



# ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.



## Editorial

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Sie sind auf der Suche nach einem einzigartigen Haus mit unverbaubarem Weitblick? Naturnah im Kurort Bad Steben gelegen finden Sie ein großzügiges Haus mit gehobener Ausstattung, das Ihnen unser Kollege Immanuel Kufner (Foto) bei Interesse gerne persönlich zeigt.

Nähere Infos zur Immobilie sowie ein weiteres Schmuckstück unseres Portfolios finden Sie auf Seite 4.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen der neuesten ImmoAktuell und freuen uns über Ihre Anfrage zu unseren Immobilienangeboten.

Ihr RE/MAX Immobilien Bayreuth - Hochfranken Team

RE/MAX Immobilien Bayreuth - Hochfranken  
Kulmbacher Str. 6  
95445 Bayreuth

<https://remax-bayreuth.de>  
T 0921 / 80025115  
M 0171 / 2229292  
E [mail@remax-bayreuth.de](mailto:mail@remax-bayreuth.de)

## Immobilien werden wieder attraktiver.

**Tauwetter für auf Eis gelegte Kaufpläne.**



Die Finanzierungslage entspannt sich allmählich und gute Gründe für Immobilienbesitz treten wieder in den Vordergrund. Foto: iStock, Ridofranz

**Nachdem 2023 von Zurückhaltung geprägt war, zeigt sich inzwischen ein Silberstreif am Horizont: Nachlassende Inflation, verschiedene Förderprogramme und ein gesunkener Zinsdruck tragen dazu bei. War der Traum vom Eigenheim in den letzten beiden Jahren noch für so manchen geplatzt, eröffnen sich nun wieder neue Möglichkeiten.**

Im Rekordjahr 2021 wechselten laut Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung Immobilien im Wert von 356 Milliarden Euro den Besitzer. 2022 waren es immerhin noch 301 Milliarden. Für 2023 liegen noch keine offiziellen Zahlen vor, aber nach Angaben des Finanzierungsvermittlers BauFi24 scheint der Umsatz auf magere 160 Milliarden eingebrochen zu sein. Dieser Rückgang ist enorm, aber wenig überraschend – bedenkt man, dass der Markt lange von günstigen Krediten profitieren konnte. Bis dann der aktuelle Zinsschock nebst weiteren politischen Entscheidungen kam und der Traum von den eigenen vier Wänden sich für viele in Luft auflöste. Oder wie Thomas Peeters, Vorstandsvorsitzender von BauFi24, es knapp zusammenfasste: „Wer

nicht genug Eigenkapital hat, nimmt gerade nicht teil.“

Doch das wird nicht so bleiben, denn seit Anfang November 2023 ist der Satz für einen Kredit mit zehnjähriger Zinsbindung um fast 0,8 Prozent auf aktuell 3,45 Prozent gefallen. Vergleicht man das mit dem vorherigen Niveau von weit über vier Prozent, so kann je nach Kreditsumme allein durch diese eine Zinssenkung bereits ein fünfstelliger Betrag über die gesamte Laufzeit des Darlehens eingespart werden.

Es deutet einiges darauf hin, dass sich derzeit ein günstiges Zeitfenster für den Kauf einer Immobilie auftut. Das sehen erste Kreditvermittler ebenso und preisen bereits die Erwartung auf weiter fallende Zinsen ein. Auch Timo Wollmershäuser vom ifo-Institut geht davon aus, dass die Zinswende bald kommen wird: „Die Europäische Zentralbank, denke ich, wird im Laufe des Jahres, vermutlich im Frühsommer, den ersten Zinsschritt nach unten beschließen und das wird die Finanzierungsseite weiter entlasten.“

Dazu kommt die aktuell hohe Verfügbarkeit von Immobilien. Laut ThinkImmo, einer plattformübergreifenden Immobiliensuchmaschine, werden derzeit über 70.000 Häuser und Wohnungen zum Verkauf angeboten, während es noch vor zwei Jahren lediglich 20.000 waren. Es kommt also wieder Bewegung in den Markt, wodurch sich neue Möglichkeiten eröffnen. Insbesondere Immobilien mit suboptimalem Energieausweis sind je nach Lage teils mit beträchtlichen Abschlägen zu bekom-

men. Hier kann man zwar Schnäpchen ergattern, es gilt aber auch, die anstehenden Sanierungskosten im Blick zu behalten. Im Zweifelsfall sollte ein Sachverständiger oder Energieberater hinzugezogen werden.

