



# ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.



## Editorial

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

der Frühling hält nun langsam Einzug - die Motivation, Haus und Garten in neuem Glanz erstrahlen zu lassen, ist hoch. Für Ihr Mittagessen auf dem frisch bepflanzten Balkon oder Terrasse empfehlen wir unser leckeres Quiche Lorraine Rezept auf Seite 2.

Wem die heimischen Sonnenstrahlen nicht reichen, kann sich von unserer Titelstory zur Immobilie im Ausland inspirieren lassen. Das RE/MAX Netzwerk agiert weltweit und wir freuen uns, Sie auch hier kompetent beraten zu können.

Wir wünschen Ihnen einen sonnigen Frühlingsbeginn,

Ihr RE/MAX Team Bayreuth - Hochfranken

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

<https://remax-bayreuth.de>  
T 0921 / 80025115  
M 0171 / 2229292  
E joerg.tovarek@remax.de

## Auslandsimmobilie: vom Traum zur Wirklichkeit.

**Gut beraten und informiert zu sein, zahlt sich aus.**



Die Insel Santorini in Griechenland ist nicht nur ein beliebtes Urlaubsziel, sondern auch ein attraktiver Standort für ein eigenes Ferienhaus.  
Foto: iStock, Maglara

**Die eigene Ferienimmobilie im Lieblingsurlaubsland, wer wünscht sich das nicht? Ein Häuschen in den Bergen, direkt am Strand oder mitten in den grünen Hügeln der Toskana – da werden Sehnsüchte geweckt. Dennoch will so ein Schritt gut überlegt sein und man sollte keine Bauchentscheidung treffen, so attraktiv ein Objekt auch erscheinen mag.**

Der Kauf eines Hauses oder einer Wohnung im Ausland kann durchaus seine Tücken haben, auch wenn diese überwindbar sind. Nachfolgend nennen wir einige Punkte, die beachtet werden sollten beziehungsweise bei der Entscheidung helfen können.

Die erste Frage betrifft zwangsläufig die Klimazone, denn selbst das tollste Schnäppchen in Skandinavien wird einen Sonnenanbeter kaum zu begeistern vermögen. Ebenfalls relevant sind Faktoren wie Anschaffungskosten, Sicherheit und politische Stabilität, medizinische Versorgung, Kultur, Lebenshaltungskosten und Vermietungsmöglichkeiten, die aber je nach persönlichen Präferenzen unterschiedlich zu gewichten sind. Essenziell ist auch die

Prüfung der länderspezifischen Rechtslage bezüglich Immobilienerwerb.

Bereits über eine Million Deutsche besitzen eine Auslandsimmobilie – und die Nachfrage steigt trotz Konjunkturschwäche. Laut einer Umfrage des Vermietungsportals FeWo-Direkt sind Europas beliebteste Regionen:

- 1. Spanien**  
(Mallorca, Costa Blanca, Costa del Sol)
- 2. Österreich**  
(Tirol, Kärnten, Salzburger Land)
- 3. Italien**  
(Trentino-Südtirol, Toskana, Lombardei)
- 4. Kroatien**  
(Dalmatien, Istrien, Kvarner Bucht)
- 5. Frankreich**  
(Côte d'Azur, Languedoc-Roussillon, Lothringen, Vogesen & Elsass)

Die Plattform Lodgify ergänzt dies um eine nach Städten aufgeschlüsselte Statistik zu den höchsten Renditen bei Weitervermietung, demzufolge sind die Top 5 fest in spanischer Hand: Sevilla, Valencia, Cordoba, Malaga und Madrid. Auf den weiteren Plätzen folgen Stockholm, Rom, Palma de Mallorca, Dubrovnik und Santorini.

Besonders günstige Auslandsimmobilien innerhalb der EU bekommt man im Osten (z. B. in Ungarn oder Rumänien und Bulgarien an der malerischen Schwarzmeerküste), aber auch in südlichen Ländern wie Griechenland oder Portugal sind Schnäppchen zu finden – und in Spanien, sofern man nicht auf die nachgefragtesten Regionen fixiert ist. Wen es eher in den kühleren Norden zieht, der kann sogar im ansonsten

eher teuren Schweden eine preiswerte Immobilie ergattern.

