



# ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.

Heidi Reichenberger



Sie wollen verkaufen, kaufen oder vermieten?

Ich bin Ihre RE/MAX-Maklerin im Münchner Südwesten und Großraum München. Mit über 10 Jahren Erfahrung in der Immobilienbranche setze ich meine Kompetenz für die Vermittlung Ihrer Immobilie ein - seriös, individuell und erfolgreich.

Sie können eine erstklassige Leistung und eine höchst professionelle Betreuung Ihrer Immobilie von mir erwarten - ob Villa, Haus oder Wohnung!

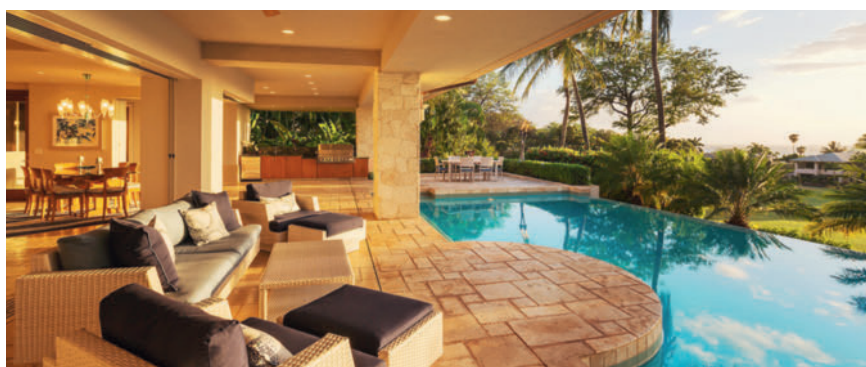
Nutzen Sie die Vorteile eines großen Netzwerkes in Verbindung mit lokaler Marktpräsenz!

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

**RE/MAX Best Service Immobilien**  
Waldfriedhofstrasse 28  
81377 München-Hadern  
www.remax-best-service.de  
T 089 71 90 90-88  
M 0179 53 58 012  
E heidi.reichenberger@remax.de

## Wenn aus dem Urlaubsflirt mehr werden soll.

**Eine Ferienimmobilie muss kein Luxus sein.**



**Kennen Sie das? Zuweilen hat man im Urlaub über die Erholung hinaus das Gefühl, angekommen zu sein, am richtigen Ort zu sein. Dann entsteht der Wunsch, sich durch den Erwerb einer Ferienimmobilie in dieser zweiten Heimat häuslich einzurichten.**

Und dank der nach wie vor niedrigen Zinsen ist die Finanzierung des romantischen Rusticos in der Toscana, der feudalen Finca auf Mallorca oder des gemütlichen Ferienhäuschens auf den Ostfriesischen Inseln derzeit immer noch günstig. Vielleicht möchten Sie das Ferienhaus ja später als Altersruhesitz nutzen?

Solange man, beruflich bedingt, selbst nur wenige Wochen im Jahr vor Ort sein kann, bietet es sich an, das Haus oder die Wohnung zu vermieten, um Kauf und Unterhalt der Immobilie rentabler zu machen. Nach Angaben des Maklerverbandes IVD rechnet sich eine Ferienimmobilie, wenn sie 17 Wochen im Jahr vermietet ist, denn dann übersteigen die Einnahmen die Kosten für Kredit, Tilgung und Unterhalt.

In Deutschland können Eigentümer zudem Steuervorteile gegenüber dem Finanzamt geltend machen. Nicht nur für Selbstnutzer, sondern auch für Kapitalanleger sind Ferienimmobilien also eine gute Alternative zum teuren heimatischen Immobilienmarkt.

### **Die Lage entscheidet.**

Der Trend, in Immobilien zu investieren, ist in Deutschland ungebrochen. Dabei werden Ferienhäuser in touristisch erschlossenen Regionen im europäischen Ausland zunehmend beliebter. Unter den rund 500.000 Deutschen, die bereits eine Ferienimmobilie im Ausland gekauft haben, gehören Österreich und Spanien neben Italien und Frankreich zu den Lieblingsländern.

