

Hauseigentümer-  
Magazin im Saarland  
4/2025

# Haus & Grund

## Nebenkosten

Umlagefähigkeit der Grundsteuer

## Erhaltungsrücklage

Kein Sofortabzug als Werbungskosten

## Haus & Grund Saarland

Landesverbandstag mit  
Fachausstellung am 5. Juni



**Haus & Grund**®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

[www.hug-saarland.de](http://www.hug-saarland.de)

**SICHERHEIT UND UNABHÄNGIGKEIT**

**Die Jungen wollen Wohneigentum**

Der Wunsch nach Wohneigentum in Deutschland ist groß. Nach einer Umfrage sind 85 Prozent der jungen Erwachsenen (18 bis 29 Jahre) an einem Immobilienkauf interessiert. Bei den Befragten jünger als 50 Jahre sind es 65 Prozent. Besonders in Süddeutschland wollen viele Eigentum erwerben – 62 Prozent der Befragten wollen ein Haus oder eine Wohnung besitzen. Sicherheit und Unabhängigkeit (32 Prozent), Altersvorsorge (25 Prozent) und eine verbesserte Wohnqualität (20 Prozent) sind die stärksten Motive für den Eigentumserwerb, zu wenig Eigenkapital (28 Prozent) und zu hohe Preise (27 Prozent) die größten Hindernisse.

[www.immoscout24.de](http://www.immoscout24.de)

**Gründe für Wohneigentum**

Was wäre der Hauptgrund für den Erwerb von Wohneigentum?

Sicherheit und Unabhängigkeit	32 %
Altersvorsorge	25 %
Bessere Wohnqualität	20 %
Vermögensaufbau	18 %
Sonstiges	5 %

Quelle: Repräsentative Umfrage von Goldberger Marktanalytik im Auftrag von ImmoScout24 im 2/2025, n=515



**FRAGE DES MONATS**

**Wie bewerten Sie die Wohnungspolitik in Deutschland im Hinblick auf Regulierungen wie die Mietpreisbremse? Was würden Sie sich wünschen?**

1. Kurswechsel: weniger Regulierung, mehr Markt zur Schaffung von Wohnraum
2. Mischung aus Regulierung und Markt sinnvoll
3. Regulierung beibehalten oder verschärfen zum Mieterschutz
4. Kein Bedarf für grundlegende Änderungen
5. Keine Meinung/weiß nicht

Beantworten Sie die Frage unter [hausund.co/04](http://hausund.co/04) oder scannen Sie den QR-Code.



**KRISENKOSTEN**

**Hoher Schaden durch Pandemie und Krieg**

Leergefegte Städte, gestörte Lieferketten, teure Energie: Die Krisen der vergangenen Jahre haben Deutschland schwer getroffen. Eine neue Studie zeigt das Ausmaß (<https://t1p.de/rkdi8>): Unterm Strich liegen die Ausfälle bei 735 Mrd. Euro in den vergangenen fünf Jahren – das entspricht 4,3 Prozent des deutschen Bruttoinlandsprodukts.

[IW Köln](http://IW Köln)

**WÄRMEPUMPEN**

**Halbierter Strompreis, doppelter Absatz?**

Nach einer Studie von KfW Research ([www.kfw.de/fokus](http://www.kfw.de/fokus)) könnte die Halbierung des Strompreises zu einer Verdoppelung des Wärmepumpenabsatzes führen. Wärmepumpen werden dann besonders oft genutzt, wenn Gas im Vergleich zu Strom relativ teuer ist. In Deutschland – das im Jahr 2023 einen Absatz von etwa 11 Wärmepumpen pro 1000 Haushalte hatte – war Strom im Vorjahr etwa vier Mal teurer als Gas.

[www.kfw.de](http://www.kfw.de)

**ZAHL DES MONATS**

**215.900**

Wohnungen wurden 2024 in Deutschland zum Bau genehmigt, das waren 16,8 Prozent oder 43.700 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Damit sank die Zahl der Baugenehmigungen bereits im dritten Jahr in Folge. Weniger neue Wohnungen waren zuletzt im Jahr 2010 (187.600) genehmigt worden.

