

Hauseigentümer-
Magazin im Saarland
1/2025

Haus & Grund

Neue Gesetzgebung
Was ändert sich 2025?

Mietrecht
Wann kann Untervermietung
untersagt werden?

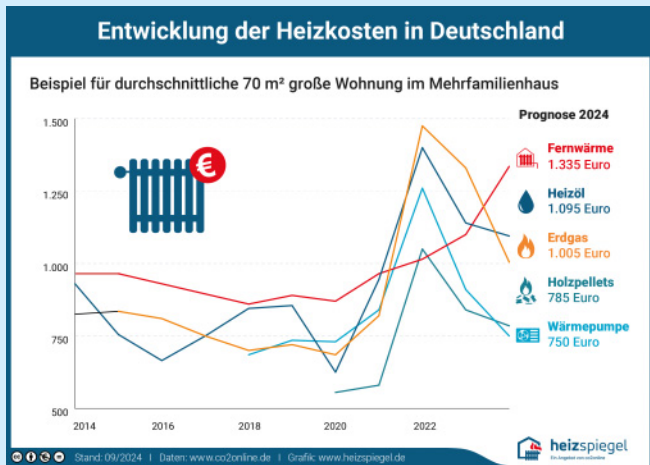
Modulhäuser
Preiswert bauen – wie geht das?



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

www.hug-saarland.de



HEIZSPIEGEL

Anstieg bei Fernwärmekosten erwartet

Die Heizkosten in Deutschland sind im Jahr 2023 nach dem starken Anstieg während der Energiekrise teilweise wieder gesunken. Ein durchschnittlicher Haushalt im Mehrfamilienhaus (70-m²-Wohnung) musste im Jahr 2023 für das Heizen mit Gas 1.330 Euro zahlen. Das entspricht einem Rückgang von 10 Prozent (145 Euro) gegenüber dem Vorjahr. Auch die Heizkosten für Wärmepumpen (- 28 Prozent), Holzpellets (- 20 Prozent) und Heizöl (- 19 Prozent) sind deutlich gesunken. Lediglich bei Fernwärme gab es eine Steigerung von 8 Prozent. Nach wie vor sind jedoch die Heizkosten teils erheblich höher als vor der Energiekrise 2022.

www.co2online.de

PREISVERGLEICHSPORTALE

Idealo und Geizhals sind am besten

Wer beim Online-Einkauf echten Schnäppchen finden will, muss die Preise gut vergleichen. Eine Untersuchung verschiedener Preisvergleichsportale zeigt, dass Idealo und Geizhals die besten Ergebnisse liefern. www.finanztip.de

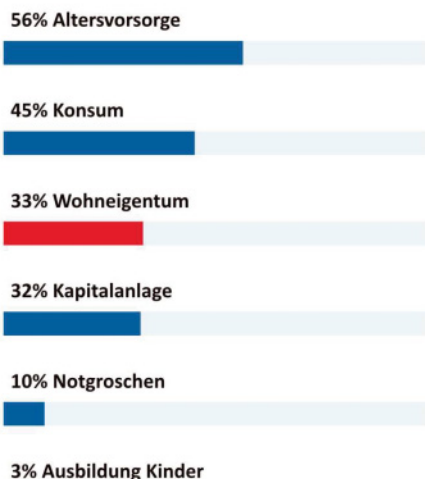
HERBSTUMFRAGE 2024

Deutsche verlieren den Glauben ans Eigenheim

Altersvorsorge ist und bleibt das dominierende Sparmotiv der Deutschen (56 Prozent). Einen jähen Einbruch gab es beim Sparmotiv „Wohneigentum“. Gegenüber dem Vorjahr ging es um 11 Prozentpunkte nach unten. Das ist der stärkste Rückgang seit dem Frühjahr 2008. [VPB](http://www.vpb.de)

Sparmotive der Bundesbürger

Herbstumfrage 2024 - Durchschnittliche Anteile in %
*Die Summe der Prozentanteile ergibt wegen Mehrfachnennungen mehr als 100%



SENIORENHEIME

Internetzugang nicht gesetzlich verankert

Vier Bundesländer, darunter das Saarland, stellen es Betreibern von Alten- und Pflegeheimen rechtlich frei, ob sie einen Internetzugang zur Verfügung stellen. Eine bundesweit gültige Verpflichtung existiert nicht. Auf Anfragen zur WLAN-Versorgung ihrer Einrichtungen reagieren die Heimbetreiber mehrheitlich zugeknöpft. www.verivox.de

VERBRAUCHERPREISE

Fernsehgeräte gegen den Trend günstiger

Im Oktober 2024 waren Fernsehgeräte 4,4 Prozent günstiger als im Oktober 2023. Bereits in den Vorjahren sind die Preise für Fernsehgeräte gesunken: Im Jahr 2023 um 3,4 Prozent gegenüber 2022 bzw. 10,2 Prozent gegenüber 2020. Die Verbraucherpreise insgesamt dagegen stiegen 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 5,9 Prozent und lagen um 16,7 Prozent höher als im Jahr 2020. [StBa](http://www.stba.de)

WOHNUNGSBAU

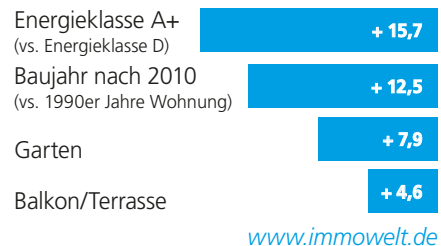
23,1 Prozent weniger Baugenehmigungen

Im September 2024 wurde in Deutschland der Bau von 15.300 Wohnungen genehmigt, 23,1 Prozent oder 4.600 Baugenehmigungen weniger als im September 2023. Von Januar bis September 2024 wurden 157.200 Wohnungen genehmigt, 19,7 Prozent oder 38.500 weniger als im Vorjahreszeitraum. [StBa](http://www.stba.de)

WOHNUNGSMERKMALE

Wie viel mehr Miete kostet welche Ausstattung?

In den 15 deutschen Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern wurden für bestimmte Wohnmerkmale durchschnittlich folgende Mietpreisaufschläge in Prozent ermittelt:



www.immowelt.de

UMFRAGE ZUR ENERGIEWENDE

Viele Eigentümer fühlen sich benachteiligt

Die Mehrheit der Wohneigentümer (53 Prozent) fühlt sich bei der Energiewende benachteiligt. Vor allem die hohen Investitionskosten und schwierige bauliche Gegebenheiten machen ihnen zu schaffen. Sie fordern: spezielle Förderungen und eine höhere Verlässlichkeit der staatlichen Regulierung. www.verivox.de

WIRTSCHAFTSWACHSTUM

Ökonomen erwarten negativen Trump-Effekt

Fast 90 Prozent der an einer Umfrage des ifo Instituts teilnehmenden Wirtschaftswissenschaftler befürchten, dass die geplante protektionistische US-Handelspolitik unter Präsident Trump die deutsche, stark exportorientierte Wirtschaft besonders hart treffen werde. www.ifo.de



Norbert Behle
Verbandsvorsitzender
Haus & Grund Saarland

INHALT

AKTUELL

- 4 Sturmschäden: Wer zahlt, wer haftet?
- 5 Fakten für das Mietrecht – Kommentar von Kai H. Warnecke
- 5 Bundesweite Vermieterbefragung 2025
- 6 Gesetzgebung: Was sich in 2025 ändert
- 8 Stilllegung von Gasnetzen – was passiert mit den Anschlüssen?
- 9 WohnKlima-Panel zum Wohneigentums-erwerb

STEUERN UND FINANZEN

- 10 Förderung von klimafreundlichem Neubau im Niedrigpreissegment
- 11 Praktische Hinweise für den Grundsteuer-Zahlbescheid

TECHNIK UND ENERGIE

- 12 Modulhäuser: preiswertes Bauen geht

RECHT

- 14 Verwalter muss Versammlung nicht als hybride einberufen
- 15 Entscheidungskompetenz über Fenstertausch in der GdWE
- 16 Wie darf eine Garage genutzt werden?
- 16 „Tiefergelegte“ Garage an der Grundstücksgrenze
- 17 Untersagung der Untervermietung

HAUS & GRUND SAARLAND

- 18 Kaufvertrag: Probleme mit zugesicherter Eigenschaft

AUS DEN VEREINEN

- 19 Berichte, Daten und Termine
- 21 Beratungszeiten der Vereine

HAUS UND LEBEN

- 22 Neue Küchentrends: die Mischung macht's
- 24 Armaturen und Brausen – Wasser marsch!
- 26 Smarte Elektrogeräte für die Küche der Zukunft

14 INDEXZAHLEN

18 IMPRESSUM

Titelfoto: [Elizabeta Starkova/stock.adobe.com](#)

PROSIT NEUJAHR!

Liebe Leserinnen und Leser,

ich wünsche Ihnen ein gutes, gesundes und erfolgreiches Jahr 2025!

Für den Erfolg bei der Bewirtschaftung oder Finanzierung Ihrer Immobilie können Sie etwas beitragen, indem Sie sich vornehmen, bei den Bundestagswahlen eine gute Wahl zu treffen. Ich beginne dieses Jahr jedenfalls mit dem Vorsatz, mir die Wahlprogramme genau anzusehen und wünsche uns für 2025 Planungssicherheit auf Basis von Anreizen, weniger gesetzgeberischen Zwang und viel weniger Bürokratie. Das wäre dann schon einmal ein guter Anfang für die kommende neue Regierung.

Sehr gespannt bin ich auf die Auswirkungen, die vielleicht eine Abwanderung zahlreicher syrischer Mitbürger haben wird. Nicht jeder Mieter wird die Kündigungsfristen wahren. Der damit verbundene Mietausfall wird aber hoffentlich einen einkalkulierten Teil unserer Solidarität mit den Flüchtlingen darstellen. Zumal auch in anderen Mietverhältnissen nicht immer Kündigungsfristen gewahrt werden. Zum neuen Jahr sollen daher zwei kleine Tipps von mir Glück bringen. Erstens brauchen Sie nicht die Kündigungsfrist abwarten, sondern können sofort weitervermieten, wenn ein Mieter Ihnen die Mietsache vorzeitig zurückgibt und Sie schnell einen Nachmieter finden. Auch wenn dieser Tipp erfahrenen Vermietern als alter Hut erscheint, wird er in unserer Beratungspraxis doch oft relevant. Damit einhergehend warne ich zweitens aber davor, Miete doppelt zu kassieren. Miete ist Entgelt für die Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeit. Und diese kann exklusiv nur dem alten oder dem neuen Mieter gewährt werden, nicht beiden.

Wichtig wird im Jahr 2025 unser Umgang mit den Grundsteuerbescheiden der Gemeinden sein. Eigentlich sollten wir alle diese schon haben, aber zahlreiche saarländische Eigentümer warten noch darauf. Wenn Sie die neuen Beiträge als unangemessen hoch empfinden, wird es meist darauf ankommen, ob zuvor gegen die Bescheide des Finanzamts über den Grundsteuerwert und den Grundsteuermessbetrag Einspruch eingelegt wurde. Die Fristen betragen jeweils einen Monat ab Zugang. Lesen Sie dazu auch unseren Beitrag auf Seite 11.

Wenn Sie diese ersten Zeilen Ihres Lieblingsmagazins im Jahr 2025 nicht inspirieren sollten, freuen Sie sich hoffentlich auf die nächsten Seiten und lesen einfach weiter. So sollten wir auch 2025 angehen. Bleiben Sie also zuversichtlich.

Herzlichst grüßt Sie Ihr Verbandsvorsitzender

Norbert Behle

STURMSCHÄDEN

Wer zahlt, wer haftet, was tun?

Von Orkan „Friederike“ bis zu den Herbststürmen 2024: Extremwetterereignisse sind auf dem Vormarsch. Wer haftet für Sturmschäden, was zahlt die Versicherung und wie kann man am besten vorsorgen?

Die jüngsten Herbststürme, wie etwa der Sturm „Rafael“ im Oktober 2024, haben Schäden in Millionenhöhe verursacht. Auch in Deutschland nehmen solche stürmischen Extremwetterereignisse wie „Friederike“ im Jahr 2018 oder „Sabine“ im Jahr 2020 zu, mit gravierenden Folgen für Mensch und Sachwerte. Prävention und Versicherungsschutz werden daher immer wichtiger.

Ein Schaden wird als Sturmschaden anerkannt, wenn er durch eine wetterbedingte Luftbewegung von mindestens Windstärke 8 (das entspricht 62 Kilometer pro Stunde) verursacht wurde. Es muss ein direkter Zusammenhang zwischen dem Sturm und dem Schaden bestehen, damit Letzterer als Sturmschaden klassifiziert werden kann. Häufig verlangen Versicherer den Nachweis der Windstärke, beispielsweise durch Wetterdaten oder vergleichbare Schäden an anderen Gebäuden in der Umgebung. Die Haftungsfrage hängt vor allem davon ab, ob die Eigentümer ihrer Verkehrssicherungspflicht nachgekommen sind. Wurden zum Beispiel Dachwartungen oder Baumschnitte nicht durchgeführt und kommt es dann durch lose Dachziegel oder instabile Äste zu Schäden, können die Eigentümer dafür haftbar gemacht werden. Sturmschäden werden regelmäßig als „höhere Gewalt“ eingestuft, sodass eine Haftung entfällt, wenn der Eigentümer seiner Verkehrssicherungspflicht nachgekommen ist.