Bei sorgsamer Auswahl der Immobilie durch eine fundierte Standortanalyse sind mit Ferienimmobilien gute Renditen erzielbar. Entscheidend hierfür ist neben der Ausstattung vor allem die Lage der Ferienwohnung. Je attraktiver das Umfeld, desto besser stehen die Chancen auf eine hohe Auslastung der Immobilie und auf eine solide Mietrendite. Brutto sind Mietrenditen von bis zu neun Prozent möglich,

wovon nach Abzug aller Kosten vier bis fünf Prozent übrigbleiben. Das ist deutlich mehr als mit einer Eigentumswohnung in guter Lage in einer Großstadt zu erzielen ist.

Immobilien am Meer bzw. mit Meer- oder Seeblick sind natürlich deutlich teurer, erreichen dafür aber eine höhere Belegungsquote und haben zudem Wertsteigerungspotenzial.

### **Auf Bausubstanz und Qualität achten.**

Weitere wichtige Kriterien für die Auswahl der Ferienimmobilie sind Bausubstanz und Qualität. Denn nicht nur der Kaufpreis des Ferienhauses, sondern auch die Instandhaltungs-

kosten entscheiden darüber, ob eine Vermietung lukrativ ist.

Damit aus dem Ferienflirt eine lange und glückliche Verbindung, ja, vielleicht sogar ein Bund fürs Leben wird, zu dem auch das Finanzamt Ja sagt, empfiehlt es sich, den RE/MAX-Fachmann vor Ort zurate zu ziehen.

Denn auch hier gilt: Andere Länder, andere Sitten: Extrem wichtig ist die Expertise des Fachmanns vor Ort. Selbst innerhalb der Europäischen Union gelten in jedem Land unterschiedliche rechtliche Vorgaben, Steuern, Vorschriften und Baustandards. Der Partner am Vermietungsort kennt den lokalen Markt und die Preis-

entwicklung am Wunschort und berät beim Kauf einer Ferienimmobilie auch zu Finanzierungsfragen.

Grundlegend empfiehlt es sich, möglichst viel Eigenkapital einzubringen, zumal die Banken auch innerhalb Deutschlands bei Ferienimmobilien strengere Regeln bei der Kreditvergabe ansetzen und mehr Sicherheiten fordern. Und je höher der Eigenkapitalanteil ist, desto geringer ist die Abhängigkeit von der Auslastung der Immobilie für Zins und Tilgung.

Quellen: manager-magazin.de, handelsblatt.com, immowelt.de, faz.net, drklein.de, expat-news.com, lodgyfy.com,

## **Apfel-Rucola-Salat.**

### **Schon in der Antike kannte man die Rauke.**

Die Römer und Griechen verwendeten sie als Senf- und Salatpflanze und hielten sie für ein Aphrodisiakum. Unter ihrem italienischen Namen Rucola wurde die hierzulande lange in Vergessenheit geratene Pflanze nicht nur zum Trendsalat, sie ist zudem sehr gesund. Die hohen Anteile an Senfölen sorgt für die würzige Schärfe des Blattgemüses und für den hohen Anteil an sekundären Pflanzenstoffen. Rucola enthält zudem Beta-Carotin, das der Körper in Vitamin A umwandelt, Vitamin C und Mineralstoffe wie Kalium und Kalzium. Auch Folsäure, ein für Stoffwechselforgänge wichtiges B-Vitamin, kommt in Rucola vor.



**Achtung:** Wie viele Salatsorten kann auch Rucola Nitrat enthalten. Nitrat sammelt sich häufig in den Blattstielen an, die darum abgeschnitten werden sollten.

