeldet“, berichtet Hartrampf. Ganz anders bei Autofahrern: Auf 1.000 Kfz mit einer R+V-Haftpflicht kamen 48 Unfälle. „Das hat auch damit zu tun, dass Motorradfahrer vor allem in der Sommersaison unterwegs sind und damit weniger Kilometer zurücklegen als Autofahrer“, ordnet Hartrampf ein.

Kommt es allerdings zu einem Unfall, ist die Verletzungsgefahr besonders groß. „Motorradfahrer haben keine Knautschzone“, sagt Hartrampf. Manchmal bleiben ein Leben lang Einschränkungen. Oder Hinterbliebene stehen plötzlich ohne Haupternährenden der Familie da. Die finanziellen Folgen eines Motorradunfalls können enorm sein, etwa wenn Kosten für



Verdienstausfall oder bei einer dauerhaften Behinderung notwendige Umbauten am Haus anfallen. „Hier hilft eine Fahrerschutz-Versicherung für Motorradfahrer“, erklärt Hartrampf. „Sie übernimmt die Kosten einschließlich eines Schmerzensgeldes bei einem selbstverschuldeten Unfall oder wenn ein Dritter den Unfall verursacht und Fahrerflucht begeht.“ Die R+V bietet als einer der wenigen Anbieter eine Fahrerschutz-Versicherung für Motorräder an. Die Versicherung kostet umgerechnet einen Euro pro Tag, bei Motorrädern mit Saisonkennzeichen wird der Beitrag anteilig berechnet. [www.ruv.de](http://www.ruv.de) Bildhinweise Seite 23



Thomas Wunderer  
Immobilienberater  
Tel. 0821 5040-9132

### Bei uns in guten Händen

Ob Sie kaufen oder verkaufen wollen – wir sind gerne für Sie da!

Schießgrabenstr. 10 · 86150 Augsburg  
Tel. 0821 50 400 · Fax 0821 5040-9169  
[www.vrbank-a-oal.de](http://www.vrbank-a-oal.de)  
[immobilien@vrbank-a-oal.de](mailto:immobilien@vrbank-a-oal.de)

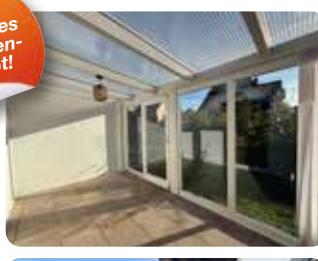


Stephanie Zenner  
Immobilienberaterin  
Tel. 0821 5040-9134

## Unsere aktuellen Angebote



Unser  
besonderes  
Immobilien-  
angebot!



### Aichach-Unterwittelsbach

#### Einladendes Einfamilienhaus mit großem Garten und Wintergarten in ruhiger Lage

Ca. 98,9 m<sup>2</sup> Wohnfl., ca. 916 m<sup>2</sup> großes Grundstück, 4 Zimmer + zusätzliches Ankleide- oder Arbeitszimmer, voll unterkellert, Kelleraußentreppe, Doppelgarage, mit Wintergarten und Balkon, 2 Tageslichtbäder, Einbauküche inklusive, frei ab sofort

Energiebedarfssausweis, gültig bis 03.10.2035, Wohngebäude, Baujahr 1958, Endenergiebedarf 283,20 kWh/(m<sup>2</sup>a), Warmwasser enthalten, Energieträger: Öl

Käuferprovision: 3,57 % inkl. ges. MwSt.

€ 599.000



### Schwabmünchen – OT Mittelstetten

#### Modernisiertes, vollvermietetes 3-Parteien-Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage

Bj. 1936, ca. 2014 komplett modernisiert (KfW-75-Energiestandard), Grundstücksfl. 526 m<sup>2</sup>, Gesamtwohnl. 261,5 m<sup>2</sup> zzgl. Nutzfl. 23,5 m<sup>2</sup>, 3 Wohneinheiten auf 3 Etagen: Wohnung im EG ca. 82 m<sup>2</sup> (3 ZKB); Wohnung im 1. OG ca. 100 m<sup>2</sup> (4 ZKB); Maisonettewohnung im DG ca. 80 m<sup>2</sup> (3,5 ZKB); 6 Stellplätze vor der Tür (2 Plätze zu jeder Wohnung), großer Gemeinschaftsgarten inkl. Grillplatz, vollständig vermietet, Jahresmiete 32.352 €

Energiebedarfssausweis, gültig bis 29.07.2035, Wohngebäude, Baujahr 1936, Endenergiebedarf 115,10 kWh/(m<sup>2</sup>a) Warmwasser enthalten; Energieträger: Elektroenergie

Käuferprov.: 3,57 % inkl. ges. MwSt. € 875.000



### Aichach – Oberwittelsbach

Ihr Traumgrundstück in Oberwittelsbach - idyllisch, genehmigt, bereit für den Hausbau  
Wohnbaugrundstück mit ca. 395 m<sup>2</sup>, teiler-schlossen, Bebauungsplan vorhanden, Bau-voranfrage für EFH bereits gestellt, Genehmi-gungsbescheid vom Landratsamt liegt vor

Käuferprov.: 3,57 % inkl. ges. MwSt. € 215.000



### Augsburg-Oberhausen

Charmante Dachgeschosswohnung mit Südbalkon und Tiefgaragenstellplatz  
2 Zimmer mit ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfl., Dachgeschoss (2. OG, ohne Aufzug), Balkon mit Südausrich-tung und Grünblick, gepflegte Einbauküche inklusive, Badezimmer mit Wanne, WC und Waschmaschinenanschluss, Kellerabteil, TG-Stellplatz inklusive, frei ab sofort

