



# ImmoAktuell.

Seeshaupt am Starnberger See und in Penzberg. Ganz in Ihrer Nähe.  
Immobilien – Wohnen und Leben



## Die blaue Spalte Events & Veranstaltungen

### Altbayerischer Christkindlmarkt Seeshaupt

Wann?  
Sonntag 03.12.23 ab 10 Uhr  
Wo?  
Parkplatz - Penzberger Straße



Wo?  
Vor und im Würmseestüberl  
Was?  
WEIHNACHTSSCHMANKERL  
GLÜHWEIN, KINDERPUNSCH  
UVM

### Harmonic Brass Festliches Adventskonzert



Eines der besten Blechbläser-  
Quintette Europas gibt sich  
die Ehre.

Wann?  
Do 14.12.23 um 20:00 Uhr  
Wo?  
Seeresidenz Alte Post

## Unwetter und Hochwasser: Wie schütze ich Haus und Keller?

Rechtzeitige Vorsorge kann entscheidend sein.



Mit Wasserschäden hat man nicht nur Stress, Aufwand und Ärger, sie kommen meist auch sehr teuer und können sogar die Bausubstanz angreifen.

**Vor Starkregen und Überschwemmungen ist niemand gefeit, auch wenn nicht alle Gebiete und Regionen in Deutschland gleichermaßen gefährdet sind. Zwar ist ein hundertprozentiger Schutz kaum möglich, dennoch lassen sich mit sinnvoller Vorbereitung etwaige Schäden durchaus verhindern oder zumindest stark begrenzen. Wie also schütze ich mein Haus – mit möglichst überschaubarem Aufwand?**

In früheren Zeiten war es unkomplizierter: Bei zu viel Regen oder Schmelzwasser traten Flüsse und Bäche über die Ufer und überschwemmten die angrenzenden Auen. Diese dienten als hocheffizienter Puffer und boten einen natürlichen Schutz vor Hochwasser, da intakte Flussauen erhebliche Wassermengen aufnehmen können. Durch zunehmende Besiedelung, häufig verbunden mit der Begradigung von Flüssen samt Eindeichung, wurde jedoch dieser Schutz ignoriert und ausgehebelt.

Mittlerweile ist man sich dessen bewusst und so empfiehlt inzwischen

auch das Umweltbundesamt, dass man „Hochwasser durch Renaturierung entschärfen“ solle. Nicht überall ist dies allerdings möglich. Und dort, wo es umsetzbar ist, kann einige Zeit vergehen – sofern die erforderlichen Mittel überhaupt bereitgestellt werden. Bis dahin ist also nach wie vor die Eigeninitiative der Betroffenen gefragt.

Ob ein Haus im Gefahrengbiet liegt, lässt sich anhand von sogenannten Hochwasserkarten (auch Hochwassergefahren- oder Hochwasserintensitätskarten genannt) feststellen, die online verfügbar sind. Diese sollte man allerdings eher als Orientierungshilfe betrachten; eine absolute Sicherheit bieten sie nicht, da es gelegentlich auch zu Überschwemmungen in Gebieten kommen kann, die zuvor als risikofrei galten.

Wenn Hochwasser bevorsteht und bisher noch keine Vorkehrungen getroffen wurden, gilt es, schnell zu handeln. Das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (BBK) rät, zum Schutz Sandsäcke, Schal Bretter, wasserfeste Sperrholzplatten und Silikon zu kaufen. Besser ist es allerdings, sich um solche Vorbereitungen nicht erst in letzter Minute zu kümmern, denn Baumärkte sind bei entsprechendem Ansturm schnell ausverkauft.

### Nachfolgend einige weitere Tipps zur Vorsorge.

- Rückstauventile im Keller überprüfen, evtl. nachrüsten. Sich vor einem möglichen Rückstau zu schützen, obliegt jedem Anschlussnehmer selbst; Städte

und Gemeinden sind bei höherer Gewalt nicht verantwortlich. Gegebenenfalls kann sich die Installation eines solchen Rückstauschutzes auch dann auszahlen, wenn sich das Haus in einem vermeintlich risikofreien Gebiet befindet.

- Regelmäßig Dachrinnen, Fallrohre und Abflüsse reinigen. Eine Verstopfung kann hier schnell zum Eindringen von Wasser ins Haus führen. Stellen Sie keine Gegenstände in der Nähe von Abflüssen oder deren Zuläufen ab, um Wasserstau wegen Blockierungen zu vermeiden. Außerdem gilt es, alle Zugänge (auch zu Reinigungsklappen) jederzeit freizuhalten, um notfalls schnell reagieren zu können.