#### **Und so einfach geht's:**

Essig, Senf, Zucker und Öl verrühren. Rucola putzen und waschen Äpfel schälen und würfeln Walnusskerne hacken Parmesan hobeln. Alle Sa-

**Rezept**

<b>Für den Salat:</b>	<b>Zutaten für zwei Personen:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• 2 Äpfel säuerlich</li><li>• 20 g Rucola</li><li>• 50 g Walnusskerne</li><li>• 40 g Parmesan</li></ul>	
<b>Für das Dressing:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• 3 EL milder Essig oder Apfelessig</li><li>• 1 Messerspitze Senf</li><li>• 1 Prise Zucker</li><li>• 2 EL Walnussöl</li></ul>	

latzutaten in eine Schüssel geben und mit dem Dressing vermengen.

**Guten Appetit!**

## **Hitzeschutz im Sommer.**

### **Welche Möglichkeiten gibt es?**

So sehr wir die Wärme im Sommer auch genießen, in der Wohnung kann sie zum Problem werden. Besonders im Dachgeschoss klettern die Temperaturen rasch auf Werte um die 30°C und können Schlaflosigkeit und Kreislaufbeschwerden verursachen. Der Einbau einer Klimaanlage ist nicht immer möglich und zudem recht teuer. Welche Möglichkeiten gibt es, die Hitze draußen halten?

Ist die Dämmung in Dach und Wand ausreichend? Dann bleiben die (Dach-) Fenster als Zugangstore für Sommerhitze. Ein spezielles Sonnenschutzglas kann hier bereits viel bewirken, da es wesentlich weniger Sonnenenergie durchlässt als ein normales Wärmeschutzglas.

#### **Zur Erklärung.**

Der Grad der Sonnenschutzwirkung bei Glas wird durch den Gesamtener-

giedurchlassgrad, den g-Wert, bestimmt. Diese Gesamtenergie besteht aus der Sonnenenergie, die direkt durch das Glas in das Rauminnere gelangt, und der Energie, die bei Erwärmung des Glases nach innen abgegeben wird. Je kleiner der g-Wert, desto höher ist die Sonnenschutzwirkung. Der g-Wert von modernen Sonnenschutzgläsern liegt zwischen 0,18 und 0,48, die Werte von Wärmesolierverglasungen liegen zwischen

0,6 und 0,65, bei 3-fach-Verglasungen bei 0,55. (Eine zusätzliche Wirkung lässt sich durch Sonnenschutzfolien erzielen, die von innen angebracht werden können.) Einen Blendschutz bieten Sonnenschutzgläser allerdings nicht, hierfür sind zusätzliche Verschattungssysteme wie Jalousien oder Rollos erforderlich.

### **Am besten von außen.**

Allgemein gilt: Ist die Hitze erst einmal in das Zimmer oder die Wohnung eingedrungen, ist es schwer, sie wieder herauszubefördern. Daher ist die beste Lösung ein außen installierter Sonnenschutz wie Rollläden. Sie verringern den Wärmeeintrag auf bis zu fünf Prozent (und schützen außerdem vor Einbrechern).

Allerdings sperren geschlossene Rollläden nicht nur die Hitze, sondern auch das Tageslicht aus. Hier sind Außenjalousien mit verstell- und wendbaren Lamellen die bessere Wahl. Nachrüstbar sind beide Lösungen. Auch Mar-

kisen sind ein dekorativer, allerdings weniger effektiver Sonnenschutz und zudem weniger dafür geeignet, dem Wind zu trotzen.

### **Vorhänge, Faltstores & Co.**

Dekorativ, aber weniger wirksam gegen Sommerhitze sind Beschattungen wie Faltstores, Vorhänge oder Jalousetten, die an der Innenseite des Fensters oder der Balkontüre angebracht werden. Hilfreich sind sie dennoch, denn auch sie verringern den Anteil der ins Innere gelangenden Wärme. Der Vorteil: Sie sind auch ohne Fachmann problemlos zu montieren. Um einen Wärmestau zu vermeiden, sollte man Vorhänge, Faltstores & Co nicht zu nah am Fester montieren.

