



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Saarland

Wärmepumpen im europäischen Vergleich
In Deutschland am teuersten

Krankenkassenbeiträge
Anrechnung von Mieteinnahmen höchst problematisch

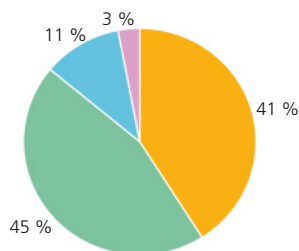
Heizungsgesetz abgeschafft
Mehr Entscheidungsfreiheit für Eigentümer

86 Prozent

der Bundesbürger sprechen sich für eine stärkere staatliche Förderung von Wohnraum für Durchschnittsverdiener aus.

Es sollte stärkere Förderungen für Wohnraum für Menschen mit durchschnittlichen Einkommen geben:

- Stimme voll und ganz zu
- Stimme eher zu
- Stimme eher nicht zu
- Stimme gar nicht zu



Quelle: immo-welt-Wohnraummangel-Barometer 2025

immo welt

WOHNRAUMMANGEL

Mehr Förderung für Familien und Alleinerziehende

Mehr Eigentumsförderung, verstärkter sozialer Wohnungsbau und Bekämpfung von Leerstand: Eine große Mehrheit der Deutschen ist der Meinung, dass der Staat eine stärkere Rolle bei der Eindämmung des Wohnraummangels einnehmen sollte. In Bezug auf die Lösung des Wohnraummangels sind die befragten Bürger pragmatisch und fordern: weniger Regulierung und staatliche Eingriffe in bestehende Wohnverhältnisse, mehr politischen Willen zum Bau von Sozialwohnungen und eine bessere Eigenheimförderung.

www.immowelt.de

UMFRAGE

Was macht die perfekte Wohnung aus?

Eine aktuelle Umfrage zeigt: Es sind nicht die Innenstadtlage und möglichst viele Quadratmeter. Hoch im Kurs stehen:

Pkw-Stellplatz/Garage	45 Prozent
Keller/Abstellraum	36 Prozent
Moderne Heizung	34 Prozent
Drei Zimmer	33 Prozent
Garten	31 Prozent
Dorf- bzw. Naturlage	24 Prozent
Kamin	10 Prozent

www.kleinanzeigen.de

FORSA-UMFRAGE

Sozialstaat nicht mehr bezahlbar

Knapp zwei Drittel der Bürger in Deutschland halten den Sozialstaat in seiner heutigen Form für nicht mehr finanzierbar. 64 Prozent teilten diese Einschätzung, 34 Prozent widersprachen. Zwei Prozent äußerten sich nicht.

INSM

ZAHL DES MONATS

4.977 Euro

musste ein durchschnittlicher, deutscher Haushalt im Februar 2026 pro Jahr für Heizung, Strom und Kraftstoff ausgeben. Das waren 21 Prozent bzw. 856 Euro mehr als 2021, ein Jahr vor Beginn des Ukrainekrieges und der folgenden Energiekrise. Die vergleichbare Energiemenge kostete damals 4.121 Euro.

www.verivox.de

BAUGENEHMIGUNGEN

10,8 Prozent mehr Wohnungen als 2024

Im Jahr 2025 wurde in Deutschland der Bau von 238.500 Wohnungen genehmigt, 10,8 Prozent oder 23.200 Wohnungen mehr als im Jahr 2024, als die Zahl genehmigter Wohnungen auf den niedrigsten Stand seit 2010 gesunken war. Damit stieg die Zahl der Baugenehmigungen erstmals seit 2021 wieder an.

StBa

WOHNUNGSKAUF

Verhandlungsspielraum weiter geschrumpft

Beim Kauf von Eigentumswohnungen nähern sich Angebotspreise und tatsächlich gezahlte Kaufpreise weiter an – das zeigt eine aktuelle Auswertung. Im Dezember 2025 lag dieser Verhandlungsspielraum bundesweit bei 5,8 Prozent, Mitte des Jahres 2025 waren es noch 6,8 Prozent.

Immoscout24/Sprengnetter

NIEDRIGERE NETZGEBÜHREN

Strompreise gesunken

Der seit Jahresbeginn anhaltende Trend sinkender Strompreise hat sich fortgesetzt. Für März und April haben regionale Grundversorger 101 Preissenkungen um durchschnittlich 15 Prozent angekündigt. Während ein Drei-Personen-Haushalt mit einem Jahresverbrauch von 4.000 kWh vor einem Jahr durchschnittlich noch rund 1.764 Euro bezahlte, waren es Ende Februar rund 1.631 Euro (– 8 Prozent).

www.verivox.de

GEMÜSE-REKORDERNTE

Anbaufläche nimmt um fast 4 Prozent zu

Im Jahr 2025 haben die landwirtschaftlichen Betriebe in Deutschland eine Rekordernte von 4,5 Mio. Tonnen Gemüse erzielt, 8,1 Prozent mehr als im Jahr 2024. Die 5.960 Gemüse erzeugenden Betriebe weiteten ihre Anbauflächen gegenüber 2024 um 3,9 Prozent auf 131.700 Hektar aus.

StBa

GLASFASER

Jeder fünfte Anschluss bleibt ungenutzt

Mehr als jeder fünfte Haushalt in Deutschland hat einen Glasfaser-Anschluss im Haus, nutzt diesen aber nicht. Allerdings ist die Tendenz abnehmend: 2024 ließen noch 32 Prozent der Haushalte einen vorhandenen Anschluss brachliegen, aktuell verzichten 22 Prozent auf die Aktivierung. Fast jeder zweite DSL- oder Kabelkunde würde hingegen gerne zu Glasfaser wechseln.

www.verivox.de

FINANZIELLE ABSICHERUNG

Jede zweite Frau hat Angst vor Altersarmut

Fast jede zweite Frau (47 Prozent) in Deutschland schätzt ihre finanzielle Absicherung im Alter als schlecht oder sogar sehr schlecht ein, so eine Umfrage. Unter den Männern glaubt jeder Dritte (35 Prozent), dass das Geld im Alter nicht reichen wird. 57 Prozent blicken hingegen optimistisch in ihre finanzielle Zukunft.

www.verivox.de

INHALT

Aktuell

- 89 WohnKlima-Panel**
Frage des Monats
- 90 Gebäudemodernisierungsgesetz**
Heizungsgesetz ist abgeschafft
- 91 Abgeschafft**
Kommentar von Kai H. Warnecke
- 92 Bundesverfassungsgericht**
Entscheidung zur Mietpreisbremse

Steuern und Finanzen

- 94 Nebeneinkommen**
Zusatzeinnahmen aus der Immobilie

Recht

- 95 Wohnungsvermittlung**
Makler haftet bei Diskriminierung

Wohnungseigentum

- 96 Sanierungskredite**
Welche Spielräume hat die GdWE?

Technik und Energie

- 98 Europäischer Vergleich**
Wärmepumpen-Kosten in Deutschland am höchsten

Haus & Grund Saarland

- 100 Betriebskostenabrechnung 2026**
Wenn die WEG-Jahresabrechnung zur Falle wird
- 102 Unvorhersehbare Entwicklungen**
Der Zug nach Nirgendwo
- 104 Wichtige Klarstellung des BGH**
Ordentliche Kündigung trotz Schonfristzahlung wirksam

Aus den Vereinen

- 105 Beratungszeiten der Vereine**
- 106 Berichte der Vereine**

Haus und Leben

- 108 Sichtschutz**
Ungestört auf Terrasse und Balkon
- 110 Pool-Bau**
Urlaubsfreuden im heimischen Garten
- 102 Indexzahlen**
- 103 Impressum**

Titelfoto: Almgren/stock.adobe.com

Liebe Leserinnen und Leser,

woran erkennt man, dass ein Anwalt lügt? Daran, dass er den Mund aufmacht. Dieser Witz ist natürlich gelogen. Rechtsanwälte sind unabhängige Organe der Rechtspflege mit einer Berufsordnung, die ihnen die bewusste Verbreitung von Unwahrheiten bei der Berufsausübung verbietet. Daraus folgt, dass ein Anwalt auch nicht in Ihrem Auftrag lügen darf, selbst wenn es noch so sehr in Ihrem Interesse wäre. Nicht einmal im Gerichtssaal, obwohl das angeblich der Ort ist, an dem am meisten gelogen wird. Schon gar nicht darf ein Anwalt seinen Mandanten belügen.



Norbert Behle
Verbandsvorsitzender
Haus & Grund Saarland

Deshalb will ich auch meinen Irrtum aus dem Editorial der März-Ausgabe ehrlich richtigstellen. Ich hatte geschrieben, dass der Eintritt zum Zentralverbandstag von Haus & Grund Deutschland am 21.05.2026 in der Saarbrücker Congresshalle frei ist. Das war nicht gelogen. Es war nur nicht die ganze Wahrheit, denn der Eintritt ist nur frei, wenn Sie sich bis zum 19. April anmelden und dabei eine Kostenbeteiligung von 35 Euro akzeptieren.

Wenn Sie also dabei sein möchten, informieren Sie sich bitte heute noch unter hausundgrund.de/zvt. Das Programm am 21. Mai beginnt um 9.30 Uhr, für Kaffee und Mittagessen ist gesorgt. Das wird organisiert sein und kann leider nicht vollständig aus Mitgliedsbeiträgen finanziert werden. Aber wir machen allen Mitgliedern der saarländischen Haus & Grund-Vereine ein Angebot: Leiten Sie uns Ihre Anmeldebestätigung per E-Mail an info@hug-saarland.de weiter, und wir erstatten Ihnen 17,50 Euro, solange unser Budget reicht. Bis zum 17. April informieren wir Sie, ob das in Ihrem Fall möglich ist. Gerne können Sie uns die Bestätigung auch am 18. April auf der Messe Haus & Garten im E-Werk vorlegen. Wenn dann noch Mittel vorhanden sind, erhalten Sie ebenfalls einen Zuschuss. Und noch besser: Wer uns einen originellen Grund nennt, warum wir die 35 Euro vollständig erstatten sollen, hat die Chance auf den Hauptgewinn. Die drei besten Begründungen werden genau damit belohnt und in unserer Mai-Ausgabe veröffentlicht.

Das ist alles kein Aprilscherz, und ich hoffe, dass Sie mir den komplizierten und humorlosen Text auf dieser Seite verzeihen. Sollten Sie das nicht tun, sei Ihnen verziehen. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen, aber wenn Sie sich am 17., 18. oder 19. April auf den Weg ins E-Werk machen, können wir uns gerne dazu austauschen. Werbung für die Messe im E-Werk finden Sie auf den nächsten Seiten.

Viel Erfolg und viel Spaß beim Weiterlesen wünscht Ihnen

Ihr Verbandsvorsitzender
Norbert Behle

Warum die Einbeziehung von Mieteinnahmen höchst problematisch ist

Der Vorschlag der SPD, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung künftig in die Beitragspflicht der gesetzlichen Krankenversicherung (GKV) einzubeziehen, würde einen erheblichen Eingriff in den deutschen Mietwohnungsmarkt bedeuten. Die Maßnahme zielt auf eine Ausweitung der Beitragsbemessungsgrundlage. Ihre Wirkungen würden viele private Vermieter hart treffen. Der Vorstoß richtet sich gegen private Haushalte, die Wohnraum bereitstellen, oftmals in kleinem Umfang und nicht selten als Bestandteil der Altersvorsorge.

Durch die Maßnahme ergibt sich auf Basis der Einkommensteuerstatistik schätzungsweise ein zusätzliches Beitragsaufkommen von rund 4,4 Milliarden Euro. Dem stehen GKV-Gesamteinnahmen von rund 294,7 Milliarden Euro gegenüber. Der Effekt läge also bei gut 1,5 Prozent des Gesamtvolumens. Dem begrenzten fiskalischen Nutzen stehen erhebliche Nebenwirkungen gegenüber. Entweder sinken die verfügbaren Mittel privater Vermieter – mit Folgen für Rücklagen, Instandhaltung und Investitionsbereitschaft – oder die Kosten werden auf die Mieter verlagert, was die Nettokaltmieten erhöht.

Wer zahlt heute schon – und wer nicht?

Arbeitnehmer sind gesetzlich pflichtversichert, solange ihr regelmäßiges Jahres-

arbeitsentgelt unterhalb der sogenannten Jahresarbeitsentgeltgrenze liegt. Für 2026 beträgt diese Grenze 77.400 Euro brutto jährlich. Die Mehrheit der gesetzlich krankenversicherten Rentner ist in der Krankenversicherung der Rentner (KVdR) pflichtversichert. Beiträge werden hier auf gesetzliche Renten und Versorgungsbezüge erhoben, nicht jedoch auf Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Privatversicherte zahlen keine GKV-Beiträge, freiwillig gesetzlich Versicherte entrichten derzeit bereits Beiträge auf beitragspflichtige Einnahmen, zu denen typischerweise auch Vermietungseinkünfte zählen. Damit ist ein Teil der einkommensstärkeren Gruppe, die poli-



Foto: aleximystock.adobe.com

Fazit

„Aus wohlfahrtsökonomischer Sicht erzeugt der Vorschlag einen Zielkonflikt, ohne ihn aufzulösen. Je nach Verlagerungsmöglichkeit wirkt die Maßnahme entweder eigentümer- oder mieterbelastend. Kann oder soll die zusätzliche Abgabe nicht über höhere Mieten kompensiert werden, sinken die verfügbaren Überschüsse privater Vermieter. Rücklagenbildung und Investitionsfähigkeit werden dezimiert, insbesondere bei Rentnerhaushalten, für die Vermietungseinkünfte häufig Teil der Altersvorsorge sind.

Werden die Kosten dagegen auf die Mieter verlagert, steigen die Nettokaltmieten in einer Größenordnung, die ersten Schätzungen zufolge zweistellig ausfallen kann. Mieterhaushalte würden damit zusätzlich zu ihren bereits gezahlten Krankenversicherungsbeiträgen aus dem Einkommen belastet. Zugleich entstünde eine Wettbewerbsverzerrung zulasten kleinteiliger privater Anbieter, sofern professionelle Akteure vergleichbaren Belastungen nicht unterliegen.“

tisch häufig als „leistungsfähig“ adressiert wird, bereits im Status quo erfasst. Es trifft aber nicht nur Bezieher hoher Einkommen. Auch Studenten können schon jetzt von der Beitragspflicht betroffen sein – etwa dann, wenn sie eine vermietete Wohnung erben. Wer über 25 Jahre alt ist und regelmäßig mehr als 565 Euro brutto im Monat erzielt – bei einem Minijob mehr als 603 Euro –, verliert die gesetzliche Familienversicherung. Zu den maßgeblichen Einkünften zählen ausdrücklich auch Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Wird diese Grenze überschritten, ist eine eigene Versicherung erforderlich, häufig als freiwilliges Mitglied in der GKV. Dort gilt das Prinzip der Beitragsbemessung nach der gesamten wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, sodass auch Mieteinnahmen einbezogen werden. Grundsätzlich gilt aber, dass eine zusätzliche Belastung durch eine

Ausweitung überproportional bei pflichtversicherten GKV-Mitgliedern anfällt – also bei Haushalten, die im Regelfall geringere bis mittlere Einkommen haben. Verteilungsseitig ist das hochproblematisch, weil eine Maßnahme mit begrenztem Gesamtertrag gerade jene stärker belastet, die bereits heute relativ hohe Beitragsquoten aus ihrem Arbeitseinkommen oder ihrer Rente tragen.