- Die Heizung schützen. Das z. B. Öltanks im Sommer oft stark entleert sind, besteht die Gefahr, dass sie bei Hochwasser aufschwimmen und den Keller beschädigen oder gar auslaufen. Sie sollten also gesichert und eventuell beschwert werden. Dasselbe gilt für Gas-tanks. Falls sich Farben, Lacke oder andere Chemikalien im Keller befinden, besteht auch hier Auslaufgefahr. Transportable elektrische Geräte sollten ebenfalls ausgelagert werden.

- Mobile Schutzelemente besorgen. Dazu zählen die bereits oben erwähnten Sandsäcke, Schalbretter und Sperrholzplatten, aber z. B. auch stapelbare Wandelemente aus Aluminium und Kunststoff oder aufblasbare Abdichtungen für Fenster. Die Suche im Inter-

net ergibt hier eine erstaunliche Anzahl von innovativen Hochwasserschutzlösungen in verschiedenen Preisklassen. Sogar gewöhnliche Planen und Folien können gute Dienste leisten, solange sie robust genug sind und möglichst dicht und stabil fixiert werden können.

- Wertgegenstände und Dokumente nicht vergessen. Bei all dem sonstigen Aufwand kann es manchmal geschehen, dass solche „Kleinigkeiten“ übersehen werden. Es schadet auch nicht, grundsätzlich zu hinterfragen, ob ein Keller wirklich der sinnvollste Aufbewahrungsort für wichtige Dokumente, Fotos oder die Briefmarkensammlung ist.

Quellen: [umweltbundesamt.de](http://umweltbundesamt.de), [bbk.bund.de](http://bbk.bund.de), [lanuv.nrw.de](http://lanuv.nrw.de), [bbsr.bund.de](http://bbsr.bund.de), [faz.net](http://faz.net), [sueddeutsche.de](http://sueddeutsche.de)

## Herbstliche Igelkekse.

Eignen sich übrigens super als tolles Geschenk im Herbst.



### Und so geht's:

Zimmerwarme Butter, Eigelb und Puderzucker in einer Schüssel mischen, Mehl und gehackte Mandeln zugeben. Mit den Knethaken des Mixers zu einem glatten Teig verarbeiten und da-

nach noch ein wenig mit den Händen verkneten.

Aus dem Teig mit einem Teelöffel portionsweise kleine Igel formen und auf das mit Backpapier belegte Backblech legen. Im vorgeheizten Ofen bei 180 °C Heißluft ca. 15 Minuten backen und auskühlen lassen.

Die Zartbitterschokolade im Wasserbad schmelzen lassen. Die breite Seite der Igel in die Schokolade eintauchen und mit Schokoladenstreuseln verzieren. Zum Schluss mit einem Holzstäbchen Schokoladenaugen und Nase aufmalen.



### Zutaten

- 250 g Butter oder Margarine
- 120 g Puderzucker
- 1 Eigelb
- 400 g Mehl
- 100 g gehackte Mandeln
- 400 g Zartbitterschokolade
- 100 g Schokostreusel



Viel Spaß beim Backen und Gestalten!

## Aus alt mach neu – oder Shabby Chic!

Durch Upcycling werden aus alten Möbeln neue Lieblingsstücke.

**Möbel aus Paletten, Teppiche aus kaputten Fahrradschläuchen – Upcycling, die Umwandlung von alten Möbeln in neue Schmuckstücke, ist ein origineller und kreativer Trend, der zudem die Umwelt schont.**

Der anhaltende Trend zu Nachhaltigkeit und umweltfreundlichem Konsumverhalten hat unseren Blick auf die Dinge verändert und das Do it yourself (DIY) wieder verstärkt in den Fokus gerückt. Beim Upcycling ist das Wort Programm: Dinge werden

nicht einfach nur wiederverwertet, sondern aufgewertet. Selbstgebaute Sofas oder Betten aus Paletten gelten nicht mehr als spartanisch, sondern als trendy; der alte Gitarrenkoffer als Schmuckschrank ist nicht einfach nur improvisiert, sondern hip.

