



ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.



Herzlich Willkommen!

Als Inhaber und Geschäftsführer der Living Service GmbH & Co.KG. leiten wir (Martin Zajac, Daniel Wissen und Torsten Radloff) das RE/MAX-Immobilienbüro in Berlin-Weißensee.

Gemeinsam mit unserem erfahrenen Immobilienmakler Team, sind wir bestrebt unseren Kunden den bestmöglichen Service zu bieten.

Falls Sie eine Immobilie kaufen oder verkaufen möchten, mieten oder vermieten möchten, sind Sie bei uns in den besten Händen. Sprechen Sie mit uns über Ihre Wünsche und Vorstellungen und genießen Sie Ihre Freizeit. Um den Rest kümmern wir uns für Sie.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

RE/MAX Living Services GmbH & Co. KG
Börnstraße 22
13086 Berlin

www.remaxliving.berlin
T 030 33 85 32 62
E livingimmobilien-berlin
@remax.de

Der Wärmepumpen-Hype. Saubere Lösung oder neues Dilemma?



Eine Wärmepumpe eignet sich besonders für Häuser mit gutem Wärmeschutz und einer Flächenheizung. Auf dem Bild ist eine Luftwärmepumpe zu sehen. Foto: KangeStudio/iStock

Um die Klimaziele zu erreichen und um von russischen Gaslieferungen unabhängig zu werden, forciert die Bundesregierung einen Umstieg der Privathaushalte auf Wärmepumpenheizungen. Bereits ab 2024 sollen neu eingebaute Heizungen zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Mittlerweile mehren sich die kritischen Stimmen, denn der Umstieg ist nicht ganz unproblematisch.

Zunächst wäre da der immense Aufholbedarf: Bis 2030 sollen in Deutschland (trotz massiven Fachkräftemangels) sechs Millionen Wärmepumpen installiert sein. 2020 waren es 1,3 Millionen, mit denen nur 1,4 Prozent des Wärmeenergieverbrauchs gedeckt wurde.

Eine Wärmepumpe eignet sich besonders für Häuser mit gutem Wärmeschutz und einer Flächenheizung, zum Beispiel einer Fußbodenheizung. Verbände wie „Wohnen im Eigentum“

geben zu bedenken, dass Besitzer älterer Gebäude genau hinschauen beziehungsweise gegebenenfalls umfassend sanieren müssen, damit Wärmepumpen effizient und sparsam laufen können.

Eine Wärmepumpe benötigt Strom: In der Apparatur zirkuliert ein Kältemittel, das einer Wärmequelle (Erdreich, Luft oder Grundwasser) Wärme entzieht und dabei verdampft. Das dampfförmige Kältemittel wird in einem mit Strom betriebenen Kompressor verdichtet. Dadurch erhöht sich die Temperatur so weit, dass die Wärme über einen Wärmetauscher an das Heizsystem abgegeben wird. Das Kältemittel wird durch die Wärmeabgabe wieder flüssig, über ein Expansionsventil auf niedrigeren Druck entspannt und der Kreislauf beginnt von vorne.

Ziel muss sein, mit möglichst wenig Strom möglichst viel Umweltwärme für die Beheizung eines Gebäudes zu

erzeugen. Bei Luftwärmepumpen gilt ein COP (Coefficient of Performance) ab 3 als gut, bei Wasserwärmepumpen ein COP ab 5. Der COP bezeichnet das Verhältnis von aufzuwendender Energie und erzeugter Wärme. Ein COP-Wert von 3 bedeutet, dass mit 1 kWh Strom 3 kWh Wärmeenergie erzeugt werden.) Bei schlecht gedämmten Gebäuden schlagen die Stromkosten stärker zu Buche, zumal weitere Preissteigerungen auf dem Strommarkt zu erwarten sind.