Konkretes Fallbeispiel

Die Wirkung der Reform lässt sich am Beispiel eines typischen Rentnerhaushalts verdeutlichen. Da mehr als jeder dritte

private Vermieter bereits im Ruhestand ist, handelt es sich hierbei nicht um einen Sonderfall, sondern um eine strukturell relevante Gruppe. Ein Rentner mit einer 72-Quadratmeter-Wohnung erzielt bei 7,98 Euro pro Quadratmeter rund 6.895 Euro Jahresmiete. Nach Abzug nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten verbleibt ein Überschuss von etwa 5.702 Euro. Bei einem GKV-Beitragssatz von 17,5 Prozent entstände eine zusätzliche Belastung von rund 998 Euro jährlich – etwa 14,5 Prozent der Nettokaltmiete. Kann dieser Betrag nicht auf die Kaltmiete aufgeschlagen werden, reduziert sich

bei einem unterstellten Einkommensteuersatz von lediglich 14 Prozent der monatliche Überschuss auf rund 326 Euro. Damit würde ein spürbarer Teil der laufenden Altersvorsorge abgeschöpft – entweder zulasten des Eigentümers oder im Umlagefall zulasten der Mieter.



Zusätzliche Informationen finden Sie unter hausund.co/gkv

Jakob Grimm

Frage des Monats

Zahlen Sie derzeit Krankenkassenbeiträge auf Ihre Mieteinkünfte?

1. Ja, denn ich bin freiwillig gesetzlich krankenversichert.
2. Ja, denn ich bin als Student gesetzlich krankenversichert.



3. Nein, ich bin privat krankenversichert.
4. Nein, ich bin gesetzlich pflichtversichert.
5. Nein, ich bin in der Krankenversicherung der Rentner (KVdR).
6. Sonstiges.

Beantworten Sie die Frage unter hausund.co/frage04 oder scannen Sie den QR-Code



Wohntraum oder Modernisierungsfall?
Jetzt prüfen mit unserem kostenlosen

PSD MODERNISIERUNGS CHECK

psd-rns.de/modernisierungsscheck



PSD WohnKompass
Mehr Raum für deine Ideen.





Foto: DigitalSpace – adobe.stock.com

GEBÄUEMODERNISIERUNGSGESETZ (GMG)

Heizungsgesetz abgeschafft – mehr Entscheidungsfreiheit für Eigentümer

Die Koalitionsfraktionen von CDU/CSU und SPD haben sich Ende Februar auf Eckpunkte für ein neues Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) verständigt. Das bisherige Heizungsgesetz wird abgeschafft. Die bürokratischen und kleinteiligen Regelungen der jüngsten Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) werden damit gestrichen, so auch die 65-Prozent-Vorgabe für erneuerbare Energien. Für Eigentümer ein wichtiger Kurswechsel.

An dem Ziel, dass neue Heizungen in Zukunft überwiegend CO₂-frei betrieben werden, wird weiterhin festgehalten. Das GMG wird die derzeitigen Regelungen des GEG ablösen und noch vor dem 1. Juli 2026 in Kraft treten – also noch bevor in großen Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern die 65-Prozent-Pflicht für neue Heizungen nach dem bestehenden GEG wirksam wird. Die wichtigsten Regelungen für Eigentümer im Überblick:

1. Abschaffung der 65-Prozent-Regel

Es gibt künftig keine pauschale Pflicht mehr, neue Heizungen mit mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energie zu betreiben und keine generellen Betriebsverbote für bestimmte Heizungsarten. Die betreffenden §§ 71 bis 71p sowie § 72 GEG werden gestrichen.

Bedeutung: Mehr Entscheidungsfreiheit und weniger starre Vorgaben.

2. Keine Austauschpflicht für funktionierende Heizungen

Bestehende Heizungen dürfen weiterbetrieben werden. Das neue Gesetz soll keine Pflicht zum Austausch funktionsfähiger Anlagen enthalten.

Bedeutung: Bestehende Anlagen (auch Standardheizungen) dürfen weiterhin betrieben werden.

3. Freie Wahl beim Heizungstausch

Beim Austausch entscheidet der Eigentümer über die Heizungsart. Zulässig bleiben Wärmepumpe, Fernwärme, Hybridmodelle, Biomasse- sowie Gas- und Ölheizungen. Wer sich künftig für eine neue Gas- oder Ölheizung entscheidet, muss ab 1. Januar 2029 mindestens 10 Prozent klimafreundlichen Brennstoff nutzen. Der Anteil wird in drei Schritten bis 2040 weiter erhöht (sogenannte Bio-Treppe). Für den Bio-Anteil fällt kein CO₂-Preis an.

Bedeutung: Technologieoffenheit bleibt erhalten. Fossile Heizungen bleiben zulässig, werden aber schrittweise grüner.

4. Grüngas- und Grünölquote

Ab 2028 werden Inverkehrbringer zum anteiligen Einsatz von klimafreundlichen Gasen und Heizölen verpflichtet. Dazu zählen Biomethan, grüner, blauer, oranger und türkiser Wasserstoff, Wasserstoffderivate sowie synthetisches Methan und Bioöl. Diese Grüngas-/Grünölquote wird auf die Bio-Treppe angerechnet. Ziel sind zusätzliche Emissionsminderungen im Gebäudebereich.

Bedeutung: Regulierung verlagert sich stärker auf Anbieterseite.

5. Schutz von Mietern, Stärkung der Fernwärme

Es soll eine Regelung gegen überhöhte Nebenkosten durch unwirtschaftliche Heizungen geben. Fern- und Nahwärme werden klimafreundlich aus- und umgebaut. Zugleich sollen Preistransparenz und Verbraucherschutz gestärkt werden. Dazu wird die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) novelliert und eine für Fernwärmeunternehmen verpflichtende Preistransparenzplattform eingerichtet. Das Kostenneutralitätsgebot des § 556c im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) in Verbindung mit der Wärmelieferverordnung wird angepasst, damit die Umstellung vermiete-

ter Bestandsgebäude auf Wärmelieferung ermöglicht und Mieter vor unangemessenen Heizkosten geschützt werden.

Bedeutung: Wirtschaftlichkeit bleibt ein zentraler Maßstab.

6. Vereinfachte kommunale Wärmeplanung

Die Wärmeplanung bleibt bestehen, wird aber für Kommunen bis 15.000 Einwohner deutlich vereinfacht. Der Aufwand soll durch weniger Datenverarbeitung auf 20 Prozent der bisherigen Anforderungen reduziert werden. Die Wärmeplanung wird vom Heizungsrecht entkoppelt.

7. Förderung bleibt bestehen

Die Finanzierung der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG), worunter auch die Heizungsförderung fällt, ist bis mindestens 2029 gesichert. Die Bundesförderung effiziente Wärmenetze (BEW) wird gesetzlich geregelt und aufgestockt. Dies soll den Bau und die Dekarbonisierung von Wärmenetzen unterstützen und Verbraucherpreise entlasten.

8. Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie

Die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) wird eins zu eins umgesetzt, ohne neue gebäudeindividuelle Sanierungspflichten für Wohngebäude im Bestand auszulösen. Ab 2030 gilt für Neubauten ein Nullemissionsstandard. Die nationalen Gebäudeeffizienzklassen der Energieausweise werden entsprechend den europäischen Vorgaben bis Ende 2029 harmonisiert.

Kommentar

„Mit dem geplanten Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) werden zentrale Fehlanreize der letzten GEG-Novelle korrigiert. Eigentümer erhalten Planungssicherheit und Entscheidungsfreiheit zurück. Dass private Eigentümer sich ihrer Verantwortung für mehr Klimaschutz bewusst sind und es dafür keines Zwangs bedarf, zeigen nicht zuletzt die gestiegenen Absatzzahlen bei den Wärmepumpen gegenüber den Gasheizungen im vergangenen Jahr. Gleichzeitig bleibt abzuwarten, wie sich die Grüngas- und Grünölquote sowie die Bio-Treppe auf Brennstoffpreise auswirken. Hier besteht die Gefahr künftig steigender Brennstoffkosten. Haus & Grund wird sich im weiteren Gesetzgebungsverfahren dafür einsetzen, dass Wirtschaftlichkeit und Bezahlbarkeit für private Eigentümer gewahrt bleiben.“

Zeitplan

Die Eckpunkte dienen dem Bundeswirtschafts- (BMWi) und Bundesbauministerium (BMWSB) als Basis für die Erstellung des Gesetzentwurfes. Dieser soll bis Ostern vom Bundeskabinett beschlossen werden und das neue GMG vor dem 1. Juli 2026 in Kraft treten.

Corinna Kodim



Foto: Jens Oellermann

Dr. Kai H. Warnecke
Präsident
Haus & Grund Deutschland

Abgeschafft

Die CDU/CSU-Bundestagsfraktion hat ihr Versprechen eingelöst: Beim Koalitionspartner SPD hat sie durchgesetzt, dass das sogenannte Heizungsgesetz wieder vollständig zurückgenommen wird. Ein Eckpunktepapier sieht vor, die besonders restriktiven Regelungen der §§ 71a bis 71p des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) aufzuheben. Damit entfällt der starre Zwang zum Einbau bestimmter Heiztechniken – insbesondere der verpflichtende Anteil an erneuerbaren Energien von 65 Prozent beim Heizungsaustausch.

Das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 bleibt bestehen. Doch der Weg dorthin wird neu bestimmt: Eigentümerinnen und Eigentümer können künftig selbst entscheiden, wie sie ihre Immobilie klimafit machen. Das verdient Anerkennung. Denn der Gebäudebestand ist vielfältig – pauschale Vorgaben werden ihm nicht gerecht. Und wenn die Kommunen im Rahmen der Wärmeplanung Klarheit über die künftige Energieversorgung schaffen, sind tragfähige Investitionsentscheidungen möglich.

Die Neuregelung bedeutet keinen Freibrief für überholte Technik. Sie eröffnet vielmehr die Chance, Maßnahmen sinnvoll zu planen – auf Grundlage einer Energieberatung, angepasst an Gebäude, Standort und Wirtschaftlichkeit. Entscheidend ist, was vor Ort funktioniert, nicht was zentral im Ministerium geplant und vorgegeben wird. So kann die Energiewende im Gebäudebestand pragmatisch, technologieoffen und mit breiter Akzeptanz vorangebracht werden.

Ihr Kai H. Warnecke



Foto: Thomas Reimer/stock.adobe.com

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Entscheidung zur Mietpreisbremse

Das Bundesverfassungsgericht hat sich erneut inhaltlich mit der Verfassungsmäßigkeit der Mietpreisbremse auseinandergesetzt. Zwar hat es die Verfassungsbeschwerde einer Vermieterin aus Berlin nicht zur Entscheidung angenommen. Mit seinem aktuellen Beschluss (1 BvR 183/25) wurde jedoch seine Entscheidung vom 18. Juli 2019 inhaltlich weiter konkretisiert und fortentwickelt.

Nach Auffassung des Gerichts ist die Mietpreisbremse weiterhin geeignet und erforderlich, um ihre Ziele – insbesondere die Begrenzung von Mietpreissteigerungen sowie die Verhinderung von Gentrifizierung und Segregation – zu erreichen. Sie sei zudem verhältnismäßig.

Bei der Abwägung der betroffenen Belange – des Eigentums als Sicherung der persönlichen Freiheit einerseits und des Eigentums in seinem sozialen Bezug andererseits – verfüge der Gesetzgeber über einen weiten Gestaltungsspielraum. Dieser Spielraum werde maßgeblich durch die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Verhältnisse geprägt. Der Gesetzgeber dürfe daher ausdrücklich die Situation auf angespannten Wohnungsmärkten berücksichtigen.

Gleichzeitig betont das Gericht jedoch eine verfassungsrechtliche Grenze: Die Eigentumsgarantie aus Artikel 14 Absatz 1 des Grundgesetzes wäre überschritten, wenn eine Miethöhenregulierung auf Dauer zu Verlusten für Vermietende oder zu

einer Substanzgefährdung der Immobilie führen würde. Damit bleibt formal eine Schutzlinie bestehen.

Schutzlinie wird niedrig angesetzt

Allerdings setzt das Gericht diese Grenze faktisch niedrig an. Selbst wenn sich die ortsübliche Vergleichsmiete durch regulatorische Eingriffe von den am freien Markt erzielbaren Mieten (Marktmieten) entfernt, bleibt sie nach Auffassung des Gerichts weiterhin grundsätzlich marktorientiert.

Ziel der Mietregulierung sei es gerade, Preisspitzen abzuschneiden und dämpfend auf die Mietentwicklung einzuwirken. Die ortsübliche Vergleichsmiete orientiere sich über den sechsjährigen Betrachtungszeitraum am Marktgeschehen, sodass die Wirtschaftlichkeit der Wohnungsvermietung regelmäßig sichergestellt sei. Auch erlaube die Mietpreisbremse schließlich einen zehnprozentigen Aufschlag, der sich auf die ortsübliche Vergleichsmiete selbst erhöhend auswirke.

Vermieter müssen Regulierung hinnehmen – auch zukünftig

Damit können im Einzelfall durchaus spürbare Einkommenseinbußen verbunden sein, die zum Beispiel Vermieter mit kreditfinanzierten Immobilien wirtschaftlich hart treffen können.

Das Gericht stellt klar, dass den Interessen der Eigentümer die Interessen der Wohnungssuchenden sowie das Sozialstaatsprin-

Fazit: Was das für Vermieter bedeutet

„Der Beschluss macht deutlich: Die verfassungsrechtliche Hürde für staatliche Eingriffe in die Miethöhe liegt niedriger als viele Eigentümer gehofft haben dürften. Das Bundesverfassungsgericht hält auch spürbare wirtschaftliche Belastungen für zumutbar – selbst dann, wenn die erzielbare Miete deutlich unter dem frei am Markt möglichen Niveau liegt. Die Grenze ist nach Auffassung des Gerichts erst dann erreicht, wenn die Regulierung dauerhaft zu Verlusten führt oder die Substanz der Immobilie gefährdet wird. Das bedeutet im Umkehrschluss: Solange laufende Kosten gedeckt sind und kein struktureller Dauerverlust nachweisbar ist, gelten auch deutliche Renditeeinbußen als hinnehmbar. Gerade für Vermieter, die ihre Immobilie kreditfinanziert haben, ist das von erheblicher Bedeutung. Denn Zins- und Tilgungsleistungen sind unabhängig von der Miethöhe zu bedienen. Sinkt die erzielbare Miete durch regulatorische Vorgaben, kann dies die Kalkulation empfindlich treffen.“

Das Gericht erkennt diese Belastung zwar an, bewertet sie aber grundsätzlich als verfassungsrechtlich zulässig.

Der Beschluss dürfte zudem die politischen Rufe nach einer Entfristung der Mietpreisbremse verstärken. Rechtlich erscheint dies nun möglich, solange von den Ländern regelmäßig die Angespanntheit des Wohnungsmarktes in einzelnen Gemeinden festgestellt wird. Auch weitere preisrechtliche Eingriffe sind denkbar.

Ökonomisch bedeutet dies jedoch eine weitere Verstärkung regulatorischer Unsicherheit. Die Mietpreisbremse selbst setzt keine Anreize für zusätzlichen Neubau oder Investitionen in den Wohnungsbestand. Im Zusammenspiel mit zahlreichen weiteren mietrechtlichen Eingriffen der vergangenen Jahre verfestigt sich vielmehr ein Vertrauensverlust, der Investitionsentscheidungen im Wohnungsmarkt zunehmend belastet.