Mit etwas Kreativität und handwerklichem Geschick werden keineswegs nur alte, ausgesiedelte Möbel zu neuem Leben erweckt, auch Gebrauchsgegenstände aus völlig anderen Lebensbereichen finden ihren Weg in die „gute Stube“. So können alte Auto-

reifen zu angesagten und bequemen Hockern umfunktioniert werden, alte Leitern dienen als Garderobe oder Pflanzenregal. Aus einer abgenutzten Badewanne entsteht ein originelles Sofa und die hässliche Kabeltrommel wird zum stylischen Beistelltisch. Solche Möbel sind nicht nur originell, sondern auch einzigartig und erfüllen den Bastler zu Recht mit Stolz.

**Nach wie vor angesagt: Shabby Chic.**

Beim Upcycling geht es nicht immer um neuen Glanz, nach wie vor ist

auch Patina gefragt: Kreidefarben (die teilweise wieder abgeschliffen werden) sind ideal, um dem neuen Anstrich die typische Used-Optik des Shabby Chic (schäbiger Schick) zu verleihen. Auch

Stempel und Schablonen kommen zum Einsatz.

Doch es muss nicht immer der große (Ent-)Wurf sein: Manchmal reichen

schon originelle Knöpfe oder Griffe, um zum Beispiel eine langweilige Kommode aufzupeppen.

Anregungen gibt es bei Pinterest oder Etsy sowie auf zahlreichen weiteren DIY-Internetportalen.

## „Berechtigtes Interesse“ kann auch humanitär sein. Vermieter muss Untervermietung an Geflüchtete zustimmen.



**Wer geflüchtete Menschen aufnehmen will, hat einen Anspruch auf Erlaubnis der Untervermietung von Seiten des Vermieters, urteilte das Landgericht Berlin im Juni 2023 in zweiter Instanz. Das laut BGB erforderliche „berechtigte Interesse“ des Mieters schlieÙe eine humanitäre Motivation ein.**

Der Bedarf an Unterkünften für ukrainische Geflüchtete ist immens, bis Jahresende 2023 werden laut einer Datenanalyse von empirica regio voraussichtlich weitere 600.000 Wohnungen benötigt. Kommunen klagen zunehmend über Kapazitätsengpässe. Vor diesem Hintergrund verwundert es, dass die Rechtsprechung in diesem Punkt so lange unklar war. So hatte das Amtsgericht München Ende 2022 die Klage einer Mieterin abgelehnt, die ein Zimmer an eine aus der Ukraine geflüchtete Frau untervermieten wollte.

Klägerin im aktuellen Berliner Fall war die Mieterin einer Dreizimmerwohnung, deren Vermieter die Erlaubnis, an eine Geflüchtete aus der Ukraine unterzuvermieten, an die Bedingung der Einführung einer Index- statt der vertraglich geltenden Staffelmiete geknüpft hatte (Az. 65 S 39/23). Kernpunkt der Verhandlung vor Gericht war jedoch nicht diese Frage, sondern die im Mietrecht nicht klar geregelte Definition des „berechtigten Interesses“ an einer Untervermietung.

Laut § 553, Abs. 1 Satz 1 BGB kann ein Mieter die Erlaubnis zur Untervermietung eines Teils (nicht der gesamten!)

gemieteten Wohnung verlangen, wenn er nachvollziehbare, vernünftige Gründe für seinen Wunsch vorbringt und dies für den Vermieter zumutbar ist. „Dabei ist jedes Interesse des Mieters (...) als berechtigt anzusehen, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung im Einklang steht. Es kann sich um ein wirtschaftliches, aber auch um ein persönliches Interesse handeln“, heißt es in einem juristischen Kommentar, der von Richtern gern als Leitlinie verwendet wird (Schmidt-Futterer/Blank, 14. Aufl. 2019, BGB § 553 Rn. 4).

Das Landgericht Berlin entschied, dass eine Untervermietung aus humanitären Gründen durchaus ein solches berechtigtes Interesse darstellt. Erforderlich sei lediglich, dass der Mieter grundsätzlich beabsichtige, die Wohnung mit einer weiteren Person zu teilen, auch wenn er dies aus altruistischen Gründen und nicht im eigenen, persönlichen Interesse tue und mit der betreffenden Person auch kein partnerschaftliches Zusammenleben beabsichtige, so das LG Berlin. (Bei Ehe- oder Lebenspartnern, Kindern oder Eltern braucht der Mieter keine Zustimmung des Vermieters.)

Der Vermieter kann seine Erlaubnis nur dann verweigern, wenn die Wohnung durch den Zuzug überbelegt wäre oder die Person des Untermieters „nicht akzeptabel“ ist – die nationale Herkunft stellt keinen Ablehnungsgrund dar. Im Falle einer unberechtigten Verweigerung muss der Vermieter dem Mieter die entgangene Untermiete sogar ersetzen (vgl. Az. VIII ZR 349/13).