Versicherung und Verhalten im Schadenfall

Die finanzielle Absicherung gegen Sturmschäden erfolgt über verschiedene Versicherungen. So deckt die Gebäudeversicherung Schäden an der baulichen Substanz des Gebäudes wie beschädigte Fassaden oder abgedeckte Dächer. Im Gegensatz dazu sind Wasserschäden durch vollgelaufene Keller nicht als Sturmschäden zu definieren und auch nicht durch die normale Gebäudeversicherung abgedeckt. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung ist für diesen Fall erforderlich, um sich vor Schäden durch andere Wetterereignisse wie Starkregen, Überschwemmungen oder Rückstau zu schützen. Wird bei einem Sturm der bewegliche Hausrat beschädigt, zu dem insbesondere Möbel und Elektrogeräte zählen, ist dieser durch die Hausratversicherung abgedeckt. Bei Fahrzeugen übernimmt die Kfz-Teilkaskoversicherung Schäden durch umgestürzte Bäume oder umherfliegende Gegenstände ab Windstärke 8; die Vollkaskoversicherung bietet zusätzlichen Schutz. Es emp-



Foto: Sariyono/stock.adobe.com

Sturmschäden sind in der Regel über die Gebäudeversicherung gedeckt. Für Starkregen, Überschwemmungen oder Rückstau ist zusätzlich eine Elementarschadenversicherung erforderlich.

fehlt sich, die jeweiligen Vertragsbedingungen zu prüfen, da die Leistungen je nach Anbieter und Vertragskonditionen stark variieren können.

Prävention schützt vor größeren Schäden

Bei Sturmschäden ist schnelles Handeln gefragt. Betroffene sollten den Schaden umfassend dokumentieren – am besten durch Fotos oder Videos – und beschädigte Gegenstände als Beweismittel aufbewahren. Außerdem muss der Schaden umgehend der Versicherung gemeldet werden. Um nachzuweisen, dass der Eigentümer seiner Verkehrssicherungspflicht nachgekommen ist, sind Reinigungs- und Instandhaltungsarbeiten zu dokumentieren. Vorläufige Sicherungsmaßnahmen wie das Abdecken beschädigter Dächer sind sinnvoll, um Folgeschäden zu vermeiden. Größere Reparaturen sollten jedoch erst nach Rücksprache mit der Versicherung durchgeführt werden. Auch bei Reinigungsarbeiten sollten lose Dachziegel oder beschädigte Fassadenteile rechtzeitig gesichert und instabile Äste oder Totholz von Bäumen entfernt werden. Darüber hinaus sollten im Zuge einer Sturmwarnung lose Gegenstände im Freien wie Gartenmöbel oder Dekorationsobjekte sicher verstaut werden, damit sie nicht umherfliegen und dabei Schäden anrichten können. Vorbeugende Maßnahmen sind unerlässlich, um finanzielle Verluste zu minimieren und die Sicherheit von Menschen und Sachwerten zu gewährleisten.

Luisa Peitz

BBA Ingenieurbüro

WIR SIND UMGEZOGEN

Ab sofort heißen wir Sie in der **Julius-Kiefer-Straße 54, 66119 Saarbrücken** willkommen!
0681 379 987 0 - info@bba-ingenieurbuero.de - www.bba-ingenieurbuero.de

Fakten für das Mietrecht



Foto: Jens Oelermann

Das Scheitern der Ampel-Regierung hat den Weg für vorgezogene Neuwahlen frei gemacht. Da das Ende etwas überraschend kam, haben die großen Parteien noch kein Wahlprogramm. Dennoch gibt es bereits erste Äußerungen, wohin die Reise – beispielsweise im Mietrecht – gehen soll.

Die SPD hält eine Verschärfung der Mietpreisbremse für erforderlich. Die Partei fordert bereits eine Ausweitung auf möbliertes Wohnen, obwohl es für diese Mietvariante bislang gar keine Ausnahmeregelung gibt. Die Grünen gehen noch darüber hinaus und plädieren für einen Mietenstopp in Ballungszentren, wie der neue Parteivorsitzende Felix Banaszak mitteilte. Einen solchen Stopp fordert die Linkspartei für das gesamte Bundesgebiet.

Forderungen wie diese treffen nicht selten auf eine positive Resonanz in den Medien. Auch weil Fakten, wie zum Beispiel der Unterschied zwischen laufenden Mieten und Angebotsmieten in Internetportalen, nicht sauber getrennt werden. Manchmal geschieht dies absichtlich; häufig aber auch aus Unkenntnis der Faktenlage.

Dem kann und will Haus & Grund abhelfen – und zwar, indem wir datenbasierte Informationen bereitstellen – damit die nächste Bundesregierung auf Basis von Fakten handeln kann. Und auch Sie können dazu beitragen: Nehmen Sie an unserer Vermieterbefragung teil! Und wir können die Politik im neuen Jahr gemeinsam mit diesen Erhebungen auf den richtigen Weg bringen.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung und ein gesundes und frohes neues Jahr 2025!

*Kai H. Warnecke
Präsident Haus & Grund Deutschland*

PRIVATE VERMIETER IN DEUTSCHLAND

Ihre Meinung zählt – Bundesweite Vermieterbefragung 2025 startete am 1. Januar

Zum Jahresbeginn 2025 startete die bundesweite Vermieterbefragung von Haus & Grund. Ziel dieser groß angelegten Umfrage ist es, ein umfassendes Bild der aktuellen Situation privater Vermieter in Deutschland zu zeichnen. Ihre Erfahrungen und Herausforderungen sind dabei von unschätzbarem Wert, um die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gezielt zu verbessern.

Warum ist die Umfrage wichtig?

Private Vermieter tragen eine immense Verantwortung: Sie stellen Wohnraum zur Verfügung und sind gleichzeitig mit stetig wachsenden gesetzlichen und wirtschaftlichen Anforderungen konfrontiert. Die Vermieterbefragung gibt Ihnen die Möglichkeit, Ihre Sicht der Dinge einzubringen und direkt Einfluss auf die Interessenvertretung von Haus & Grund zu nehmen. Die Ergebnisse der Umfrage fließen in unsere politische Arbeit ein, um Ihre Anliegen fundiert und kraftvoll zu vertreten.

Wie läuft die Umfrage ab?

Die Teilnahme an der Umfrage ist seit dem 1. Januar 2025 möglich, erfolgt online und läuft bis zum 16. März 2025. Die Befragung ist vollständig anonym, Ihre Daten werden sicher verarbeitet und nur in aggregierter Form ausgewertet. Ihre Privatsphäre bleibt jederzeit geschützt. Nutzen Sie gerne den Link hausund.co/vb-faq – diese Seite beantwortet die häufigsten Fragen rund um die bundesweite Vermieterbefragung und gibt Ihnen als Teilnehmer einen Überblick über die Ziele, den Nutzen und weitere Themen, wie dem Datenschutz.

So können Sie teilnehmen



Unter hausund.co/vb2025 oder über nebenstehenden QR-Code ist die Umfrage erreichbar. Sie können ihn mit Ihrem Smartphone oder Tablet scannen, um direkt zur Befragung zu gelangen. Werden Sie Teil der größten Vermieterbefragung

in Deutschland. Je mehr Mitglieder sich beteiligen, desto besser können wir Ihre Interessen vertreten und Ihre Anliegen in die politische Diskussion einbringen. Vielen Dank für Ihre Unterstützung!





Foto: Jo Panuwat D/stock.adobe.com

NEUE GESETZGEBUNG

Was ändert sich 2025?

Zwar liegen viele Gesetzgebungsverfahren aufgrund des Bruchs der Ampelkoalition und den bevorstehenden Neuwahlen aktuell auf Eis. Dennoch gibt es etliche neue Regelungen und Gesetze, die ab 2025 greifen. Die wichtigsten Neuerungen für Eigentümer und Vermieter im Überblick:

Jahressteuergesetz

- Photovoltaik-Anlagen: Die Grenze für die Einkommensteuerbefreiung wird von 15 Kilowatt (peak) auf 30 Kilowatt (peak) zulässige Bruttoleistung laut Marktstammdatenregister je Wohn- oder Gewerbeeinheit erhöht. Klargestellt wird, dass dies eine Freigrenze und kein Freibetrag ist. Die Grenze gilt für Photovoltaik-Anlagen, die nach dem 31. Dezember 2024 angeschafft, in Betrieb genommen oder erweitert werden.
- Elektronische Rechnung (E-Rechnung): Kleinunternehmer müssen keine E-Rechnungen ausstellen, aber diese empfangen und weiterverarbeiten können.
- Erbschaftsteuer: Der Pauschbetrag für Erbfallkosten steigt von 10.300 Euro auf 15.000 Euro.
- Grundsteuer: Die mit unserer Musterklage vor dem Bundesfinanzhof erreichte Möglichkeit, einen niedrigen Verkehrswert nachzuweisen, wird gesetzlich normiert.

Heizkostenverordnung

- Bereits seit dem 1. Januar 2024 ist auch bei der Wärmeversorgung durch eine Wärmepumpe eine individuelle Verbrauchserfassung nebst Abrechnung erforderlich. Bei bereits installierten Anlagen, für die bisher eine Ausnahme galt, sind nun bis zum 30. September 2025 Geräte zur Verbrauchserfassung einzubauen. Vermieter müssen auch den Anteil an der Warmmiete bestimmen, der auf die Wärmeversorgung entfällt.

Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Heizungsprüfung

- Seit dem 1. Oktober 2024 sind nach den Regelungen des GEG ältere Heizungsanlagen mit Wasser als Wärmeträger in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen einer Heizungsprüfung und -optimierung zu unterziehen, und zwar:
- Für nach dem 30. September 2009 installierte Heizungen innerhalb eines Jahres nach Ablauf von 15 Jahren nach deren Einbau oder Aufstellung sowie
- Für alle vor dem 1. Oktober 2009 installierten Heizungen bis zum Ablauf des 30. September 2027.

- Ebenfalls sind seit 1. Oktober 2024 Heizungssysteme mit Wasser als Wärmeträger nach Einbau in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen hydraulisch abzugleichen. Dazu gehören eine raumweise Heizlastberechnung, eine Prüfung und Optimierung der Heizflächen im Hinblick auf eine möglichst niedrige Vorlauftemperatur und die Anpassung der Vorlauftemperaturregelung. Das durchführende Unternehmen ist verpflichtet, dem Eigentümer eine Dokumentation über den hydraulischen Abgleich zu übergeben.

Gefahrstoffverordnung und Asbest

- Laut Novelle der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) muss grundsätzlich derjenige, der Baumaßnahmen an baulichen oder technischen Anlagen veranlasst, vor Beginn der Arbeiten den ausführenden Unternehmen alle ihm vorliegenden Informationen über vorhandene oder vermutete Gefahrstoffe zur Verfügung stellen.
- Im Fall von Asbest reicht es aus, vor Beginn der baulichen Tätigkeiten dem Handwerker oder dem Unternehmen das Baujahr des Gebäudes schriftlich oder elektronisch mitzuteilen. Liegt das Baujahr zwischen 1993 und 1996, ist das Datum des Baubeginns als Kriterium für eine mögliche Asbestbelastung entscheidend. Da das Verwenden asbesthaltiger Baustoffe seit 31. Oktober 1993 verboten ist, kann das beauftragte Fachunternehmen mit diesen Informationen das Risiko der Freisetzung von Asbest einschätzen und bei Erfordernis entsprechende Schutzmaßnahmen oder als zusätzliche Leistung weitergehende Erkundungen veranlassen.

Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV)

- Ab 2025 gelten für Feuerungsanlagen mit festen Brennstoffen strengere Grenzwerte: Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit Ausnahme der Einzelraumfeuerungen, die bis zum 21. März 2010 errichtet wurden, dürfen ab 2025 nur noch betrieben werden, wenn sie die in der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) festgelegten Grenzwerte für Staub und Kohlenstoffmonoxid nicht überschreiten.

- Bei der Verbrennung von Holz sind als Grenzwerte 0,1 Gramm Staub sowie 1 Gramm Kohlenstoffmonoxid je Kubikmeter Abgasluft einzuhalten. Bei Pelletheizungen liegt der Emissionsgrenzwert für Staub bei 0,06 Gramm und für Kohlenstoffmonoxid bei 0,8 Gramm je Kubikmeter Abgasluft (1. BImSchV § 25 Absatz 1). Ab 2025 dürfen zudem Kaminöfen und Holzöfen nicht mehr als 0,15 Gramm Staub sowie 4 Gramm Kohlenstoffmonoxid je Kubikmeter Abgasluft ausstoßen (1. BImSchV § 26 Absatz 2).

Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG)

- Im Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) ist die jährliche Erhöhung des CO₂-Preises auf fossile Brennstoffe festgelegt. Im Jahr 2024 lag er bei 45 Euro pro Tonne CO₂. Ab 2025 erhöht er sich auf 55 Euro. Heizen und Tanken mit fossilen Brenn- und Kraftstoffen – wie Erdgas, Heizöl, Benzin oder Diesel – werden damit teurer.

Bürokratienteilungsgesetz (BEG IV)

- **Verkürzung der Aufbewahrungsfristen:** Für umsatzsteuerlich relevante Dokumente wird die Frist von zehn auf acht Jahre verkürzt (§ 14b Absatz 1 Satz 1 UStG). Die Neuregelung betrifft gewerblich tätige Vermieter und Eigentümer, welche die umsatzsteuerliche Optimierung wahrnehmen.
- **Digitalisierte Belegeinsicht:** Durch die Neueinführung des Absatz 4 in § 556 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) erlaubt das Bürokratienteilungsgesetz Vermietern, die Be-

lege zur Betriebskostenabrechnung in digitaler Form zur Verfügung zu stellen, anstatt die Originale in den Räumlichkeiten des Vermieters vorzulegen (siehe auch Ausgabe 12/2024 Seite 288).