Ein oftmals unterschätzter Punkt sind auch die verschiedenen Förderprogramme. Zitat des Ministeriums: „Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) unterstützt in Zusammenarbeit mit den Ländern die Schaffung von bezahlbarem und klimafreundlichem Wohnraum durch einen Mix aus gezielten und langfristig angelegten Förderprogram-

men.“ In der Realität bestehen hier zwar deutliche Einschränkungen und nicht jeder ist förderfähig. Auch sind die zur Verfügung stehenden Mittel zuweilen schneller erschöpft, als man sich wünschen würde – grundsätzlich handelt es sich aber um eine sinnvolle und hilfreiche Initiative.

Dazu gehört etwa das Förderprogramm „Jung kauft Alt“, das junge Familien beim Kauf und bei der energetischen Sanierung von Bestandsimmobilien unterstützen soll. Auch das KfW-Förderprogramm „Wohneigentum für Familien“ wurde erneut angepasst und soll nun eine 20-jährige Zinsbindung haben,

um Familien die langfristige Planbarkeit ihres Haus- oder Wohnungskaufs zu ermöglichen. Voraussetzung ist, dass es sich dabei um eine energieeffiziente Neubauimmobilie handelt. Außerdem unterstützt die Mehrheit der Bundesländer auch Privatpersonen mit geringerem bis mittlerem Einkommen bei Investitionen in selbst genutztes Wohneigentum. Förderdarlehen der Wohnraumförderung bieten z. B. besonders niedrige Zinsen und lange Laufzeiten oder gewähren hohe Tilgungsnachlässe.

Quellen: bbsr.bund.de, bmwsb.bund.de, zdf.de, finanztip.de, t-online.de, neubaukompass.de

## Tagliatelle al Salmone.

Ein richtiger Klassiker der italienischen Küche.



**Und so geht's:** Lachs würfeln und in Olivenöl rundum kurz anbraten, dann herausnehmen. Gehackte Schalotten in die Pfanne geben. Kurz anschwitzen, bis sie glasig sind. Zwei Knoblauchzehen hineinpressen und direkt mit Weißwein ablöschen. Den Wein auf die Hälfte reduzieren und dann die Gemüsebrühe dazugeben. Alles zusammen nun weitere fünf Minuten köcheln lassen.

Anschließend Dosentomaten und Tomatenmark hinzufügen, nach Geschmack mit Salz und Pfeffer würzen. Den Saft der halben Limette dazugeben, die Soße abschmecken und nach Belieben noch eine Zehe Knoblauch hineinpressen.

Nach ca. fünf Minuten Sahne darüber gießen und den Lachs wieder in die Soße legen. Nochmal kurz aufkochen lassen, dann die zwischenzeitlich gekochten Tagliatelle in die Sauce geben und kurz darin ziehen lassen, damit sie etwas Sauce aufnehmen können. Dill und Petersilie darüberstreuen und mit etwas Fleur de Sel bestreut servieren.

**Guten Appetit!**



### Zutaten:

- 250 g frischer Lachs
- 500 g Tagliatelle
- 200 ml Sahne
- 200 ml trockener Weißwein
- 200 ml Gemüsebrühe
- je 2–3 Knoblauchzehen und Schalotten, gehackt
- 2 EL Olivenöl
- 2 EL Petersilie, gehackt
- 500 g Tagliatelle
- 1 TL Dill
- ½ Limette
- 2 TL Tomatenmark
- 1 kl. Dose Tomaten, in Stücke
- n. Bed. Salz, Pfeffer und Fleur de Sel zum Bestreuen

Für 4 Personen.



## Liegen Sie richtig?

So wird Ihr Schlafzimmer zum Ruheraum.

**Weichmacher im Bodenbelag, Formaldehyd in den Schrankschubladen oder Pestizide in der Bettwäsche: Schlafstörungen können im wahren Wortsinne hausgemacht sein. Unser Tipp für mehr Erholung und Wohngesundheit: Setzen Sie auf natürliche Materialien!**

Sie haben an alles gedacht: Das Schlafzimmer ist ausreichend gelüftet, die Raumtemperatur angenehm kühl, die Luftfeuchtigkeit optimal (50 bis 60 Prozent), die Beleuchtung dimmbar

oder gedämpft und der Raum strahlt dank einer bewussten Farbgestaltung Ruhe aus. Der WLAN-Router steht weit entfernt oder wird über Nacht ausgeschaltet, das Handy ist auf Flugmodus, auch andere Elektrogeräte sind aus dem Schlafzimmer verbannt.