[StBa](http://StBa)

**NEUBAU**

**Jedes vierte Haus war 2024 ein Fertighaus**

Erstmals war mehr als jedes vierte neu genehmigte Ein- und Zweifamilienhaus ein Fertighaus. Von bundesweit 44.293 neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern waren 11.543 Fertighäuser, das entsprach einem Fertigbauanteil von 26,1 Prozent (2023: 24,5 Prozent). Im Saarland lag der Anteil bei 19,5 Prozent.

[www.fertighau.de](http://www.fertighau.de)

**FALLENDE GASPREISE**

**Haushalte haben 2024 weniger geheizt**

2024 wurde weniger geheizt als im Vorjahr. Das zeigt eine Auswertung von Haushalten, die ihren Gasversorger gewechselt haben. Lag deren durchschnittlicher Verbrauch 2023 bei 20.744 kWh, sank dieser im Jahr 2024 auf 19.430 kWh (- 6 Prozent). Der durchschnittliche Preis für eine Kilowattstunde Gas sank im gleichen Zeitraum noch stärker – um rund 19 Prozent von 13,66 auf 11,05 Cent.

[www.verivox.de](http://www.verivox.de)

**E-MOBILITÄT**

**Viele Mieter können zuhause nicht laden**

70 Prozent der Eigentümer in Deutschland laden ihr E-Auto zu Hause, bei den Mietern sind es nur etwa ein Drittel. Die meisten Mieter (49 Prozent) nutzen öffentliche Ladepunkte, so eine Umfrage. Die zuhause fehlende Lademöglichkeit gehört damit zu den größten Hindernissen hin zur Elektromobilität.

[www.ista.de](http://www.ista.de)



Norbert Behle  
Verbandsvorsitzender  
Haus & Grund Saarland

## INHALT

### AKTUELL

- 86 WohnKlima-Panel: Frage des Monats
- 88 Mut und Vertrauen –  
Kommentar von Kai H. Warnecke
- 88 Wohn- und Baupolitik:  
ein unterschätztes Kernthema
- 89 WohnKlima-Panel zur Wahlentscheidung
- 90 Umlage der Grundsteuer als Nebenkosten

### STEUERN UND FINANZEN

- 92 Abzug der Erhaltungsrücklage  
erst bei Ausgabe
- 94 Warum die Förderung für Selbstnutzer  
gestärkt werden muss
- 95 Zurückzuerstattende Einspeisevergütungen  
von PV-Anlagen

### TECHNIK UND ENERGIE

- 96 Solarspitzen-Gesetz: Keine EEG-Förderung  
bei negativen Strompreisen

### RECHT

- 98 Streit um Mieterhöhungsschreiben  
nach Modernisierung
- 99 Kostenverteilung in GdWE:  
Mehrheitsbeschlüsse mit Grenzen

### HAUS & GRUND SAARLAND

- 101 Kautionsrückzahlung: Rauchen als  
vertragsgemäßer Gebrauch?
- 105 Landesverbandstag mit Fachausstellung  
am 5. Juni

### AUS DEN VEREINEN

- 104 Berichte, Daten und Termine
- 106 Beratungszeiten der Vereine

### HAUS UND LEBEN

- 108 Ein schöner Rasen will gepflegt sein
- 110 Teiche und Brunnen: Mehr Leben in den  
Garten holen

### 88 INDEXZAHLEN

### 104 IMPRESSUM

Titelfoto: [gpointstudio/stock.adobe.com](https://www.gpointstudio.com/stock.adobe.com)

## DER 5. JUNI 2025 KANN IHR LEBEN VERÄNDERN

### Liebe Leserinnen und Leser,

Vorfreude ist bekanntlich die schönste Freude. Ausgenommen hiervon ist allerdings der in über 100 Jahren Verbandsgeschichte allererste Landesverbandstag, den Haus & Grund Saarland am 5. Juni 2025 in der Congresshalle Saarbrücken mit für die Öffentlichkeit zugänglicher Ausstellung sowie mit Vorträgen und anderen Redebeiträgen abhalten wird, denn so groß, wie unsere Freude über Ihr Erscheinen sein wird, kann unsere Vorfreude gar nicht werden.