- **Erleichterte Widerspruchsmöglichkeit des Mieters bei Kündigung:** Die Neuregelung des § 574b Absatz 1 BGB sieht vor, dass der Widerspruch nicht mehr zwingend in Schriftform, sondern in Textform erfolgen kann. Die Anpassung erlaubt es Mietern, ihre Widerspruchserklärung auf elektronischem Wege zu übermitteln, beispielsweise per E-Mail. Die Neuregelung führt zu einer Erleichterung für Mieter hinsichtlich Dokumentation und Beweis der Zustellung.
- **Umstellung von Schrift- auf Textform für langfristige Gewerbemietverträge:** Mit der Änderung des § 578 Absatz 1 BGB wird die bisher erforderliche Schriftform durch die Textform ersetzt. Damit können Mietverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr in elektronischer Form, zum Beispiel per E-Mail, wirksam geschlossen werden.

Wohngeld

- Das Wohngeld wird zum 1. Januar 2025 angepasst. Schließlich ist in § 43 Absatz 1 des Wohngeldgesetzes (WoGG) eine regelmäßige Dynamisierung vorgeschrieben. Das Wohngeld-Plus steigt zum 1. Januar 2025 durchschnittlich um rund 15 Prozent. Darin enthalten sind die Steigerung der Mieten und der Inflation der Jahre 2021 bis 2023.

Anna Katharina Fricke

 PSD Immobilien

MUSST DU WOHL IN KAUF NEHMEN.

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

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

STILLEGUNG VON GASNETZEN

Was passiert mit nicht mehr benötigten Gasanschlüssen?



Foto: Sergey/stock.adobe.com

Erneuerbare Energien sind auf dem Vormarsch. Wer sich beispielsweise eine Wärmepumpe anschafft, benötigt seinen Gasanschluss nicht mehr. Doch was geschieht dann mit dem alten Anschluss?

Wer seinen Gasanschluss dauerhaft nicht mehr nutzt, hat grundsätzlich zwei Optionen: stilllegen oder zurückbauen lassen. Dafür muss ein Antrag bei dem entsprechenden Netzbetreiber eingereicht werden. Die meisten Anbieter stellen auf ihrer Webseite diesbezügliche Formulare zur Verfügung. Der bestehende Gasliefervertrag muss ebenfalls gekündigt werden, da er nicht automatisch bei einer Stilllegung oder einem Rückbau des Gasanschlusses endet. Die Kündigung sollte rechtzeitig erfolgen, da die Stilllegung oder der Rückbau nicht zwingend zu einem Sonderkündigungsrecht führen.

Stilllegung

Bei der Stilllegung wird der Anschluss vom Verteilnetz getrennt. Dabei wird die Hauptabsperreinrichtung geschlossen beziehungsweise bei fehlender Absperrereinrichtung die Netzanschlussleitung physisch getrennt. Aus Sicherheitsgründen werden die dahinterliegenden Gasleitungen bis zur Hauptversorgungsleitung entgast. Die Netzanschlussleitungen und Anlagenteile werden jedoch nicht entfernt. Eine spätere Inbetriebnahme kann – je nach technischen Gegebenheiten –

auch künftig möglich bleiben. Der Gaszähler sollte ebenfalls abmontiert und retourniert werden, da anderenfalls weiterhin Grundkosten anfallen können.

Rückbau

Bei einem Rückbau wird die Gasleitung von der allgemeinen Versorgungsleitung abgetrennt, und die Netzanschlussleitungen und Anlagenteile werden endgültig entfernt, das heißt der Netzanschluss ist anschließend nicht mehr nutzbar. Das Grundstück, auf dem sich der Netzanschluss bis zu seiner Trennung befand, gilt aus Sicht der Gasversorgung ab dann als nicht erschlossen. Eine erneute Versorgung ist nur mit einem neuen Anschluss möglich.

Inaktiver Anschluss

Ein Sonderfall ist das Pausieren des Netzanschlusses. Dabei bleibt der gesamte Anschluss inklusive Messeinrichtung in der Regel erhalten, und die Gasbelieferung kann jederzeit wieder aufgenommen werden. Allerdings ist dies in den wenigsten Fällen sinnvoll, da der Netzbetreiber dabei oft eine Vorhaltpauschale erhebt und somit jährlich Kosten entste-

hen. Theoretisch könnte zwar die vorhandene Gasleitung irgendwann in der Zukunft für die Energieversorgung mit grünem Wasserstoff genutzt werden. Doch ob das für Privathaushalte jemals eine Alternative sein wird und ob dann überhaupt genügend Wasserstoff zur Verfügung steht, ist derzeit nicht absehbar.

Welche Kosten fallen an?

Die Stilllegung und der Rückbau dürfen in der Regel nur durch den jeweiligen Netzbetreiber vorgenommen werden. Diese handhaben die Stilllegungskosten sehr unterschiedlich. In vielen Regionen müssen Eigentümer hierfür vierstellige Beträge bezahlen, andere Betreiber erheben eine Pauschale von einigen Hundert Euro. Anscheinend geht es auch anders: Es gibt Netzbetreiber, die gar kein Geld in Rechnung stellen.

Forderungen von Haus & Grund

Damit die Energiewende im Gebäudebestand nicht noch teurer wird, fordert Haus & Grund daher, dass die Stilllegung beziehungsweise der Rückbau eines Gasanschlusses für Eigentümer generell kostenlos sein sollte.

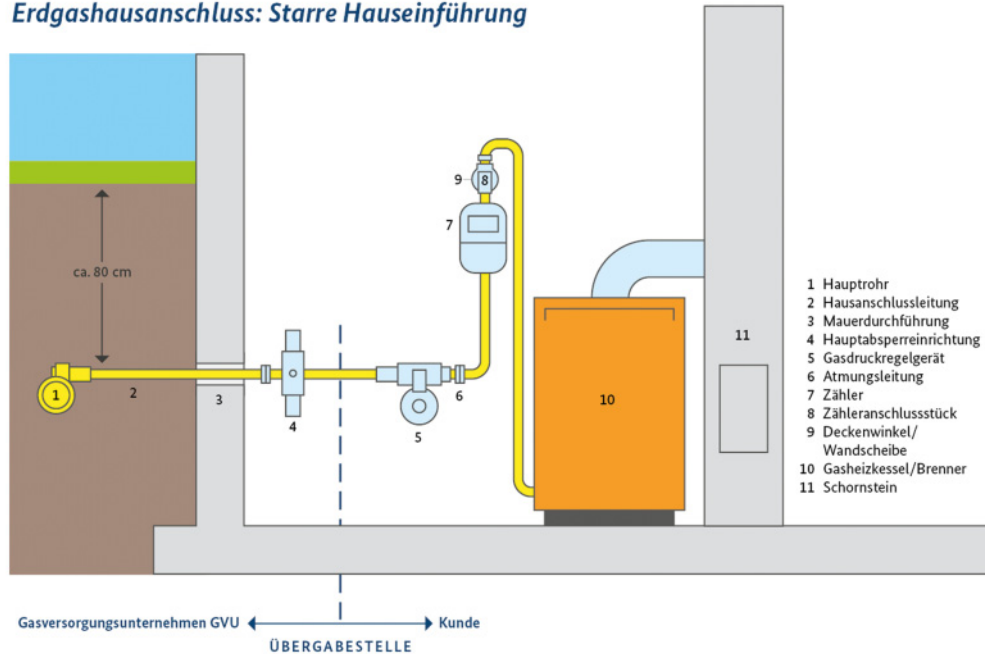
„Theoretisch kann zwar die vorhandene Gasleitung irgendwann in der Zukunft für die Energieversorgung mit grünem Wasserstoff genutzt werden. Doch ob das für Privathaushalte jemals eine Alternative sein könnte und genügend Wasserstoff zur Verfügung steht, ist derzeit nicht absehbar.“

Auch die Kosten für diejenigen, die ihren Gasanschluss noch weiter nutzen müssen, dürfen nicht steigen. Derzeit tragen alle Gaskunden die Betriebs- und Wartungskosten des Netzes über die Netzentgelte. Da aktuell rund 48 Prozent der Privatwohnungen in Deutschland Gas als Energiequelle nutzen, können diese Kosten noch auf viele Schultern verteilt werden.

Diese Verteilung wird sich jedoch in den nächsten Jahren ändern, sodass weniger Menschen für die Betriebskosten aufkommen müssen. Dies könnte eine erhebliche finanzielle Belastung für Eigentümer darstellen, die aus verschiedenen Gründen nicht schnell genug vom Gasnetz umsteigen können.

Anna Katharina Fricke

Erdgasanschluss: Starre Hauseinführung



WOHNKLIMAL-PANEL

Unterstützung beim Wohneigentumserwerb

In der November-Umfrage (11/24, Seite 261) wollten wir von Ihnen wissen, welche Maßnahmen zur Unterstützung des Wohneigentumserwerbs am hilfreichsten sind. Die Ergebnisse haben die Präferenzen klar herausgestellt.

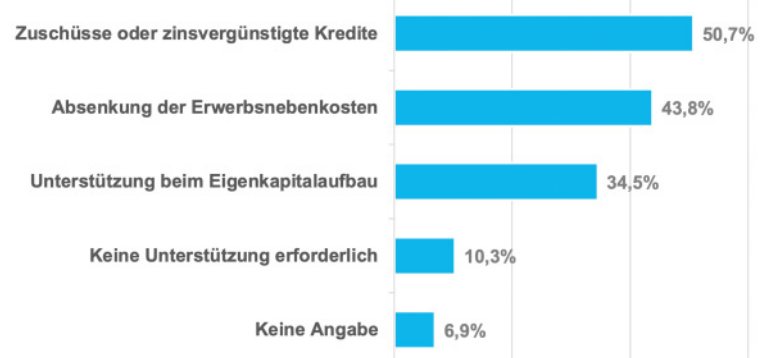
Am häufigsten wurden Zuschüsse oder zinsvergünstigte Kredite genannt (50,7 Prozent). Finanzielle Hilfen, die direkt auf die Finanzierung abzielen, haben weiterhin hohen Stellenwert. Günstigere Kredite oder Zuschüsse erleichtern den Zugang zu Wohneigentum und bieten Entlastung.

An zweiter Stelle steht die Absenkung der Erwerbsnebenkosten (43,8 Prozent). Diese Kosten, wie Grunderwerbsteuer und Notargebühren, stellen oft eine Hürde dar. Ihre Senkung könnte den Erwerb für viele Haushalte attraktiver machen.

Auf dem dritten Platz folgt die Unterstützung beim Eigenkapitalaufbau (34,5 Prozent). Maßnahmen zur Eigenkapitalförderung, zum Beispiel Sparanreize oder Prämienprogramme, könnten den Zugang zu Immobilienfinanzierungen verbessern. 10,3 Prozent der Befragten sehen keine Unterstützung als notwendig an, was zeigt, dass einige auf staatliche Hilfen verzichten würden und auf Eigenverantwortung setzen.



Welche Unterstützungsmaßnahmen sind Ihrer Meinung nach am hilfreichsten, um Wohneigentum zu erwerben?



Mehrfachnennung möglich | Stichprobengröße: 203 | Befragungszeitraum 08.10. bis 29.11.2024

wendig an, was zeigt, dass einige auf staatliche Hilfen verzichten würden und auf Eigenverantwortung setzen. Die Ergebnisse verdeutlichen, dass finanzielle Unterstützung für viele entscheidend ist, um den Traum vom eigenen Zuhause zu verwirklichen – sei es durch Kredite, Zuschüsse oder niedrigere Erwerbsnebenkosten.

KLIMAFREUNDLICHER NEUBAU

Neue Förderung im Niedrigpreissegment

Seit dem 1. Oktober 2024 können Anträge für das Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ (KNN) der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gestellt werden. Die Förderung richtet sich an Bauherren und Investoren, die den Effizienzhausstandard 55 erreichen. Je 1 Milliarde Euro stehen für zinsverbilligte Kredite in den Jahren 2024 und 2025 bereit. Die Förderung ist befristet bis 31. Dezember 2025.

Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat je 1 Milliarde Euro zur Förderung des Wohnungsbaus für dieses und das kommende Jahr bereitgestellt und zahlreiche Anforderungen an die Vergabe dieser Mittel geknüpft. Damit zielt die Bundesregierung darauf ab, den Energieverbrauch von Wohngebäuden nachhaltig zu senken und gleichzeitig kostengünstigen Wohnraum zu schaffen.

Zinsgünstige Kredite für den klimafreundlichen Neubau

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) setzt diese Mittel nun ein, um zinsgünstige Kredite zu ermöglichen. Interessenten können die Förderung für Neubauten mit kleinen bis mittleren Einheiten in Anspruch nehmen, vorausgesetzt, sie erfüllen die technischen Mindestanforderungen des Effizienzhausstandards 55 sowie weitere Anforderungen. Das Programm ist befristet bis zum 31. Dezember 2025.

Voraussetzungen für die Förderung

Um eine Förderung im Rahmen des KNN-Programms zu erhalten, müssen zahlreiche technische Mindestanforderungen erfüllt werden. Neben der Einhaltung des Effizienzhausstandards 55 soll die Wohnflächennutzung effizient gestaltet sein. Dies bedeutet, dass Wohnungen je nach Größe der Wohnfläche eine bestimmte Mindestanzahl an Zimmern aufweisen müssen. Zudem gelten Grenzwerte für bestimmte Kosten im Lebenszyklus des Gebäudes.

werte für bestimmte Kosten im Lebenszyklus des Gebäudes.

Zusätzlich sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Ausschluss fossiler Brennstoffe und Biomasse für die zentrale Wärmeerzeugung im Gebäude oder gebäudenah,
- Einhaltung der Anforderung an die Treibhausgasemissionen im Gebäudelebenszyklus entsprechend dem „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude PREMIUM“ (QNG-PREMIUM) beziehungsweise „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude PLUS“ (QNG-PLUS),
- Einhaltung der Flächengrenzwerte gemäß den „Technischen Mindestanforderungen“ sowie
- Einhaltung der Grenzwerte von ausgewählten gebäudebezogenen Kosten im Lebenszyklus gemäß den „Technischen Mindestanforderungen“.