Holt der Mieter keine Erlaubnis ein, wenn er geflüchtete Menschen für längere Zeit – also länger als die für jedweden Besuch erlaubnisfrei zugestandenen acht Wochen – bei sich aufnehmen will, riskiert er eine Abmahnung. Und, sollte das Untermietverhältnis dann nicht umgehend

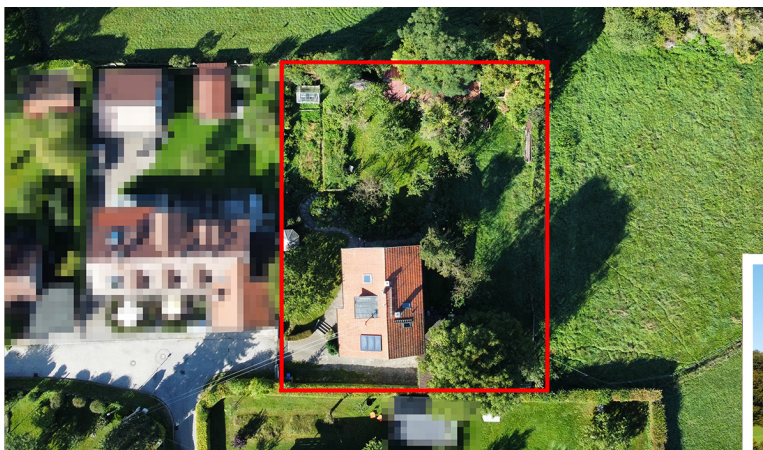
beendet werden, eine fristlose Kündigung. Es sei denn, der Vermieter hat seine Zustimmung zu Unrecht verweigert oder der Mieter hat lediglich vergessen, eine Erlaubnis einzuholen. Übrigens: Eine Untervermietung aus humanitären Gründen bedeutet nicht, dass keine Miete verlangt werden kann. Will man auf Nummer sicher gehen, kann ein Untermietvertrag mit dem Sozialamt abgeschlossen werden, das die Miete übernimmt, wenn der Geflüchtete über kein ausreichendes Einkommen verfügt. Auch Heizkosten werden bis zu einer bestimmten Höhe von der Behörde bezahlt.

Wer untervermietet, sollte beachten, dass der Untermieter volle Mietrechte besitzt. Um Probleme mit einer etwaigen Kündigung zu vermeiden, kann man den Untermietvertrag zeitlich befristen. Bedenken sollten Mieter auch, dass sie haften, sollte der Untermieter einen Schaden an der Wohnung verursachen.

Quellen: [gesetze-im-internet.de](http://gesetze-im-internet.de), [openjur.de](http://openjur.de), [lto.de](http://lto.de), [formblitz.de](http://formblitz.de), [mieterbund.de](http://mieterbund.de), [haufe.de](http://haufe.de), [rechtsanwalt24.de](http://rechtsanwalt24.de), [deutschlandfunk.de](http://deutschlandfunk.de)

# Ganz Neu

## Besondere Angebote



Objekttyp: Grundstück mit Altbestand  
Standort: Berg / Aufkirchen  
Grundstück: 1.700 m<sup>2</sup> + Wiese



**Kaufpreis: 1.690.000 €**  
Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.



Objekttyp: Gartenwohnung  
Standort: Penzberg / Steigenberg  
Wohnfläche: ca. 82 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3  
Baujahr: 1997  
Nutzfläche: ca. 60 m<sup>2</sup>  
TG-Platz  
**Kaufpreis: 579.000 €**  
Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

Die hier von uns angebotene Dreizimmerwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses in der Fischhaberstraße. In dieser sehr hellen Wohnung fühlt man sich auf Anhieb wohl. Die Ausstattung ist hochwertig und gefällig. Unser Angebot wird abgerundet durch einen großzügigen TG-Stellplatz und einen Kellerraum!

Objekttyp: Villa  
Standort: Griechenland / Euböa  
Grundstück: 1.925 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: 257m<sup>2</sup>  
Zimmer: 5  
Baujahr: 1998

**Kaufpreis: 495.000 €**  
Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.



Büro Seeshaupt | Hauptstraße 5 | 82402 Seeshaupt  
08801 914 69 14

Büro Penzberg | Bahnhofstraße 38 | 82377 Penzberg  
08856 80 400 48

**RE/MAX**  
**MÜLLER-KITTAU**  
IMMOBILIEN