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 28.02.2034, Wohn-gebäude, Baujahr 1992, Endenergieverbrauch 139,20 kWh/(m<sup>2</sup>a) Warmwasser enthalten, Energieträger: Gas

Käuferprov.: 3,57 % inkl. ges. MwSt. € 235.000



### Augsburg

#### Charmante 4-Zimmer-Maisonettewohnung Nähe Jakobertor

Ca. 90,36 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Zimmer, 2 Bäder, zentral gelegen, schöner Grundriss, vermietet an Wohngemeinschaft

Energiebedarfssausweis, gültig bis 08.11.2029, Wohngebäude, Baujahr 1953, Endenergiebedarf 184 kWh/(m<sup>2</sup>a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Gas

Käuferprov.: 3,57 % inkl. ges. MwSt. € 299.000



### Königsbrunn

Hochwertig ausgestattetes REH mit viel Platz und traumhaft angelegtem Garten

Ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfl. zzgl. 40 m<sup>2</sup> vollausgebautes DG, 256 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, großer, offener Wohnbereich mit Kachelofen, Fußbodenheizung im EG und Badzimmer, Einbauküche inklusive, großes Tageslichtbad mit begehbarer Dusche (2014 erneuert), Gäste-WC im Eingangsbereich, Dachflächenfenster 2025 erneuert, wunderschön angelegter Garten, überdachte Terrasse mit Glasschiebetüren, hochwertige Ausstattung, voll unterkellert, Stellplatz vor dem Haus und eigene Garage, frei ab Ende Mai 2026

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 30.07.2035, Wohngebäude, Baujahr 1994, Endenergieverbrauch 146,20 kWh/(m<sup>2</sup>a), Warmwasser enthalten, Energieträger: Gas, Holz

Käuferprov.: 3,273 % inkl. ges. MwSt. € 667.000



### Augsburg Nähe Fuggerei

TOP-Lage Augsburg-Stadtmitte: 2-Zimmer-EG-Wohnung mit Komfort und Flexibilität!

2 Zimmer mit ca. 68,8m<sup>2</sup> Wohnfläche, Einbauküche vorhanden, WG-tauglich oder für Selbstnutzer, Bad mit Dusche, Parkettböden, Fußbodenheizung, Kellerabteil vorhanden, Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis enthalten, frei nach Absprache

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 27.06.2027, Wohngebäude, Baujahr 1993, Endenergieverbrauch 139 kWh/(m<sup>2</sup>a), Warmwasser enthalten, Energieträger: Gas

Käuferprov.: 3,57 % inkl. ges. MwSt. € 343.000



### Augsburg-Haunstetten

Attraktives Grundstück mit Altbestand – Solide Basis für neue Wohnideen

Grundstück mit ca. 670 m<sup>2</sup>, stark renovierungsbedürftiges Zweifamilienhaus aus 1939, zwei Vollgeschosse + ausgebautes Dach + Vollkeller, schön eingewachsener Garten, gute Nachbarschaftsbebauung, ideales Potenzial für Neubau oder Projektentwicklung, frei ab sofort

Käuferprov.: 3,57 % inkl. ges. MwSt. € 670.000



### Dinkelscherben

Charmante Dachgeschosswohnung mit Balkon und Blick ins Grüne

3 Zimmer mit ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Baujahr 1995, 2. Stock ohne Aufzug, Balkon mit Blick auf die kleine Roth, Tageslichtbad mit Badewanne, Gäste-WC, Abstellkammer, Kellerabteil, Zugang zum Dachspitz mit zusätzlicher Staufläche, Sondernutzungsrecht an PKW-Stellplatz, frei ab sofort

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 10.11.2027, Wohngebäude, Baujahr 1995, Endenergieverbrauch 115 kWh/(m<sup>2</sup>a), Warmwasser enthalten, Energieträger: Öl

Käuferprov.: 3,57 % inkl. ges. MwSt. € 265.000



### Augsburg-Herrenbach

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche – sofort bezugsfrei

2 Zimmer + geräumiger Abstellraum auf ca. 51,09 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 1. OG mit Aufzug, helle Räume mit großen Fenstern, Einbauküche inkl. Elektrogeräte und Waschmaschinenanschluss in der Küche, innenliegendes Bad mit Wanne, Boden: Laminat & Fliesen, Kellerabteil & Dachbodenanteil, Gemeinschaftsgarten / Grünfläche (kein Balkon), sehr gepflegter Zustand, gute Parkmöglichkeiten im Wohngebiet, sehr gute ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle direkt vor dem Haus), Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, frei ab sofort

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 26.11.2027, Wohngebäude, Baujahr 1960, Endenergieverbrauch 112,20 kWh/(m<sup>2</sup>a), Warmwasser enthalten, Energieträger: Öl

Käuferprov.: 1,785 % inkl. ges. MwSt. € 195.000





**Augsburg-Haunstetten**

Gemütliches Reihenmittelhaus mit Ausbaupotenzial

Grundstück ca. 223 m<sup>2</sup>, Wohnfl. ca. 71 m<sup>2</sup>, nutzbares DG (mit wenigen Handgriffen wohnlich nutzbar), Kunststofffenster mit Doppelverglasung, zwei Schlafräume, schönes helles Wohnzimmer, Wohnküche mit Zugang zum Keller, generell sanierungsbedürftig, Garage und Außenstellplatz vorhanden, schöner Südgarten und überdachte Terrasse, frei ab sofort

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 28.07.2035, Wohngebäude, Baujahr 1954, Endenergieverbrauch 181,60 kWh/(m<sup>2</sup>a), Warmwasser enthalten, Energieträger: Elektroenergie