Die Einhaltung dieser Standards muss von einem Experten für Energieeffizienz bestätigt werden. Die Bestätigung ist sowohl bei der Antragstellung als auch nach Fertigstellung des Baus oder Kaufs des Gebäudes erforderlich.

Wer kann die Förderung beantragen?

Die Förderdarlehen können über die jeweilige Hausbank beantragt werden. Der



Die zinsverbilligten Kredite sind an zahlreiche Anforderungen gebunden.

maximale Kreditbetrag beträgt 100.000 Euro pro Wohneinheit, und es stehen unterschiedliche Laufzeiten zur Verfügung – von vier bis zu 35 Jahren. Der Zinssatz ist verbilligt und wird in der Regel für zehn Jahre festgeschrieben. Antragsberechtigt sind Investoren und Ersterwerbber von neu errichteten Wohngebäuden. Dazu gehören Privatpersonen, Wohnungseigentumsgemeinschaften, gewerbliche und kommunale Unternehmen, Verbände und Kammern sowie Wohnungsbau-genossenschaften. Die Umsetzung des Bauvorhabens muss spätestens 36 Monate nach Vollauszahlung des Kredits abgeschlossen sein. *Matthias zu Eicken*

DER PODCAST VON HAUS & GRUND

Wohnen in Deutschland

Haus & Grund greift das Thema Wohnen mit einem eigenen Podcast auf. Die aktuellen Hörbeiträge geben kurz und kritisch Einblick zur Wohnungspolitik in Deutschland.

Es diskutieren mitunter kontrovers Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland mit Maximilian Flügge und wechselnden Gästen. Die Audio-Beiträge können unter <https://wohnenindeutschland.podigee.io/> zum sofortigen oder späteren Hören geladen werden.





Foto: SteveStock.adobe.com

GRUNDSTEUER

Neue Regelung ab 1.1.2025: Praktische Hinweise für den Zahlbescheid

Ab 1. Januar 2025 wird die Grundsteuer nach den reformierten Regeln gezahlt. Die ersten Zahlbescheide sind verschickt, weitere werden im Laufe des Januars und Februars 2025 folgen. Was ist Eigentümern jetzt zu raten?

Der Eigentümer sollte seinen Bescheid genau prüfen, ob

- die Angaben zur Immobilie stimmen, die Angaben aus dem vorangegangenen Wert- und Messbescheid richtig übernommen wurden und
- der Messbescheid korrekt mit dem zutreffenden, von der Gemeinde festgelegten und ab dem 1. Januar 2025 geltenden Hebesatz multipliziert wurde.

Wenn das alles stimmt, ist in der Regel ein gesonderter Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid (Zahlbescheid) nicht erforderlich. Der Widerspruch gegen den Zahlbescheid ist im Gegensatz zum Einspruch gegen den Wert- und Messbescheid gebührenpflichtig und auch daher zumeist nicht empfehlenswert.

Hintergrund: Die Grundsteuer muss auf Basis der erfolgten Bewertung und Bemessung auch dann gezahlt werden, wenn der Einspruch gegen die Bewertung noch offen ist. Mit dem Widerspruch kann nur die Berechnung, nicht mehr die Bewertung oder die Steuermesszahl, angegriffen werden. Wichtig: Die Grundstücksbewertung kann mit einem Widerspruch gegen den Grundsteuerzahlbescheid nicht mehr angegriffen werden.

Die Höhe des Hebesatzes ist eine kommunalpolitische Entscheidung der Gemeinde. Sie kann ihn nach eigenem Ermessen jährlich neu festlegen. In einigen Bundesländern haben die Finanzverwaltungen bereits sogenannte Transparenzregister veröffentlicht. Darin legen sie fest, mit welchen Hebesätzen die Gemeinden aufkommensneutral bleiben, also in Summe nicht mehr im Grundsteuertopf landen würden als vor der Grundsteuerreform.

Sibylle Barent

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit der HWG haben Sie einen vertrauensvollen Partner, der Sie dabei berät und begleitet. Die Vorteile eines Verkaufs durch uns liegen auf der Hand:

- Wir lassen den Verkaufswert Ihrer Immobilie zuverlässig ermitteln.
- Wir kennen uns im Markt aus und suchen Ihnen über Kooperationspartner den passenden Käufer für Ihr Objekt.
- Wir beraten Sie sachkundig beim Aufsetzen des Kaufvertrags.
- Wir und unsere Kooperationspartner nehmen Ihnen alle mit dem Verkauf verbundenen Tätigkeiten ab, wie Anzeigen, Angebotsabgaben, Besichtigungen und Vorbereitung für die notarielle Beurkundung.

Rufen Sie einfach an und lassen Sie sich unverbindlich beraten. Unser Name verpflichtet.

HWG Immobilien GmbH · eine Gesellschaft von Haus und Grund Saarbrücken e.V.
Bismarckstraße 52 · 66121 Saarbrücken · Telefon 0681 - 6 24 22 oder 0681 - 6 24 01 · Fax 0681 - 68 0 35 · E-Mail info@hwg-sb.de





MODULHÄUSER

Preiswert bauen – wie geht das?

Foto: sanchopanchol/stock.adobe.com

Wer im Internet nach preiswerten Angeboten für die eigenen vier Wände sucht, findet neben den typischen schlüsselfertigen Fertighäusern und den winzigen Tiny Houses immer häufiger auch Modulhäuser. Dabei wird zum Teil mit Preisen unter 100.000 Euro geworben. Aber was ist dran an diesen Offerten? Worauf sollten Bauherren bei Kauf und Bau eines Hauses achten?

100.000 Euro für ein ganzes Haus hören sich verlockend an. Ein solch niedriger Preis ist jedoch mit vielen Einschränkungen und einer sehr geringen Wohnfläche verbunden. Daneben benötigen Modulhäuser genauso wie herkömmlich errichtete Wohnhäuser ein Grundstück, auf dem sie stehen und Versorgungsanschlüsse für Trinkwasser, Abwasser, Strom sowie Medienanschlüsse (Internet, Fernsehen oder Telefonie). Hierfür müssen nicht nur die entsprechenden Anträge gestellt, Genehmigungen eingeholt und Verträge abgeschlossen, sondern auch die Kosten eingeplant werden.

Hauskosten

Modulhäuser sind vor allem deshalb günstiger als Massiv- und Fertighäuser, weil sie zu 90 Prozent in der Werkhalle vorgefertigt und in Serie produziert werden können. Die Produktionskosten sind dadurch geringer. Ein Modulhaus wird nach dem Baukastenprinzip aus ver-

schiedenen Modulen vor Ort zusammengesetzt. Jedes Modul ist eine vorgefertigte Raumzelle, die neben Decke und Wänden bereits mit Türen, Fenstern, Wand- und Bodenbelägen und weiteren Installationen ausgestattet ist. Die Preisuntergrenze eines Modulhauses liegt bei einem Quadratmeterpreis von 2.500 Euro. Realistische Angebote für ein schlüsselfertiges Einzelmodulhaus beginnen aber meist erst ab 3.000 Euro pro Quadratmeter. Denn die Preise hängen stark vom Ausstattungsgrad ab: Ein Modulhaus kann als einfaches Gästehaus, aber auch als vollwertiges und hocheffizientes Wohnhaus errichtet werden.

Grundstücks- und Nebenkosten

Die Grundstückspreise für Bauland in Deutschland variieren stark: Sie können wenige Hundert Euro bis zu mehreren Tausend Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche betragen. Nach dem Kaufpreis der Immobilie richten sich auch die

Notar- und Grundbuchkosten. Liegt der Kaufpreis allerdings unter dem sogenannten Verkehrswert, dann ist der Verkehrswert entscheidend. Die Notarkosten liegen bei 1,5 bis 2,0 Prozent des Kaufpreises beziehungsweise Verkehrswertes. Für den Grundstückskauf ist auch eine Grunderwerbsteuer zu entrichten. Deren Höhe unterscheidet sich von Bundesland zu Bundesland. Während in Bayern nur 3,5 Prozent fällig werden, beträgt die Grunderwerbsteuer u. a. im Saarland den derzeitigen Höchstsatz von 6,5 Prozent des Kaufpreises. Viel Geld kann gespart werden, wenn zunächst ein unbebautes Grundstück erworben wird. Dann fallen die Gebühren und Steuern nur auf den Kaufpreis des Grundstückes an, anderenfalls sind die Gebühren und Steuern auf den Grundstücks- und Hauspreis zu entrichten. Wird beim Immobilienkauf noch ein Makler hinzugezogen, dann können bis zu 3,57 Prozent des Kaufpreises als Provision fällig werden. Die Kos-

ten, die neben dem reinen Kaufpreis der Immobilie für Notar, Grundbuchamt, Grunderwerbsteuer und Maklerprovision hinzukommen, werden als Kaufnebenkosten bezeichnet. Summiert man diese, entstehen insgesamt Zusatzkosten von 9 bis 12 Prozent des Kaufpreises.

Versorgungs- und Medienanschlüsse

Die Kosten für die Versorgungs- und Medienanschlüsse hängen maßgeblich von der Lage des Grundstücks ab. Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn die nötigen Leitungen bereits in der Straße vor oder auf dem Grundstück liegen. Umso größer die Entfernung des Hauses zum Anschlusspunkt, desto teurer wird es. Zudem unterscheiden sich die Preise der einzelnen Versorgungsunternehmen. Für den Anschluss eines Einfamilienhauses ist etwa mit Kosten für Trinkwasser und Abwasser von jeweils 3.500 bis 5.000 Euro, für Strom von 2.000 bis 3.000 Euro und für den Medienanschluss (Glasfaser) von 700 bis 1.200 Euro zu rechnen. Im Normalfall muss man für die Versorgungs- und Medienanschlüsse insgesamt mit 10.000 bis 15.000 Euro rechnen.

Baugenehmigung

Bevor ein Haus fest aufgestellt und dauerhaft bewohnt wird, ist in Deutschland eine Baugenehmigung erforderlich. Dies gilt auch für Modulhäuser. Die Kosten für die behördliche Baugenehmigung betragen zumeist etwa 0,5 Prozent der kompletten Bausumme. Die Ausgaben für Planung und Vorbereitung des Bauantrags durch einen Architekten oder Bauingenieur belaufen sich bei Fertig- oder Modulhäusern auf 10 bis 15 Prozent der Bausumme. Angenommen das Haus kostet 150.000 Euro, dann entstehen für Bauantrag und Baugenehmigung Kosten von 10.000 bis 15.500 Euro.

Vor- und Nachteile

Ein Vorteil von Modulhäusern ist die kurze Bauzeit: Während das Haus in der Werkhalle entsteht, können parallel auf der Baustelle Bodenplatte oder Keller errichtet werden. Für den Transport eines Modulhauses vom Werk zum Grundstück über mehrere Hundert Kilometer können jedoch zusätzliche Kosten von mehreren Tausend Euro entstehen. Damit die Module über enge Straßen, durch

Tunnel oder Brücken transportiert werden können, sind ihre Abmessungen begrenzt. Das ist mit Qualitäts- und Komforteinbußen verbunden: geringes Platzangebot sowie einfache und eckige Bauformen. Grundsätzlich können Modulhäuser auch mehrstöckig als Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Dazu werden einzelne seriell gefertigte Module nebeneinander- oder auch übereinandergestellt. Allerdings gibt es wegen der Statik Einschränkungen: Mehr als sechs Geschosse übereinander sind zumeist nicht möglich. *Corinna Kodim*

TIPP

Um beim Kauf und Bau eines schlüsselfertigen Hauses alle relevanten Aspekte zu berücksichtigen, nutzen Sie den kostenlosen Bauvertrag, den Haus & Grund zusammen mit dem Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) entwickelt hat. Sie finden diesen auf der Internetseite von Haus & Grund: www.hausundgrund.de/efh-handwerk

PSD WohnKompass
Mehr Raum für deine Ideen.

PSD Bank

PSD SANIERUNGS GUIDE

Ihr Begleiter für die energetische Sanierung.
PSD-RNS.DE/SANREMO

HYBRIDVERSAMMLUNGEN IN DER GEMEINSCHAFT DER WOHNUNGSEIGENTÜMER

Bundesgerichtshof: Keine automatische Verpflichtung des Verwalters

Ein Verwalter ist nicht verpflichtet, von sich aus eine hybride Teilnahme an Eigentümerversammlungen zu organisieren oder in der Einladung darauf hinzuweisen, auch wenn ein Grundlagenbeschluss zur hybriden Durchführung vorliegt. Dies gilt zumindest, solange kein Wohnungseigentümer aktiv eine Online-Teilnahme verlangt. So hat es der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 20. September 2024 (V ZR 123/23) entschieden.



Foto: Peter Atkins/stock.adobe.com

Hybridversammlung: Eigentümer, die online teilnehmen möchten, müssen das aktiv verlangen

Der Fall: Am 4. März 2022 fand eine Eigentümerversammlung unter den pandemiebedingten 2G-Regeln (geimpft oder genesen) statt. Die Klägerin, die diese Bedingungen nicht erfüllte, verlangte die Annullierung der Versammlung. Es lag ein Grundlagenbeschluss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) zur Abhaltung von Hybridversammlungen vor. Dennoch wurde die Versammlung ausschließlich in Präsenz abgehalten. Die Klägerin focht die Beschlüsse an, weil die Einladung keine Möglichkeit zur hybriden Teilnahme ermögliche.

Entscheidungsgründe

Der BGH entschied zugunsten der Verwalterin und stellte klar, dass ein Grundlagenbeschluss gemäß § 23 Absatz 1 Satz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) zwar Wohnungseigentümern die Möglichkeit einer hybriden Teilnahme an Eigentümerversammlungen einräumt, jedoch keine Verpflichtung des Verwalters begründet, diese Teilnahmeoption proaktiv anzubieten. Der Verwalter ist berechtigt, abzuwarten, bis ein Wohnungseigentümer explizit eine Online-Teilnahme verlangt und muss diese Möglichkeit nicht von sich aus in der Einladung erwähnen oder umsetzen. Das Fehlen einer hybriden Teilnahmeoption führe nicht zu einem Ladungsmangel. Schließlich wies der BGH darauf hin, dass Verstöße gegen Vorschriften zur Ladung im Regelfall lediglich die Anfechtbarkeit, nicht jedoch die Nichtigkeit der gefassten Beschlüsse zur Folge haben.