Unser Ziel ist, bei Ihnen Vorfreude aufzubauen, die sich vor Ort am 5. Juni 2025 dann ebenfalls übertreffen lässt. Deshalb bewerben wir diese Veranstaltung erstmalig auf Seite 105 der April-Ausgabe unseres Magazins mit einer Vorankündigung und zusätzlich auch im Editorial. Letzteres haben Sie ja bereits festgestellt. Das genaue Programm werden Sie der Mai-Ausgabe unseres Magazins entnehmen können. Bitte reservieren Sie sich aber schon jetzt den 5. Juni 2025, denn wir wollen Sie gemeinsam mit unseren Partnern an diesem Donnerstagnachmittag zwischen 12.00 Uhr und 18.30 Uhr informieren und bereichern. Getreu dem Motto Hauptsach gudd gess wird auch für Speis & Trank gesorgt sein.

Bewerben Sie gerne unsere Veranstaltung auch bei Nachbarn, Freunden und Bekannten, denn es wird keine bessere Gelegenheit geben, sich live und in Farbe über Haus & Grund zu informieren und unser Leistungsangebot kennenzulernen, das auch dank unserer Partner, die sich am 5. Juni 2025 ebenfalls in der Congresshalle vorstellen werden, weit über die Rechtsberatung hinausgeht. Wer noch nicht Mitglied ist, kann das am 5. Juni 2025 gerne ändern.

Wenn Sie finden, dass ich mit meiner Werbung in diesem Editorial übertreibe oder untertreibe oder zu oft das Datum 5. Juni 2025 erwähne, haben Sie Recht. Nehmen Sie das zum Anlass, sich das Datum besonders gut zu merken und uns dann in der Congresshalle zu besuchen.

Außer der Vorankündigung für unsere Veranstaltung am 5. Juni 2025 finden Sie in dieser Ausgabe unseres Magazins auch drei Hinweise auf die Messe Haus & Garten vom 11. bis 13. April 2025, deren Besuch wir Ihnen ebenfalls ans Herz legen. Auch dort werden Sie informiert und bereichert.

Auch dort werden Sie Hinweise auf unsere Veranstaltung am 5. Juni 2025 finden. Bleiben Sie zuversichtlich.

Herzlichst grüßt Sie Ihr Verbandsvorsitzender

Norbert Behle

## Mut und Vertrauen

Der kurze Bundestagswahlkampf wurde hoch-emotional geführt. Hitzige Debatten und harte Schlagabtausche verhinderten den Dialog und führten zur Lagerbildung. Der Graben zwischen den angehenden Koalitionspartnern ist daher nunmehr tief wie selten zuvor. Beide Seiten vertreten Themen, die sie als nicht verhandelbare Bedingungen formuliert haben, wie zum Beispiel Wirtschaft, Migration und Mindestlohn. Bauen und Wohnen gehören hingegen nicht dazu. Diese werden, wie weitere Themen, zur Verhandlungsmasse. Dies gilt insbesondere für die Mieten, die energetische Modernisierung oder Baukosten.



Dabei ist hier ein grundlegender Kurswechsel erforderlich. Politischer Mut wäre gefragt, denn die bisherigen Instrumente sind – so weit besteht sogar Konsens – gescheitert. Mehr Markt und weniger Regulierung können die Schaffung neuen Wohnraums und die energetische Modernisierung des Gebäudebestands vorantreiben. Ein Umdenken wäre nicht nur im Interesse der Vermieter, sondern auch der Mieter notwendig. Ob die Koalitionspartner diesen Mut und das gegenseitige Vertrauen haben, daran habe ich allerdings Zweifel.

*Kai H. Warnecke  
Präsident Haus & Grund Deutschland*

### WOHN- UND BAUPOLITIK

## Ein unterschätztes Kernthema

**Themen rund ums Bauen und Wohnen waren im zurückliegenden Wahlkampf politisch weniger dominant, doch dieser Bereich wird die neue Regierung schneller einholen, als es vielen Politikern lieb sein dürfte. Was nun zu tun ist.**

Besonders brisant ist das Auslaufen der Mietpreisbremse. Hier besteht eine komplexe Ausgangslage: CDU-Chef und designierter Bundeskanzler Friedrich Merz hatte im Wahlkampf betont, dass die Mietpreisbremse den Wohnungsbau eher behindert habe. Die SPD hingegen forderte nicht nur eine Verlängerung, sondern sogar eine Verschärfung der Regelung, inklusive der Einbeziehung von Neubauten bis zum Jahr 2019.