Käuferprov.: 3,57 % inkl. ges. MwSt. € 330.000



**Bobingen**

Interessantes Einfamilienhaus auf großem Eckgrundstück

817 m<sup>2</sup> großes Eckgrundstück mit schön eingewachsenem Garten, ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Esszimmer, große Kochküche, helles Wohnzimmer und Gäste-WC im EG, Garage und Werkstattraum, voll unterkellert, zentrale Ölheizung, großes Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer und Tageslichtbad mit Wanne im OG, sehr zentrale Lage in Bobingen, frei ab sofort

Energiebedarfsschein, gültig bis 05.10.2035, Wohngebäude, Baujahr 1964, Endenergiebedarf 215,20 kWh/(m<sup>2</sup>a), Warmwasser enthalten, Energieträger: Öl

Käuferprovision: 3,57 % inkl. ges. MwSt. € 485.000



**Königsbrunn**

Repräsentative Maisonettewohnung mit viel Platz

4 ZKB, ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche, repräsentative Räumlichkeiten, Balkon, hochwertige Einbauschränke, 2 TG-Stellplätze im KP inkl., Keller, extra Abstellkammer außerhalb der Wohnung, Dachgeschoss mit Aufzug, große Einbauküche, viel Stauraum, im Zentrum von Königsbrunn gelegen, frei ab sofort

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 17.01.2028, Wohngebäude, Baujahr 1992, Endenergieverbrauch 107,0 kWh/(m<sup>2</sup>a), Warmwasser enthalten, Energieträger: Gas

Käuferprov.: 3,57 % inkl. ges. MwSt. € 470.000



**Zusmarshausen**

Große Landwirtschaftsfläche

Grundstücksfläche 26.100 m<sup>2</sup>, verpachtet, Jahrespacht 520 €

Käuferprov.: 3,57 % inkl. ges. MwSt. € 170.000



**Affing-Mühlhausen**

Haus am See – Tolles Freizeitgrundstück mit Seezugang

Freizeitgrundstück mit ca. 802 m<sup>2</sup>, direkter Seezugang, Freizeithaus in Holzständerbauweise vorhanden, PV-Anlage, schöne Gartenanlage, modern eingerichtet

Käuferprov.: 3,57 % inkl. ges. MwSt. € 295.000

**Ihr Vorteil: Der „rundum“ Service**

**Wir finanzieren Ihre Wohnräume:**

Die VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG steht Ihnen mit einer Finanzierung für Ihr neues Haus oder Ihre neue Wohnung zur Seite.

Wir beraten Sie umfassend und stellen Ihnen ein individuelles Finanzierungskonzept zusammen, das genau Ihren Wünschen und Vorstellungen entspricht.

**Erfolgreich verkaufen durch uns**

PREMIUM PARTNER  
★★★★★ 2025  
vr-wohnen.de

Als Premium-Partner von vr-wohnen.de wurden wir als eine der besten Vermittler der Volks- und Raiffeisenbanken mit diesem besonderen Gütesiegel der Immobilienbranche ausgezeichnet.

Verkaufen auch Sie Ihre Wohnung, Ihr Haus oder Ihr Grundstück erfolgreich mit uns.

Telefon 0821 / 50 400

**R+V**

**R+V-WOHNGEBAUDEVERSICHERUNG**

# **Mehr, als Du erwartest: Weil das Eigenheim ein sicheres Fundament braucht.**

Sie investieren viel Zeit, Liebe und Geld in die eigenen vier Wände. Setzen Sie bei der Absicherung darum nicht auf 08/15, sondern auf die R+V-Wohngebäudeversicherung: So individuell wie Ihr Zuhause.

[www.rundv.de/Wohngebaeude](http://www.rundv.de/Wohngebaeude)

**Du bist nicht allein.**

# Best of Interior

## Die schönsten Einrichtungskonzepte



Bereits zum elften Mal hat der Callwey Verlag den Award „Best of Interior“ ausgelobt. Es ist der wichtigste Wohndesign-Award für Innenarchitekten und Interior Designer. Zusammen mit seinen Partnern Bund Deutscher Innenarchitektinnen und Innenarchitekten, BOLD, Schöner Wohnen, bau-netz interior|design, md Interior | Design | Architecture, AIT, NEUHOFF Natursteinwerk GmbH, Dross&Schaffer und Kaldewei wurden herausragende private Einrichtungskonzepte gesucht: harmonisch, wohnlich, zeitgemäß und persönlich.

Aus den zahlreichen Einreichungen hat die Expertenjury die 50 besten Beiträge ausgewählt. Darüber hinaus wurden zehn Produkte des Jahres in der Kategorie „Architects' Choice“ ausgezeichnet. Zum vierten Mal hat die Jury auch einen Fotografiepreis vergeben. Eine Neuheit dieses Jahr ist die Vergabe des Newcomer-Preises. Das Buch „Best of Interior 2025“ von Ute Laatz und Marc Lunghuß dokumentiert diese schönsten Wohnkonzepte der Interior-Szene.

In opulenten Bildern und informativen Texten geben die Expert:innen Einblicke in ihre Arbeit. In diesem Callwey Buch befinden sich die besten Projekte, von minimalistisch bis opulent, von naturverbunden bis farbenfroh, vom urbanen Loft bis zum ländlichen Refugium. Die von der Jury ausgewählten Projekte werden in hochwertig fotografierten Bildstrecken in Szene gesetzt und präsentiert. Durch die ausgezeichneten Produkte können dann daraus entstehende Ideen praktisch umgesetzt werden. „Best of Interior“ versammelt so als Standardwerk und zugleich Jahrbuch zum Thema Wohnen die schönsten Wohn-Konzepte und Gestaltungsideen und bietet den Überblick über die Wohntrends des Jahres. Hier finden sich exklusive Wohn-Projekte in einer nie dagewesenen Bandbreite aktueller Wohnstile. Inspiration pur.