Für alle Wohnungssuchenden wird die Suche dadurch nicht einfacher. Die Lage dürfte sich weiter zuspitzen.“

zip gegenüberstehen. Die angespannte Marktlage rechtfertigt eine entsprechende Regulierung. Auch weitere Verlängerungen der Mietpreisbremse seien nicht unangemessen. Die Länder müssten im Rahmen der Verordnungsmächtigung jeweils

prüfen, ob Geeignetheit, Erforderlichkeit und Zumutbarkeit weiterhin gegeben sind. Ein Vertrauen darauf, dass die Mietpreisbremse nur befristet gilt, sei nicht schutzwürdig.

Inka-Marie Storm

UNDICHTER BALKON? FEHLSTELLEN UND RISSE?



Balkone steigern Lebensqualität Feuchteschäden beseitigen – „Freiluftwohnzimmer“ genießen

Mal kurz frische Luft schnappen, es sich draußen gemütlich machen, mit Familie oder Freunden im Freien zusammensetzen: Balkone sind dafür ideale Erweiterungen des Wohnraums und steigern die Lebensqualität. Um diesen Zugewinn zu erhalten, sollten die glücklichen Nutzer den Zustand ihres Balkons stets im Auge behalten. Denn diese Wohlfühlöasen sind ganzjährig Wind und Wetter ausgesetzt. Wer also Mängel wie Risse, abgeplatzte Bodenbeläge oder Ähnliches entdeckt, sollte handeln, bevor es zu spät ist. Zumal mit einer professionellen Balkonsanierung das Freiluftwohnzimmer schon in kürzester Zeit wieder in einen Topzustand versetzt werden kann.

Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Analysetermin!

ISOTEC GmbH

☎ 0800 - 112 112 9

www.isotec.de

isotec®
IMMER BESSER.

NEBENEINKOMMEN

Zusatzeinnahmen aus der Immobilie

Steigende Lebenshaltungskosten, höhere Energiepreise und Kreditzinsen, die sich zwischen 3 und 4 Prozent bewegen – viele Menschen spüren die zunehmenden finanziellen Belastungen in ihrem Portemonnaie und fragen sich, wie sie demgegenüber ihre Einnahmen erhöhen können. Immobilieneigentümern bietet sich hier mehr Potenzial als oft vermutet. Denn Haus, Wohnung oder Grundstück können auch dann Geld einbringen, wenn sie selbst genutzt werden. Neben der klassischen Vermietung bieten sich zahlreiche Wege zu Nebeneinnahmen – von der Solaranlage bis zur Minihaus-Pacht. Welche Variante passt, hängt von Lage, Genehmigungen und dem persönlichen Aufwand ab.

Unbebaute Grundstücksteile lassen sich zum Beispiel an Imker, Tiny-House-Betreiber oder Hobbygärtner verpachten. Solche Nutzungen bringen – je nach Größe und Lage – zwischen 500 und 3.000 Euro im Jahr, meist bei wenig Aufwand. Auch Stellplätze etwa für Sammelcontainer sind gefragt und können einige Hundert Euro im Monat einbringen. Aktuell werben beispielsweise viele Paketdienstleister auch bei Privatpersonen um Stellflächen für Packstationen, da deren Netz weiter ausgebaut werden soll.

Je nach Lage bietet sich die eigene Immobilie auch als Werbefläche an. Werbewände oder Antennen auf Dächern und Fassaden zählen zu den lukrativsten Modellen: Für gut sichtbare Flächen an Hauptstraßen zahlen Werbefirmen oder Mobilfunkanbieter teils mehrere Tausend Euro jährlich. Wichtig ist hier immer die rechtliche Prüfung, da bauliche Genehmigungen und Nachbarschaftsrechte greifen.

Auch im Kleinen steckt Ertragspotenzial. Ungenutzte Keller, Garagen oder Dachböden lassen sich als Lagerflächen vermieten – an Studierende, Pendler oder kleine Firmen. Schon 50 bis 200 Euro monatlich sorgen über das Jahr für spürbare Zusatzeinnahmen. Ebenfalls beliebt ist die zeitweise Vermietung einzelner Räume oder der ganzen Wohnung über Plattformen wie Airbnb, vor allem in touristischen Gegenden. Allerdings regeln viele Städte diese Praxis streng, um Wohnraum zu schützen. Zudem geht die Kurz- und Ferienvermietung mit einem zum Teil deutlich erhöhten Verwaltungsaufwand einher. Ein Sonderfall ist die Vermietung an Filmproduktionen. Häuser in besonderen Lagen oder mit markanter Architektur können als Drehort zwischen 500 und 3.000 Euro pro Tag einbringen. Vermitt-



Foto: snapshothreddy – adobe.stock.com

Erzeugung von Solarstrom und Nutztierhaltung – landwirtschaftliche Flächen können doppelt genutzt werden.

lungsagenturen übernehmen dabei meist Organisation und Versicherung – ein spannendes, aber selten planbares Geschäftsfeld.

So verlockend die Ideen klingen – wer Nebeneinnahmen mit der eigenen Immobilie erzielen möchte, sollte rechtzeitig prüfen, was erlaubt ist. Manche Nutzungen sind baurechtlich genehmigungspflichtig oder müssen mit der Gemeinde abgestimmt werden. In Wohnungseigentümergeinschaften ist zudem die Zustimmung der Miteigentümer oft Voraussetzung. Auch haftungs- und versicherungstechnische Fragen sollten im Vorfeld geklärt sein. Nicht zuletzt müssen sämtliche Einnahmen korrekt versteuert werden. Ein kurzer Austausch mit dem Steuerberater oder der Gemeinde spart später Ärger und sorgt dafür, dass sich die Zusatzeinnahmen wirklich lohnen. *Astrid Zehbe*

haus & garten

Die Messe für Bauen, Renovieren & Gestalten

Dein Zuhause. Dein Projekt. Deine Messe.

e werk

saarbrücken

17.–19. april '25

Fr. bis So.
10–18 Uhr






SR

Veranstalter:
congress center saar lcc
SAARBRÜCKEN

In Kooperation mit
saaris
Landesverband der Immobilienwirtschaft

Handwerkskammer
des Saarlandes

WOHNUNGSVERMITTLUNG

Makler haftet bei Diskriminierung

Der Bundesgerichtshof (BGH) stellt mit seinem Urteil vom 29. Januar 2026 (I ZR 129/25) klar: Ein vom Vermieter eingeschalteter Makler, der über Besichtigungstermine oder die Auswahl von Mietinteressenten entscheidet, unterliegt selbst dem Benachteiligungsverbot des Allgemeinen Gleichstellungsgesetzes (AGG) und haftet bei diskriminierendem Verhalten auf Entschädigung.

Eine Wohnungssuchende hatte sich mehrfach über ein Onlineportal um Besichtigungstermine beworben. Die Bewerbungen enthielten identische Angaben zu Einkommen, Berufstätigkeit und Haushaltsgröße und unterschieden sich allein im verwendeten Namen. Unter ihrem pakistanischen Namen erhielt sie Absagen, während Bewerbungen unter deutsch klingenden Namen zu Zusagen führten. Entsprechende Vergleichsanfragen von Familienangehörigen mit pakistanisch klingenden Namen blieben ebenfalls erfolglos. Die Zu- und Absagen erfolgten jeweils durch einen Mitarbeiter eines Immobilienmaklers.

Der BGH bestätigt eine unmittelbare Benachteiligung wegen der ethnischen Herkunft und stellt klar, dass das Benachteiligungsverbot bereits im Stadium der Wohnungsvermittlung greift. Schon die Entscheidung über die Vergabe von Besichtigungsterminen fällt in den sachlichen Anwendungsbereich des AGG. Die systematische Ungleichbehandlung identischer Bewerbungen allein anhand des Namens begründet ausreichende Indizien für eine Diskriminierung. Die von der Klägerin eingesetzten Vergleichsanfragen wurden als zulässiges Testing-Verfahren anerkannt. Der Makler konnte keine sachlichen Gründe für die unterschiedliche Behandlung darlegen.

Der BGH betont, dass auch der mit der Auswahl von Mietinteressenten betraute Makler selbst Adressat des Benachteiligungsverbots ist. Überträgt der Vermieter ihm diese Entscheidungskompetenz, haftet der Makler eigenständig nach dem AGG. Die zugesprochene Entschädigung in Höhe von 3.000 Euro hielten die Richter für angemessen. Für private Haus- und Woh-

Der Gesetzgeber hat im AGG für das Mietrecht eine besondere Unterscheidung zwischen dem Mietvertrag als „Massengeschäft“ und dem Mietvertrag eines Vermieters, der nicht mehr als 50 Wohnungen zu vermieten hat, vorgesehen. Je größer das persönliche Interesse des Vermieters ist, besonders passende Mieter zu finden, desto geringer wird das Diskriminierungspotenzial bewertet. Bei Wohnungen in Mietobjekten, die der Vermieter oder nahe Angehörige von ihm selbst bewohnen, darf die Auswahl individueller sein. Beispiel: Sucht der Vermieter im Haus seiner betagten Mutter bevorzugt ältere Mieter, ist das keine rechtswidrige Benachteiligung junger Mietinteressenten.



Foto: AntonioDiaz/stock.adobe.com

Makler, die im Vermieterauftrag Mietinteressenten auswählen, haften für Verstöße gegen das allgemeine Gleichstellungsgesetz.

nungseigentümer bedeutet die Entscheidung vor allem Rechtssicherheit: Wer einen Makler mit der Auswahl von Mietinteressenten beauftragt, darf grundsätzlich darauf vertrauen, dass dieser die gesetzlichen Vorgaben des AGG kennt und einhält. Die Verantwortung für eine diskriminierungsfreie Auswahl trifft in diesem Fall primär den handelnden Makler. *Luisa Peitz*

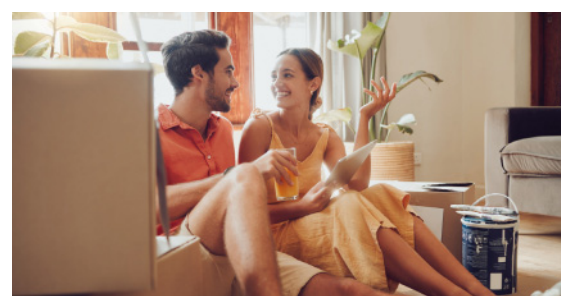


**ROLAND
RECHTSSCHUTZ**

Haus & Grund
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

**Wir sind Partner
von Haus & Grund**

Besser miteinander.



Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung?
Unterstützung, wenn es darauf ankommt – in allen rechtlichen Angelegenheiten!

Mit unseren Rechtsschutzlösungen für Eigentümer und Vermieter haben wir immer die richtige Lösung für Ihre Konflikte.

Unser Team steht Ihnen gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Haus & Grund-Team
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

**Für Haus & Grund-
Mitglieder bieten wir
besonders günstige
Konditionen!**



Foto: Andrey Popov/stock.adobe.com

SANIERUNGSKREDITE

Welche Spielräume hat die GdWE?

Energetische Modernisierungen, Brandschutz, Schadstoffsanierung oder die Erneuerung technischer Anlagen können für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdWE) erhebliche Kosten verursachen. Nicht jede Maßnahme ist existenzbedrohend teuer – doch selbst mittlere Investitionen stellen viele Eigentümer vor die Frage, wie sich das finanzieren lässt. Besonders umstritten ist dabei, ob die GdWE langfristige Darlehen mit Restschuld aufnehmen darf.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte bereits im Jahr 2015 (V ZR 244/14) klargestellt, dass eine starre Beschränkung auf kurzfristige Kredite nicht besteht. Auch langfristige und höhere Darlehen können ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Entscheidend ist eine sorgfältige Einzelfallabwägung. Zu berücksichtigen sind insbesondere Dringlichkeit und Wirtschaftlichkeit der Maßnahme, vorhandene Rücklagen, mögliche Sonderumlagen, die Belastbarkeit der Eigentümer sowie die konkreten Kreditkonditionen. Auch Modelle mit zehnjähriger Zinsbindung und anschließender Restschuld können grundsätzlich rechtlich zulässig sein.

Beschlussfassung muss detailliert sein

Voraussetzung ist jedoch eine transparente Beschlussfassung. Der Beschluss muss Darlehenshöhe, Laufzeit, Zinssatz, Tilgungsstruktur und ausdrücklich das Risiko einer Anschlussfinanzierung benennen. Die Eigentümer müssen erkennen können, welche wirtschaftlichen Folgen – einschließlich möglicher Nachschusspflichten – entstehen können. Werden diese Anforderungen eingehalten, bestehen nach aktueller Rechtsprechung keine grundsätzlichen Anfechtungsrisiken allein wegen eines Restschuldmodells. Für Eigentümer bedeutet das: Gemeinschaftliche Darlehen mit längeren Laufzeiten sind rechtlich möglich, sofern Transparenz und Dokumentation gewahrt sind.

Hilfestellung bei der Finanzierung

Gerade weil viele GdWE vor komplexen Finanzierungsentscheidungen stehen, wird die praktische Ausgestaltung solcher Modelle zunehmend professionalisiert. Das Forschungsprojekt WEGweiser der Deutschen Energie-Agentur (dena) greift diese Fragen gezielt auf. Neben rechtlichen Rahmenbedingungen werden dort insbesondere Kreditmodelle, Fördermechanismen sowie Anforderungen an Beschlussprozesse systematisch aufbereitet. Der WEG-Praxisguide bietet hierzu konkrete Hinweise für die Finanzierung – von der Kombination aus Rücklage, Sonderumlage und Darlehen bis zur Einbindung öffentlicher Förderprogramme. Die Rechtslage eröffnet also bereits erhebliche Spielräume. Entscheidend bleibt jedoch: Eine sorgfältige Prüfung, transparente Beschlüsse und eine strukturierte Finanzierungskonzeption sind Voraussetzungen dafür, dass notwendige Maßnahmen in der GdWE nicht an der Liquidität scheitern.



Den WEG-Praxisguide finden Sie unter hausund.co/46pdrSc

Luisa Peitz

VERMIETERBEFRAGUNG VON HAUS & GRUND

Ihre Erfahrung zählt – machen Sie mit!

Noch bis zum 15. April können Sie an der Vermieterbefragung teilnehmen – und somit Ihre Erfahrungen, Einschätzungen und Erwartungen direkt einbringen.

Private Vermieter prägen den deutschen Mietwohnungsmarkt. Und doch wird über sie oft gesprochen, ohne sie anzuhören. Genau hier setzt die bundesweite Vermieterbefragung von Haus & Grund an. Ihre anonymen Angaben fließen in eine bundesweite Auswertung ein, mit der Haus & Grund die Interessen privater Vermieter gegenüber Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit vertritt. Die Ergebnisse werden genutzt, um politische

Forderungen zu untermauern, Fehlentwicklungen klar zu benennen und die Beratungs- und Serviceangebote von Haus & Grund gezielt weiterzuentwickeln.



Die Teilnahme an der Befragung dauert etwa 15 bis 20 Minuten. Den direkten Zugang finden Sie unter hausund.co/vb2026 oder über den QR-Code.



**Besuchen
Sie uns
auf der**

**haus &
garten
messe saar**

Und sichern Sie sich

25% Messe-Rabatt

**Vom 17. - 19. April 2026
Am E-Werk**



**Ihr Partner für Terrassenüberdachungen,
Carports, Markisen, Sommergärten und mehr!**

EUROPÄISCHER VERGLEICH

Die Kosten für Wärmepumpen sind in Deutschland mit Abstand am höchsten

Wer in Deutschland sein Einfamilienhaus mit einer Wärmepumpe ausstattet, muss deutlich tiefer in die Tasche greifen als in anderen vergleichbaren europäischen Ländern. Eine Kurzstudie untersucht die Gründe für die extremen Kostenunterschiede.