Grundsätzlich gilt: Bei knalligem Sonnenschein tagsüber unbedingt die Fenster schließen und, je nach persönlichem Tagesrhythmus, nur spät abends, nachts und/oder früh morgens ausgiebig lüften. Unser Tipp: Kombinieren Sie Quer- und Vertikallüftung

indem Sie warme Luft aus den Dachfenstern entweichen lassen während von den unteren Raumfenstern kühle Luft nachströmt.

### **Für eine frische Brise sorgen.**

Hilfreich ist auch ein Stand- oder Deckenventilator, wobei Deckenventilatoren zwar schwerer zu installieren sind, dafür aber mehr Power haben und auch für größere Räume geeignet sind. Raumklimageräte gelten als Stromfresser, achten Sie hier bei der Anschaffung also auf eine niedrige Energieeffizienzklasse. Viele stört auch das Brummgeräusch, das bei einem Splitgerät im Außenbereich entsteht (und eventuell den Nachbarn stört). Einfache Einschlafhilfen in schwülen Nächten sind lauwarmer Duschen: Wer sich nur flüchtig abtrocknet, kann die Verdunstungskälte genießen, die den Körper kühlt. Wem das noch nicht ausreicht, der kann in tropischen Nächten auch den Schlafanzug im Kühlschrank vorkühlen.

## **„Vernünftig und nachvollziehbar“.**

### **Eigenbedarf bei Zweit- und Ferienwohnung zulässig.**



**Kann ein Vermieter seinem Mieter wegen Eigenbedarfs kündigen, wenn er den fraglichen Wohnraum lediglich als Zweitwohnung nutzen will, und das nur für wenige Wochen im Jahr? So schwierig eine Kündigung wegen Eigenbedarfs auch normalerweise sein mag, hier ist die Rechtsprechung jedoch eindeutig: Er darf und er kann.**

Jüngster und prominentester Fall ist der Rechtsstreit eines in Finnland lebenden Vermieters um die Räumung einer Wohnung im Wiesbadener Familienstammsitz. Der Vermieter gab an, dass er für die Familientreffen mit seinen Kindern und Enkeln mehr Platz im familieneigenen Haus in Wiesbaden

brauche. Deshalb kündigte er dem Mieter einer Fünfstammwohnung im zweiten Obergeschoss des viergeschossigen Gebäudes in privilegierter Lage, die sich im Besitz seiner Kinder befindet.

Zur Begründung führte der Vermieter an, dass die bisher für die zweimal im Jahr stattfindenden Familientreffen genutzte Dachgeschosswohnung für sechs Erwachsene (drei Kinder plus Ehepartner) und deren insgesamt sechs Kinder zu klein sei. Zudem erwarte die Familie in den nächsten Jahren weitere vier (Enkel)-Kinder. Sein Eigenbedarf begründe sich auch auf die besondere Beziehung der Familie zu Wiesbaden und die regelmäßigen Aufenthalte in dem Anwesen, das schon seit Generationen in Familienbesitz ist. Als der Mieter die Kündigung nicht akzeptierte, reichte der Vermieter Räumungsklage ein. Das Amtsgericht wies die Klage ab, da er den Wohnbedarf nicht anerkannte: Die beabsichtigte Nutzung der Wohnung für wenige Wochen im Jahr sei keine Nutzung zu Wohnzwecken gemäß Paragraf 573 Abs. 1 Nr. 2 BGB. Der Vermieter ging in

Berufung - mit Erfolg: Das Landgericht gab der Räumungsklage statt.