Auch die Anschaffungskosten für eine Wärmepumpe sind höher als die für eine Gasheizung. So kostet eine Luftwärmepumpe für ein Einfamilienhaus insgesamt ca. 15.000 Euro. Eine Erdwärmepumpe ist effizienter, aber auch teurer durch die Erschließungskosten (die Kollektoren werden im Erdreich vergraben). Allerdings werden die Kosten für Anschaffung und Einbau einer – zumindest vordergründig betrachtet – umweltschonenden Wärmepumpe über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) stark gefördert (bei Wechsel von einer Ölheizung gibt es einen Zuschuss von bis zu 45 Prozent).

Nicht zuletzt aufgrund der hohen Nachfrage sind die Materialkosten bereits deutlich gestiegen, ebenso wie die Kosten für den Einbau einer Wärmepumpe – vorausgesetzt, man hat das Glück, Handwerker zu finden. Laut Michael Hilpert, Präsident beim Zentralverband Sanitär, Heizung, Klima, drohen die Ausbauziele am Fachkräftemangel zu scheitern. Dieses Problem wird sich Hilpert zufolge durch den demografischen Wandel in den nächsten zehn Jahren noch wesentlich verschärfen. Längere Wartezeiten sind auch angesichts von Materialengpässen zu erwarten. Selbiges gilt auch für den Einbau von Photovoltaikanlagen, der gern empfohlen wird, um die Stromkosten der Wärmepumpe abzufedern.

Auch die vielgepriesene Umweltfreundlichkeit der Wärmepumpe hält näherer Betrachtung nicht stand. Wenig zielführend ist die weiter bestehende Abhängigkeit vom Strom, zumal durch das Abschalten aller Kernkraftwerke bis Ende des Jahres eine Stromlücke entsteht, die, so sieht es die Energiewendestrategie von Rot-Grün-Gelb vor, durch Gaslieferungen überbückt werden soll (Stand 8. Juni).

Das Gas aus Russland wird dann vor allem durch Flüssiggas aus den USA ersetzt. So gelangen (die nötige aufwendige Terminalinfrastruktur vorausgesetzt) große Mengen von Fracking-Gas in die EU und nach Deutschland, das aufgrund seiner massiven Umwelt- und Gesundheitsschädlichkeit in weiten Teilen Europas verboten ist. Umweltschützer weisen darauf hin, dass die Auswirkungen des bei den Bohrungen freigesetzten Methans auf die globale Erwärmung über einen Zeitraum von 20 Jahren etwa 85-mal höher sind als die von CO₂. Informationen zur Technik einer Wärmepumpe sowie zu Kosten und Förderbeiträgen gibt es auf co2online.de.

Unser Tipp: Lassen Sie sich individuell beraten, auch zu Alternativen wie einer Pelletheizung oder Fernwärme und gegebenenfalls nötigen Sanierungsmaßnahmen.

Quellen: wohnen-im-eigentum.de, „Heizen ohne Gas? Faktencheck Wärmepumpe“ auf youtube.com, co2online.de, verbraucherzentrale.de, focus.de, bafa.de, dw.com, heinzi.com

Carpaccio vom Rind.

Schnell zubereitet und sehr lecker mit knusprigem Baguette.



Vier Teller mit Balsamico beträufeln und diesen mit einem Pinsel verteilen, sodass der gesamte Teller dünn bedeckt ist.

Die Pinienkerne anrösten und den Rucola waschen. Die dünnen Rinderfiletscheiben auf die Teller geben, dann den Rucola und die Pinienkerne darauf verteilen und den Parmesan hauchdünn hobeln und darüber verteilen. Mit Salz, Zitronensaft und Pfeffer würzen, mit Olivenöl und etwas Balsamico beträufeln.

Unser Tipp: Das Rinderfilet lässt sich leichter in hauchdünne Scheiben schneiden, wenn man es vorher etwas anfriert. Verwenden Sie zum Schneiden ein sehr scharfes Messer oder eine Aufschnittmaschine.