Außerhalb der EU wird man ebenfalls in zahlreichen Ländern fündig. Etwas teurer ist das mit seiner Flora und Fauna hochattraktive Costa Rica. Preiswertere Angebote gibt es unter anderem in Montenegro, Georgien, der Türkei oder dem bei Auswanderern nach Übersee beliebten Paraguay, um nur einige internationale Optionen zu nennen.

Wenn die Details einmal feststehen, gilt: niemals unbesehen kaufen! Am einfachsten ist es, den Urlaub entsprechend zu organisieren und das oder die Objekte vor Ort zu besichtigen. Wer die Landessprache nicht fließend spricht, sollte einen Dolmetscher einplanen. Lassen Sie sich unbedingt alle relevan-

ten Unterlagen zeigen (insbesondere Eigentumsnachweis, Grundbucheintrag und Baugenehmigung). Je nach Alter und Qualität der Immobilie kann es auch sinnvoll sein, einen Gutachter hinzuzuziehen.

Vorsicht bei mündlichen Kaufzusagen in südlichen Ländern, diese sind mancherorts bereits rechtlich bindend. Wenn es denn zum Kaufvertrag kommt, sollte dieser notariell beglaubigt werden und auch in Deutsch vorliegen – qualifiziert übersetzt, einschließlich des etwaigen Kleingedruckten.

Generelle Empfehlung: Nutzen Sie für den Auslandsimmobilienkauf unbedingt professionelle Unterstützung. Informationen aus dem Internet können für die Vorauswahl hilfreich sein, sind

aber bei Detailfragen oder bezüglich länderspezifischer Gesetze keinesfalls verlässlich genug.

Hierzulande gibt es dafür z. B. verschiedene Honorarberatungsstellen. Und sollten Sie sich etwa für Italien, Spanien oder Frankreich entschieden haben, wäre die „Deutsche Schutzvereinigung Auslandsimmobilien“ (DSA) ein möglicher Ansprechpartner. Allerdings beraten diese Stellen lediglich. Umfangreichere Dienstleistungen einschließlich der Vermittlung von Auslandsimmobilien bietet RE/MAX als weltweit größtes Immobilienmakler-Netzwerk in über 100 Ländern.

Quellen: capital.de, beratung.de, dsa-ev.de, immowelt.de, financescout24.de, lodgify.com

## Elsässische Quiche Lorraine.

Dieser französische Speckkuchen ist eine echte Delikatesse.



**Und so geht's:** Mehl auf die Arbeitsfläche häufen, eine Mulde in die Mitte drücken und ein Ei hineingeben. Eiskalte Butter ebenfalls in die Mulde reiben und eine Prise Salz hinzufügen. Alle Zutaten schnell zu einem Teig kneten. Teig in Frischhaltefolie wickeln und für 30 Minuten kaltstellen.

Gewürfelten Speck in etwas Butter anbraten. Porree schneiden und mit den Zwiebelwürfeln zum Speck in die Pfanne geben. Währenddessen den Mürbeteig mit einem Nudelholz auf der bemehlten Arbeitsfläche ausrollen. Ausgerollten Teig in die Quicheform geben und festdrücken. Eier und Sahne gemeinsam mit Pfeffer, Porree, Zwiebeln und Speck in einer Schüssel verrühren und anschließend auf dem Teig verteilen.

Für ca. 35 Minuten in den vorgeheizten Ofen (180 °C, Ober-/Unterhitze) geben.

**Guten Appetit!**



### Zutaten:

- 250 g Mehl
- 160 g Butter, eiskalt
- 5 Eier
- 100 g Speck, gewürfelt
- 1 Zwiebel, gewürfelt
- 1 St. Porree
- 250 ml Sahne
- Etwas Salz, Pfeffer und Butter zum Braten

Für 4 Personen.



## Weniger ist oft mehr!

Das kreative Kinderzimmer.

**Ordnung und Sicherheit sind wichtige Kriterien für die Ausstattung eines Kinderzimmers. Doch wie schafft man ein Ambiente, das die Kreativität, die Entwicklung und das Wohlbefinden des Kindes fördert?**

Kreatives Denken ermöglicht Flexibilität und Selbstständigkeit. Wer gelernt hat, eigenständig Lösungen für Probleme zu finden, und sich traut, Neues auszuprobieren, kommt in unserer kom-

plexen, stetig im Wandel begriffenen Gesellschaft eher zurecht und kann sich besser behaupten. Bei der Einrichtung des Kinderzimmers geht es also demnach nicht darum, möglichst viele fertige Konzepte und Spielzeuge anzubieten, sondern dem Kind Raum zu geben für eigene Ideen und Impulse.