#### Kein „Weiter so“ mit der Mietpreisbremse

Diese unterschiedliche Positionierung ist jedoch nicht das größte Problem. Ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts zur

ersten Mietpreisbremse besagt, dass diese nur aufgrund ihrer zeitlichen Befristung verfassungsgemäß sei. Die erste Frist wurde bereits um fünf Jahre verlängert. Eine erneute Verlängerung auf bis zu 15 Jahre dürfte daher nicht verfassungskonform sein. Damit steht die Regierung vor der Frage: Wie geht es weiter mit der Mietpreisbremse? Aus Sicht von Haus & Grund kann es kein „Weiter so“ geben. Stattdessen sollte das Vergleichsmietensystem grundlegend überarbeitet werden, um eine faire Lösung für Mieter und Vermieter zu finden.

Ein weiteres drängendes Thema ist die Umsetzung der europäischen Gebäude-

richtlinie (EPBD), die bis Ende 2025 erfolgen muss. Diese verpflichtet die Bundesregierung, Maßnahmen zu ergreifen, um die energetisch schlechtesten 25 Prozent des Gebäudebestands zügig zu modernisieren.

Die vorherige Ampelkoalition setzte dabei stark auf Zwangsmaßnahmen und weniger auf Anreize oder Förderprogramme. Ob die neue Regierung diesen Ansatz beibehält oder eine marktwirtschaftlichere Lösung wählt, bleibt abzuwarten. Klar ist, dass vor allem Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern betroffen sein werden.

#### Baukosten explodieren aufgrund staatlicher Vorgaben

Auch die Baukosten sind ein entscheidender Faktor. Deutschland weist mittlerweile eine sogenannte Staatsquote von 40 Prozent auf, das heißt, fast die Hälfte der Baukosten wird durch staatliche Vorgaben verursacht. Eine Reduzierung dieser Kosten würde es ermöglichen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – ohne Einbußen an Qualität und Nachhaltigkeit.

*Kai H. Warnecke*

### INDEXZAHLEN

**Verbraucherpreisindex – Deutschland**  
Basisjahr 2020 (100 P)

Januar 2025 120,3

Februar 2025 120,8

**Verbraucherpreisindex – Saarland**  
Basisjahr 2020 (100 P)

Januar 2025 119,8

Februar 2025 120,2

## WOHNKLIMA-PANEL

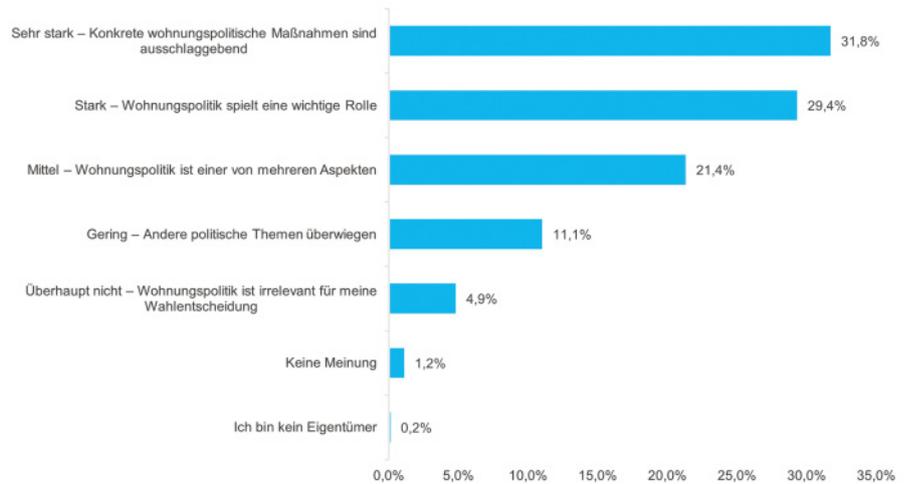
# Eigentum und Wahlentscheidung

**Am 23. Februar 2025 wurde der neue Bundestag gewählt – eine richtungweisende Entscheidung für die künftige Wohnungspolitik. Eigentümer und Vermieter sind von politischen Maßnahmen in besonderem Maße betroffen, sei es durch Regulierungen, steuerliche Rahmenbedingungen oder Vorgaben zur energetischen Sanierung.**