Die Analyse von heatpumpswatch.org analysiert zunächst die Gesamtkosten für Anschaffung und Installation von Wärmepumpen und kommt auf eine Spannbreite von 20.000 bis 40.000 Euro hierzulande. Laut einer Auswertung der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz können die Gesamtkosten sogar zwischen 20.000 und 63.000 Euro liegen – bei einem Durchschnitt von rund 36.000 Euro.

Kosten in anderen europäischen Ländern

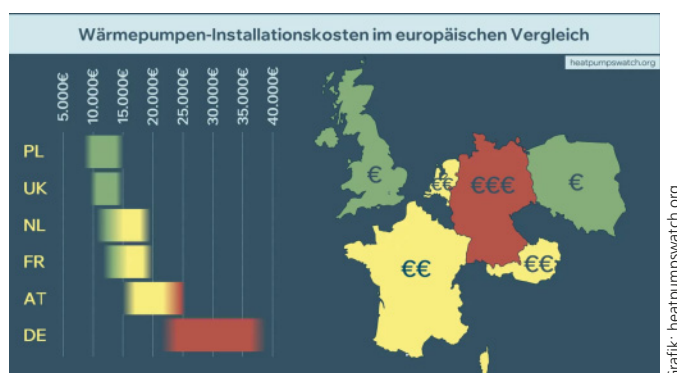
Wirft man einen Blick in die Vergleichsländer, ergibt sich ein gänzlich anderes Bild. In Großbritannien bewegen sich die Gesamtkosten zwischen 10.000 und 14.000 Euro, in Frankreich zwischen 12.000 und 20.000 Euro, in den Niederlanden zwischen 11.000 und 19.000 Euro. Selbst Österreich mit ähnlichen technischen Standards und Bauvorschriften bleibt 20 bis 35 Prozent unter dem deutschen Niveau.

Im nächsten Schritt analysiert die Kurzstudie, wo genau die Preisunterschiede liegen und welche Faktoren dafür verantwortlich sind – mit spannenden Ergebnissen. Die Analyse unterscheidet zwischen quantifizierbaren Kostentreibern, für die sich konkrete Preisunterschiede in Eurobeträgen benennen lassen, und nicht quantifizierbaren Faktoren, die einen Einfluss auf das Preisniveau haben, sich aber nur schwer beziffern lassen.

Quantifizierbare Kostentreiber

Rund 70 Prozent der Preisdifferenz lassen sich durch messbare Faktoren erklären:

- **Höherwertige Geräteausstattung und Marktstruktur** (+ 2.000 bis 4.000 Euro): In Deutschland dominieren Premium-Hersteller, welche eher im Hochpreissegment mit Gerätepreisen von 9.000 bis 18.000 Euro liegen. Asiatische Anbieter bedienen ein günstigeres Segment ab rund 3.000 bis 8.500 Euro, spielen auf dem deutschen Markt bislang jedoch eine geringere Rolle als in den Vergleichsländern.
- **Aufwendigere Fundamente** (+ 1.000 bis 2.200 Euro): In Deutschland ist es – nicht zuletzt aufgrund der VDI-Richtlinie 46458 – gängige Praxis, ein massives Fundament zu errichten. Die Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz dokumentiert Fundamentkosten zwischen 1.500 und 2.700 Euro; eine Studie der RWTH Aachen beziffert sie konkret mit 976 Euro. In anderen Ländern sind Wandmontagen oder einfache Unterkonstruktionen verbreitet – mit entsprechend geringeren Kosten von bis zu 500 Euro.



Grafik: heatpumpswatch.org

Auch nach Berücksichtigung der hohen staatlichen Förderung sind Wärmepumpen in Deutschland immer noch deutlich teurer als in den europäischen Nachbarländern.

- **Teurere Elektroanschlüsse** (+ 1.500 bis 2.500 Euro): Hohe Anforderungen und Vorgaben erfordern in Deutschland häufig umfangreiche Anpassungen am Zählerschrank, zusätzliche Absicherungen und Steuerungstechnik. Die Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz dokumentiert Kosten von 1.800 bis 4.000 Euro für den elektrischen Anschluss. In den Vergleichsmärkten existieren solche Anforderungen entweder nicht oder sind weniger komplex umgesetzt.
- **Längere Installationszeiten bei höheren Lohnkosten** (Bandbreite je nach Vergleichsland zwischen + 500 und 3.000 Euro): Die Stundensätze für Endkunden liegen in Deutschland bei circa 60 bis 70 Euro (Geselle/Meister), in Großbritannien bei 45 bis 60 Euro, in Frankreich bei 35 bis 45 Euro und in Polen bei 20 bis 30 Euro. Hinzu kommen längere Installationszeiten als in den Vergleichsländern.
- **Höhere Mehrwertsteuer** (+ 5.000 bis 5.700 Euro gegenüber Großbritannien): Deutschland erhebt 19 Prozent Mehrwertsteuer auf Wärmepumpen-Installationen. Bei einem Nettopreis von 30.000 Euro entstehen rund 5.700 Euro Steuerlast. Großbritannien hat seit 2022 einen Nullsatz für energieeffiziente Heiztechnologien eingeführt – eine direkte Entlastung, die den Preisunterschied zu Großbritannien teilweise erklärt.

In Summe erklären diese Faktoren 10.500 bis 16.400 Euro der Differenz. Das verbleibende knappe Drittel resultiert aus Faktoren, die sich nicht präzise in Zahlen beziffern lassen.

Schwer quantifizierbare Verstärkerfaktoren

- **Marktdynamiken und Kapazitätsengpässe ermöglichten überhöhte Preise:** Der deutsche Wärmepumpenmarkt durchlief in den Jahren 2022 bis 2024 extreme Schwankungen – mit einem Absatzrekord 2023 und einem Einbruch um 46 Prozent im Folgejahr. Parallel stiegen die durchschnittlichen Endkundenpreise um bis zu 40 Prozent. Branchenberichte dokumentierten ein Phänomen, das als „Abwehrangebote“ bezeichnet wird: Installateure mit hoher Auslastung kalkulierten bewusst hohe Preise, um nur die lukrativsten Projekte anzunehmen. Inzwischen hat sich die Lage spürbar entspannt.
- **Förderstrukturen und Preisanreize:** Deutschland fördert Wärmepumpen prozentual. Je nach Haushaltssituation sind 30 bis 70 Prozent der Investitionskosten förderfähig (maximal 21.000 Euro bei 30.000 Euro Deckelung). Je höher der Angebotspreis, desto höher die absolute Fördersumme. Dies kann Anreize setzen, Preise so zu gestalten, dass die maximale Fördersumme ausgeschöpft wird.
- **Gebäudebestand und Installationskomplexität:** Deutschland verfügt über einen der ältesten Gebäudebestände Europas, was dazu führt, dass hierzulande typischerweise Systeme mit 2 bis 4 Kilowatt mehr Heizleistung verbaut werden als etwa in Großbritannien oder den Niederlanden – mit entsprechend höheren Geräte- und Installationskosten. Doch auch Österreich weist einen ähnlich hohen Anteil älterer Gebäude auf wie Deutschland – bei 20 bis 35 Prozent niedrigeren Installationskosten.

Der Gebäudebestand erklärt somit projektspezifische Mehrkosten in Einzelfällen, nicht aber das systematisch höhere Preisniveau über alle Installationen hinweg.

- **Kältemittel und Technologievorsprung:** Die großen deutschen Hersteller haben vergleichsweise früh auf klimafreundliches Propan (R290) als Kältemittel umgestellt. Doch R290-Geräte sind etwa 10 bis 15 Prozent teurer, da aufgrund der Brennbarkeit zusätzliche Sicherheitskomponenten erforderlich sind. Dieser Technologievorsprung der deutschen Hersteller ist zwar langfristig ein Vorteil – kurzfristig trägt er jedoch zum höheren Preisniveau bei.

Teurer trotz Förderung

Obwohl deutsche Haushalte durch prozentuale Förderung mit 30 bis 70 Prozent erheblich entlastet werden, zahlen sie nach Förderung absolut mehr. Bei 50 Prozent Förderung verbleiben etwa 14.000 bis 16.000 Euro Eigenanteil – in Großbritannien sind es nach Festbetragsförderung etwa 3.200 Euro.

Fazit: Zusammenspiel mehrerer Ursachen

Die Studie zeigt eindrücklich, wie der Preisunterschied aus dem Zusammenwirken multipler Faktoren resultiert. Die hohen deutschen Preise sind Ergebnis einer spezifischen Kombination aus technischen Standards, Marktstrukturen, Fördersystematik und regulatorischen Anforderungen. Der Großteil der Preisdifferenz ist messbar erklärbar, der Rest wird durch Markt-, Förder- und Technologieeffekte verstärkt.

Anna Katharina Fricke

BBA Ingenieurbüro

HAUS & GARTEN MESSE SAAR

Besuchen Sie uns an unserem Stand auf der Haus & Garten Messe im E-Werk Saarbrücken!

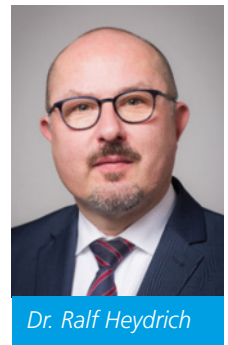
Gemeinsam mit Haus & Grund e.V. und Kessel & Naumann Immobilien beraten wir Sie zu den Themen Energieberatung, Fördermittel, Immobilienbewertung, Hauskauf und -verkauf sowie rechtlichen Fragen rund um Immobilieneigentum.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

**17 - 19. APRIL 2026
IM E-WERK SAARBRÜCKEN**



Wenn die WEG-Jahresabrechnung zur Falle wird



Dr. Ralf Heydrich

Das Gesetz bietet vermietenden Wohnungseigentümern eine auf den ersten Blick praktische Möglichkeit, unkompliziert die ihren Mietern zustehende Betriebskostenabrechnung zu erstellen. Ist Wohnungseigentum vermietet und wurde nichts anderes vereinbart, dann sind die Betriebskosten nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern jeweils geltenden Maßstab umzulegen (§ 556a Abs. 3 BGB).

Wer allerdings die Betriebskostenabrechnung für seinen Mieter einfach aus der ihm vorliegenden Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft „abschreibt“, riskiert formelle Fehler – mit der Folge, dass Nachforderungen ganz oder teilweise ausgeschlossen sein können und er auf den Betriebskosten sitzen bleibt.

I. Das Problem: Zwei Welten prallen aufeinander

Die jährliche Abrechnung des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft folgt eigenen Regeln. Sie ist eine sogenannte Einnahmen-Ausgaben-Rechnung und kennt keinen Betriebskostenkatalog. Der Verwalter kann deshalb die Ausgabenpositionen nach Gutdünken so benennen, wie er dies für richtig hält oder wie es sein Softwareprogramm vorgibt.

Die Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter hingegen unterliegt strengen formellen Anforderungen nach der Betriebskostenverordnung (BetrKV) und der Rechtsprechung. Es dürfen nur und ausschließlich Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung und dem dort in § 2 aufgeführten Katalog auf den Mieter umgelegt werden.

Vermieter, die beide Welten vereinen müssen, geraten deshalb unter Druck: Viele Abrechnungen der Wohnungseigentümergeinschaft weisen zwar Kostenpositionen aus, die dort sogar ausdrücklich als „umlagefähig“ bezeichnet werden. Allerdings entsprechen die dort verwendeten Bezeichnungen für diese Kostenpositionen häufig nicht den in der Betriebskostenverordnung vorgegebenen Betriebskostenarten. Wer hier ungeprüft übernimmt, erstellt schnell eine formell fehlerhafte Betriebskostenabrechnung.

II. Aktuelle Rechtsprechung: Mischpositionen sind tabu

Das Amtsgericht hat beispielsweise in mehreren aktuellen Entscheidungen klargestellt: Die Bezeichnung „Allgemeinstrom“ ist als Mischposition in einer Betriebskostenabrechnung formell unwirksam (AG Hamburg, Urt. v. 29.09.2023 – 49 C 489/22; Urt. v. 21.12.2022 – 49 C 149/22).

Der Grund: Die Betriebskostenverordnung kennt keinen „Allgemeinstrom“. Umlagefähig sind nach § 2 BetrKV nur die Kosten der Beleuchtung (Nr. 11), der Betriebsstrom für Heizung und Aufzüge oder sonstige Betriebskosten, beispielsweise Betriebsstrom für Klingelanlagen.

Wirft der Vermieter alle drei Positionen in einen Topf, spricht man von einer Mischposition. Die gesamte Position ist nicht umlagefähig und formell unwirksam, weil der Mieter nicht erkennen kann, was sich tatsächlich hinter dieser Position verbirgt. Die Folge: Die Position ist ersatzlos aus der Abrechnung zu streichen, das heißt, der Mieter bezahlt überhaupt keine Stromkosten und der Vermieter bleibt auf dieser Position sitzen, wenn die gesetzliche Abrechnungsfrist abgelaufen ist.

Das gleiche Schicksal ereilt die häufig verwendete Kostenposition „Hausmeister“. Denn die Betriebskostenverordnung kennt keinen Hausmeister, sie kennt nur einen Hauswart. Ein Hausmeister ist nach Auffassung der Rechtsprechung aber eine Person, die für die Instandhaltung, Sauberkeit und Funktionsfähigkeit eines Gebäudes und seiner Außenanlagen verantwortlich ist, oft auch durch die Übernahme technischer Aufgaben, kleinerer Reparaturen, Grünpflege, Winterdienst und die Betreuung der Mieter.

Instandhaltungskosten sind aber nicht umlagefähig und die Reinigung des Gebäudes oder der Außenanlage bzw. die Gartenpflege sind jeweils eigene Positionen in der Betriebskostenverordnung. Nachvollziehbarerweise wird deshalb auch die Kostenposition Hausmeister als formell unwirksame Mischposition angesehen (AG Hamburg, Urteil vom 21. Dezember 2022 – 49 C 149/22).

Wieder bleibt der Vermieter nach Ablauf der Abrechnungsfrist auf den Kosten sitzen. Obwohl er bei korrekter Handhabung, das heißt Aufteilung der Kosten für Gartenpflege, Gebäudereinigung und Hauswart, alle hätte auf den Mieter umlegen können.

Vorsicht ist auch bei unklaren Bezeichnungen geboten. Denn hier gilt der Grundsatz: Eine Betriebskostenabrechnung ist kein Quiz! Das AG Köln (Urt. v. 28.07.2009 – 201 C 111/09) hat bereits für die Bezeichnung „Stromkosten“ anstelle von „Beleuchtungskosten“ entschieden, dass für einen durchschnittlichen Mieter nicht erkennbar ist, was damit eigentlich gemeint ist und die Abrechnung kein Ratespiel ist.

III. Die Falle: Jahresfrist des § 556 Abs. 3 BGB

Sind nach den oben genannten Maßstäben Kostenpositionen in der Betriebskostenabrechnung formell unwirksam, sind sie aus der Betriebskostenabrechnung ersatzlos zu streichen. Das heißt, aufgrund dieser Abrechnung muss der Mieter die gestrichenen Positionen nicht bezahlen. Der Vermieter kann nunmehr grundsätzlich eine neue Abrechnung erstellen und dabei die formellen Fehler korrigieren, also die oben aufgeführten Mischpositionen auflösen.

Die Position Allgemeinstrom kann er verteilen auf die umlagefähigen Positionen Kosten der Beleuchtung, Betriebsstrom für Heizung und Aufzug und, sofern ausdrücklich vereinbart, als sonstige Betriebskostenposition auch beispielsweise als Strom für die Klingelanlage oder das elektrische Garagentor.