Wenn Sie dennoch morgens trotz ausreichender Schlafdauer wie gerädert aufwachen und andere gesundheitliche Störungen ausschließen können, lohnt es sich, einen Blick auf Schadstoffquellen im Raum zu werfen. Vor allem

Symptome wie Hautreizungen, Allergien, Kopfschmerzen oder Übelkeit können, neben schwereren Erkrankungen durch Wohngifte verursacht sein. Anschluss gibt eine Raumluftanalyse (ein Selbsttest inklusive Auswertung kostet zwischen 200 und 400 Euro).

Doch wie immer, wenn es um die Gesundheit geht, ist Vorbeugen die beste Lösung. Denn immerhin verbringen wir ein Drittel des Tages im Bett und Schadstoffe in Möbeln, Baustoffen und Textilien werden über Jahre hin-

weg freigesetzt und über die Haut und durch die Atmung aufgenommen.

Stark reduzieren lassen sich solche Stressoren, indem Möbel aus Massivholz ins Schlafzimmer einziehen – Rückwände und Schubladeneinsätze sollten aus Sperrholz sein, da geleimte Spanplatten hohe Dosen Formaldehyd enthalten. Verzichten Sie auf synthetische Lacke zugunsten natürlicher Lasuren, Öle und Wachse für die Be-

handlung der Möbeloberflächen. Verwenden Sie für die Wände mineralische Farben ohne Konservierungs- und Lösungsmittel statt Dispersionsfarben.

Sie schlafen besser auf Matratzen aus Naturfasern oder Naturlatex mit atmungsaktiven Bezügen aus Bio-Baumwolle, Leinen oder Lyocell. Bio-Baumwolle ist auch der Stoff, aus dem die Bettwäsche für gesündere Träume gemacht ist. Natürlich soll-

ten die übrigen Wohntextilien wie Tagesdecke, Teppiche und Vorhänge ebenfalls schadstoffgeprüft sein, bevor sie einziehen dürfen. Feststellbar ist dies anhand von Bio-Siegeln wie Blauer Engel oder GOTS. Wir wünschen gute Erholung!

## Käufer nicht im Dunkeln lassen.

### Wie weit geht die Aufklärungspflicht beim Immobilienverkauf?



**Nicht selten kommt es zum (Rechts-)Streit, weil nach dem Immobilienkauf Schäden oder Mängel an der Immobilie zutage treten. Ende Oktober 2023 beschäftigte sich der Bundesgerichtshof (BGH) mit der Frage, ob der Verkäufer eines schadhaften Einfamilienhauses seine Aufklärungspflichten verletzt hat und der im Kaufvertrag vereinbarte Gewährleistungsausschluss damit ungültig ist.**

Im Juni 2016 erwarben die Kläger ein Einfamilienhaus samt Grundstück unter Ausschluss der Sachmängelhaftung. Es drang jedoch nachweislich bereits vor Abschluss des Kaufvertrags wiederholt Regenwasser durch das Terrassendach. Der Beklagte hatte bereits einige Reparaturversuche an dem Anschluss des selbst errichteten Kunststoffdachs zum Traufbereich des dachpfannengedeckten Hausdachs unternommen. Offenbar erfolglos, denn im Juni 2017 leiteten die neuen Eigentümer ein selbstständiges Beweisverfahren ein und klagten auf die ermittelten Schadensbeseitigungskosten in Höhe von 32.100 Euro.

Das Urteil des BGH (V ZR 43/23) ging weit über diese Forderung hinaus. Die Richter befanden, dass der Verkäufer

der Immobilie arglistig gehandelt habe, indem er den Käufer nicht über den ihm bekannten Mangel aufklärte, auch wenn er dessen Ursache nicht kannte. Arglistiges Verschweigen eines erheblichen Sachmangels berechtigt zur Rückabwicklung des Verkaufs plus Schadensersatz inklusive Anwaltskosten. Der im Kaufvertrag vereinbarte Haftungsausschluss ist dabei unwirksam (vgl. § 444 BGB). Damit stärkt der BGH die Rechte des Käufers und macht deutlich, dass ein Ausschluss der Gewährleistung nicht dazu führen darf, dass der Käufer über wesentliche Eigenschaften der Immobilie im Unklaren gelassen wird.

Wann liegt eine arglistige Täuschung vor?