In unserer Februar-Umfrage (2/25, Seite 33) wollten wir daher wissen, inwieweit die Eigenschaft als Eigentümer die Wahlentscheidung beeinflusst. Die Ergebnisse zeigen, dass fast zwei Drittel der Befragten angeben, dass Wohnungspolitik eine wichtige oder sogar ausschlaggebende Rolle bei ihrer Wahlentscheidung spielt (29,4 Prozent „stark“, 31,8 Prozent „sehr stark“). Für 21,4 Prozent ist Wohnungspolitik nur einer von mehreren Aspekten,



Inwiefern beeinflusst Ihre Eigenschaft als Eigentümer (Vermieter oder Selbstnutzer) Ihre Wahlentscheidung?



während 11,1 Prozent andere politische Themen priorisieren. 4,9 Prozent betrachten Wohnungspolitik als irrelevant für ihre Wahlentscheidung. 1,2 Prozent haben keine Meinung dazu. Mit unserem WohnKlima-Panel analysieren wir regelmäßig, mit welchen Herausforderungen Eigentümer konfrontiert sind. Unsere

Ergebnisse tragen dazu bei, die Rahmenbedingungen der Wohnungspolitik gezielt zu verbessern. Wenn auch Sie sich an unseren Umfragen beteiligen möchten, registrieren Sie sich und werden Sie Teil des WohnKlima-Panels unter

[hausund.co/panel](https://hausund.co/panel)

## KANN SCHIMMEL ERKENNEN, BEVOR ER ENTSTEHT.

Der Multisensor Plus. Gibt Lüftungshinweise und hilft so, vor Schimmel und Milben zu schützen. Zudem misst er Rauch, Hitze und Kohlenmonoxid.



Erfahren Sie jetzt mehr über den Multisensor Plus und lassen Sie sich gleich unverbindlich beraten!  
[techem.de/multisensorplus](https://techem.de/multisensorplus)

### MULTISENSOR PLUS

FÜR NACHHALTIGEN WERTERHALT  
IHRER IMMOBILIE



NEBENKOSTEN

# Umlagemöglichkeit der Grundsteuer bei vertraglicher Vereinbarung

**Die Grundsteuer kann grundsätzlich auf die Betriebskosten umgelegt werden – vorausgesetzt, dies wurde vertraglich vereinbart.**

Die Umlagefähigkeit der Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), zu denen auch die Grundsteuer zählt, muss grundsätzlich im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart werden. Anderenfalls muss der Mieter diese laufenden Kosten nicht zahlen. Ein einfacher Verweis auf § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) im Mietvertrag genügt dabei: Alle darin genannten Positionen gelten dann als vereinbart (BGH, Urteil vom 7. April 2004, VIII ZR 167/03). Lediglich andere, nicht in § 2 BetrKV aufgeführte Betriebskosten – die sogenannten Sonstigen Betriebskosten – müssen zur Wahrung der Transparenz einzeln aufgeführt werden.

**Grundsteuerreform und ihre Auswirkungen**

Die Grundsteuer ist namentlich aufgeführt und als laufende öffentliche Lasten des Grundstücks im Sinne des § 2 Nummer 1 BetrKV auf Mieter umlegbar. Ein weiterer wichtiger Punkt: Auch wenn die Grundsteuer im Zuge der Reform ansteigt, bleibt sie – einmal vertraglich vereinbart – umlagefähig.



**Wirtschaftlichkeitsgebot und Widerspruch**

Vermieter unterliegen dem mietvertraglichen Wirtschaftlichkeitsgebot. Dieses kann sie verpflichten, Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid – im Falle erhöhter Grundsteuer –

HAUSEIGENTÜMER-MAGAZIN FÜR DAS SAARLAND

## Auch elektronisch als E-Paper

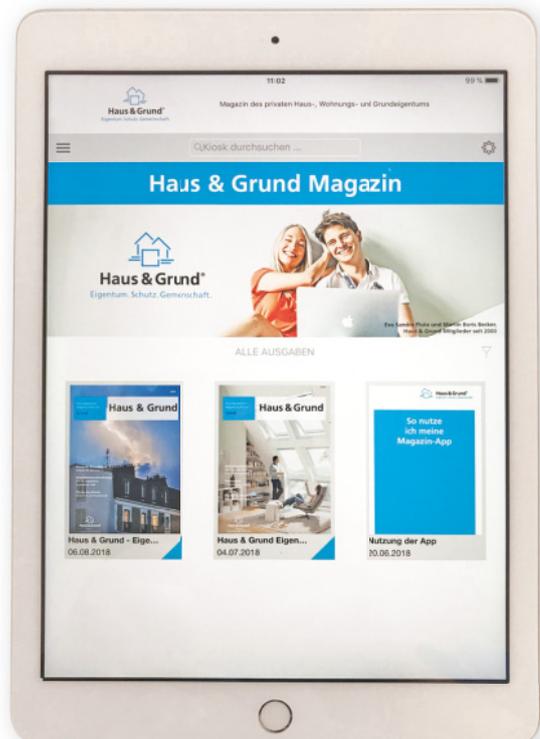
Unsere Leser können das Hauseigentümer-Magazin für das Saarland kostenfrei auch mobil auf dem Smartphone und Tablet lesen.