Die Jury verlieh unter allen im Buch gezeigten Projekten einen 1. Preis, drei Anerkennungen und einen Newcomer-Preis sowie zehn Preise für die Produkte des Jahres in der Kategorie „Architects' Choice“; außerdem ist zum vierten Mal der Fotografiepreis vergeben worden.

Der Autor Marc Lunghuß verbindet als Autor und Regisseur seine Erfahrung aus Theater und Literatur mit einem besonderen Gespür für Raum und Atmosphäre. Seine Texte erscheinen in Literaturzeitschriften und Anthologien, sein Debütroman *Am Boden* reflektiert den Wandel des Wohnens auf persönliche und gesellschaftliche Weise. Für *Best of Interior* bringt er diese Perspektive ein, um die emotionale und erzählerische Dimension außergewöhnlicher Innenarchitektur erlebbar zu machen.

Die Autorin Ute Laatz ist Interior-Expertin und freie Redakteurin im Bereich Wohnen, Design und Lifestyle. Mit viel Gespür für Trends und persönliche Geschichten hat sie bereits mehrere Wohnbücher gemeinsam mit Callwey verwirklicht.

# Interior 2025: Entwurfsideen



Marc Lunghuss, Ute Laatz

## BEST OF INTERIOR 2025

Die 50 schönsten Wohnkonzepte 2025.  
336 Seiten, ca. 300 Fotos u. Zeichnungen  
23 x 30 cm. Gebunden mit Farbschnitt

€ [D] 59,95 / € [A] 61,70 / sFr. 80,00  
ISBN: 978-3-7667-2799-2





# VR-Bank Ismaning

## Hallbergmoos Neufahrn eG

**Unser freundliches  
und kompetentes  
Team freut sich auf  
Ihren Anruf!**

Dominik Deuschinger  
Tel. 089 / 960 95-656



Stefanie Schwarz  
Tel. 089 / 960 95-653



Franz Deimel  
Tel. 089 / 960 95-651



Hans-Jürgen Gruber  
Tel. 089 / 960 95-652



### Ismaning



#### Einfamilienhaus mit Pool in toller Lage

Wohnfl. ca. 129 m<sup>2</sup>, Bj. 1956, Böden: Parkett, Fliesen und Laminat, Einbauküche, Tageslichtbad mit Wanne, offener Wohn-/Eßbereich, Südterrasse m. Garten u. Pool, Duschbad, Ankleide an Schlafzi. angeschl., Südbalkon, Kachelofen, Sauna, Garage. EA-V: 173,6 kWh (m<sup>2</sup>.a), EEK: F, HZG: Gas - frei nach Vereinbarung -

**Kaufpreis gesamt 1.145.000 €  
Käuferprovision 2,38 % inkl. ges. MwSt.**

### Ismaning



#### Moderne 4-Zimmer-Wohnung

Wohnfl. ca. 87 m<sup>2</sup>, Bj. 2009, 2. OG mit Lift, Fliesen- und Parkettböden, Bad mit Wanne u. WM-Anschluss, zus. Duschbad, überdachter Balkon, FB-Heizung, Balkonkraftwerk, TG-Stellplatz, Kellerabteil, Photovoltaikanlage der Eigentümergemeinschaft EA-V: 153 kWh (m<sup>2</sup>.a), EEK: E, HZG: KWK regenerativ - frei -

**Kaufpreis 732.000 €  
Käuferprovision 2,38 % inkl. ges. MwSt.**

### Ismaning



#### Attraktive Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

Wohnfl. ca. 187,3 m<sup>2</sup>, Bj. 1990, 6,5 Zimmer davon 4 Schlafzimmer, ein Dachstudio und ein Arbeits-/Gästezimmer, Gäste-WC, Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen, gepflegte Einbauküche, offener Wohn- Eßbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten, Kaminanschluss im EG möglich, Tageslichtbad mit Wanne und Doppelwaschbecken, sep. WC, Gästezimmer mit eigenem Duschbad, Hobbyraum im Keller, Garage. EA-V: 88 kWh (m<sup>2</sup>.a), EEK: C, HZG: Gas

**Kaufpreis gesamt: 1.250.000 €  
Käuferprovision 2,38 % inkl. ges. MwSt.**

### Hallbergmoos



#### Traumhafte, lichtdurchflutete 4-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonettewohnung

Wohnfl. ca. 97 m<sup>2</sup>, Bj. 2000, 2. OG und DG, Küche m. hochw. Einbauküche, Eßbereich als Wintergarten, Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und WM-Anschluss, Gäste-WC, Fliesen- und Laminatböden, Kellerabteil, TG-Stellplatz, oberirdischer Stellplatz, EA-V: 88,4 kWh (m<sup>2</sup>.a), EEK: C, HZG: Geothermie

- frei ab 01.06.2025 - **Kaufpreis 473.000 €  
+ Stellplätze 27.000 €  
= Kaufpreis Gesamt 500.000 €  
Käuferprovision 2,38 % inkl. ges. MwSt.**

### München-Bogenhausen



#### Schöne Maisonette-Wohnung in guter Lage

Wohnfl. ca. 120m<sup>2</sup>, Bj. 1989, Dachgeschoss, Fliesen und Pakett, 2 Badezimmer, Sauna, großer Südbalkon, Balkonfenster u. Wintergarten, TG-Stellplatz. EA-V: 86,6 kWh (m<sup>2</sup>.a), EEK: C, HZG: Blockheizkraftwerk