Abgrenzung zur Online-Versammlung

Nach § 23 Absatz 1 Satz 2 WEG können hybride Versammlungen auf Grundlage eines Mehrheitsbeschlusses stattfinden, bei denen einzelne Wohnungseigentümer online teilnehmen. Dabei bleibt der Ort der Versammlung der Präsenzort. Reine Online-Versammlungen hingegen wurden erst zum 17. Oktober 2024 mit der Regelung des § 23 Absatz 1a WEG eingeführt. Sie setzen einen Beschluss der Wohnungseigentümer voraus, der mit

HAUS & GRUND MEINT

Das Urteil stärkt die Rechtsposition der Verwalter und reduziert ihren organisatorischen Aufwand. Die Verantwortung für die Aktivierung hybrider Formate liegt eindeutig bei den Wohnungseigentümern, die ihr Recht auf Online-Teilnahme aktiv geltend machen müssen. Sofern kein rechtzeitiger Antrag gestellt wird, bleibt die Präsenzversammlung der Regelfall. Von zentraler Bedeutung ist mithin die Unterscheidung zwischen hybriden und reinen Online-Versammlungen. Während hybride Versammlungen stets an einen physischen Präsenzort gebunden sind, entfällt dies bei reinen Online-Versammlungen gemäß § 23 Absatz 1a WEG, welche jedoch einen Beschluss mit Dreiviertelmehrheit erfordern. Die strenge Differenzierung und Überprüfung der jeweiligen Beschlusskompetenz ist empfehlenswert, um Rechtskonflikte, Ladungs- und Beschlussmängel zu vermeiden.



einer Dreiviertelmehrheit gefasst wird und regelmäßig erneuert werden muss. Anders als bei der hybriden Veranstaltung führt bei der reinen Online-Versammlung nach § 23 Absatz 1a WEG ein Verstoß gegen die zugrunde liegende Beschlussfassung in der Regel zur Nichtigkeit der Beschlüsse. Faktisch dürfte es gar nicht erst zu Beschlüssen kommen, wenn die Wohnungseigentümer im Vorfeld nicht darüber informiert wurden, wie sie online an der Eigentümerversammlung partizipieren können. *Luisa Peitz*

INDEXZAHLEN

Verbraucherpreisindex – Deutschland

Basisjahr 2020 (100 P)

Oktober 2024	120,2
November 2024	119,9

Verbraucherpreisindex – Saarland

Basisjahr 2020 (100 P)

Oktober 2024	119,6
November 2024	119,4

FENSTERTAUSCH IN DER EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Verlagerung der Entscheidungskompetenz auf den Verwalter ist rechters

Wohnungseigentümer können die Entscheidung über die Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum auf den Verwalter übertragen, ohne dabei jedes Detail zu beschließen. Das entschied der Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Urteil vom 5. Juli 2024 (V ZR 241/23).

Die beklagte Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) hatte zunächst einen Sachverständigen mit einem Gutachten beauftragt, in welchem dieser die Erneuerung der Außenfenster nach der jeweiligen Dringlichkeit auflisten und ein Leistungsverzeichnis für die entsprechenden Maßnahmen anfertigen sollte. Zudem wurde der Sachverständige beauftragt, Angebote von Firmen für diese Erneuerungsmaßnahmen einzuholen. Allerdings kam es zu diesem Zeitpunkt nicht zu einer Beauftragung einer Firma.

GdWE beschließt, Verwaltung neu zu beauftragen

Daraufhin ermächtigte die Eigentümerversammlung durch Beschluss die Verwaltung mit dem erneuten Einholen von Angeboten und der Beauftragung einer Firma zur Erneuerung der Fenster. Die Kläger, Mitglieder der GdWE, wehrten sich nun im Wege der Anfechtungsklage gegen den Beschluss, weil die übertragene Ermächtigung zu weit gehe und die Sanierungsmaßnahme insbesondere im Hinblick auf die Einzelkosten und die technische Ausgestaltung der Fenster nicht hinreichend bestimmt sei. Auf das Gutachten des Sachverständigen sei in dem Beschluss nicht explizit Bezug genommen worden.

Weitreichende Übertragung der Kompetenzen auf die Verwaltung rechters

Der BGH erkannte den Beschluss nun für wirksam an. Die Kompetenzverlagerung auf die Verwaltung war laut Gericht



Foto: Fiedelis/stock.adobe.com

Die Eigentümer können dem Verwalter den Austausch der Fenster und die Einzelheiten der Ausführung übertragen.

rechtmäßig. Zwar treffe die Pflicht der Umsetzung von Beschlüssen die GdWE. Jedoch erfülle diese ihre Aufgaben durch ihre Organe. Organ für die Ausführung ist der Verwalter.

Die fehlende Bezugnahme auf die Prioritätenliste und das Leistungsverzeichnis des Gutachters bei der Beschlussfassung befand das Gericht für unschädlich. Es entspreche ohnehin der ordnungsgemäßen Verwaltung, dass der Verwalter als Organ der GdWE solche Unterlagen in die Entscheidungsfindung einzubeziehen habe.

Anna Katharina Fricke

DIREKT GECHECKT,

und sofort das Ergebnis bekommen.

Bei Techem bekommen Sie Ihre Abrechnung nach Minuten, woanders erst nach Tagen. Mehr erfahren unter techem.de/direktgecheckt



techem



Unsere Kunden bewerten die Heizkostenabrechnung von Techem auf der Plattform Trustpilot mit **Hervorragend**.

GARAGENNUTZUNG

Was darf eigentlich in einer Garage stehen?

Garagen gelten als Stellplätze und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Wir erläutern die wichtigsten Regeln rund um deren rechtmäßige Nutzung.

Darf in einer Garage nur ein Auto stehen, oder kann ich auch mein Motorrad dort parken?

Die Nutzung der Garage darf nicht im Widerspruch zu den öffentlich-rechtlichen Normen stehen. In erster Linie sind die Vorschriften der Landesbauordnung einzuhalten. In vielen Bauordnungen wird die Anzahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen bestimmt. Besteht eine solche bauordnungsrechtliche Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen, spricht man von einem „notwendigen“ Stellplatz. Eine Garage gilt dabei als eine besondere Form eines Stellplatzes. Oftmals werden diese Regelungen durch Verordnungen und Satzungen ergänzt. Solche Regelungen gibt es auch für das Abstellen von Fahrrädern.

Handelt es sich also um einen notwendigen Stellplatz, dann darf dieser grundsätzlich nicht zweckentfremdet werden. Ein notwendiger Stellplatz ist zunächst für das Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmt. Motorräder dürfen also auch in einer Garage geparkt werden. Bei notwendigen Fahrradstellplätzen gilt im Wesentlichen das Gleiche. Sie sind zum Abstellen von Fahrrädern bestimmt. Ob Fahrräder auch in der Garage stehen dürfen, hängt im Wesentlichen von den ergänzenden Regelungen ab.

Wenn ich kein Auto habe, darf ich meine Garage dann zum Lagern von anderen Gegenständen, wie zum Beispiel Möbeln und Umzugskisten, nutzen?

Bei notwendigen Garagen ist das grundsätzlich nicht möglich, denn die Nutzung als Lagerfläche ist hier nicht vorgesehen. Wird die Garage zum Lagern von Möbeln genutzt, handelt es sich regelmäßig um Zweckentfremdung. Die zuständige Behörde kann die Entfernung der abgestellten Dinge anordnen und auch ein Zwangsgeld für den Fall der Zuwiderhandlung anordnen.

Entscheidend ist, dass ein Kraftfahrzeug dort abgestellt werden kann. So dürfen auch Winterreifen oder Dachgepäckträger in der Garage gelagert werden, sofern ausreichend Platz dafür vorhanden ist. Sind Stellplätze nicht planungsrechtlich vorgeschrieben, müssen sie auch nicht diesen Zweck erfüllen und es können andere Dinge dort abgestellt oder gelagert werden.

Bin ich verpflichtet, mein Auto in der Garage oder auf dem Stellplatz abzustellen, oder kann ich das Fahrzeug auch auf der Straße parken und meinen Stellplatz leer stehen lassen?

Es gibt keine Pflicht, in der Garage zu parken. Das Fahrzeug kann auch an



Foto: Kirill Gorlov/stock.adobe.com

Viele Eigentümer und Mieter sind sich der Nutzungsbeschränkungen nicht bewusst.

einem anderen Ort abgestellt werden. Die zunehmende öffentliche Parkraumbewirtschaftung macht es allerdings nicht attraktiver, das Fahrzeug dort abzustellen. *Inka-Marie Storm*

FAZIT VON HAUS & GRUND

Die Garage ist kein Lagerraum, wenn die dafür vorgesehenen Räume wie Keller und/oder Dachboden bereits ausgelastet sind. Beschwerden von Nachbarn oder Vermietern über unsachgemäße Lagerung sollte man ernst nehmen, um Anzeigen und eine etwaige Räumungsverfügung mit Bußgeldandrohung zu vermeiden.

TIEFERGELEGTE GARAGE

Verändertes Bodenniveau wird zum neuen Maßstab für die Wandhöhe

Für den Bau einer Grenzgarage zum Nachbargrundstück hin gelten bestimmte Vorschriften bezüglich der Wandhöhe. Doch was ist, wenn dieser Neubau „tiefergelegt“ wird? Diese Frage musste die Fachgerichtsbarkeit beantworten (Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Aktenzeichen 8 S 702/19).

Der Fall: Als eine neue Grenzgarage errichtet wurde, grub man zuvor das Gelände auf dem Baugrundstück ab. Und es stellte sich die rechtliche Frage, ob nunmehr das neue, tiefere Bodenniveau als unterer Bezugspunkt maßgeblich sei oder vielleicht doch die tatsächlich vorhandene Geländeoberfläche vor Beginn der Bauarbeiten.



Das Urteil: Der Verwaltungsgerichtshof entschied, dass man sich an dem neuen Bodenniveau der tiefergelegten Garage orientieren müsse. Das Gesetz lasse keinen Spielraum für eine weitergehende Berücksichtigung früherer Geländebeziehungen.

LBS

WOHNRAUMMIETRECHT

Wann können Vermieter die Untervermietung grundsätzlich untersagen?

Ob rechtliche Vorgaben, Zustimmungspflichten oder potenzielle Risiken – die Untervermietung von Wohnraum bringt Herausforderungen mit sich, und in einigen Fällen darf ein Vermieter die Untervermietung grundsätzlich verweigern. Wir erklären die rechtlichen Rahmenbedingungen.

Muss der Vermieter die Untervermietung erlauben?

Die Untervermietung muss der Vermieter nicht erlauben, wenn der Mieter beispielsweise eine Mietwohnung für Feriengäste anbieten möchte. Eine solche Nutzung kann oftmals aufgrund von bauordnungsrechtlichen Regelungen oder auch aufgrund von Zweckentfremdung unzulässig sein und mit Bußgeld bestraft werden. Gleiches gilt, wenn der Mieter die Wohnung mit Gewerbemietvertrag untervermieten, also der Untermieter beispielsweise die Wohnräume als Büro nutzen möchte. Auch diese Nutzung ist regelmäßig nicht zulässig.

Darf der Vermieter die Untervermietung untersagen?

Auch darf der Vermieter seine Zustimmung zur Untervermietung der gesamten Wohnung verweigern (§ 540 des Bürgerlichen Gesetzbuches, BGB). Will der Mieter hingegen nur einen Teil seiner Wohnung untervermieten, hat er regelmäßig einen Anspruch gegen seinen Vermieter, ihm dies zu gestatten (§ 553 BGB). Dafür muss er nur ein berechtigtes Interesse vorweisen. Ein berechtigtes Interesse liegt beispielsweise vor, wenn der Mieter

- für eine bestimmte Zeit ins Ausland gehen möchte;
- einen Mitbewohner aufnehmen möchte, weil die Wohnung nach einer Trennung zu groß und zu teuer ist,
- die Wohnung als Zweitwohnung nutzen möchte, weil diese in der Nähe des Arbeitsortes liegt,
- einen Lebenspartner aufnehmen möchte (BGH, Urteil vom 21. November 2023, VIII ZR 88/22).

Der Vermieter muss regelmäßig seine Zustimmung zur Untervermietung eines Teils seiner Wohnung erteilen, es sei denn, er hat gegen die aufzunehmende Person berechtigte Einwände vorzubringen. Auch eine Überbelegung muss nicht gestattet werden.

Kann der Vermieter einen Zuschlag zur Miete verlangen, wenn er die Erlaubnis zur Untervermietung erteilt?

Einige Gerichte haben es anerkannt, dass der Vermieter einen Zuschlag zur Miete verlangen darf. Es gibt aber auch Richter, die die Auffassung vertreten, dass ein solcher Zuschlag nur dann zulässig vereinbart werden kann, wenn mit der Untervermietung eine größere Abnutzung verbunden ist.

Wird der Untermieter auch Mietpartei?

Nein, der Hauptmieter und der Untermieter schließen einen eigenen Mietvertrag. Der Hauptmieter trägt also allein das Risiko aus diesem Mietverhältnis. Der Hauptmieter bleibt Miet-



Foto: s-motive/stock.adobe.com

Untervermietung: Können Mieter ein berechtigtes Interesse nachweisen, ist der Vermieter zur Zustimmung verpflichtet.

partei im Hauptmietverhältnis mit dem Vermieter und ist Ansprechpartner. Er allein muss die Pflichten aus diesem Vertrag erfüllen. Ein Durchgriffrecht des Vermieters auf den Untermieter besteht nicht.