Zutaten

Als Vorspeise für vier Personen:

- 400 g Rinderfilet oder Roastbeef, hauchdünn geschnitten
- 1 Pck. Rucola
- Parmesan, frisch gehobelt
- Saft von 2 Zitronen
- 100 g Pinienkerne
- Pfeffer, schwarz, aus der Mühle
- Olivenöl, extra vergine
- Balsamico
- Meersalz



Guten Appetit!

Viel Wasser und Pflege.

Damit Ihr Garten eine blühende Oase bleibt.

Der Garten ist im Sommer der perfekte Ort, um ungestört die Seele baumeln zu lassen. Wo ließe es sich besser entspannen als inmitten der

duftenden, blühenden Schönheit des eigenen Gartens? Doch damit die Pracht erhalten bleibt, braucht der Garten jetzt auch viel Pflege

und vor allem: Wasser.

Die Wasserversorgung muss jedoch richtig dosiert werden, denn zu viel

Nässe schadet dem Rasen, ein ständig feuchter Boden zieht Schnecken an und ist ein Nährboden für Pilze und Moose. Einige Pflanzen vertragen zudem keine Staunässe. Gießt man jedoch zu sparsam, sickert das Wasser nicht tief genug in den Boden ein, um die Wurzeln der Pflanzen ausreichend zu befeuchten.

Unser Tipp: Wässern Sie Ihren Garten möglichst morgens, wenn es noch kühl ist und das Wasser problemlos in die Erde eindringen und die Wurzeln erreichen kann. Lockern Sie die Erde ab und zu vorsichtig auf, damit auch die

kleinsten Wurzeln befeuchtet werden. Wer wenig Zeit hat oder häufig verreist, kann seinen Garten mit einem Bewässerungssystem ausstatten.

Blühende und fruchttragende Pflanzen brauchen im Sommer eine kräftige Nährstoffgabe für ihr Wachstum. Regelmäßiges Düngen mit der Erde vom reifen Kompost verringert auch das Moos- und Kleewachstum. Natürliche Düngemittel gibt es in jedem Fachgeschäft.

Da die Samenbildung nach der Blüte die Pflanzen erheblich schwächt, müssen

verwelkte Blüten entfernt werden. Vor allem bei Rosen und Stauden ist das regelmäßige Abschneiden wichtig, damit sie ein zweites Mal blühen können.

Im Sommer sind besonders viele Schädlinge wie Schnecken oder Blattläuse im Garten unterwegs. Bei Blattläusen reicht es oft aus, sie von den Trieben abzuwischen oder mit dem Gartenschlauch abzuspritzen. Gegen Schnecken soll Kaffeepulver helfen, gegen Blattläuse Marienkäfer. Ansonsten kann man Schädlingen durch umweltverträgliche Spritzmittel zu Leibe rücken.

Drum prüfe, wer sich bindet ...

Rücktritt vom Immobilienkaufvertrag – geht das überhaupt?



Der Kauf eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung ist ein besonderes, für viele private Käufer einmaliges Ereignis im Leben und zudem mit erheblichen finanziellen Risiken verbunden. Dennoch kommt es vor, dass Käufer oder Verkäufer einen Immobilienkaufvertrag nach dem notariellen Abschluss wieder aufheben wollen. Die Hürden für einen Rücktritt sind jedoch hoch.

Eigentlich sollte man denken, dass vor der Unterzeichnung des Kaufvertrages alle Eventualitäten geklärt sind. Dennoch geschieht es nicht selten, dass eine Vertragspartei von einem bereits notariell beurkundeten Kaufvertrag zurücktreten will. Dies ist jedoch nur in Ausnahmefällen möglich, bloße „Kaufreue“ reicht hierfür nicht aus. Zudem können bei Rückabwicklung des Vertrages Schadensersatzansprüche entstehen (vgl. § 346, Absatz 1 BGB).

Das gesetzliche Rücktrittsrecht

Erfahrungsgemäß gibt es zwei Gründe, warum ein Immobilienkäufer vom Kaufvertrag zurücktreten möchte: Entweder weil die Finanzierung gescheitert

ist oder weil er Mängel an der Immobilie festgestellt hat, die ihm vorher nicht aufgefallen sind.