So kann das Hochbett zum Beispiel zum Abenteuerland werden. Mithilfe von Stoffen, Kissen und Lichterketten

entsteht eine Höhle oder eine Burg. Dabei gilt: Je schlichter die Materialien, desto mehr Raum bleibt für die Fantasie. So wird aus einfachen Alltagsgegenständen wie dem Putzlapfen ein fliegender Teppich, aus dem Karton ein Rennauto. Sammeln Sie Materialien, die Sie Ihrem Kind zum Verkleiden und Basteln zur Verfügung stellen können. Papier, Stifte, sichere Scheren, Kleber, Knete, Wolle, Stoffe oder Perlen zum Malen, Basteln,

Kleben, Schneiden oder Modellieren braucht es natürlich auch.

Beziehen Sie das Kind so weit als möglich in die Gestaltung seines eigenen Reiches mit ein! Je nach Größe des Kinderzimmers können Sie eine Lese- und Kuschecke einrichten, eine Hängematte oder eine Schaukel aufhängen. Hat das Hochbett eine Rutsche, kommen auch Schulkinder gut aus dem Bett. Und eine Spielecke, die

gelegentlich thematisch umgestaltet wird, kann die Fantasie anregen.

Türen und Wände eignen sich vorzüglich als Gestaltungsf lächen. So können Sie eine Wand im Kinderzimmer als Tafelwand (mit Magnetfarbe oder Whiteboard-Folie) gestalten, damit Ihr Kind darauf malen und schreiben kann. Auch die Kinderzimmertür bietet eine gute Fläche für Tafelfarbe oder -folie. Im wörtlichen Sinne bedeutet der

Kreativität Raum geben, ausreichend Platz zu schaffen. Modulare Aufbewahrungssysteme, Wandhaken und Aufbewahrungstaschen helfen dabei. Zusätzlichen Stauraum bieten Bett-schubladen sowie Spielzeugkisten oder -truhen. Viele Hersteller haben sich auf flexible Möbel spezialisiert, die sich leicht umstellen oder umbauen lassen und mitwachsen.

## Vor-Vormiete kann maßgeblich sein!

**BGH entscheidet über Mietpreistrüge eines Berliner Mieters.**



**Im Juli letzten Jahres entschied der Bundesgerichtshof über eine Mietpreistrüge: Demnach kann eine Miete zulässig sein, welche die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als zehn Prozent übersteigt, wenn die Vormiete(n) bereits höher war(en) als seit Einführung der Mietpreisbremse erlaubt. Maßgeblich ist dann der zuvor vereinbarte Mietzins (vgl. BGH, Urteil v. 19. Juli 2023, VIII ZR 229/22).**

Im April 2021 rügte der Mieter einer 38 Quadratmeter großen Wohnung in Berlin, dass die im Mietvertrag vereinbarte Nettokaltmiete in Höhe von 460 Euro gegen die seit 1. Juni 2015 gültige Mietpreisbremse verstoße. Er verlangte die Herabsetzung der Miete auf 296 Euro, was zu diesem Zeitpunkt der ortsüblichen Vergleichsmiete zusätzlich zehn Prozent entsprach. Die Vermieterin widersprach diesem Ansinnen und der Fall landete schließlich vor dem Bundesgerichtshof. Dieser stellte klar, dass die zulässige Miete nach § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB sich auch aus dem vorangegangenen Mietverhältnis ergeben könne: „Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete, höher als die nach § 556d Abs. 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe dieser Vormiete

vereinbart werden.“

Halten wir fest: Auch bei angezogener Mietpreisbremse darf bei einer Neuvermietung eine höhere als die ortsübliche Vergleichsmiete verlangt werden, wenn die Miete aus dem Vormietverhältnis höher war. Diese Regelung entspricht dem vom Gesetzgeber beabsichtigten Bestandsschutz für Vermieter.

Allerdings war die strittige Wohnung zuletzt Mitte Juni 2015, kurz nach Einführung der Mietpreisbremse, für eine Nettokaltmiete von 422 Euro (circa elf Euro pro Quadratmeter) vermietet worden, lag also damals bereits über der ortsüblichen Vergleichsmiete. In diesem Falle gilt: „War die Vormiete unzulässig überhöht, ist als geschuldete Vormiete die gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB auf die zulässige Höhe reduzierte Miete anzusehen“, urteilte der BGH. Die zulässige Miete ist in diesem Falle die Vor-Vormiete, denn diese wurde im März 2014 vereinbart, also vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse, und betrug 380 Euro (zehn Euro pro Quadratmeter).