Welche Nachweise darf ein Vermieter einfordern, wenn der Mieter die Erlaubnis zur Untervermietung beantragt?

Die vollständigen Namen aller einziehenden Personen sind dem Vermieter mitzuteilen. Sollte es zu einer Räumungsklage kommen, müssen bei einer anschließenden Vollstreckung alle in der Wohnung lebenden Personen bekannt sein, ansonsten kann die Vollstreckung scheitern.

Kann der Mieter auch Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung einer Einzimmerwohnung haben?

Der Mieter hat sogar Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung einer Einzimmerwohnung, wenn er einen Schlüssel behält und ihm der Zugang zur Wohnung jederzeit möglich ist. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Schutzzweck auch Einzimmerwohnungen erfasse, da das Gesetz den „verbleibenden Anteil der Wohnung“ weder quantitativ noch qualitativ begrenzt. Der Mieter habe durch das Zurücklassen einiger seiner persönlichen Dinge und den Einbehalt eines Wohnungsschlüssels seinen Besitz an der Wohnung nicht vollständig aufgegeben. Insofern habe er die Wohnung auch nur teilweise untervermietet (BGH, Urteil vom 13. September 2023, VIII ZR 109/22).

Inka Storm

VORSICHT BEIM KAUFVERTRAG

Probleme bei zugesicherter Eigenschaft

Am 27.3.2024 schlossen A als Verkäufer und B als Käufer vor einem Notar in Saarbrücken einen Kaufvertrag über ein dort gelegenes Hausgrundstück. Im Grundbuch ist es als Hof- und Gebäudefläche beschrieben. Ausweislich der notariellen Urkunde hat der Erwerber sich eingehend vom Zustand des Vertragsgegenstandes überzeugt. Dabei wurde die Renovierungsbedürftigkeit bestätigt. Aus dem Inhalt des Kaufvertrages ist zu schließen, dass auch über den Zustand der Heizungsanlage gesprochen wurde. Sie konnte nicht in Betrieb genommen werden, laut Auskunft des Verkäufers wegen Mangels an Heizstoff.

Im Kaufvertrag heißt es: Er – der Käufer – meinte, es befinde sich derzeit kein Öl in der Heizung. Die Anlage sei aber trotzdem funktionstüchtig. Der Käufer zahlte den Kaufpreis. Mit diesem Akt sind Besitz und Nutzungen auf ihn übergegangen. Dem B wurde die Liegenschaft übergeben. Er zog dort mit Frau und zwei minderjährigen Kindern ein.

Im Oktober ergab sich wegen niedriger Temperaturen die Notwendigkeit, die im Haus befindliche Heizungsanlage in Gang zu setzen. B beschaffte das Öl, das bislang fehlte. Dem Käufer gelang es jedoch nicht, die Heizung funktionsfähig zu machen. Er zog daher einen Fachmann zu Rate, einen Handwerker aus der Fachrichtung Heizung und sanitäre Anlagen. Der Kundendienstesatz war am 28.10.2024. In den Reportunterlagen lesen wir: „Die Ausführungen der Arbeiten mussten abgebrochen werden, da bei der Reinigung des Ölkessels... festgestellt wurde, dass der Wärmedämmblock der Kesseltüre teilweise nicht mehr vorhanden ist.“

Weiter äußert sich der Experte dahingehend, dass der vorgefundene Heizkessel 1987 gebaut wurde. Und dass die aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz vorschreiben, dass Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, erneuert werden müssen.



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

Der Käufer setzte sich mit dem Verkäufer in Verbindung und meldete diesem, dass entgegen der vereinbarten Zusicherung die Heizungsanlage nicht funktionstüchtig sei. Bei der Beschreibung „funktionstüchtig“ handelt es sich rechtlich um eine zugesicherte Eigenschaft. Fehlt sie, greifen die Gewährleistungsansprüche des Käufers. Er kann dann in erster Linie eine Nacherfüllung fordern, hilfsweise Schadensersatz (§ 437 Ziffer 3 BGB). Wegen winterlicher Temperaturen ist der sofortige Austausch der Heizungsanlage geboten. Dies hat der Käufer veranlasst. Eine Nacherfüllung ist somit nicht mehr möglich. Die Ansprüche des B reduzieren sich auf Schadensersatz.

Bemessung des Schadens richtet sich nach dem Zeitwert

Eine neue Heizungsanlage kostet gemäß Angebot der angesprochenen Heizungsfirma inklusive Mehrwertsteuer 11.825,07 Euro. Eine Bemessung des Schadens dürfte sich nach dem Zeitwert der jetzt ausgetauschten Anlage in Verbindung mit der Garantie, sie sei funktionstüchtig, richten. Ohne den Defekt der Kesseltüre wäre die Anlage noch zu gebrauchen gewesen.

IMPRESSUM

Haus & Grund

Das Magazin für Haus & Grund Saarland
77. 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, Postfach 103140, 69021 Heidelberg

Redaktion:

Hartmut Mertens
Rechtsanwalt Norbert Behle (verantwortlich)
(Anschrift Saarbrücken wie zuvor)

Anzeigen:

Kirsten Ebert (verantwortlich)
(Anschrift Saarbrücken wie zuvor)
Gültig ist der Medienplaner vom 1. 1. 2025

Beilagenanlieferung:

Packen und Schicken Service GmbH
Am Floßbach 15, 67112 Mutterstadt

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-



III. Quartal
2024

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

Diese Ausgabe enthält eine Gesamtbeilage von RSD Reisedienst.

Ein Gegenstand, der noch nützlich ist, kann trotz Alters niemals auf null abgeschrieben sein. Zumindest bleibt ein Restwert von 20 Prozent. Dieser dürfte sich in dem besprochenen Fall aber durch die Zusicherung der Funktionsfähigkeit erhöhen. Bei dieser Zusage kann man auch die Garantie erkennen, dass die Anlage nach den oben zitierten Sätzen eigentlich ausgetauscht werden müsste. Es ist nun Aufgabe der Kaufvertragsparteien sich zusammenzuraufen, um ein für beide Seiten tragbaren Kompromiss zu finden.

Haus & Grund Saarbrücken

Telefon: 0681 / 66 83 7-0

Fax: 0681 / 66 83 7-16

E-Mail: info@hausundgrund-saarbruecken.de

Anwaltskanzlei Hoffmann

Telefon: 0681 / 68 66 33 40

Fax: 0681 / 68 89 09 01

E-Mail: info@anwaltskanzlei-hoffmann.com

NEUNKIRCHEN

www.haus-und-grund-neunkirchen.de

Weihnachtspause der Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle des Haus- und Grundeigentümergevereins Neunkirchen ist in der Zeit vom 23. Dezember bis 3. Januar geschlossen. Ab dem 6. Januar 2025 sind wir wieder zu den gewohnten Zeiten für Sie da.

Wir wünschen allen Mitgliedern ein erfolgreiches Jahr 2025.

OSTSAAR / PFALZ

www.haus-und-grund-ostsaar.de

Ordentliche Mitgliederversammlung

Einladung zur ordentliche Mitgliederversammlung des Haus & Grund-Vereins Ostsaar/Pfalz für **Dienstag, 14. Januar 2025, 17.00 Uhr**, im events Voltmer Immobilien (ehemalige Holzkirche), Niederbexbacher Straße 25b, 66539 Neunkirchen.

Der Verein lädt seine Mitglieder hiermit mit folgender **Tagesordnung** ein:

1. Begrüßung
2. Rechenschaftsbericht des Vorstandes
3. Vortrag „Nachbarrecht im Saarland“
4. Verschiedenes

Dr. Ralf Heydrich (1. Vorsitzender)

Michaela Hanzlik,
Haus & Grund-Mitglied seit 2005

Mieter- Solvenzcheck? Dafür hab ich jemanden!

Wer neue Mieter sucht, sollte kein Risiko eingehen. Schutz vor Mietausfällen und möglichen gerichtlichen Auseinandersetzungen mit hohen Folgekosten bietet der Mieter-Solvvenzcheck, der zahlungskräftige wie zahlungswillige Vertragspartner identifiziert und so den Vermieter schützt.

Unser Antragsformular finden Sie auf www.hug-saarland.de,
oder sie rufen uns an: 0681/66837-0.

Recht & Steuern | Vermieten & Verwalten | Bauen & Renovieren | Technik & Energie



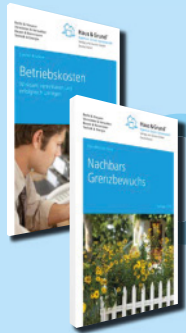
Haus & Grund®

Eigentum.Schutz.Gemeinschaft.



Mitglieder werben Mitglieder

Haus & Grund empfehlen und Prämie sichern



Stefanie Trede und Jan Ratjen,
Haus & Grund-Mitglieder seit 2021



Haus & Grund empfehlen und eine Prämie sichern. Machen Sie mit und suchen Sie sich eine Prämie aus.

Ihr Prämienantrag

Wenn Sie ein Neu-Mitglied geworben haben, füllen Sie bitte den Prämien-coupon aus und geben diesen dann entweder in der Geschäftsstelle Ihres Haus & Grund-Vereins ab oder schicken ihn per Post dorthin. Ihr Verein veranlasst die Zusendung der Prämie an Sie.

Wichtig: Der Werbende muss Haus & Grund-Mitglied sein! Mitarbeiter und Vorstandsmitglieder der Haus & Grund-Organisation sowie deren Angehörige sind von der Teilnahme ausgeschlossen. Ein Prämienanspruch besteht nicht, wenn der Geworbene innerhalb der letzten 12 Monate aus dem Haus & Grund-Verein ausgetreten ist.

Ihre Prämie

Bitte kreuzen Sie hier Ihre gewünschte Prämie an. Die Lieferzeit kann zwischen drei und sechs Wochen betragen. Sollte eine Prämie vergriffen sein, erhalten Sie einen gleichwertigen Ersatz.

01 Haus & Grund-Ratgeber

- Betriebskosten
- Die Mietfibel
- Nachbars Grenzbewuchs
- Beauftragung eines Handwerkers
- Die Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs

02 Wetterstation

03 Grillset

04 Küchenwaage

PRÄMIENCUPON

Angaben werbendes Mitglied

Vorname/Name

Straße/Hausnummer

Unterschrift

PLZ

Ort

Mitgliedsnummer (sofern bekannt)

Diese Daten werden ausschließlich zum Zweck des Prämienversandes an den Versender Haus & Grund Deutschland übermittelt. Dort werden diese Daten nach dem Versand gelöscht.

Ich habe folgendes Mitglied geworben

Vorname/Name

Straße/PLZ/Ort

Altenkessel: Am **Freitag, dem 7. Februar** findet im ehemaligen Rathaus, Gerhardstr. 7, 1. Stock, in den Räumen des VVA, in der Zeit von 17–18 Uhr die nächste Sprechstunde statt. Die Sprechstunde im Januar entfällt. Telefon: 06898 82666.

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

Dillingen/Merzig: Bürozeiten sind Montag und Mittwoch von 10 bis 12 Uhr, Telefonnummer 06831/6985360. Adresse Geschäftsstelle: Hüttenwerkstr. 19, 66763 Dillingen, Internet: www.hug-dillingen.de

Dudweiler-Herrensohr-Jägersfreude: Sprechstunde nach Vereinbarung mit dem 1. Vorsitzenden, Rüdiger Neumann, Saarbrücker Straße 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 1. Vorsitzenden, Günter Deutsch, Tel. 06809 7354.

Heiligenwald–Landsweiler-Reden: Die Sprechstunden finden nach telefonischer Vereinbarung mit dem Vorsitzenden Klaus Bernd Barois unter der Telefon-Nummer 0173 2872839 statt.

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

Saarpfalkreis in Homburg: Unsere Sprechstunden finden jeden 1. Dienstag im Monat von 16.15 bis 18 Uhr im Rathaus der Stadt Homburg im Zimmer 104 statt. Die Beratungsstunden in Blieskastel müssen ab September 2024 bis auf weiteres entfallen. Infos zu unserem Verein im Internet: www.hausundgrund-homburg.de E-Mail: hausundgrund-homburg@web.de

Klarenthal-Krughütte: Die nächste Sprechstunde findet am **Dienstag, dem 4. Februar 2024** in den Räumen der AWO, Am Rathaus in Klarenthal in der Zeit von 17.00 bis 18.00 Uhr statt. In dringenden Fällen ist RAin Christiane Hoffmann unter der Tel.-Nr. 0681-68663340 oder E-Mail hugklarenthal@kabelmail.de zu erreichen. Die Sprechstunde im Januar entfällt.

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

Völkinger Hütte, Hochofengruppe



Foto: Oliver Dietze

Ostsaar/Pfalz: Sprechstunden finden von Montag bis Freitag, nach telefonischer Vereinbarung statt. Öffnungszeiten der Geschäftsstelle Lutherstraße 14, 66538 Neunkirchen: Montag bis Donnerstag von 8.00–12.00 Uhr und von 13.00–17.00 Uhr, Freitag von 8.00–12.00 Uhr und von 13.00–15.00 Uhr. Telefon-Nummer: 06821/92 10 92, E-Mail: info@haus-und-grund-ostsaar.de Internet: www.haus-und-grund-ostsaar.de

Ottweiler: Beratung nach telefonischer Vereinbarung mit dem 1. Vorsitzenden Rechtsanwalt Dierk Schramm, Telefon 06824/9319090.