Die Mischposition Hausmeister wird aufgelöst und verteilt auf die Kosten der Gartenpflege, der Gebäudereinigung und die Kosten des Hauswerts. Die solchermaßen korrigierte Abrechnung ist dann formell korrekt. Allerdings ist eine solche Korrektur nur zeitlich beschränkt möglich: Die Abrechnung muss dem Mieter bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums zugehen.

Wenn also die Abrechnung für das Kalenderjahr 2024 erfolgen soll, endete die zwölfmonatige gesetzliche Abrechnungsfrist mit Ablauf des 31.12.2025. Die vorgeschriebene Korrektur formell unwirksamer Positionen wäre nur bis zum 31.12.2025 zulässig gewesen.

Nach Ablauf dieser Frist kann der Vermieter zwar jederzeit die Abrechnung korrigieren, allerdings ist dann die Geltendmachung einer Nachforderung gesetzlich ausgeschlossen und dies gilt auch im Falle von Korrekturen.

Besonders tückisch: Nach dem Gesetz hat der Mieter ebenfalls zwölf Monate Zeit, Einwendungen gegen die Abrechnung zu erheben, allerdings erst ab Zugang der Abrechnung. Das heißt, der rechtskundige Mieter könnte abwarten, bis für den Vermieter die Jahresfrist abgelaufen ist, erhebt dann seine Einwendungen und der Vermieter kann nicht mehr zu seinen Gunsten nachbessern.

IV. Handlungsempfehlungen für Vermieter

Keine 1:1-Übernahme der WEG-Abrechnung! Die Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft ist eine wichtige Informationsquelle, aber keine fertige Betriebskostenabrechnung. Auch wenn in der Jahresabrechnung einzelne Positionen als umlagefähig bezeichnet

werden, heißt dies noch lange nicht, dass sie nach mieterrechtlichen Betriebskosten-Begrifflichkeiten auch umlagefähig sind.

Jede Position sollte deshalb auf ihre Übereinstimmung mit der Bezeichnung im Betriebskostenkatalog (§ 2 Betriebskostenverordnung) geprüft werden. Gegebenenfalls sollte mit dem Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft Rücksprache genommen und um Erläuterung gebeten werden. Nur die in § 2 BetrKV genannten Kosten sind umlagefähig – und auch dies nur, wenn dies im Mietvertrag wirksam vereinbart wurde.

Unsere Empfehlung: Nehmen Sie sich die Zeit, die WEG-Abrechnung in eine korrekte Betriebskostenabrechnung zu „übersetzen“. Ihr Mieter hat einen Anspruch darauf – und Ihr Geldbeutel auch!

*Dr. Ralf Heydrich, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Neunkirchen
Vorsitzender Haus & Grund Ostsar/Pfalz, Rechtsberater Haus & Grund St. Wendel und Quierschied*

Mit der Verbrauchsinfo zu mehr Transparenz & weniger Energiekosten.

Mit Techem erhalten Ihre Mietenden die Verbrauchsinformationen automatisch und rechtssicher.

techem



Schaffen Sie Verbrauchstransparenz und erfüllen Sie alle gesetzlichen Vorgaben mit Leichtigkeit. Die unterjährig Verbrauchsinformation fördert Energieeffizienz, Klimaschutz und spart Kosten. Jetzt mehr erfahren auf www.techem.de/verbrauchsinfo

Der Zug nach Nirgendwo

Dinge, von denen wir annehmen, dass sie einen routinemäßigen Ablauf nehmen, geraten bisweilen auf einen unvorhersehbaren Abweg. So geschah das in dem Fall, den wir zu bearbeiten hatten.

Die Sache begann ziemlich unspektakulär. Im Mittelpunkt steht ein in Saarbrücken gelegenes Grundstück. Eigentümer ist ein älterer Herr aus Hessen. Wir nennen diesen E. In letzter Zeit hatte dieser eine Menge Ärger mit seiner Immobilie. Diese beherbergt mehrere Mietwohnungen. Errichtet wurde das Gebäude um 1920.

Altersbedingt war das Gebäude sehr pflegeintensiv. Immer wieder ging irgend etwas kaputt. Mit großem Aufwand mussten Reparaturen durchgeführt werden. Infolge der aufgetretenen Mängel kam es zu Mietminderungen. Wegen ausbleibender Zahlungen mussten Mietverhältnisse gekündigt werden. Diese führten zu kostspieligen Räumungsklagen. Der Senior hatte die Nase vom Immobilienbesitz so voll, dass er sich entschloss, sich von diesem zu trennen.

Er beauftragte einen Makler, die Immobilie zu veräußern. Ein Interessent war schnell gefunden. Im Juli 2025 wurde beim Notar ein Kaufvertrag abgeschlossen. Der Erwerber – wir nennen ihn K – verpflichtete sich, an den Verkäufer 300.000 Euro zu zahlen. Nach wenigen Wochen meldete sich der Notar bei den Kaufvertragsparteien und teilte diesen mit, dass die Voraussetzungen für die Fälligkeit des Kaufpreises gegeben sind.

Am 19.08.2025 zahlte K den Kaufpreis. Vertragsgemäß sollten ab diesem Datum

Nutzen und Lasten von E auf K übergehen. Nach all den Mühen in der Vergangenheit betrachtete E diesen Tag als Erlösung von großen Sorgen.

Auf Weisung des Veräußerers zahlten die Mieter den Mietzins an den Erwerber. Vom Käufer erwartete er, dass dieser ab diesem Zeitpunkt auch die Lasten übernimmt. Also Zahlungen für Grundsteuer, Versicherung usw. sowie Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht. Und zwar solange bis eine Umschreibung der Eigentumsverhältnisse im Grundbuch erfolgt ist.

Ist der Kaufpreis gezahlt, kann der Notar den Antrag auf Eigentumsumschreibung im Grundbuch nur stellen, wenn der Erwerber den Nachweis erbracht hat, dass er die Grunderwerbsteuer an das zuständige Finanzamt abgeführt hat. In unserem Falle 6,5 Prozent von 300.000 Euro: 19.500 Euro. Die Regel ist, dass der Käufer zeitnah im Zusammenhang mit der Zahlung des Kaufpreises einen Bescheid über die Zahlung der Grunderwerbsteuer erhält. Normal ist auch, dass der Erwerber die Steuer unverzüglich zahlt. Die Behörde teilt dieses Ereignis dem Notar mit. Und dieser veranlasst die Eigentumsumschreibung. Alles Maßnahmen, die an sich nur wenig Zeit in Anspruch nehmen.

Etwa einen Monat nach Erhalt des Kaufpreises erkundigte sich E beim Notar nach dem Sachstand, da er in Bezug auf Eigentumsumschreibung nichts mehr hörte. Letzterer brachte in Erfahrung, dass die Angelegenheit ruhte, da die Grunderwerbsteuer wohl nicht gezahlt wurde. Als E selbst beim zuständigen



*Rechtsanwalt Hans-Joachim Hoffmann
Geschäftsführer von Haus & Grund
Saarbrücken*

Finanzamt nachfragte, ob K irgendwelche Zahlungen geleistet hat, wurde er von der Behörde abgeblockt. Keine Auskunft. Steuergeheimnis.

Bis Januar 2025 wartete E auf Fortgang in der Angelegenheit. Seine Hoffnung, mit Zahlung des Kaufpreises nichts mehr mit der Angelegenheit zu tun zu haben, löste sich in Luft auf. E hatte zwar den Kaufpreis. Die Nutzungen gehen an den Erwerber. Doch die Sorgen rund um das Haus bleiben. Als Eigentümer steht er noch im Obligo. Er ist Schuldner bei der Gebäudeversicherung, dem Stadtsteuerveramt sowie den Partnern der Daseinsvorsorge wie ZKE. Er ist auch noch gegenüber den Mietern verpflichtet. Er haftet ihnen gegenüber noch aus Vertrag auf Erhaltung der Mietsache. Weiter obliegt ihm die Verkehrssicherungspflicht für das Gebäude. Er ist letztlich dafür verantwortlich, Gefahren am Grundstück zu beseitigen, die Dritte schädigen können. Eigentlich wollte er mit dem Verkauf der Immobilie erreichen, nicht mehr mit derartigem belästigt zu werden.

E bediente sich anwaltschaftlicher Hilfe. Der Käufer wurde im Januar 2026 angeschrieben mit der Aufforderung, Auskunft darüber zu erteilen, ob und gegebenenfalls welche Beträge auf die Grunderwerbsteuer gezahlt wurden. Weiter ging eine Aufforderung, bis spätestens 14 Tage nach Erhalt des Schreibens die Verpflichtungen gegenüber dem Finanzamt zu erfüllen und hierüber einen Beleg zu überlassen.

Tatsächlich reagierte K. Er ließ sich dahingehend ein, er habe eigentlich gar nicht gewusst, dass er die Steuer zahlen muss. Jetzt wisse er es. Und er würde seine Säumnis beenden. Tatsache ist, dass bis dato nichts geschehen ist. Fakt ist, dass

INDEXZAHLEN

**Verbraucherpreis-
index – Deutschland**
Basisjahr 2020 (100 P)

Januar 2026	122,8
Februar 2026	123,1

**Verbraucherpreis-
index – Saarland**
Basisjahr 2020 (100 P)

Januar 2026	122,1
Februar 2026	122,5

der Veräußerer nach wie vor finanziell und mental belastet ist.

Wie kann man diesem Schrecken ein Ende setzen? Diese Fallkonstellation ist neu. Man sollte eigentlich meinen, dass derjenige, der eine Sache gekauft hat und hierfür zahlte, ein Interesse daran haben sollte, dass er auch Eigentümer wird. Offenbar ist in unserem Falle dieses Verlangen nur schwach ausgeprägt.

Der Käufer kassiert die Miete. Das scheint ihm zu genügen. Die Lasten tragen weiterhin die Verkäufer. Durch die Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Käufers ist der Eigentümer gehindert, anderweitig über die Liegenschaft zu verfügen. Was ist nun zu tun? Fest steht, dass wir es mit einer schwierigen Situation zu tun haben. Welche Option hat die Verkäuferseite?

1. Option:

Rückgängigmachung des Kaufvertrages. Das würde in unserem Falle bedeuten, dass der Käufer in die Löschung der Auflassungsvormerkung einwilligt. Und die Verkäuferseite müsste den erhaltenen Kaufpreis zurückerstatten unter Abzug der Nutzungen, die der Käufer gezogen hat. Diese Variation findet bei dem Verkäufer keine Gegenliebe. Er wollte sich von seinem Eigentum trennen, um künftig nicht mehr von den Belastungen tangiert zu werden, die die Bewirtschaftung eines Mietshauses mit sich bringt. Weiter gibt es Liquiditätsprobleme. Nach Erhalt des Kaufpreises hat der Verkäufer darauf vertraut, dass – wie üblich – der Käufer

bestrebt ist, durch Zahlung der Grunderwerbsteuer unverzüglich auch Eigentümer des gekauften Objektes zu werden. Daher hat er das Geld längerfristig angelegt. Dieses wieder flüssig zu machen, bringt Mehraufwendungen mit sich. Die Option Nummer 1 ist keine Lösung, auf die sich der Verkäufer einlassen wollte.

2. Option:

Diese könnte darin bestehen, dass der Verkäufer durch eigene Zahlung an das Finanzamt die Steuerschuld des Käufers tilgt. Ist dies geschehen, dürfte es nach diesseitiger Ansicht kein Hindernis geben, dass das Finanzamt dem Notar gegenüber die Unbedenklichkeitsbescheinigung ausstellt. Und liegt diese vor, kann der Antrag auf Eigentumsumschreibung gestellt werden. Von dieser Möglichkeit will der Verkäufer nur subsidiär Gebrauch machen. Diese Alternative hat den Nachteil, dass zunächst eigene Mittel eingesetzt werden, um das Ziel zu erreichen.

3. Option:

Auf diese hat sich die Verkäuferseite fixiert. Der Käufer wurde unter Androhung gerichtlicher Schritte aufgefordert, binnen 14 Tagen ab Erhalt des Schreibens Auskunft darüber zu erteilen, ob er Zahlungen an das Finanzamt geleistet hat. Und weiter, die Steuerschuld komplett auszugleichen, um das Umschreibungshindernis zu beseitigen. Sollte der Käufer der Forderung nicht nachkommen, muss er damit rechnen, verklagt zu werden: auf Auskunft bzw. Zahlung der ausstehenden Steuerschuld an das Finanzamt.

Zum Zeitpunkt des Abfassens dieses Artikels waren die gesetzten Fristen noch nicht abgelaufen. Zahlt der Käufer, erledigt sich die Angelegenheit. Bleibt der Käufer passiv, verlängert sich der Albtraum des Verkäufers. Der Cut, der mit Abstoßen der Immobilie die Mühen beenden sollte, wäre nicht geglückt. Der Verkäufer müsste sich überlegen, ob er für ihre weitere Strategie die Optionen 1 oder 2 in Erwägung zieht.

Zahlt K auf unsere Mahnung hin, ist der Fall erledigt. Anderenfalls wissen wir schon heute, dass es für den Verkäufer ein langer und kostspieliger Weg wird, um sein Ziel zu erreichen. Schlimmstenfalls muss er 19.500 Euro in die Hand nehmen, um die Steuer vorzufinanzieren. Bei Regress kann E nur hoffen, dass K so potent ist, die vorgelegte Steuer zu ersetzen.

Welche Lehren ziehen wir aus diesem Fall? Die Zukunft ist ungewiss. Nicht nur bei Gericht und auf hoher See, auch im normalen Geschäftsleben ist man in Gottes Hand.

Haus & Grund Saarbrücken

Telefon 0681/66837-0

Fax 0681/66837-16

E-Mail

info@hausundgrund-saarbruecken.de

Anwaltskanzlei Hoffmann

Telefon 0681/68663340

Fax 0681/68890901

E-Mail

info@anwaltskanzlei-hoffmann.com

IMPRESSUM

Haus & Grund

Das Magazin für Haus & Grund Saarland
78. Jahrgang

Verlag und Herausgeber:

Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer
des Saarlandes e.V.
Bismarckstraße 52, 66121 Saarbrücken
Telefon (0681) 66837-0, Fax (0681) 66837-16
E-Mail: info@hug-saarland.de
Internet: www.hug-saarland.de

In Arbeitsgemeinschaft mit Jedermann-Verlag
GmbH, Mittelgewannweg 15, 69123 Heidelberg

Redaktion:

Rechtsanwalt Norbert Behle (verantwortlich)
(Anschrift Saarbrücken wie zuvor)
Thomas Wilken

Anzeigen:

Frieda Melchior (verantwortlich)
(Anschrift Saarbrücken wie zuvor)
Gültig ist der Medienplaner vom 1.1.2026

Beilagenanlieferung:

item GmbH
Brunck Str. 20, 67346 Speyer

Monatliche Druckauflage
15.000 Exemplare

Herstellung:

Jedermann-Verlag GmbH
Mittelgewannweg 15, 69123 Heidelberg

Bezugspreis einschließlich Mehrwertsteuer 36,00 Euro
jährlich zzgl. Versandkosten. Der Bezug des Magazins
ist im Mitgliedsbeitrag des Verbandes Haus & Grund
Saarland enthalten.

Nachdruck nur mit Genehmigung des Verlages und
Quellenangabe. Mit Verfasserangabe versehene Bei-



IV. Quartal
2025

träge geben die Auffassung der Autoren, nicht unbedingt die der Redaktion wieder. Die Kürzung von Beiträgen aus technischen Gründen bleibt der Redaktion vorbehalten. Alle Beiträge in dieser Ausgabe wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Aufgrund der Vielfalt der Themen kann dennoch keine Gewähr für eventuelle Unrichtigkeiten übernommen werden. Artikel, in denen Erzeugnisse von Firmen angesprochen werden, dienen lediglich der Information. Um den Lesefluss zu erleichtern, schließen in diesem Magazin einzelne Bezeichnungen, z.B. „der Vermieter“, ausdrücklich die weibliche und männliche Form mit ein.