Anders als allgemein angenommen, ist der Verkäufer nicht verpflichtet, über jeden vorhandenen Mangel zu informieren. Er muss jedoch konkrete Fragen des potenziellen Käufers wahrheitsgemäß und vollständig beantworten. Darüber hinaus ist er gesetzlich gehalten, den Käufer über Tatsachen aufzuklären, die für dessen Kaufentscheidung von wesentlicher Bedeutung sind und deren Mitteilung deshalb üblicherweise erwartet werden kann (vgl. BGH, NJW 1995, 1549 f.). Beispiele hierfür sind Asbest in der Bausubstanz, Überflutungs- oder Hochwassergefahr, Verdacht eines Hauschwammbefalls oder auch schikanöses Verhalten eines Nachbarn.

Wichtig: Die Beweislast liegt beim Käufer. Der Käufer kann den Kaufvertrag also nur erfolgreich anfechten, wenn er beweisen kann, dass der Verkäufer seine Aufklärungspflicht vorsätzlich

verletzt hat. Es empfiehlt sich also für beide Seiten, bei Vertragsgesprächen einen Zeugen hinzuzuziehen!

Ein weiterer Aspekt, der bei der Urteilsfindung eine Rolle spielte, war die Unterscheidung zwischen Mangelsymptom und Mangelursache. So hob der BGH hervor, dass es sich beim Wassereintritt durch ein undichtes Terrassendach nicht etwa nur um ein Symptom für einen Sachmangel handele, wie das Oberlandesgericht als Vorinstanz befunden hatte, „vielmehr begründet bereits die Undichtigkeit des Terrassendaches selbst den Sachmangel“ (BGB § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 a. F.).

Das Oberlandesgericht hatte dem Haftungsanspruch des Käufers eine Absage erteilt, weil die Richter den Wasseraustritt aus der Deckenverkleidung als Mangelsymptom gewertet hatten. Ein Mangelsymptom ist ein äußerliches Merkmal, das auf das eventuelle Vorhandensein eines Sachmangels hindeutet, wie zum Beispiel Feuchtigkeitsflecken auf einen feuchten Keller schließen lassen können. In solchen Fällen besteht zumeist keine Offenbarungspflicht des Käufers und folglich auch keine Arglisthaftung. Auch die Annahme des Berufungsgerichts, Arglist setze voraus, dass dem Verkäufer die Mangelursache bekannt ist, widerlegte der BGH mit seinem Urteil vom 27. Oktober letzten Jahres.

Quellen: juris.bundesgerichtshof.de, JuraForum.de, dejure.org, anwalt.de, immonewsfeed.de, hausundgrundvertrag.de, kanzlei-franz.com, forum-nachhaltigeimmobilien.com





## Einzigartiges Haus mit Weitblick

### Bad Steben

Zum Verkauf steht ein geräumiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Kurort Bad Steben. Das gehoben ausgestattete Massivhaus erstreckt sich über zwei Etagen sowie einen ausgebauten Keller und bietet eine Wohnfläche von insgesamt 258 m<sup>2</sup>. Das Leben im Objekt spielt sich im großzügigen Wohn- und Essbereich ab, von wo aus man auch auf die große Terrasse, welche nach Süden hin ausgerichtet ist, kommt. Von der Terrasse aus hat man einen fantastischen Weitblick, welcher nicht mehr verbaut werden kann. Die Lage des Hauses in Bad Steben ist sehr attraktiv. Die Stadt bietet eine gute Infrastruktur sowie eine naturnahe Umgebung mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeit ist wenige Fußminuten entfernt.

Ihr Ansprechpartner: Immanuel Hüfner



## Großzügiges Reihenmittelhaus

### Bayreuth - Roter Hügel

Mit insgesamt vier Etagen bietet dieses Haus ausreichend Platz für eine Familie oder auch für Paare mit hohem Platzbedarf. Die Ausstattungsqualität des Hauses kann als gehoben bezeichnet werden und bietet somit eine solide Basis für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Highlight des Hauses ist die Terrasse, die zum Verweilen und Entspannen im Freien einlädt. Die Lage im Stadtteil Roter Hügel bietet eine gute Anbindung an das Stadtzentrum sowie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel.

Ihr Ansprechpartner: Andreas Voichtleitner

## Durchstarten in der Immobilienbranche?

**Quereinsteiger (m/w/d) willkommen!**



Für unser Team suchen wir zum nächstmöglichen Zeitpunkt engagierte Immobilienprofis (m/w/d).

Das können Sie von uns erwarten:

- Qualifizierte Aus- und Weiterbildungen
- Teamarbeit im Gemeinschaftsbüro
- Karriere durch Spezialisierung
- Optimale Verdienstmöglichkeiten
- Sicherheit der starken Marke
- Flexible Arbeitszeiten

**Adresse** RE/MAX Immobilien Bayreuth - Hochfranken  
Kulmbacher Str. 6  
95445 Bayreuth