Quierschied: Jeden ersten und letzten Mittwoch im Monat nach telefonischer Terminvereinbarung im Nebenraum des Gasthauses „Al Bacio“, Rathausplatz 3 in Quierschied. Die Beratung der Mitglieder unseres Vereins in allen den Haus- und Grundbesitz betreffenden Fragen erfolgen durch die Vorsitzende Kristina-Marisa Uth und den 2. Vorsitzenden Dr. Ralf Heydrich. Tel.: **06821-921092**, E-Mail: quierschied@hug-service-saarpfalz.de Internet: www.haus-und-grund-quierschied.de

Riegelsberg: Die Beratung in Fragen des Mietrechts erfolgt nach telefonischer Vereinbarung unter Telefon 06806-600161 bei Rechtsanwalt Sebastian Hamm, Talstraße 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, Bismarckstraße 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 Pavillonstraße 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 bis 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 telef. Terminvereinbarung am **Mittwoch von 16 bis 18 Uhr** durch unseren 1. Vorsitzenden, Rechtsanwalt Joachim Hahn, statt. Telefon 06894-6522, Postanschrift Kaiserstr. 37, 66386 St. Ingbert, E-Mail: hausundgrund-st.ingbert@t-online.de Internet: hausundgrund-igb.de

St. Wendel: Die Beratung erfolgt unter der Adresse in 66606 St. Wendel, Bahnhofstr. 10-14 nach vorhergehender Terminvereinbarung unter der Tel.-Nr. 06851/9779090, Fax: 06851/9779097, E-Mail: info@haus-und-grund-st-wendel.de Internet: www.hug-st-wendel.de

Spiesen-Elversberg: Sprechstunden finden nach Anmeldung unter Nr. 06821 78532 mit dem 1. Vorsitzenden Wolfgang Korte jeden 1. Mittwoch im Monat im Rathaus Café – Spiesen von 14.00 bis 16.00 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, Telefon: 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, Bismarckstraße 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 bei dem 1. Vorsitzenden Dieter Röhliger, Feldstraße 36, 66687 Wadern /Bardenbach, Telefon 0170 4801317, E-Mail info@hug-hochwald.de

Wadgassen, Bous, Überherrn: 1. Vorsitzender Edgar Revelant, postalische Anschrift: Kreuzgartenstraße 9, 66787 Wadgassen, Telefon 06834-57 99 229, Telefax 06834-961663, E-Mail: info@hug-wadgassen.de Website: www.hausundgrund.de/verein/wadgassen-bous-ueberherrn



Foto: slavun/stock.adobe.com

NEUE KÜCHENTRENDS

Die Mischung macht's

In neuen Küchen lassen sich moderne Elemente gut mit Holz in verschiedenen Farben und Formen kombinieren. Das bringt noch mehr Wohnlichkeit.

Wir wissen es alle: In der Küche enden nicht nur die besten Partys, dort fangen sie in der Regel auch an. Hier wird gekocht, gegessen, gefeiert. Und im Alltag mutiert die Küche immer öfter auch zum Homeoffice. „Die Küche steht heute im Mittelpunkt des Hauses“, weiß Volker Irle, Geschäftsführer der AMK – Arbeitsgemeinschaft Die Moderne Küche e. V. Das spiegelt sich auch in den neuesten Einrichtungstrends wider.

Umso wichtiger ist es, sich bei der Planung ausreichend Zeit zu nehmen und den Rat von Fachleuten einzuholen. Sie kennen die neuesten Trends, den aktuellen Stand der Technik und können so helfen, Form und Funktion in Einklang zu bringen.

Es wird noch wohnlicher

Doch wie sehen die neuesten Trends für 2025 aus? „Die Einrichtung wird noch wohnlicher und gemütlicher – passend zu den rauen Zeiten da draußen“, erklärt Jan Kurth, Geschäftsführer des Verbandes der Deutschen Küchenmöbelindustrie. „Und beim Design der Küchen sind die leiseren und helleren Töne wie beispielsweise Beige verstärkt angesagt“, fügt er hinzu. Überhaupt dominieren

erdige Töne – neben Beige sind es auch Grün- und Grautöne, die beliebt sind. Auch Klassiker wie Weiß oder Schwarz sind nach wie vor zu sehen. Letztere werden neuerdings auch mit Bronze kombiniert, etwa bei den Griffen. Küchengeräte wie Backöfen oder Mikrowelle gibt es seit Neuestem auch im sandigen Farbton Pearlbeige.

Oberflächen

Kombiniert werden diese Farbtöne häufig mit Holzoberflächen, gerne als Massivholz, wobei unzählige unterschiedliche Hölzer in verschiedenen Farbschattierungen zum Einsatz kommen. Manche Hersteller machen auch mit besonderen Designs wie etwa dem Wiener Geflecht auf sich aufmerksam. Aber auch Furnier oder Holznachbildungen werden genutzt. Dabei sieht man das nachhaltige Material Holz nicht nur an den Fronten, sondern zunehmend auch in den Schränken

bei Schubladen und Auszügen. Und an Arbeitsplätzen und in Nischendekoren kommen nach Branchenangaben zunehmend Steinoptiken zum Einsatz. Weiterhin sind bei den Fronten auch nach wie vor matte, grifflose Oberflächen gefragt, auf denen sich keine Fingerabdrücke abzeichnen. Daneben stechen Fronten mit einer Rillenstruktur in allen möglichen Farben und Materialien hervor. Dabei sind sie heute häufig durchgehend und bis zu 2,60 Meter hoch. Als neues Material für Küchenfronten zieht Linoleum ein.

Runde Formen wieder gefragt

Schaut man sich auf Küchenmessen um, dann sticht immer noch minimalistisches Design ins Auge. Aber auch der moderne Landhausstil mit teilweise noch zierlicheren Rahmenfronten bleibt gefragt. Kombiniert werden die Fronten gern mit hohen Vitrinenschränken. Im Kommen sind ebenfalls wieder runde Formen – etwa abgerundete Theken.

Neu: Kratzfeste Kochfelder

Bleibt die Technik. Hier spielt das Design gleichermaßen eine wichtige Rolle. „Koch-

Badewannen-Doktor
Behindertengerechter Umbau von
Badewanne auf Duschfeld
-barrierefrei-

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



felder sind nicht nur zunehmend matt, sie passen sich in Struktur und Farbe auch immer mehr der Arbeitsplatte an“, erläutert Irle. Und das Beste: Viele Hersteller bieten inzwischen kratzfeste Kochfelder an. Auch wird der Dunstabzug heute zunehmend in das Kochfeld integriert.

Als Beitrag zur Nachhaltigkeit beschreiben viele Hersteller integrierte Wasserfiltersysteme. Mit ihnen wird das Trinkwasser nicht nur gefiltert, sondern es lässt sich auch mit Kohlensäure versetzen. Das Transportieren von Wasserflaschen gehört damit der Vergangenheit an.

Die Welt wächst zusammen

Auch Einflüsse aus anderen Teilen der Welt finden sich in den neuen Küchen. Während in Amerika der Spülstein nie aus der Mode kam, zieht er bei uns jetzt mit neuen Formen und Farben wieder verstärkt ein.

Von Nordamerika mag auch ein anderer Trend kommen: Kühlschränke und Kühl-



Foto: coralimages/stock.adobe.com

Mit der Kombination aus Holz, Stein und Glas wird nicht nur für die Zubereitung der Speisen, sondern auch für sonstige Tätigkeiten eine geeignete Grundlage geschaffen.

kombinationen werden nicht nur höher, sondern auch breiter – und bieten so deutlich mehr Platz.

Und wie in allen Räumen ist auch in der Küche die Beleuchtung entscheidend. „Wenn ich in der Küche koche, möchte

ich ein helles Licht haben, und wenn ich es mir gemütlich mache, möchte ich eine Stimmungsbeleuchtung“, erläutert Volker Irle. Mit smarten Lichtsystemen sei dies kein Problem. Auch wer nur vorhat, seine Küche ein wenig aufzupeppen, sollte an die Beleuchtung denken. *Karin Birk*

Stressfreie Mietverhältnisse?

Auf den richtigen Vertrag kommt es an!



Mietverträge von Haus & Grund

bundesweit gültig / inkl. der aktuellsten BGH-Urteile

Auch online sind die Verträge rund um die Uhr erhältlich, und zwar unter: www.vermiederservice-saarland.de



Foto: Danicha/stock.adobe.com

ARMATUREN UND BRAUSEN

Wasser marsch!

Armaturen und Brausen vereinen Funktionalität und Design und tragen zur Atmosphäre in Küche und Bad bei. Während sie in der Küche hauptsächlich auf Flexibilität und Hygiene ausgerichtet sind, liegt der Fokus im Bad auf Komfort und Wellness. Moderne Technologien machen die Elemente immer benutzer- und umweltfreundlicher. Um möglichst lange Freude daran zu haben, sollte man auf einige Dinge achten.

Einer der wichtigsten Punkte ist die Qualität des Materials. Sie bestimmt nicht nur die Langlebigkeit, sondern auch die Pflegeleichtigkeit und Hygiene. Beliebte Materialien sind Edelstahl, Messing und verchromtes Metall. Edelstahl punktet mit Robustheit und ist besonders resistent gegenüber Kalkablagerungen. Dies macht ihn vor allem in der Küche zur ersten Wahl. Messing wird oft verchromt und bietet eine elegante Optik, die regelmäßig gepflegt werden sollte, um ihren Glanz zu behalten. Verchromte Armaturen überzeugen durch ihre glänzende Oberfläche und einfache Reinigung, sind aber anfälliger für Kratzer. Eine sanfte Reinigung ohne scheuernde Mittel ist hier angebracht.

Zudem setzen Hersteller zunehmend auf umweltfreundliche Materialien und Beschichtungen, die sowohl die Wasserqualität positiv beeinflussen als auch nachhaltig produziert sind – etwa biobasierte Kunststoffe oder recycelte Metalle.

Moderne Technik für mehr Komfort

Die technischen Funktionen von Armaturen und Brausen haben sich in den letzten Jahren stark weiterentwickelt. Im Fokus stehen Wasser- und Energieeffizienz sowie einfache Bedienbarkeit. Besonders beliebt sind sogenannte Einhebelmischer, die eine präzise Steuerung der Wassertemperatur und -menge ermöglichen. Das spart Wasser und erhöht den Komfort.

Thermostat-Armaturen bieten sich besonders für den Einsatz in der Dusche an, da sie eine konstante Wassertemperatur gewährleisten und vor Verbrühungen schützen. Damit sind sie

nicht nur praktisch, sondern auch sicher. Für noch mehr Komfort sorgen die oft aus öffentlichen Toiletten bekannten Sensor-Armaturen, welche dank berührungsloser Bedienung besonders hygienisch sind. Sie helfen nicht nur dabei, den Wasserverbrauch zu reduzieren, sondern sind auch ideal für Haushalte mit Kindern oder älteren Menschen, da die intuitive Handhabung den Alltag erleichtert.

Stil und Funktion im Einklang

Neben einer guten Funktionalität achten viele auch auf Design-trends: Angesagt sind aktuell minimalistische Designs und elegante Oberflächen. Mattschwarze und gebürstete Armaturen setzen in modernen Küchen und Bädern markante Akzente und verleihen den Räumen eine zeitgemäße Optik. Auch Retro-Looks mit klassischen Formen und Materialien wie Messing oder Kupfer erfreuen sich großer Beliebtheit. Sie verleihen Bad und Küche einen nostalgischen Charme und fügen sich gut in Wohnstile mit Vintage-Look ein.

Neben dem Design steht auch Nachhaltigkeit im Fokus: Wassersparende Brausen und Armaturen, die durch spezielle Strahlregler und Luftbeimischung den Verbrauch senken, sind auf dem Vormarsch. Sie verbinden Umweltfreundlichkeit mit modernem Komfort und bieten gleichzeitig ein angenehmes Gefühl beim Händewaschen.

Wasserhahn ersetzt Wasserkocher

Immer gefragter sind sogenannte „3-in-1-Wasserhähne“. Sie liefern nicht nur kaltes und warmes Wasser, sondern auf Wunsch

auch sofort kochendes Wasser. Die Brausen verfügen über ein separates Heizelement, das unter der Spüle installiert wird und Wasser bei Bedarf auf bis zu 100 °C erhitzt. Ein isolierter Wassertank mit einem Heizmodul hält das Wasser konstant auf dieser hohen Temperatur, wodurch es sofort verfügbar ist.

Die Installation ist grundsätzlich möglich, erfordert jedoch einen Stromanschluss und genügend Platz unter der Spüle für den Heißwassertank. In der Anschaffung sind 3-in-1-Wasserhähne teurer als herkömmliche Armaturen. Die Kosten beginnen bei etwa 500 Euro, können je nach Modell und Hersteller jedoch auf über 1.000 Euro ansteigen. Hinzu kommen gegebenenfalls Installationskosten. Die Armaturen bieten eine komfortable Lösung und sparen langfristig Zeit und Energie, da kein separater Wasserkocher mehr benötigt wird.

Einbau nicht unterschätzen

Beim Kauf von Armaturen und Brausen sollten Eigentümer auf die Maße achten, damit die neuen Armaturen zu den bestehenden Anschlüssen passen. Dies reduziert den Aufwand bei der Montage und spart Kosten. Werden Bad oder Küche vollständig neu eingerichtet, ist es ratsam auf standardisierte Maße zu achten, um auch später bei einem möglichen Tausch Flexibilität zu haben.

In der Küche sollte die Auslaufhöhe der Armatur zur Spüle passen, damit genügend Platz für große Töpfe und Schüsseln bleibt, wenn man diese beispielsweise ausspülen oder mit Was-

Foto: Wellnhofer Designs/stock.adobe.com



Moderne Armaturen in Küche und Bad sollen Wasser und Energie sparen, einfach bedienbar und hygienisch sicher sein.

ser befüllen will. In der Dusche ist es ratsam, die Position der Brause so zu wählen, dass sie auch für größere Personen komfortabel nutzbar ist. Nicht sparen sollte man an Dichtungen und Montagezubehör. Wer hier auf hochwertige Produkte setzt, vermeidet undichte Stellen und Wasserschäden.