Haus & Grund – Das Magazin für Haus & Grund Saarland, ist Mitglied im Anzeigenverbund „Haus & Grund Medien“, einem überregionalen Zusammenschluss von 21 Fachpublikationen der Haus & Grund-Organisation.

Freischalt-Code für die App: BFMKJH

Beilagenhinweis: Diese Ausgabe enthält eine Beilage von Zaunteam sowie eine Teilbeilage von M3 Saar.

WICHTIGE KLARSTELLUNG DES BGH

Ordentliche Kündigung bleibt trotz Schonfristzahlung wirksam



In einem aktuellen Urteil vom 23.07.2025 (Az. VIII ZR 145/24) hat der Bundesgerichtshof (BGH) eine für Vermieter sehr erfreuliche und wichtige Klarstellung getroffen. Es geht um die Frage, was passiert, wenn ein Mieter nach einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs die ausstehende Miete doch noch bezahlt.

Der Fall:

Ein Mieter in Berlin geriet immer wieder mit der Miete in Rückstand. Im Februar 2021 kündigte die Vermieterin ihm wegen Nichtzahlung der Mieten für Dezember 2020 und Februar 2021. Der Mieter zahlte die ausstehenden Beträge kurze Zeit später nach.

Das Amtsgericht gab der Räumungsklage der Vermieterin statt. Das Landgericht Berlin wies die Klage jedoch ab. Es war der Ansicht, dass die sogenannte „Schonfristzahlung“ des Mieters nicht nur eine außerordentliche fristlose Kündigung, sondern auch die erklärte ordentliche Kündigung unwirksam mache. Dagegen wehrte sich die Vermieterin vor dem BGH – und hatte Erfolg.

Die Entscheidung des BGH:

Die sogenannte Schonfristzahlung eröffnet dem Mieter die Möglichkeit, eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs abzuwenden. Geregelt ist sie in § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB: Zahlt der Mieter (spätestens) innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage die rückständige Miete vollständig, wird die fristlose Kündigung dadurch unwirksam (wobei dies dann nicht gilt, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach dieser Vorschrift unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist).

Der BGH stellte nun nochmals klar: Die „Schonfristzahlung“ nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB heilt ausschließlich eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Eine ordentliche Kündigung wegen desselben Zahlungsrückstands bleibt von dieser Nachzahlung unberührt und wirksam. Dies hatte der BGH auch in vergangenen Urteilen immer wieder so entschieden und nun nochmals bekräftigt, dass er bei dieser Auffassung bleibt.

Mit anderen Worten:

Auch wenn der Mieter den konkreten Rückstand, der zur Kündigung geführt hat, innerhalb der Schonfrist (zwei Monate nach Zustellung der Räumungsklage) begleicht, wird dadurch nur die fristlose Kündigung gegenstandslos. Die ordentliche Kündigung, die auf denselben Zahlungsverzug gestützt wird, besteht fort und kann zur Beendigung des Mietverhältnisses führen.

Warum ist das für Sie als Vermieter so wichtig?

Die Entscheidung des BGH ist ein großer Gewinn für die Praxis und schafft Rechtssicherheit. Es wurde nochmals klargestellt: Die ordentliche Kündigung bleibt als „sicherer Anker“ bestehen, selbst wenn der Mieter den Rückstand kurzfristig ausgleicht. Dies ist besonders vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes bedeutsam. Ein Vermieter muss – auch wenn der Zahlungsverzug ausgeglichen wurde – nicht zwangsläufig an einem Vertrag festhalten, wenn der Mieter wiederholt durch Zahlungsstörungen aufgefallen ist und das Vertrauensverhältnis dadurch nachhaltig gestört ist.

Fazit und Handlungsempfehlung:

Das Urteil stärkt die Position des Vermieters. Die Kernbotschaft lautet: Kündigen Sie bei Zahlungsverzug des Mieters stets hilfsweise auch ordentlich! Nur so stellen Sie sicher, dass Ihre Kündigung nicht allein durch eine schnelle Zahlung des Mieters ins Leere läuft. Die ordentliche Kündigung ist ein eigenständiges Gestaltungsrecht und wird durch die Regelungen zur Schonfristzahlung nicht berührt.

Sollten Sie unsicher sein, ob Ihre Kündigung alle rechtlichen Anforderungen erfüllt, lassen Sie diese im Zweifel von Ihrem Haus & Grund-Verein prüfen oder lassen Sie gleich die Kündigung durch diesen erstellen.

Kristina-Marisa Uth

Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht

1. Vorsitzende Haus & Grund Quierschied

Rechtsberaterin Haus & Grund Ostsaar/Pfalz und

Haus & Grund St. Wendel

Das Hauseigentümer-Magazin elektronisch als E-Paper

Unsere Leser können das Hauseigentümer-Magazin für das Saarland kostenfrei mobil auf dem Smartphone und Tablet lesen.

Einfach die App „Haus & Grund Magazin“ aus dem Apple-Appstore bzw. aus dem Google-Play-Store herunterladen und den Freischaltcode **BFMKJH** eingeben – fertig!



Keramik Kunst Museum Neunkirchen



Foto: Johannes-Maria Schlorke

Altenkessel: Am Freitag, 8. Mai, findet im ehemaligen Rathaus, Gerhardstr. 7, 1. Stock, in den Räumen des VVA in der Zeit von 17–18 Uhr die nächste Sprechstunde statt. Tel.: 06898/82666. Die Sprechstunde im April entfällt.

Bexbach: Beratungs- und Sprechzeiten mit dem Vorsitzenden, RA Bleher, nach vorheriger telefonischer Anmeldung unter Tel. 06826/1696.

Dillingen/Merzig: Beratung durch den Vorsitzenden, Rechtsanwalt Dr. Michael Weiskopf, nach telefonischer Vereinbarung unter 06831/6985360 oder per E-Mail unter info@hug-dillingen.de Tel. Zeiten: Montag und Mittwoch jeweils von 10–12 Uhr oder jederzeit per E-Mail.

Dudweiler-Herrensohr-Jägersfreude: Sprechstunde nach Vereinbarung mit dem Vorsitzenden Rüdiger Neumann, Saarbrücker Str. 251, 66125 Saarbrücken, Tel. 06897/73232.

Gersweiler: Beratung nach telefonischer Vereinbarung mit Herrn Schub, Tel. 0681/96865725.

Göttelborn: Beratung mit Herbert Groß, Hauptstr. 223 b, Göttelborn, Tel. 06825/7719. E-Mail haus.und.grund.goettelborn@web.de

Großrosseln: Beratung nach telefonischer Vereinbarung mit dem Vorsitzenden Richard Böhme, Telefon 06809/7738, E-Mail rougecapelle@freenet.de

Heiligenwald–Landsweiler-Reden: Die Sprechstunden finden nach telefonischer Vereinbarung mit dem Vorsitzenden Klaus Bernd Barrois unter Tel. 0173/2872839 statt.

Heusweiler: Die Sprechstunden finden im Geschäftszimmer in der Hermannstr. 11 in 66265 Heusweiler nach vorheriger telefonischer Vereinbarung statt. Tel. 06806/3099201 und 3099202. Im Internet unter www.haus-und-grund-heusweiler.de befinden sich Informationen über den Ortsverein.

E-Mail info@haus-und-grund-heusweiler.de

Saarpfalkreis in Homburg: Anfragen sowie kostenlose Ersteinschätzung per E-Mail mit Angabe der Mitgliedsnr. (kanzlei@kapitainanwaelte.de) oder nach Terminabsprache mit den Rechtsanwälten Kapitain, Knicker & Kollegen. Die Beratungstermine im Rathaus Homburg finden nicht mehr statt und werden ausschließlich über die Kanzlei Kapitain, Knicker & Kollegen geführt.

Ansprechpartner für Miet- und WEG-Sachen ist Rechtsanwalt Martin Vollmar, Sekretariat Frau Schiedek, Durchwahl 06841/922037. Ansprechpartner für nachbarschafts-, grundstücks- und immobilienrechtliche Angelegenheiten ist Rechtsanwalt Michael Schwander, Sekretariat Frau Holzer/Frau Ley, Durchwahl 06841/922031. Infos zu unserem Verein im Internet

www.hausundgrund-homburg.de Die aktuellen Termine entnehmen Sie bitte dieser Homepage.

Klarenthal-Krughütte: Die nächste Sprechstunde findet am Dienstag, 7. April, in den Räumen der AWO, Am Rathaus in Klarenthal, in der Zeit von 17–18 Uhr statt. Die kommende Sprechstunde findet am 5. Mai statt. In dringenden Fällen ist RAin Christiane Hoffmann unter Tel. 0681/68663340 oder E-Mail kontakt@hug-klarenthal.de zu erreichen.

Lebach: Beratung nach Anmeldung unter E-Mail an hug-lebach@web.de Die Termine werden von den Vorsitzenden je nach Zeitaufwand vergeben. Telefonische Anfragen derzeit nur über die Geschäftsstelle des Landesverbandes: 0681/668370.

Neunkirchen: Bürozeiten: Montag bis Donnerstag von 9–12 und 14–17 Uhr und Freitag von 9–12 Uhr. Rechtsberatung und Gebührenberechnung während der Öffnungszeiten nach Terminabsprache auf der Geschäftsstelle Neunkirchen, Oberer Markt 19 (Zugang über Heizengasse), Tel. 06821/22060. Internet www.hug-nk.de, E-Mail info@hug-nk.de

Ostsaar/Pfalz: Sprechstunden finden in der Geschäftsstelle Am Blücherflöz 6, 66538 Neunkirchen, statt. Die Geschäftsstelle ist telefonisch Dienstag bis Freitag von 8–12 Uhr unter 06821/921092 erreichbar. Darüber hinaus und außerhalb der Geschäftszeiten können Beratungen und Beratungstermine auch per Mail über n.westrich@haus-grund-ev.de erfolgen bzw. angefragt werden. Weitere Informationen finden sich auf der Internetseite www.haus-und-grund-ostsaar.de Die Rechtsberatung erfolgt durch die Rechtsanwälte Dr. Heydrich, K.-M. Uth und A. Thesen.

Ottweiler: Beratung nach telefonischer Vereinbarung mit dem Vorsitzenden, Rechtsanwalt Dierk Schramm, Tel. 06824/9319090.

Quierschied: Die Geschäftsstelle ist telefonisch von Dienstag bis Freitag zwischen 8 und 12 Uhr unter 06821/921092 erreichbar. Darüber hinaus und außerhalb der Geschäftszeiten können Beratungen und Beratungstermine auch per E-Mail über n.westrich@haus-grund-ev.de erfolgen bzw. angefragt werden. Die Beratung der Mitglieder unseres Vereins in allen den Haus- und Grundbesitz betreffenden Fragen erfolgt durch die Vorsitzende Kristina-Maria Uth, den 2. Vorsitzenden Dr. Ralf Heydrich sowie Andreas Thesen. Internet www.haus-und-grund-quierschied.de

Riegelsberg: Die Beratung in Rechtsfragen erfolgt nach telefonischer Vereinbarung unter Tel. 06806/600161 bei Rechtsanwalt Sebastian Hamm, Talstr. 14, 66292 Riegelsberg, E-Mail kanzlei@hamm-rechtsanwalt.de Bei allgemeinen Fragen zu Haus & Grund Riegelsberg-Köllertal: E-Mail mail@hug-riegelsberg.de

Saarbrücken: Sprechstunden finden von Montag bis Freitag nach vorheriger telefonischer Vereinbarung statt. Tel. 0681/66837-0. Öffnungszeiten der Geschäftsstelle, Bismarckstr. 52, 66121 Saarbrücken: Montag bis Donnerstag von 8–12 und 13–16.30 Uhr, Freitag 8–12 Uhr,

E-Mail info@hausundgrund-saarbruecken.de Internet: www.hausundgrund-saarbruecken.de

Saarlouis: Bürozeiten sind Montag bis Mittwoch 9–12 und 13–16.30 Uhr, Donnerstag 9–12 und 14–18 Uhr, auf der Geschäftsstelle des Vereins in der Pavillonstr. 12 in Saarlouis. Tel. 06831/40147, Fax 06831/124850,

E-Mail info@hausundgrund-saarlouis.de Internet www.hausundgrund-saarlouis.de Rechtsberatungstermine während der Bürozeiten nach vorheriger tel. Terminvereinbarung.

St. Ingbert und Umgebung: Die Geschäftsstelle ist geöffnet am Montag von 10–12 Uhr, am Mittwoch von 16 bis 18 Uhr und am Donnerstag von 10 bis 12 Uhr. Ansprechpartner ist Wolfgang Gries. Die Rechtsberatungen finden nach tel. Terminvereinbarung am **Mittwoch von 16–18 Uhr** durch unseren Vorsitzenden, Rechtsanwalt Joachim Hahn, statt. Tel. 06894/6522, Kaiserstr. 37, 66386 St. Ingbert, E-Mail hausundgrund-st.ingbert@t-online.de, Internet hausundgrund-igb.de

St. Wendel: Die Geschäftsstelle ist telefonisch Dienstag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr unter 06851/9779090 erreichbar. Darüber hinaus und außerhalb der Geschäftszeiten können Beratungen und Beratungstermine auch per E-Mail über n.westrich@haus-grund-ev.de erfolgen bzw. angefragt werden. Weitere Informationen finden Sie auf der Internetseite www.haus-und-grund-st-wendel.de Die Rechtsberatung erfolgt durch die Rechtsanwälte Dr. Heydrich, K.-M. Uth und A. Thesen.

Spiesen-Elversberg: Sprechstunden finden nach Anmeldung unter 06821/78532 mit dem Vorsitzenden Wolfgang Korte jeden 1. Mittwoch im Monat im Rathaus-Café Spiesen von 14 bis 16 Uhr statt. Bei Rechtsanliegen wird ein Termin für ein Beratungsgespräch in der Rechtsabteilung in Saarbrücken beim Landesverband vereinbart.

Sulzbachtal: Sprechstunden nach Vereinbarung mit Geschäftsführer Dieter Gräber, 06897/8100865, Internet www.haus-und-grund-sulzbach.de

Völklingen: Die Beratung findet jeden Donnerstag von 16.30–17.45 Uhr im Beratungszentrum im City-Haus, Bismarckstr. 11, statt. Internet www.hug-vk.de und E-Mail info@hug-vk.de, Tel. 06898/972828, Fax 06898/1690256.

Wadern und Umgebung: Beratung nach telefonischer Anmeldung beim Vorsitzenden Dieter Röhlinger, Feldstr. 36, 66687 Wadern/Bardenbach, Tel. 0170/4801317, E-Mail info@hug-hochwald.de

Wadgassen, Bous, Überherrn: Vorsitzender Edgar Revelant, Kreuzgartenstr. 9, 66787 Wadgassen, Tel. 06834/5799229, Fax 06834/961663, E-Mail info@hug-wadgassen.de Website www.hausundgrund.de/verein/wadgassen-bous-ueberherrn

DILLINGEN – MERZIG

www.hug-dillingen.de

Einladung zur ordentlichen Mitgliederversammlung

Die ordentliche Mitgliederversammlung des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversines Dillingen und Untere Saar – Haus & Grund Dillingen/Merzig – findet am Mittwoch, 27. Mai, in der Stadthalle Dillingen, großer Gesellschaftsraum, statt. Beginn ist um 18.30 Uhr.

Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung mit Totenehrung
2. Geschäftsbericht des Vorsitzenden, Rechtsanwalt Dr. Michael Weiskopf
3. Aussprache zum Geschäftsbericht
4. Kassenbericht 2025
5. Aussprache zum Kassenbericht
6. Bericht der Kassenprüferin
7. Wahl eines Versammlungsleiters/ einer Versammlungsleiterin
8. Entlastung des Vorstandes
9. Neuwahl des Vorstandes
10. Neuwahl der Kassenprüfenden
11. Sonstiges
12. Vortrag Rechtsanwalt Dr. Michael Weiskopf:
„Fehler beim Abschluss eines Mietvertrages – Betriebskosten – Indexmiete – Staffelmiete.“ In der täglichen Beratung ist immer wieder festzustellen, dass bei Abschluss des Mietvertrages durch Unkenntnis oder falsches Ausfüllen des Mietvertragsformulars Fehler gemacht werden, die für den Vermieter weitgehende finanzielle Auswirkungen haben und nach Beginn des Mietverhältnisses nicht mehr rückgängig gemacht werden können. Der Vortrag des Vorsitzenden geht anhand von Beispielen auf diese Fehler ein und gibt Hinweise auf die rechtlichen Möglichkeiten.

Interessenten und Gäste sind sehr willkommen. Alle Teilnehmenden erhalten einen Verzehrbon im Wert von fünf Euro.

Für den Vorstand:

gez. Rechtsanwalt Dr. Michael Weiskopf, Vorsitzender

HOMBURG/SAARPFALZKREIS

www.hausundgrund-homburg.de

Vortrag „Energetische Sanierung“

Eine Informationsveranstaltung von Haus & Grund Homburg unter dem Titel **„Energetische Sanierung von Wohngebäuden – Kosten sparen und den Wert der Immobilie erhöhen“** findet am Montag, 4. Mai, um 18 Uhr statt. Christian Port, Energieberater der Verbraucherzentrale Saarland, erläutert in seinem Vortrag, wie Hauseigentümer durch Maßnahmen an der Gebäu-

dehülle ihre Heizkosten deutlich senken können. Vorgestellt werden sowohl kostengünstige, teilweise selbst umsetzbare Maßnahmen als auch umfassende Sanierungsschritte und deren Zusammenhänge im vorausschauenden Sanieren.

Die Veranstaltung richtet sich an alle, die ihr Wohngebäude energetisch zukunftsfähig machen, aktiv zum Klimaschutz beitragen und die Immobilie „gut vorbereitet“ weitergeben möchten. Gerne wird am Ende auf die Änderungen und Auswirkungen beim neuen Gebäudemodernisierungsgesetz und die möglichen Förderungen eingegangen. Ort ist die Jugendherberge Homburg, Am Mühlgraben 30, Homburg, der Eintritt ist frei. Anmeldung unter E-Mail hausundgrund-homburg@web.de

RIEGELSBERG – KÖLLERTAL

www.hug-riegelsberg.de

Umfangreiches Jahresprogramm

Das vom Vorstand geplante Jahresprogramm ist umfangreich. Informiert werden soll über die aktuellen Änderungen im Miet- sowie im Wohnungseigentumsrecht. In Planung ist die Vereinsfahrt, die in diesem Jahr nach Luxemburg führen soll. Außerdem will man die monatlichen Sprechstunden wieder aufnehmen. Zum Jahresausklang ist die alljährliche Weihnachtsfeier im Restaurant „Don Camillo“ in Riegelsberg geplant. Vorgesehen ist eine Teilnahme an der neuen Köllertalmesse im Trimm-Treff in Püttlingen, zumal die von uns zum hundertjährigen Bestehen von Haus & Grund Riegelsberg-Köllertal geplante Hausmesse wegen der Corona-Pandemie abgesagt werden musste.

Außerdem muss sich Haus & Grund wieder einmal mit der Planung von Windrädern im Fröhner Wald beschäftigen, da nunmehr die Errichtung von Rotoren mit einer Höhe von 300 Metern statt wie früher projektiert 200 geplant ist. Bereits vor einigen Jahren scheiterte der Bau von Windrädern in der Fröhn am Widerstand der Bürger von Riegelsberg und Heusweiler. Gemeinsam mit dem Verein Fröhnerwald wollen wir die Anliegen der betroffenen Bürger und Grundstückseigentümer vertreten.

Programmplanung 2026

Zweites Quartal

Vortrag Mietrecht: Änderungen bei Modernisierungsumlage, Mieterschutz und Eigenbedarfskündigung, von Rechtsanwalt Sebastian Hamm

Drittes Quartal

Vortrag Wohnungseigentumsrecht, Änderungen bei Beschlussfassung bei baulichen Veränderungen, Verwalterwechsel, von Vorsitzendem Horst Altmeyer

5. September: Vereinsfahrt nach Luxemburg

12. September: Teilnahme an der „Köllertalmesse“ im Trimm-Treff Püttlingen

Viertes Quartal

Vortrag altersgerechter Umbau der Wohnung

28. November: Weihnachtsfeier im Restaurant „Don Camillo“

Vorsitzender Horst Altmeyer

ST. INGBERT

www.hausundgrund-igb.de

Infos zu Barrierefreiheit im privaten und öffentlichen Raum

Barrierefreiheit gewinnt angesichts des demografischen Wandels und steigender Anforderungen an modernes Wohnen zunehmend an Bedeutung. Eigentümer, Vermieter und Bauherren stehen vor der Herausforderung, Wohn- und Lebensräume zukunftssicher und rechtssicher zu gestalten. Welche gesetzlichen Rahmenbedingungen gelten, welche baulichen Maßnahmen sinnvoll sind und welche Fördermöglichkeiten bestehen, sind Fragen, die in der Praxis immer häufiger auftreten.

Antworten auf diese und weitere Aspekte liefert eine Infoveranstaltung von Haus & Grund St. Ingbert am Dienstag, 28. April, um 19 Uhr, im ATC-Liftzentrum St. Ingbert, Schlachthofstraße 2. Es werden praxisbezogene Beispiele sowie das Modellportfolio vorgestellt und erläutert. Die Teilnehmerzahl ist auf 25 Personen begrenzt.

Zu dieser Informationsveranstaltung sind Mitglieder und interessierte Nichtmitglieder eingeladen. Haus & Grund St. Ingbert freut sich auf Ihren Besuch und bittet um frühzeitige Voranmeldung: per E-Mail an hausundgrund-st.ingbert@t-online.de, telefonisch unter 06894/6522 oder in der Geschäftsstelle, Kaiserstraße 37.

VÖLKLINGEN

www.hug-vk.de

Einladung zur Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümervereins Völklingen findet am Donnerstag, 16. April, 18.30 Uhr, in der Gaststätte Warndtperle, 66333 Völklingen-Ludweiler, Völklinger Straße 120, statt.

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit, Protokollführung
3. Totenehrung
4. Genehmigung des Protokolls der Mitgliederversammlung 2025
5. Bericht des Vorstandes
 - 5.1. Bericht des Vorsitzenden
 - 5.2. Bericht des Kassenleiters
6. Bericht der Kassenprüfer
7. Aussprache zu den Berichten
8. Entlastung des Vorstandes
9. Ergänzungswahl Beisitzer
10. Ehrungen
11. Sonstiges/Anträge
12. Offene Fragerunde zum **Thema Wärmepumpentechnik**
Referent: Erik Martini, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Kälteanlagenbauerhandwerk

Im Anschluss laden wir zu einem Imbiss ein. *Der Vorstand*

WADGASSEN – BOUS – ÜBERHERRN

www.hausundgrund.de/verein/wadgassen-bous-ueberherrn/

Bericht über die Generalversammlung

Die Generalversammlung wurde von mehr als 60 Mitgliedern besucht. Im Mittelpunkt standen aktuelle Entwicklungen und wichtige Entscheidungen für das Jahr 2026.

Zu Beginn stellte der Vorstand insgesamt zehn neue Fachvorträge zur Abstimmung, um die Interessen und Wünsche der Mitglieder bestmöglich zu berücksichtigen. Die Abstimmung erfolgte erstmals über eine webbasierte Plattform, was die Beteiligung deutlich erhöhte und sich als zukunftsweisendes Kommunikationsmittel erwies. Die drei meistgewählten Themen waren „Mietanpassung ohne Mietspiegel“, „Heizen und Lüften“ sowie „Nachbarrecht und Nachbarpflicht“.

Mit der Zielsetzung, neue Mitglieder zu gewinnen, wurde im vergangenen Jahr ein Marketingprogramm verabschiedet. Mit den umgesetzten Maßnahmen konnten 48 neue Mitglieder gewonnen werden. Diese Marketingaktivitäten wird der Vorstand auch in 2026 weiter vorantreiben.

Im weiteren Verlauf präsentierte der Kassierer den detaillierten Kassenbericht. Die Buchprüfer bestätigten eine vollständige und ordnungsgemäße Buchführung, sodass der Vorstand von den Anwesenden für das Jahr 2025 einstimmig entlastet wurde.

Ein besonderes Highlight bildeten die Fachvorträge von Notar Michael Jung und Polizeioberkommissar Michael Gottesleben. Jung beleuchtete umfassend die Unterschiede und die richtige Anwendung von Vorsorgevollmacht und Patientenverfügung, wobei er das komplexe Thema verständlich und praxisnah aufbereitete.

Anschließend stellte Gottesleben in seinem Vortrag zur Einbruchskriminalität einfache und effektive Maßnahmen zur Sicherung des eigenen Zuhauses vor und erläuterte anschaulich den Nutzen technischer Sicherheitselemente.

Nach dem offiziellen Teil bot sich bei einem Imbiss und kühlen Getränken die Gelegenheit zum persönlichen Austausch mit den Referenten. Die Generalversammlung wurde von allen Teilnehmern als sehr gelungen bewertet und stärkte das Gemeinschaftsgefühl im Verein. *Edgar G. Revelant, Vorsitzender*



Zaunteam
Zäune, Tore, Sichtschutz

Mit Sicherheit ein gutes Gefühl.

Jetzt GRATIS-Katalog anfordern!

Gratis-Tel. 0800 84 86 888

SICHTSCHUTZ

Ungestört auf Terrasse und Balkon

Mit den ersten warmen Sonnenstrahlen kommen Frühlingsgefühle auf – dann heißt es: Nichts wie raus! Wohl dem, der jetzt ein Wohnzimmer im Grünen hat. Balkon oder Terrasse haben sich dank wetterfester Loungemöbel und Outdoor-Stoffe für viele längst zur Wohlfühl-Oase gemausert. Doch erst ein guter Sichtschutz sorgt für entspannte Stunden und schützt außerdem vor Wind und Sonneneinstrahlung.

Je nachdem ob der Sichtschutz im Garten oder auf dem Balkon nach oben, unten oder zur Seite störende Blicke abgrenzen soll, bieten sich unterschiedliche Materialien an. Im Garten sind Hecken eine naturnahe und umweltfreundliche Lösung. Sie brauchen allerdings ein paar Jahre, bis sie die gewünschte Höhe erreicht haben, und müssen regelmäßig geschnitten werden. Wer auch im Winter ins Grüne gucken möchte, sollte immergrüne Pflanzen wählen. Eine Alternative beispielsweise für Terrassen und Balkone bieten Rankgitter, an denen Kletterpflanzen für Privatsphäre sorgen.

Ausreichende Standfestigkeit ist wichtig

Klassische Zaunelemente aus Kunststoff oder Holz kommen sowohl im Garten als auch auf dem Balkon zum Einsatz. Geschlossene oder eng geflochtene Modelle bieten zwar optimalen Sichtschutz, allerdings ist der Windwiderstand größer als bei offeneren Varianten, sodass eine ausreichende Verankerung im Boden nötig ist. Aber Achtung: Auf dem Balkon darf keinesfalls tief in den Boden gebohrt werden, da die Abdichtung gegen Regenwasser oder die Dämmung beschädigt werden könnte. Hier bietet sich daher eine Montage am Geländer mittels Kabelbindern oder Rohrschellen an.

Findet dagegen eine grundlegende Balkonsanierung statt, ist es ratsam, die Montage des Sichtschutzes bereits vorab einzuplanen. Hier sind Modelle aus einem Holz-/Kunststoff-Verbundwerkstoff (WPC) sehr verbreitet. Die Optik lässt sich von Naturholz kaum unterscheiden, das Material ist jedoch feuchtigkeitsresistent und bleicht bei Sonneneinstrahlung deutlich weniger aus als reines Holz. Mittlerweile gibt es sogar Zäune mit integrierten Solarzellen – eine Kombination aus Sichtschutz und Photovoltaik-Anlage. Mauern aus Sichtbetonelementen, Ziegeln oder Natursteinen haben optisch eine klare Wirkung, können allerdings – je nach Landesbauordnung – genehmigungspflichtig sein.

Schmale Pflanzgefäße sparen Platz

In Mehrfamilienhäusern ist der Wunsch nach Privatsphäre unter freiem Himmel besonders gefragt. Wer auch auf dem Balkon im Grünen sitzen möchte, entscheidet sich für schmale Pflanzgefäße, die, mit Gräsern oder Bambus bestückt, eine natürliche Grenze ziehen, ohne gegen Blicke komplett abzuschotten. „Allerdings muss man dabei auf statische Vorgaben achten. Auf jeden Fall sollten die Pflanzgefäße leicht sein. Lediglich die Erde sorgt dann für Gewicht – ein entscheidendes Kriterium für den Einsatz auf Balkonen oder Dachterrassen“, erklärt Natacha Gudewer, die gemeinsam mit ihrem Mann Thies das Outdoor-Einrichtungshaus Gudewer in Hamburg führt. Unkompliziert



Foto: IKEA

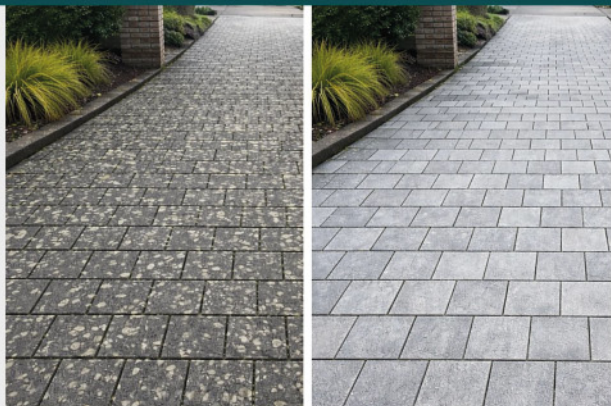
Nicht alles was gefällt, ist erlaubt. Ein Sichtschutz ist gegebenenfalls mit der Baubehörde, dem Vermieter, den Nachbarn und den Miteigentümern abzuklären.

ziert in der Handhabung, auch wenn sie eine eher provisorische Lösung darstellen, sind Paravents oder Sonnenschirme mit Knickgelenk. Ungewöhnlich, aber sehr passend zum Outdoor-Wohnzimmer sind Vorhänge, die speziell für den Gebrauch im Freien entwickelt wurden. Die leicht transparenten Stoffe sind meist aus Polyester und lassen sich in der Waschmaschine reinigen. Je nach den örtlichen Gegebenheiten ist die Montage über Schienen oder ein Seilsystem möglich. Auch hier muss darauf geachtet werden, dass die Abdichtung des darüberliegenden Balkonbodens nicht verletzt wird. Aus luftiger Höhe bietet eine winddurchlässige und dennoch blickdichte Geländerbespannung einen Sichtschutz nach unten. Vorgefertigte Bahnen aus Markisenstoff mit eingearbeiteten Ösen werden lediglich mit Kabelbindern am Geländer befestigt. Hier gibt es große Qualitätsunterschiede. Hochwertige Materialien sind UV-beständig, gegen Wasser und Schimmel resistent und trocknen selbst nach Dauerregen innerhalb kurzer Zeit. Flecken lassen sich unkompliziert mit einer Bürste entfernen.