Auch die Vor-Vormiete war bereits zu hoch angesetzt, ist jedoch rechtlich nicht zu beanstanden, da sie, in gegenseitigem Einvernehmen vertraglich vereinbart, im Jahr 2014 noch gegen keine Regelung verstieß. Die Richter stellten klar, dass eine zulässig vereinbarte höhere Miete erneut verlangt werden kann, auch wenn zum Zeitpunkt der Klage die Mietpreisbremse bereits greift.

Fazit: Die vor Einführung der Mietpreisbremse vereinbarte Miete von

380 Euro aus dem Vor-Vormietverhältnis ist für das aktuelle Mietverhältnis maßgeblich. Der Mieter kann daher eine zu hohe Miete rügen und die Rückzahlung der zu viel zahlten Miete verlangen – wenn auch nicht in der von ihm geforderten Höhe.

Unser Tipp: Eine Rechtsberatung beim Fachanwalt ist unbedingt zu empfehlen, da die Justierung der zulässigen Miete im Einzelfall kompliziert sein kann, wie dieses Beispiel zeigt. Oft gilt es, weitere Faktoren zu berücksichtigen. So bleiben zum Beispiel nach § 556e Mietminderungen oder -erhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind, bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt. Zugunsten des Vermieters werden zudem Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt, die in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses durchgeführt wurden.

Außerdem gut zu wissen in diesem Zusammenhang: Nach § 556g Abs. 3 BGB haben Mieter grundsätzlich das Recht, Mietauskünfte zu erhalten. Laut BGH-Urteil vom 29. November 2023 (VIII ZR 75/23) muss der Vermieter auf Anfrage des Mieters zwar die Vormiete benennen, ist jedoch nicht verpflichtet, deren Zulässigkeit zu prüfen (vgl. § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB).

Quellen: [juris.bundesgerichtshof.de](https://juris.bundesgerichtshof.de), [bgb.kommentar.de](https://bgb.kommentar.de), [gesetz-im-internet.de](https://gesetz-im-internet.de), [haufe.de](https://haufe.de), [ibr-online.de](https://ibr-online.de), [vermieterverein.de](https://vermieterverein.de), [mietrecht.com](https://mietrecht.com), [berliner-mieterverein.de](https://berliner-mieterverein.de)





## Großzügiges 3 Familienhaus

### Hof / Saale

Dieses top renovierte 3 Familienhaus mit Gewerbeeinheit garantiert hohe Mieteinnahmen. Die gehoben ausgestatteten Wohnungen befinden sich infrastrukturell gut angebunden in Hof. Im Erdgeschoss besteht eine Gewerbeeinheit mit vielerlei Nutzungsmöglichkeiten. Unser Experte vor Ort, Immobilienmakler Daniele Anzalone, freut sich über Ihre Anfragen und zeigt Ihnen diese rentable Immobilie gerne ausführlicher bei einer Besichtigung.



## Gastronomisches Highlight

### Lichtenberg / Oberfranken

Ihr Traum vom eigenen Hotel könnte mit dieser Immobilie wahr werden. Das 2010 modernisierte Hotel liegt in einer touristisch aufstrebenden Region. Die Event-Scheune bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten wie etwa für Hochzeiten, Tagungen oder Retreats. Große, charmant gestaltete Gasträume im Haupthaus laden zum Verweilen ein. Ihr Ansprechpartner vor Ort ist Jörg Tovarek.

## Karriere in der Immobilienbranche?

**Wir suchen motivierte Talente (m/w/d) für unser Immobilienbüro**



Sie sind ein echter Immobilienprofi und wissen genau, was Ihre Kund:innen brauchen und was sie begeistert?  
Sie wollen Ihre Ziele nicht nur planen, sondern auch erreichen und übertreffen?  
Einfühlungsvermögen, Teamfähigkeit, Ausdauer und Vielseitigkeit gehören zu Ihren Stärken?  
Dann sollten wir uns kennenlernen!

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

Interesse? Senden Sie uns eine Mail an: [mail@remax-bayreuth.de](mailto:mail@remax-bayreuth.de)