Der Streit ging in die nächste Instanz und der Bundesgerichtshof (BGH) bestätigte die Auffassung des Landgerichts: Die vom Vermieter beabsichtigte Nutzung der Wohnung als Zweit- und Ferienwohnung stelle einen zulässigen Eigenbedarf dar, unabhängig davon, ob der Vermieter oder eine nahestehende Bedarfsperson die Wohnung als Lebensmittelpunkt nutzt. Die Gründe für den Eigenbedarf seien „vernünftig, nachvollziehbar und nicht rechtsmissbräuchlich“. Auch eine nur zeitweise Nutzung der Wohnung erfülle die Voraussetzungen des „Benötigens“ der Räume und sei damit Grund für eine Eigenbedarfskündigung. Es sei zudem nicht Sache des Gerichts, darüber zu urteilen, welchen Wohnbedarf der Vermieter für sich und seine Angehörigen als angemessen erachtet. BGH, Beschluss vom 21.8.2018, AZ: VIII ZR 186/17

Quellen: haus-und-grund-bonn.de, haufe.de, jurion.de, juris.bundesgerichtshof.de, anwalt.de.

# Aktuelle Angebote



## Elegante Dachterrassenwohnung

### München - Harlaching

In bester Alt-Harlachinger Villengegend ist diese außergewöhnliche Dachterrassenwohnung gelegen. Eine nahezu umlaufende Terrasse verleiht der weiträumigen Wohnung den Charakter eines Penthouses.

Im Rahmen einer Modernisierung könnte ein offener Küchenbereich realisiert werden. Der fast 60 m<sup>2</sup> große Wohn-Essbereich erstreckt sich über die ganze Südseite und bietet durch die große Fensterfront auch bei trübem Wetter viel Licht.

2 Tiefgaragenplätze gehören ebenfalls zur Wohnung. Lassen Sie sich bei einem Besichtigungstermin von dieser außergewöhnlichen Wohnung und ihrem Potential überraschen.

## 2,5-Zimmer-Wohnung mit Ausblick

### München - Großhadern

Die großzügige 2,5 Zimmer Wohnung liegt in einem Mehrfamilienhaus im 6. Obergeschoss mit Aufzug, absolut verkehrsgünstig, genau zwischen zwei U-Bahnhaltestellen.

Neben zwei geräumigen Zimmern bietet die Wohnung noch eine großzügige Essdiele, von der man auch direkt auf die Loggia gelangt. Die Loggia ist nach Westen ausgerichtet, Küche und Schlafzimmer zeigen nach Osten. Von der Wohnung im 6. Stock haben Sie schöne Ausblicke Richtung Berge und in die Stadt.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz.

Die Wohnung ist frei und zum Selbstbezug ebenso geeignet wie zur Kapitalanlage.

Jeder RE/MAX-Franchise- und Lizenznehmer ist rechtlich selbständig. Die Objektdaten beruhen auf Angaben des Auftraggebers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

## Wertermittlung Ihrer Immobilie

Den Wert Ihrer Immobilie zu ermitteln, ist der erste wichtige Schritt beim Verkauf des Objekts. Sie erhalten damit einen wichtigen Anhaltspunkt, zu welchem Preis Sie Ihre Immobilie an den Markt bringen sollten.

### Ich möchte:

- meine Immobilie vermieten
- meine Immobilie verkaufen
- meine Immobilie bewerten lassen
- \_\_\_\_\_

### Bitte kontaktieren Sie mich:

\_\_\_\_\_  
Nachname

\_\_\_\_\_  
Telefon

\_\_\_\_\_  
Strasse u. Nr.

\_\_\_\_\_  
PLZ und Ort

Hinweis zum Datenschutz:  
Ich willige ein, dass meine Daten zur Erfüllung dieser Anfrage vom Immobilienbüro verarbeitet werden dürfen. Ich bin darüber informiert, dass ich diese Einwilligung jederzeit widerrufen kann.

Das Porto übernimmt RE/MAX für Sie.

**RE/MAX Best Service Immobilien**  
Heidi Reichenberger  
Waldfriedhofstrasse 28  
81377 München-Hadern