Rechtliche Vorgaben beachten

In jedem Fall sollte man vorab klären, ob eine Genehmigung der Baubehörde, der Nachbarn oder der Wohnungseigentümergemeinschaft einzuholen ist. Entsprechend dürfen Mieter lediglich mit der Erlaubnis des Eigentümers einen fest installierten Sichtschutz montieren. Wird bei der Montage in gedämmte Fassaden gebohrt, sollten spezielle Dämmstoffdübel zum Einsatz kommen, um Kältebrücken zu vermeiden. *Susanne Speckter*

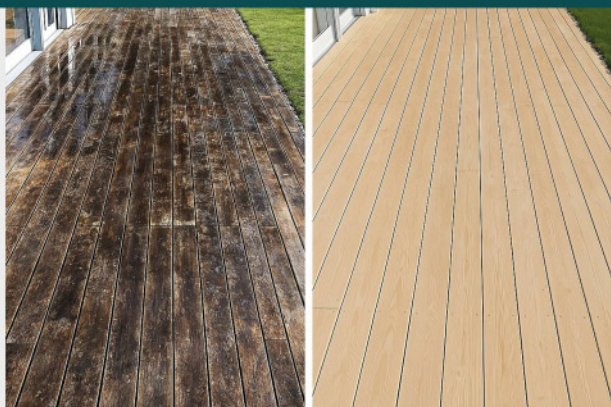
Saubere Flächen, sichtbarer Werterhalt.



Reinigung ab 9,90 € pro m²
Outdoor-Steinflächen



Reinigung & Pflege ab 9,90 € pro m²
Indoor-Steinböden



Reinigung ab 9,90 € pro m²
Holz / WPC



Reinigung ab 9,90 € pro m²
Fassade



B2B: Tankstellen



B2B: Tiefgaragen



B2B: Fassaden



B2B: Großflächen

Leistungs-Highlights (kompakt)

Outdoor

- Langzeitschutz optional
- Farbbeschichtung optional
- 5 Jahre Garantie bei Langzeitschutz gegen Neubefall
- Fugensanierung (aushärtendes Material / unkrauthemmender Fugensand)

Fassade

- Langzeitschutz optional
- 5 Jahre Garantie bei Langzeitschutz gegen Neubefall

Holz / WPC

- Farbbeschichtung optional

Indoor (Marmor, Granit etc.)

- Polieren & Schleifen optional

B2B-Vorteil

- Durchführung auch außerhalb der Öffnungszeiten
- an Feiertagen & Sonntagen (nach Absprache)

Jetzt anrufen & Termin sichern

Kostenlose Musterprobe · Angebot anfordern · Festpreis nach Besichtigung

Festnetz 06831 764 60 50

Mobil 0162 63 62 666

Geranienstr. 31 · 66763 Dillingen · info@flaechenpro.de · www.flaechenpro.de

QR: www.flaechenpro.de



POOL-BAU

Urlaubsfreuden im heimischen Garten

Ein eigener Pool im Garten steht für Erholung, Lebensqualität und Urlaubsgefühl zu Hause. Doch sein Einbau ist ein anspruchsvolles Projekt, das sorgfältige Planung und fundierte Entscheidungen erfordert. Von rechtlichen Vorgaben über technische Fragen bis hin zu Umweltaspekten gibt es zahlreiche Punkte, die vor dem ersten Spatenstich bedacht werden sollten.

Es gibt verschiedenste Schwimmbad-Typen, die sich in Kosten, Bauaufwand und Lebensdauer unterscheiden. Die einfachste Variante sind Aufstell-Pools, die vergleichsweise günstig, schnell montiert sind und keine größeren Erdarbeiten erfordern. Jedoch sollte auch hier ein tragfähiger und ebener Untergrund geschaffen werden. Der Vorteil liegt darin, dass man sich nicht dauerhaft auf einen Standort festlegt, allerdings ist der Einstieg über eine Poolleiter nötig.

Optisch ansprechender, hochwertiger und kostenintensiver sind Einbau-Pools aus Kunststoff, Stahl oder Beton. Besonders beliebt sind Stahlwand-Pools, die als Aufsteller genutzt, aber auch teilweise oder ganz in den Boden eingelassen werden können. In jedem Fall sind hier der Aushub einer Baugrube, ein stabiler Unterbau wie ein Betonfundament sowie eine Hinterfüllung, zum Beispiel mit Magerbeton oder Drainagekies, nötig. Es sollten die Herstellerangaben zum Einbau beachtet werden, da Montagefehler zu einer Verformung von Stahlwänden und Schäden am Pool führen können. In den Boden eingelassene Pools bieten eine harmonischere Einbindung in den Garten, einen erleichterten Einstieg und sind optisch ansprechender als Aufstell-Modelle. Allerdings sind sie mit höheren baulichen Erfordernissen und Kosten verbunden und können nur mit hohem Aufwand rückgebaut werden.

Standortwahl und Sicherheit

Der Standort beeinflusst sowohl den Komfort als auch die laufenden Kosten. Idealerweise liegt der Pool sonnig, um das Wasser natürlich zu erwärmen, nicht direkt unter Bäumen, um Laub und Verschmutzungen zu vermeiden, und in der Nähe von Hausanschlüssen für Strom und Wasser. Vor allem bei Einbau-Pools sollte der Standort gut überlegt sein, da er von Dauer ist. Besonders in Haushal-



Foto: ArtushFoto/stock.adobe.com

Der Pool im eigenen Garten hat während der Corona-Pandemie eine echte Renaissance erfahren. Insbesondere bei Familien mit Kindern wurde er als Alternative zu öffentlichen Schwimmbädern beliebt.

ten mit Kindern und Haustieren sind Sicherheitsfaktoren essenziell. Stabile Abdeckungen tragen nicht nur zur Sicherheit bei, sondern schützen auch vor Verunreinigungen und Wasserverdunstung.

Technik und Ausstattung

Ein funktionierender Pool benötigt eine zuverlässige Technik: Herzstück ist die Filteranlage, die für dauerhaft sauberes Wasser sorgt. Sie entfernt Verschmutzungen aus dem Wasser, wobei der Einsatz von Chemie reduziert und das Wasser in hygienischem Zustand gehalten wird. Die Pumpe arbeitet eng mit der Filteranlage zusammen und sorgt für die Wasserzirkulation. Sie saugt das Wasser aus dem Becken an und leitet es durch die Filtereinheit zurück in den Pool. Nur eine kontinuierliche Wasserzirkulation entfernt Verunreinigungen effektiv und gewährleistet die gleichmäßige Verteilung von Chlor. Eine gute Filteranlage muss zur Poolgröße passen und ausreichend Leistung bringen.

Pflege, Reinigung und Wasserqualität

Doch allein mit einer Filteranlage ist es nicht getan: Ein Pool erfordert regelmäßige Pflege wie die pH-Wert-Kontrolle, Desinfektion (zum Beispiel durch Chlor) sowie die Reinigung von Becken und Filteranlage. Ein Pool-Saugroboter befreit den Boden und die Wände von Schmutzpartikeln, während mit dem Kescher grobe Verunreinigungen auf der Wasseroberfläche entfernt werden.

Wohin darf das Wasser abgelassen werden?

Muss das Wasser abgelassen werden, sollte einige Tage vor dem Austausch

Badewannen-Doktor

**Behindertengerechter Umbau von
Badewanne auf Duschfeld
-barrierefrei-**

Thomas Pfeifer
Tel. 0 68 26 - 93 98 27
www.wanne-auf-dusche.de



nicht mehr gechlort werden und der Chlorgehalt im Idealfall beim Abpumpen bei null liegen. Über einen Schlauch kann das Wasser dann in der Regel in die Kanalisation gepumpt werden. Da die kommunalen Regelungen hierzu variieren, sollte man sich unbedingt vorher bei der Gemeinde erkundigen. Eine Versickerung im Garten (bei kleinen Pools) ist nur bei chlorfreiem Wasser zulässig. Das Ablassen in Oberflächengewässer ist grundsätzlich verboten beziehungsweise erlaubnispflichtig.

– bei guter Abdeckung – nur wenig Wasser nachgefüllt werden. Denn der größte Wasserverlust entsteht durch Verdunstung – besonders bei Hitze und Wind. Solar- oder Sicherheitsabdeckungen reduzieren die Verdunstung erheblich und sollten bei Nichtnutzung stets zum Einsatz kommen. Je nach Pflege und Wasserzustand muss der Pool auch nicht zwangsweise alljährlich neu befüllt werden. Eine regelmäßige Rasen- oder Pflanzenbewässerung im Sommer kann zum Beispiel deutlich mehr Wasser verbrauchen als ein abgedeckter Pool. Dennoch sollten sich Pool-Besitzer darüber im Klaren sein, dass in immer mehr Regionen zeitweise Einschränkungen für Gartenbewässerung und Pool-Befüllung gelten können. In Trockenperioden kann die Befüllung somit zeitlich eingeschränkt sein. Wer ein eigenes Schwimmbad plant, sollte sich darüber bewusst sein, dass diesbezügliche kommunale Regelungen künftig strenger werden können.

Anna Katharina Fricke

Nachhaltigkeit und Umweltaspekte

Grundsätzlich stellt sich auch die Frage, ob ein privater Pool bei immer trockener werdenden Sommern noch zu vertreten ist. Aber: Moderne Pools können durchaus energieeffizient betrieben werden. Sparsame Pumpen, Solarabdeckungen und -heizungen helfen, Ressourcen zu schonen. Auch der bewusste Umgang mit Wasser und Chemikalien trägt zur Umweltverträglichkeit bei. Der größte Wasserbedarf entsteht einmalig bei der Erstbefüllung. Im laufenden Betrieb muss

Genehmigungen und rechtliche Vorgaben

Ob für den geplanten Pool eine Baugenehmigung erforderlich ist, hängt von Bundesland, Gemeinde und Beckengröße ab. In vielen Regionen sind Pools bis zu einem bestimmten Volumen genehmigungsfrei, dennoch können Abstandsflächen zum Nachbargrundstück sowie Vorgaben zum Lärmschutz (zum Beispiel bei Pool- oder Wärmepumpen) gelten. Auch der Bebauungsplan kann Einschränkungen enthalten. Eine frühzeitige Rücksprache mit dem örtlichen Bauamt ist daher empfehlenswert.

MUSST DU WOHL IN KAUF NEHMEN.

Die Immobilie verkaufen, suchen oder finden – mit der PSD Immobilien GmbH.



PSD Immobilien

Wir, die PSD Immobilien GmbH, sind Ihr starker Immobilienpartner vor Ort. Profitieren Sie von der Erfahrung unseres langjährig eingespielten Immobilienteams sowie von unseren umfangreichen Fach- und Marketingkompetenzen.

Wir garantieren eine fachkundige und reibungslose Abwicklung beim Kauf und Verkauf von Grundstücken, Häusern und Eigentumswohnungen.



Ihr Ansprechpartner vor Ort:

Oliver Barthel

Telefon: 0681 3875-120

PSD Immobilien GmbH
Bahnhofstr. 68 · 66111 Saarbrücken
info@psd-immobilien.com

Unsere Leistungen und Services auf einen Blick

- > Kostenlose Marktpreiseinschätzung beim Verkauf der Immobilie über uns
- > Beschaffung aller relevanten Objektunterlagen
- > Erstellung aussagekräftiger Immobilienexposés
- > Virtuelle 360-Grad-Rundgänge
- > Luftbilder per Drohne
- > Online-Vermarktung und Anzeigen in den Printmedien
- > Durchführung der Besichtigungstermine
- > Vorbereitung des Kaufvertragsentwurfes
- > Betreuung bei der notariellen Beurkundung des Objektes



In Kooperation mit der
PSD Bank RheinNeckarSaar eG

FACHFIRMEN EMPFEHLEN SICH

E. Voltz GmbH
 Dachdecker
 Meisterbetrieb
 Inh. Rüdiger Voltz
 Fischbachstr. 103 · 66125 Dudweiler
Frühlingszeit - Renovierungszeit
Jetzt kostenloses Angebot anfordern!
 Nachträgliche Dachdämmarbeiten
 Speicherausbau, Dacheindeckungen
 und Fassadenverkleidungen
 „Ihr Fachbetrieb seit über 40 Jahren“
 Sturmschaden- und Reparaturschnelldienst
 Telefon **06897 - 64050**
 E-Mail: fa.voltz@googlemail.com

KARWAT Seit 1962
Injektionstechnik
Feuchte Wände? Schimmel?
 Abdichtungsarbeiten mittels Injektion
Risse im Haus?
 Kraftschlüssige Rissverpressung
Mauerwerk- oder Betonschäden?
 Instandsetzung und Sanierung
+49 (6897) 95 28 30
www.karwat.de
 A. KARWAT & Sohn GmbH
 Rehgrabenstr. 1 - 66125 Saarbrücken

HAUSABRECHNUNGEN
 NK-ABRECHNUNGEN
 VERWALTUNGEN
KLEIN
HAUSVERWALTUNG
 Willi Klein GmbH · Ludweilerstr. 3 · 66333 Völklingen
 Telefon 0 68 98/27 007 · E-Mail sklein@hv-klein.de

Anzeigenhotline
 ☎ **0681 - 66837-13**
Frieda Melchior

 **Haus & Grund**
 Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
 Saarland
Online immer gut informiert
www.hug-saarland.de


Ihr Partner für Heiz- und Nebenkostenabrechnungen im Saarland
heizundnebenkostenabrechnung.de

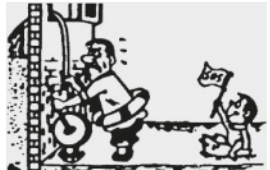

FAIR THERM GMBH
 WÄRMEMESSDIENST
Heizkostenabrechnung
 ~verbrauchsabhängig & rechtskonform~
 Zählermontage
 Zählerablesung ~digital~
 Nebenkostenabrechnung
 Rauchwarnmelder
01573 4658837
hallo@fairtherm.de
www.fairtherm.de

1951  **2026**
Besuchen Sie unsere Ausstellung!

Preiswerte Einbauküchen • kompetente Beratung
Planung • Montage • Service – Perfektion ist unsere Stärke
KÜCHENSTUDIO K. H. SCHMITT
 66793 Saarwellingen – Lebacher Str. 9
 Tel.: 0 68 38/9 82 40 – www.kuechenstudio-khschmitt.de

H. PALM GmbH

 • Fenster
 • Haustüren
 Tel.: 0 68 38 - 98 19 0 • Heßbachstr. 19-21 • 66793 Saarwellingen
www.fensterbau-palm.de
 energieeffizienter | wertbeständiger | schöner

Feuchte Wände? Nasse Keller?
Sie haben das Problem, wir die Lösung!
 • Beseitigung von Mauerfeuchtigkeit und Salzausblühungen (Salpeter)
 • Schimmelbildung
 • Kellertrockenlegung
 Wir beraten Sie unverbindlich.
 Feuchtigkeitsmessungen werden von uns kostenlos durchgeführt.
 Als Fachfirma gehören wir dem Deutschen Holz- und Bautenschutzverband an.

Rufen Sie uns an!
 Tel.: (06897) 568393
 Fax: (06897) 568394
Isotan Bauwerksabdichtungen GmbH
 66280 Sulzbach · Bruchwiesenstraße 40