**Kaufpreis 950.000 €  
+ TG-Stellplatz 28.000 €  
= Kaufpreis Gesamt 978.000 €  
Käuferprovision 2,38 % inkl. ges. MwSt.**

### Ismaning



#### Wohnbaugrundstück für Geschosswohnungsbau

ca. 2304 m<sup>2</sup>, Bebauungsplan vorhanden, zentrale und ruhige Lage

**Kaufpreis: auf Anfrage  
Käuferprovision 3,57 % inkl. ges. MwSt.**

**Hallbergmoos**



**Ideal für Kapitalanleger mit guter Rendite!  
Attraktive 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Studio**

Wohnfl. ca. 54 m<sup>2</sup>, Bj. 1992, 2. OG, Fliesen- und Laminatböden, Tageslichtbad m. Wanne und WM-Anschluss, Balkon, TG-Stellplatz, Kellerabteil, EA-V: 153 kWh (m<sup>2</sup>.a), EEK: E, HZG: Gas

- frei - **Kaufpreis 279.000 €**  
+ TG-Stellplatz 20.000 €  
= Kaufpreis Gesamt 299.000 €  
**Käuferprovision 2,38 % inkl. ges. MwSt.**

**Ismaning**



**Bezugsfreie 2-3-Zimmer-Wohnung**

Wohnfl. ca. 78 m<sup>2</sup>, Bj. 1972, 4. OG, Lift, großzügiger Wohn-Essbereich, separate Küche, Fliesen- und Teppichböden, Bad mit Wanne, Gäste-WC Balkon, Kellerabteil. EA-V: 88,4 kWh (m<sup>2</sup>.a), EEK: C, HZG: Geothermie

- frei - **Kaufpreis gesamt 435.000 €**  
**Käuferprovision 2,38 % inkl. ges. MwSt.**

**Hallbergmoos/Goldach**



**Schlüsselfertige Neubau-Wohnungen  
in Top Lage**

**1- bis 3-Zimmer-Wohnungen**  
Wohnfl. zwischen ca. 32 m<sup>2</sup> - 75 m<sup>2</sup>, Bj. 2026  
Fliesen- und Parkettböden, Bad mit Dusche und WM-Anschluss, Terrasse oder Balkon, Stellplätze, Kellerabteil. EA-V: 98 kWh (m<sup>2</sup>.a) / EEK: C / HZG: Geothermie

**Fertigstellung ca. 01/2027 -**  
**KP Wohnung ab 279.500 € - bis 627.000 €**  
**Keine Käuferprovision**

**Erfolgreich  
verkaufen  
durch uns**



vr-wohnen.de

Als Premium-Partner von vr-wohnen.de wurden wir als eine der besten Vermittler der Volks- und Raiffeisenbanken mit diesem besonderen Gütesiegel der Immobilienbranche ausgezeichnet.

Verkaufen auch Sie Ihre Wohnung, Ihr Haus oder Ihr Grundstück erfolgreich mit uns.

**Wir suchen ständig Wohnungen,  
Häuser und Grundstücke für  
vorgemerktte Bankkunden.**

Telefon 089 / 96095-650

**Ismaning**

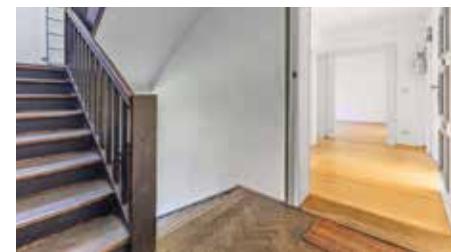


**Wohnbaugrundstück in sehr guter Lage**

ca. 836 m<sup>2</sup>, Bebauungsplan vorhanden, zentrale und doch ruhige Lage, kurze Wege zum Taxetweiher oder zum Zentrum

**Kaufpreis 1.500.000 €**  
**Käuferprovision 3,57 % inkl. ges. MwSt.**

**München Schwabing-West**



**Ansprechende Altbauwohnung**

3-Zimmer-Wohnung, Wohnfl. ca. 67 m<sup>2</sup>, Bj. 1932, 2. OG Fliesen- und Parkettböden, separate Küche, renoviertes Tageslichtbad mit Glasduschtrennwand und Handtuchheizkörper, weiße Türen, weiße Fenster, Kellerabteil, Fahrradkeller. EA-V: 88,4 kWh (m<sup>2</sup>.a) / EEK: C / HZG: Geothermie

- frei - **Kaufpreis 645.000 €**  
**Käuferprovision 2,38 % inkl. ges. MwSt.**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen/vermieten?**

- Für unsere vorgemerktten Kunden suchen wir Häuser, Grundstücke und Wohnungen.
- Wir bewerten Ihre Immobilie und vermitteln Ihnen den richtigen Käufer/Mieter.
- Diskretion und Begleitung bis zum Notar sind selbstverständlich.

## Autoverkauf geht jetzt auch über die R+V

Wer sein Auto privat verkaufen möchte, kann ab sofort einen neuen Online-Service der R+V Versicherung nutzen. Damit erweitert der Versicherer sein Leistungsangebot im Kfz-Bereich.

Privater Autoverkauf ist oft mit viel Aufwand und Unsicherheiten verbunden. Tauchen die Interessenten auf? Wollen sie nachverhandeln? Wird das Auto auch richtig umgemeldet? Im Netz tummeln sich zudem Betrüger, die beim Kauf Druck ausüben oder versuchen, die Verkäufer zu täuschen. Einen schnellen und sicheren Weg zum Autoverkauf vermittelt die R+V. Realisiert wird der Service in Zusammenarbeit mit dem Partner carsale24 und dem Plattformbetreiber onpier.