Der erste Fall, die gescheiterte Finanzierung, ist jedoch kein rechtsgültiger Rücktrittsgrund, denn nur der Verkäufer hat ein Rücktrittsrecht aufgrund von Zahlungsverzug (vgl. „Leistungsstörungen“, § 323 ff. BGB). Auf dieses Recht wird sich ein besonnener Verkäufer in einem solchen Fall voraussichtlich berufen, insofern ihm der Käufer Auslagen wie die Notar- und Maklerkosten erstattet. Den Immobilienverkauf trotz geplatzter Finanzierung bis zum bitteren Ende abzuwickeln, dürfte nicht in seinem Interesse sein. Zum Rücktritt verpflichtet ist der Verkäufer allerdings nicht.

Fazit: Auch wenn die Immobilie noch so verlockend und die Angst groß ist, dass ein anderer schneller sein könnte: Vor der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages muss eine schriftliche Zusage des finanzierenden Kreditinstituts auf dem Tisch liegen. Ansonsten kann das Traumhaus zum Albtraum werden. Im schlimmsten Fall kann eine gescheiterte Finanzierung den Käufer in die Privatinsolvenz treiben.

Das vertragliche Rücktrittsrecht

An dieser Stelle kommt das vertragliche Rücktrittsrecht ins Spiel, das mehr Gewicht hat als das gesetzliche. Dabei handelt es sich um Vereinbarungen, die in den notariellen Kaufvertrag mit aufgenommen werden. Hier können etwaige Wenn und Aber verbindlich

geregelt werden. So könnte der Käufer z. B. vereinbaren, dass er vom Kaufvertrag zurücktreten kann, wenn seine Finanzierung wider Erwarten scheitern sollte. Ein anderes Beispiel wäre das Versprechen des Verkäufers, die defekte Heizungsanlage vor Einzug des Käufers in das neue Heim zu reparieren. Geschieht dies nicht, hat der Käufer das Recht, vom Kaufvertrag zurückzutreten.

Doch was ist, wenn der Käufer die Immobilie nicht mehr will, weil er gravierende Mängel entdeckt hat, die ihm vor Unterzeichnung des Kaufvertrages nicht bekannt waren? Dann wird es kompliziert, denn beim Kauf einer gebrauchten Immobilie wird in der Regel ein Gewährleistungsausschluss nach dem Motto „gekauft wie gesehen“ vereinbart. Ein Rücktritt vom Kauf ist nur möglich, wenn der Käufer beweisen kann, dass der Verkäufer den Mangel arglistig verschwiegen hat (vgl. arglistige Täuschung § 123 BGB). Ein solcher Beweis gelingt jedoch nur, wenn Zeugen bestätigen können, dass der Verkäufer den Mangel oder Schaden kannte – etwa weil er bei Eigentümerversammlungen oder mit Handwerkern darüber gesprochen hat. Eine Alternative zum Rücktritt vom Kaufvertrag wäre, sich mit dem Verkäufer auf eine Minderung des Kaufpreises zu einigen.

Quellen: haus.de, vermietet.de, anwalt.de, hausverkauf.de, hausgold.de, anwalt-suchservice.de, immonewsfeed.de, ratgeber.immowelt.de, gesetz-im-internet.de, drklein.de

**Immobilienwert in 3 Minuten.
Jetzt kostenfrei ermitteln.**



Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen, kennen aber ihren Wert nicht?

Mit **RE/MAX** kein Problem! Jetzt in nur 3 Minuten den Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln – kostenlos und unverbindlich über unser Online Tool. Einfach Angaben zum Objekt machen und detaillierte Infos zum Marktwert erhalten. Wir von **RE/MAX Living Immobilien** übernehmen dann alle weiteren Schritte für Sie. Immobilienverkauf war noch nie einfacher.

Jetzt starten unter: <https://rem.ax/ImmoBewertungImmoAktuell>



oder per QR-Code