**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**



einzu legen. Dies gilt aber nur dann, wenn der Bescheid offenkundige Fehler aufweist. Es müssen also konkrete Anhaltspunkte für eine offenkundige Rechtswidrigkeit des Grundsteuerbescheids vorliegen, wie das Landgericht (LG) Potsdam (Urteil vom 7. Mai 2015, 3 O 237/10) klarstellte. Fehlen solche Anhaltspunkte und legt der Vermieter deshalb auch kein Widerspruch gegen den Bescheid ein, sperrt der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz auch nicht die Umlage einer höheren Grundsteuer auf den Mieter.

### Erhöhung der Vorauszahlungen

Gemäß § 560 Absatz 4 BGB kann der Vermieter eine Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen, sofern die Vorauszahlungspflicht vertraglich vereinbart ist. Weist der Grundsteuerbescheid eine höhere Steuerlast aus, ist es ratsam, die Vorauszahlungen entsprechend anzupassen. Der Vermieter muss die Erhöhung in Textform erklären. Diese Anpassung sollte den Mietern transparent und nachvollziehbar kommuniziert werden.

### Nachträgliche Korrekturen der Betriebskostenabrechnung

Auch ein nachträglich korrigierter Steuerbescheid sowie daraus resultierende Steuernachforderungen können weiterhin auf die Mieter umgelegt werden. Solange der Abrechnungszeitraum noch nicht abgelaufen ist, dürfen die Abrechnungen zulasten

### FAZIT VON HAUS & GRUND

Seit Jahren wird darüber diskutiert, ob die Betriebskostenverordnung in Bezug auf die Grundsteuer geändert werden sollte. Kritiker vertreten die Ansicht, dass die Grundsteuer eng mit dem Objekt verknüpft sei und nicht unmittelbar dem operativen Betrieb diene – weshalb sie ausschließlich von den Eigentümern zu tragen sein sollte. Dagegen steht die Position von Haus & Grund: Grundsteuern werden von den Gemeinden eingesetzt, um die kommunale Infrastruktur – bspw. öffentliche Gesundheitsversorgung, Schulen und Gemeindeverwaltung – aufrechtzuerhalten. Da diese Leistungen vor allem den ortsansässigen Bürgern zugutekommen, sollten diese sich auch an den Kosten beteiligen. Vor diesem Hintergrund ist die Umlagefähigkeit der Grundsteuer sinnvoll, um die Finanzierung dieser kommunalen Leistungen sicherzustellen.

des Mieters entsprechend korrigiert werden. Selbst nach Ablauf der Abrechnungsfrist besteht die Möglichkeit einer nachträglichen Korrektur gemäß § 556 Absatz 3 Satz 3 BGB, weil der Vermieter die verspätete Abrechnung regelmäßig nicht zu vertreten hat (LG Halle, Urteil vom 8. Februar 2006, 2 S 230/05). Nachforderungen können aber nur innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis geltend gemacht werden.

*Inka-Marie Storm*

 PSD Immobilien

# MUSST DU WOHL IN KAUF NEHMEN.

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

Inka-Marie Storm

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



## Die Erhaltungsrücklage ist erst bei Ausgabe steuerlich abziehbar

**Wohnungseigentümer zahlen in die Erhaltungsrücklage – früher als Instandhaltungsrücklage bezeichnet – ein. Aus dieser Rücklage werden dann Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum finanziert, deren Kosten alle Eigentümer gemeinsam tragen.**

Für vermietende Wohnungseigentümer ist die Erhaltungsrücklage aber auch steuerlich von Bedeutung. Denn grundsätzlich stellen diese Einzahlungen Werbungskosten dar und können die zu versteuernden Einnahmen aus der Wohnungsvermie-

tung verringern. Der Bundesfinanzhof (BFH, Urteil vom 14. Januar 2025, IX R 19/24) hatte nun zu entscheiden, ab welchem Zeitpunkt die Einzahlungen des Wohnungseigentümers in die Erhaltungsrücklage steuerlich abziehbar sind.