Und so geht es: Um ihr Auto anzubieten, müssen Besitzer lediglich den Fahrzeugschein und Fotos vom Wagen auf der Webseite der R+V hochladen und ihren Wunschpreis angeben. Das Angebot kann nur von autorisierten Händlern der Plattform carsale24 eingesehen werden. Diese können auf das Fahrzeug bieten, ohne jedoch den Wunschpreis des Verkäufers zu kennen. Der Verkauf erfolgt automatisch bei Erreichen oder Überbieten des Wunschpreises. Sollte der Wunschpreis nicht erreicht werden, hat der Verkäufer die Möglichkeit, eines der vorliegenden Angebote auszuwählen und zu diesem Preis zu verkaufen oder eine neue Gebotsrunde starten zu lassen.

### Services der R+V: Von der Zulassung bis zum Verkauf

Der Autoverkauf ist ein weiterer Online-Service des Wiesbadener Kfz-Versicherers. „Wir wollen unsere Versicherten umfassend in allen Mobilitätsfragen begleiten“, erklärt Jan-Dirk Dallmer, Produktvorstand Kraftfahr-



zeugversicherung in der R+V Gruppe. Seit dem vergangenen Jahr können Fahrzeughalter ihr Auto bereits bei der R+V online bewerten lassen – das lohnt sich auch vor einem Verkauf. Und wer ein neues Fahrzeug kauft, kann dieses über den digitalen Kfz-Zulassungsservice der R+V bequem anmelden lassen.

[www.ruv.de](http://www.ruv.de)

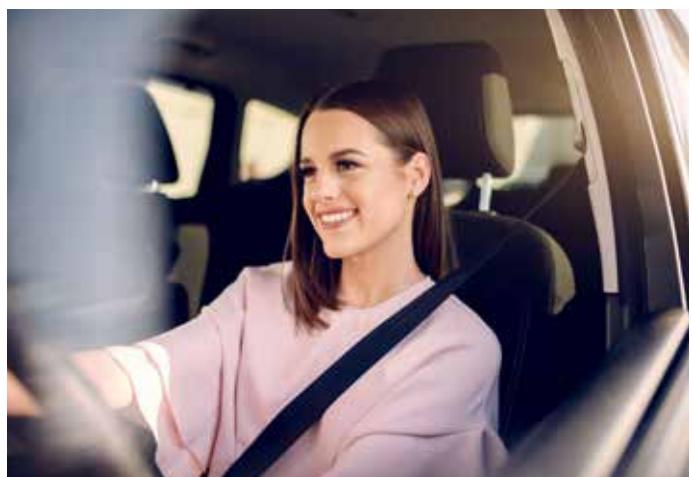
### R+V: SCHADEN & UNFALL

## Erheblich weniger Unfälle durch begleitetes Fahren

Begleitetes Fahren bringt Sicherheit. Das zeigt der Blick in die Kfz-Haftpflicht-Statistik der R+V Versicherung. Fahren junge Menschen dagegen von Beginn an allein Auto, steigt das Unfallrisiko um 23 Prozent. Als Konsequenz bietet der drittgrößte Kfz-Versicherer in Deutschland jenen Jungfahrern günstigere Prämien, die mit dem begleiteten Fahren starten.

„Wer mit 17 Jahren seine Autofahrer-Karriere im begleiteten Fahren beginnt, bewegt sich später umsichtiger im Straßenverkehr“, sagt Christian Hartrampf, Kfz-Experte bei der R+V Versicherung. Er hat die aktuelle Unfallstatistik der Kfz-Haftpflichtversicherung aus dem Jahr 2024 ausgewertet. Sein Interesse galt dabei den Autofahrern im Alter von 18 bis 22 Jahren – unterteilt in zwei Gruppen: Die einen haben ihre Fahrerlaubnis mit 17 Jahren erworben und durften anfangs nur mit einem Erwachsenen auf dem Beifahrersitz in den Straßenverkehr. Die anderen haben ihren Führerschein ohne Begleitphase in Angriff genommen. Das Ergebnis: „Wenn junge Erwachsene mit 18 Jahren ihren Führerschein erwerben, ohne zuvor am begleiteten Fahren teilgenommen zu haben, steigt das Unfallrisiko um 23 Prozent“, berichtet der R+V-Experte. „Gleichaltrige, die mit dem begleiteten Fahren gestartet sind, verursachen deutlich weniger Unfälle.“

Beim begleiteten Fahren können 17-Jährige mit einem Erwachsenen auf dem Beifahrersitz Erfahrungen sammeln, häufig sind das die Eltern. „Der positive Effekt ist nicht zu übersehen. Und er hält offensichtlich an – auch wenn sie später allein im Auto unterwegs sind“, sagt Hartrampf. Als Konsequenz bietet die R+V für Jungfahrer im Alter von 18 bis 22 Jahren



um bis zu 20 Prozent günstigere Prämien in der Kfz-Haftpflicht- und um bis zu 10 Prozent günstigere in der Vollkaskoversicherung, wenn sie mit dem begleiteten Fahren gestartet sind. 17-jährige Führerscheinneulinge in der aktiven Phase des begleiteten Fahrens dürfen im elterlichen Auto übrigens ohne zusätzliche Kosten hinters Steuer – vorausgesetzt, das Fahrzeug ist bei der R+V versichert.