Zudem empfiehlt es sich bei Unsicherheiten, Fachleute für den Einbau zu beauftragen. Eine professionelle Installation verhindert potenzielle Fehler und sorgt dafür, dass die Armaturen optimal funktionieren. Wer aber Erfahrung und ein Händchen für entsprechende Installationsarbeiten hat, kann den Einbau von Armaturen auch selbst durchführen. *Astrid Zehbe*

HAUSEIGENTÜMER-MAGAZIN FÜR DAS SAARLAND

Auch elektronisch als E-Paper

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

Welche Vorteile bietet das E-Paper?

- Zugriff auf aktuelle und ältere Ausgaben – auch von unterwegs
- komfortable Suchfunktion
- praktische Archivierungsfunktion
- bequeme Vorlesefunktion

Wie komme ich an die aktuelle E-Paper-Ausgabe?

- Die App „Haus & Grund Magazin“ aus dem Apple-Appstore bzw. aus dem Google-Play-Store herunterladen und den unten angegebenen Freischaltcode eingeben – fertig!

FREISCHALTCODE:

BFMKJH





ELEKTROGERÄTE

Die Küche der Zukunft ist smart

Foto: AMK

Die moderne Küche hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem multifunktionalen Raum entwickelt, der weit über das reine Kochen hinausgeht. Die Ära der intelligenten Küchengeräte hat begonnen und bringt eine Vielzahl innovativer Technologien in den Alltag. Diese Geräte sind nicht nur mit dem Internet verbunden, sondern auch untereinander vernetzt, was den Komfort und die Effizienz in der Küche erheblich steigern kann.

Moderne Küchen sind nicht nur optisch ansprechend, sondern auch äußerst funktional. Hochwertige Küchengeräte, die zunehmend smart und vernetzt sind, ermöglichen eine bequeme Handhabung und ein effizientes Kochen. Diese intelligenten Geräte bieten nicht nur Komfort, sondern auch zahlreiche Funktionen, die das Aufbewahren und die Zubereitung von Lebensmitteln revolutionieren. Kurzum: Die Küche der Zukunft ist die sogenannte Smart Kitchen – und die Zukunft hat bereits begonnen.

Künstliche Intelligenz beim Kochen und Backen

Damit der Inhalt des Topfs nicht überkocht, misst ein im Kochfeld verbauter Sensor die Temperatur im Inneren des Topfs und sorgt dafür, dass die gewünschte Temperatur gehalten wird. Smarte Sensoren erkennen, was sich beim Braten und Kochen in Topf und Pfanne befindet und halten die richtige Temperatur konstant. Ein digitaler Kochassistent sendet die Einstellungen für das Lieblingsrezept aus der App heraus direkt an das Kochfeld. Wer unsicher ist, ob der Herd auch wirklich ausgeschaltet ist, kann sich von unterwegs über die App vergewissern.

Auch Backöfen lassen sich von unterwegs mit dem Smartphone steuern und sorgen zunehmend automatisiert dafür, dass das Gargut perfekt gelingt. Per App kann unter anderem der Garprozess überwacht werden. Eine in die Decke des Garraums eingebaute Kamera sendet Fotos des Garguts auf das mobile Endgerät. Wenn nötig, können die Einstellungen des Backofens aus der Ferne angepasst werden. Bei speziellen Backöfen achtet ein Bräunungssensor darauf, dass Brötchen oder Lasagne nicht zu dunkel werden. Bestimmte Speisen werden per Künstlicher Intelligenz (KI) erkannt und die entsprechenden Programme für die Zubereitung vorgeschlagen. Zudem messen integrierte Sensoren den Feuchtigkeitsgehalt im Ofen und regeln bei Bedarf die Temperatur.

Selbst Dunstabzugshauben nehmen uns immer mehr Arbeit in der Küche ab: Sie aktivieren sich beispielsweise automatisch, sobald mit dem Kochen begonnen wird. Ein integrierter Sensor passt die Leistung der Haube an die aufsteigende Dunstmenge an – auf das manuelle Regulieren kann also verzichtet werden.

Intelligente Kühlschränke

Auch Kühlschränke zählen zu den smartesten Geräten im Küchenraum. Die Kühlschranktür öffnet sich per Sprachsteuerung oder durch leichten Druck, ohne dass vom Kochen verschmutzte Hände sie berühren müssen. Eine in den Innenraum integrierte Kamera erlaubt von überall einen Blick auf den Inhalt. Dies erweist sich zum Beispiel dann als praktisch, wenn man beim spontanen Einkauf im Supermarkt die Zutaten für das Abendessen zusammenstellen möchte. Wird versehentlich die Tür des Kühl- oder Gefrierschranks nicht richtig geschlossen, erfolgt eine Warnmeldung auf das Smartphone. Ein weiteres innovatives Feature ist die Möglichkeit, den Kühlschrank mit Einkaufslisten zu verknüpfen. Nutzer können direkt aus der App heraus eine Einkaufsliste erstellen und abgleichen, was sie bereits zu Hause haben. Diese Funktion erleichtert die Planung von Mahlzeiten und macht das Einkaufen effizienter.

Steuerung noch nicht einheitlich

Die Möglichkeit, Geräte untereinander zu vernetzen und ihre Funktionen aufeinander abzustimmen, ist sicherlich einer der größten Vorteile der Smart Kitchen. Dabei gibt es allerdings noch ein kleines Problem – zumindest, wenn man sich nicht auf einen Gerätehersteller festlegen möchte. Um alle intelligenten Geräte miteinander zu verbinden, müssen sich Nutzer aktuell für eine Marke und deren technische Infrastruktur, allem voran die App zur Steuerung, entscheiden.

Anna Katharina Fricke



Das Medienangebot für Sie als Mitglied



Anzahl

<input type="checkbox"/>	Jahrbuch 2025	10,95 Euro
<input type="checkbox"/>	Der Wohnungseigentümer	69,90 Euro
	<i>Bielefeld/Christ/Sommer, 11. neu bearbeitete Auflage 2023 zzgl. 6 Euro Versandkosten</i>	
<input type="checkbox"/>	Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung	15,95 Euro
	<i>Bielefeld/Christ/Sommer, 1. Auflage 2021</i>	
<input type="checkbox"/>	Sanierung und Modernisierung im Wohnungseigentum	16,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2021</i>	
<input type="checkbox"/>	Untervermietung	14,95 Euro
	<i>Dr. Carsten Brückner, 1. Auflage 2019</i>	
<input type="checkbox"/>	Nachbarstreit im Wohnungseigentum	16,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2022</i>	
<input type="checkbox"/>	Streit mit dem WEG-Verwalter	16,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2022</i>	
<input type="checkbox"/>	Der Verwaltungsbeirat	19,95 Euro
	<i>Christ/Sommer, 7. Auflage 2024</i>	
<input type="checkbox"/>	Der Wohnraumvermieter	29,95 Euro
	<i>Dr. Carsten Brückner, 1. Auflage 2023</i>	
<input type="checkbox"/>	Die Mietfibel	16,95 Euro
	<i>Gerold Happ, 7. Auflage 2024</i>	
<input type="checkbox"/>	Mietverträge professionell ausfüllen	16,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 4. Auflage 2023</i>	
<input type="checkbox"/>	Sicherung und Beitreibung von Mietforderungen	14,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 5. Auflage 2018</i>	
<input type="checkbox"/>	Mietminderung	19,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 4. Auflage 2024</i>	
<input type="checkbox"/>	Wohnflächenberechnung	10,95 Euro
	<i>Dr. Kai H. Warnecke/Julia Wagner, 5. Auflage 2021</i>	
<input type="checkbox"/>	Mieterhöhung frei finanzierten Wohnraum	14,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 5. Auflage 2020</i>	
<input type="checkbox"/>	Betriebskosten	14,95 Euro
	<i>Dr. Carsten Brückner, 10. Auflage 2024</i>	
<input type="checkbox"/>	Kautions	11,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2018</i>	
<input type="checkbox"/>	Einbruchschutz für Haus- und Grundeigentümer	12,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2022</i>	
<input type="checkbox"/>	Zurückbehaltungsrechte	14,95 Euro
	<i>Dr. Carsten Brückner, 1. Auflage 2021</i>	
<input type="checkbox"/>	Streit im Mehrfamilienhaus	21,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2020</i>	
<input type="checkbox"/>	Nachbars Grenzbewuchs	12,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2021</i>	

Anzahl

<input type="checkbox"/>	Nachbars Garten	16,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 6. Auflage 2021</i>	
<input type="checkbox"/>	Abwehr nachbarlicher Störungen	14,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2020</i>	
<input type="checkbox"/>	Geld und Mietende	21,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 5. Auflage 2019</i>	
<input type="checkbox"/>	Die Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs	14,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 3. Auflage 2024</i>	
<input type="checkbox"/>	Die Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs	10,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2017</i>	
<input type="checkbox"/>	Die Schadensersatzpflicht des Mieters wegen Beschädigung der Mieträume	12,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2021</i>	
<input type="checkbox"/>	Renovierung von gemieteten Räumen	16,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2024</i>	
<input type="checkbox"/>	Wohnungsmodernisierung	21,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 8. Auflage 2019</i>	
<input type="checkbox"/>	Instandhaltung und Instandsetzung im Mietverhältnis	14,95 Euro
	<i>Dr. Carsten Brückner, 1. Auflage 2015</i>	
<input type="checkbox"/>	Beauftragung eines Handwerkers	12,95 Euro
	<i>Inka-Marie Storm, 4. Auflage 2018</i>	
<input type="checkbox"/>	Gasschock – was tun?	12,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2022</i>	
<input type="checkbox"/>	CO₂-Steueranteile im Mietrecht	12,95 Euro
	<i>Dr. Carsten Brückner, 2. Auflage 2024</i>	
<input type="checkbox"/>	Heizungstausch nach dem GEG	19,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2024</i>	
<input type="checkbox"/>	Schimmelpilz und Mietrecht	24,95 Euro
	<i>Prof. Jürgen Ulrich/Tim Treude, 2. Auflage 2020</i>	
<input type="checkbox"/>	Gesundes Wohnen – Energetisches Sanieren	16,95 Euro
	<i>Dipl.-Ing. Walter Burgtorff, 1. Auflage 2018</i>	
<input type="checkbox"/>	Die Zweitwohnungsteuer	10,95 Euro
	<i>Jürgen Happ, 4. Auflage 2021</i>	
<input type="checkbox"/>	Hausbuch	7,00 Euro
	<i>Mit Erläuterungen und Buchungsanleitungen</i>	
<input type="checkbox"/>	Übertragung und Vererbung von Grundbesitz	29,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 4. Auflage 2022</i>	
<input type="checkbox"/>	Immobilienübergabe zu Lebzeiten	12,95 Euro
	<i>Agnes Fischl-Obermayer/Birgit Funke/Thomas Maulbetsch, 4. Auflage 2022</i>	
<input type="checkbox"/>	Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers	12,95 Euro
	<i>Ludger Bornewasser/Manfred Hacker, 4. Auflage 2022</i>	
<input type="checkbox"/>	Das Testament des Immobilieneigentümers	12,95 Euro
	<i>Birgit Funke/Wolfgang Roth, 3. Auflage 2022</i>	
<input type="checkbox"/>	Der Ehevertrag des Immobilieneigentümers	9,95 Euro
	<i>Bernhard F. Klingner (Herausgeber)/Florian Enzensberger/Stephan Konrad/Joachim Mohr, 2. Auflage 2011</i>	

Preise inklusive Mehrwertsteuer zuzüglich Versandkosten.

Allgemeine Informationen über unsere Produkte, Ihr Widerrufsrecht, die Allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie Datenschutz-Hinweise finden Sie auf www.hug-saarland.de.

Haus & Grund Saarland

Bismarckstraße 52
66121 Saarbrücken
Telefon: 0681 66 837-0
Fax: 0681 66 837-16
E-Mail:
info@hug-saarland.de
www.hug-saarland.de

Bestellung

Name/Vorname

PLZ/Ort

Straße/Hausnummer

Unterschrift

FACHFIRMEN EMPFEHLEN SICH

Dachdecker
Meisterbetrieb

E. Voltz GmbH
Inh. Rüdiger Voltz

Fischbachstr. 103 · 66125 Dudweiler

Winterzeit - 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

 **Rechtssichere Mietverträge**

www.vermiederservice-saarland.de



HAUSABRECHNUNGEN
NK-ABRECHNUNGEN
VERWALTUNGEN

KLEIN

HAUSVERWALTUNG

Willi Klein GmbH · Ludweilerstr. 3 · 66333 Völklingen
Telefon 0 68 98/27 007 · Telefax 0 68 98/29 52 89

H. PALM GMBH

• Fenster
• Haustüren



Tel.: 0 68 38 - 98 19 0 · Heßbachstr. 19-21 · 66793 Saarwellingen

www.fensterbau-palm.de
energieeffizienter | wertbeständiger | schöner

Anzeigenhotline


☎ **0681 - 66837-13**

Kirsten Ebert und Frieda Melchior

 **Haus & Grund**
Spezialservice - Energieeffizienz - Saarland

Online immer gut informiert

www.hug-saarland.de





Ihr Partner für Heiz- und Nebenkostenabrechnungen im Saarland

heizundnebenkostenabrechnung.de

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

Die Fachabteilung für Bergschäden des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergevereins Saarbrücken hält für die Mitglieder Sprechstunden ab. Diese werden jeweils am Dienstag und Donnerstag einer Woche auf unserer Geschäftsstelle in Saarbrücken, Bismarckstraße 52, angeboten. Es wird empfohlen, vorher einen Besprechungstermin zu vereinbaren. Wir sind telefonisch unter 0681/66837-0 zu erreichen.



Rechtsanwalt Hans-Joachim Hoffmann
Geschäftsführer des Vereins Haus & Grund Saarbrücken