[www.ruv.de](http://www.ruv.de)

Bildhinweise Seite 23

# Neue Urteile



## Nach Auszug - Vermieter muss Namensschild entfernen

Nach Beendigung des Mietverhältnisses und Auszug des Mieters aus der Wohnung hat der Vermieter nach ständiger Rechtsprechung die mietvertragliche Nebenpflicht, ein von ihm montiertes Schild mit dem Namen des Mieters zu entfernen.

In dem vom AG Kreuzberg entschiedenen Fall hielten die Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses einen Teil der Betriebskostennachzahlung zurück mit der Begründung, dass sie die Hausverwaltung mehrfach vergeblich zur Entfernung ihrer Namensschilder auf Briefkasten und Klingeltableau aufgefordert haben; dies sei erst mehr als 2 Jahre nach ihrem Auszug erfolgt. Nach Auffassung des Gerichts hatten die Vermieter die mietvertragliche Nebenpflicht, die Namen auf Briefkasten und Klingeltableau zu entfernen. Dies gilt insbesondere dann, wenn es den Mietern nicht ohne weiteres möglich ist, ihre Namensschilder selbst zu entfernen. Nicht nur der Name auf dem Briefkasten, sondern auch die Beschriftung auf dem Klingeltableau kann unter Umständen den Rechtsschein setzen, dass Mieter unter dieser Anschrift noch wohnhaft sind, was für die Frage der Wirksamkeit einer Zustellung von Schriftstücken insb. sondere in Gerichtsprozessen entscheidend sein kann. Es ist den Mietern nicht zuzu-muten, umständlich darzulegen zu müssen, dass sie unter der Anschrift tatsächlich nicht mehr gewohnt haben, wenn der Zusteller von Postsendungen aufgrund der Beschriftung des Klingeltableaus oder der Briefkästen entsprechende Post an der alten Anschrift hinterlassen hat (AG Kreuzberg, Urteil v. 12.12.2024, 13 C 244/24, GE 2025, S. 868).

## Streit um Wohnfläche - Beweissicherung ist zulässig

Behauptet der Mieter eine Wohnflächendifferenz, kann er, auch wenn die behauptete Wohnflächendifferenz nur unerheblich ist, Anspruch auf Einleitung eines selbständigen Beweisverfahrens haben. Dies hat das LG Berlin II entschieden.

Ein selbständiges Beweisverfahren, auch Beweissicherung genannt, ist die vorsorgliche Beweisaufnahme vor Beginn eines möglichen Prozesses und dient der Feststellung tatsächlicher Umstände (z.B. Zustand der Mietsache bei Rückgabe für Ersatzansprüche des Vermieters, Mängel von Handwerkerleistungen). Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Beweisverfahrens ist das Vorliegen eines rechtlichen Interesses des Antragstellers. Dies ist z.B. der Fall, wenn ein Rechtsstreit anhängig oder zu erwarten ist und das zu sichernde Beweismittel darin zumindest möglicherweise „benutzt“ werden kann i.S.v. § 493 ZPO (so LG Chemnitz, Beschluss v. 09.10.2002, 11 T 3719/02, ZMR 2003, S. 116); ferner dann, wenn die Feststellungen der Vermeidung eines Rechtsstreits dienen können so z.B. wenn gutachterliche Feststellungen zur Höhe einer Mietminderung dazu führen können, auf Grundlage des Gutachtens einvernehmlich einen bestimmten Minderungsbetrag festzulegen (OLG Saarbrücken, Beschluss v. 05.05.2021, 2 W 11/21, MDR 2021, S. 998). Ferner können Mängel durch ein selbständiges Beweisverfahren festgestellt und bewertet werden, damit dann in einem anschließenden Rechtsstreit der Umfang der Minderung bestimmt werden kann. Ein selbständiges Beweisverfahren ist ferner sinnvoll, wenn streitig ist, ob ein Mangel überhaupt vorliegt bzw. wer ihn zu vertreten hat (z.B. bei Feuchtigkeits- und Schimmelschäden). Unzulässig ist ein selbständiges Beweisverfahren dagegen zur Prüfung der Frage, ob die für eine Wohnung vereinbarte Miete die ortsübliche Miete um mehr als 50% übersteigt, da sich das Beweisverfahren nicht auf die Feststellung des Werts einer Sache richten kann.

Unzulässig ist ein Beweisverfahren nach einem neuen Beschluss des BGH auch zum Zwecke der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete i.S.v. § 558 Abs. 2 S. 1 BGB oder zur Feststellung von Wohnwertmerkmalen, mit deren Hilfe Zu- und Abschläge vom Mittelwert der einschlägigen Mietspiegelspanne vorgenommen werden können. Die Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens lässt sich weder mit der Ausgestaltung des in den §§ 558 BGB geregelten Mieterhöhungsverfahren noch mit den hiermit verfolgten Zwecken vereinbaren. Auch ist die Anordnung eines solchen Beweisverfahrens zur Vermeidung eines Rechtsstreits über eine vom Vermieter begehrte Mieterhöhung nicht erforderlich (BGH, Beschluss v. 15.07.2025, VIII ZB 69/24, NZM 2025, S. 808). In dem vom LG Berlin II entschiedenen Fall behauptete die Mieterin, die Wohnfläche ihrer Wohnung sei um ca. 5 m<sup>2</sup> geringer als im

## Partner teilnehmender Volksbanken und Raiffeisenbanken



### Impressum

#### Herausgeber und Betreiber

LifeMultimedia  
Verlagsgesellschaft mbH  
Mandlstr. 26  
(i. Hse. Content Club GmbH)  
80802 München-Schwabing  
Telefon 089. 30 76 41 36  
[www.vr-wohnen.de](http://www.vr-wohnen.de)  
HRB München 178584  
USt-ID DE 265 122 722

**Verlagsgeschäftsführung**  
Anzeigenleitung Matthias Lipp  
[info@vr-wohnen.de](mailto:info@vr-wohnen.de)

**Chefredaktion**  
Matthias Lipp (verantw.)  
[info@vr-wohnen.de](mailto:info@vr-wohnen.de)

**Anzeigenabteilung**  
[info@vr-wohnen.de](mailto:info@vr-wohnen.de)  
[www.vr-wohnen.de/mediadaten](http://www.vr-wohnen.de/mediadaten)

**Immobilien online suchen und finden**  
[www.vr-wohnen.de](http://www.vr-wohnen.de)

**Magazin-Ausgaben online zum Umblättern**  
[www.vr-wohnen.de/digital](http://www.vr-wohnen.de/digital)

**Mini-Abonnement/Print**  
[www.vr-wohnen.de/abo](http://www.vr-wohnen.de/abo)

**Satz/Layout:**  
LifeMultimedia Werbeagentur,  
80802 München

**Druck:**  
Pinsker Druck und Medien GmbH  
Pinskerstraße 1  
84048 Mainburg

**Fotohinweise/Autorennachweise**

© fotomek-Fotolia; © magann-Fotolia;  
© contrastwerkstatt-Fotolia;  
© saschi79-Fotolia; © spuno-Fotolia;  
© JackF-Fotolia; © Yuri Arcurs-Fotolia;  
© Otto Durst-Fotolia;

© detailblick-Fotolia;  
© Jeanette Dietl-Fotolia;  
© DragonImages-Fotolia;  
© Jürgen Fälchle-Fotolia;  
© helmutvogler-Fotolia;  
© Dribig-Photo-Fotolia.de

**Dachbegrünung, Seite 8**  
von oben nach unten

© DJD / Paul Bauder /  
Michael Jan Gallner  
© DJD / Paul Bauder  
[www.bauder.de](http://www.bauder.de)

**Freistehende Markisen, Seite 9**

© DJD / Lewens-Markisen  
[www.lewens.de](http://www.lewens.de)  
[www.lewens-markisen.de](http://www.lewens-markisen.de)

**R+V Versicherung, Seite 13**

Wohngebäudeschäden  
digital bearbeiten /  
Biker verursachen teure Unfälle  
© R+V / iStock  
[www.ruv.de](http://www.ruv.de)

**Buchtip: Best of Interior, Seiten 18/19**

Marc Lunghuss  
Ute Laatz  
© Callwey GmbH  
[www.best-of-interior.com](http://www.best-of-interior.com)

**Mehr Infos zum Award:**  
[www.bestofinterior.com](http://www.bestofinterior.com)

**R+V Versicherung, Seite 22**

Autoverkauf jetzt auch über die R+V /  
Weniger Unfälle  
durch begleitetes Fahren  
© R+V / iStock  
[www.ruv.de](http://www.ruv.de)

Nachdruck und Vervielfältigung (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers. Vom Verlag gestaltete Anzeigen dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers für andere Publikationen verwendet werden. Anzeigen die außer einer Telefon-Nummer noch einen Namen/Firmenzusatz haben sind grundsätzlich gewerbliche Anzeigen. Der Verlag haftet nicht für Satz-/Druckfehler oder den Inhalt der gedruckten Anzeigen. Für unverlangt eingesandte Manuskripte und Bilder kann keine Gewähr übernommen werden. Gerichtsstand ist München. Es gilt die Printpreisliste Nr. 7 vom 1.2.2024 und die Onlinepreisliste Nr. 2 vom 1.2.2021.

## Der Immobilien-Markt Südbayerns von Volksbanken/Raiffeisenbanken für 9,90 € im Mini-Print-Abonnement.

**Einfach bestellen:**  
[vr-wohnen.de/abo](http://vr-wohnen.de/abo)

Mietvertrag angegeben und stellte Antrag auf Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens. Das Amtsgericht lehnte den Antrag ab. Das LG Berlin II sah das Rechtsschutzinteresse der Mieterin als gegeben an, weil die Klärung der tatsächlichen Wohnfläche auch zukünftige Rechtsstreitigkeiten um Mieterhöhungen und Nebenkostenabrechnungen vermeiden könne. Allerdings hat die Mieterin keinen Anspruch auf Ersatz der Kosten des selbständigen Beweisverfahrens, da sie kein konkretes streitiges Verfahren aufgezeigt hat, das sie mit Aussicht auf Erfolg auf Grundlage der Feststellungen des Beweisverfahrens hätte anstrengen können. Die Vermieterin war auch nicht verpflichtet, die im Mietvertrag zugrunde gelegte Wohnfläche hinsichtlich der von der Mieterin geäußerten Bedenken zu überprüfen oder zu erklären, dass sie zukünftig bei Abrechnungen und Mieterhöhungen eine geringere Wohnfläche zugrunde legen werde (LG Berlin II, Beschluss v. 30.04.2025, 64 S 85/23, GE 2025, S. 966).

Deutschland macht den

# Vorsorge-Check



**Fürs Alter.  
Fürs Einkommen.  
Für deine Gesundheit.**

Und wie gut passt deine aktuelle Vorsorge zu dir? Starte einfach den R+V-Vorsorge-Check und mach den ersten Schritt zu deinem optimalen Vorsorge-Mix.  
**Jetzt checken!**

[vorsorge-check.ruv.de](http://vorsorge-check.ruv.de)

Die Versicherung in der



Genossenschaftliche FinanzGruppe  
Volksbanken Raiffeisenbanken

**R+V**

**Du bist nicht allein.**