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-Solvenzcheck, der zahlungskräftige wie zahlungswillige Vertragspartner identifiziert und so den Vermieter schützt.

Unser Antragsformular finden Sie auf [www.hug-saarland.de](http://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.

**Rücklage als Werbungskosten geltend machen?**

Die Kläger vermieteten mehrere Eigentumswohnungen in verschiedenen Wohneigentumsanlagen. Sie zahlten dort jeweils das vorgesehene monatliche Hausgeld. Aus dem Hausgeld wurde ein Teil der gesetzlich vorgesehenen Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) zugeführt. Diese Beträge wollten die Eigentümer als Werbungskosten bei ihren Einnahmen aus der Vermietung der Wohnungen geltend machen.

Das Finanzamt erkannte diese Beträge jedoch nicht als Werbungskosten bei den Vermietungseinkünften an. Argument: Ein Werbungskostenabzug könne erst in dem Jahr erfolgen, in dem die zurückgelegten Mittel für die tatsächlich angefallenen Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum verbraucht würden. Auch das in der Folge angerufene Finanzgericht wies die Klage der Wohnungseigentümer ab.

**Bundesfinanzhof setzt Zusammenhang zur Vermietungstätigkeit voraus**

Der BFH bestätigte nun – leider – diese Auffassung. Die Richter argumentierten, dass der Werbungskostenabzug nach § 9 Absatz 1 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes einen wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen der Vermietungstätigkeit und den Aufwendungen des Steuerpflichtigen voraussetze. Zwar hatten die Eigentümer die Zahlungen in die Erhaltungsrücklage über die Hausgeldzahlung erbracht und konnten hierauf nicht mehr zurückgreifen, da das Geld ausschließlich der GdWE gehört.

**Erhaltungsrücklage erst bei Verausgabung steuerlich relevant**

Auslösender Moment für die Zahlung sei aber nicht die Vermietung, sondern die rechtliche Pflicht jedes Wohnungseigentümers, am Aufbau und an der Aufrechterhaltung einer angemessenen Rücklage für die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums mitzuwirken. Ein Zusammenhang mit der Vermietung entstehe erst, wenn die Gemeinschaft die angesammelten Mittel für Erhaltungsmaßnahmen verausgabte. Erst dann kämen die Mittel der Immobilie zugute.

Auch die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahr 2020, durch die der GdWE die volle Rechtsfähigkeit zuerkannt wurde, ändere die steuerrechtliche Beurteilung des Zeitpunkts des Werbungskostenabzugs für Zahlungen in die Erhaltungsrücklage nicht.

*Sibylle Barent***FAZIT VON HAUS & GRUND**

Das Urteil ist steuerrechtlich zwar nachvollziehbar, aber für den vermietenden Wohnungseigentümer ungünstig und erschwert seine finanzielle Planung. Denn ob, wann und in welcher Höhe die Erhaltungsrücklage tatsächlich für Instandhaltungsmaßnahmen verwendet wird, hängt von vielen Faktoren und nicht zuletzt von der Beschlussfassung der GdWE ab, auf die der einzelne Eigentümer nur bedingt Einfluss hat.

PSD WohnKompass  
Mehr Raum für deine Ideen.

psd Bank

# PSD SANIERUNGS GUIDE

Ihr Begleiter für die energetische Sanierung.  
[PSD-RNS.DE/SANREMO](https://psd-rns.de/sanremo)

SELBSTNUTZER IM NACHTEIL

# Warum die Förderung für Eigentümer gestärkt werden muss

**Der Erwerb von Wohneigentum stellt für viele Haushalte eine wichtige Form der Altersvorsorge und Vermögensbildung dar. Doch die aktuelle Förderpolitik bietet Selbstnutzern kaum Unterstützung beim Kauf oder Bau eines Eigenheims. Eine neue Studie des Forschungsinstituts empirica zeigt, dass die vorhandenen Förderprogramme meist an energetische Sanierungen gekoppelt sind und somit den eigentlichen Erwerb nicht erleichtern.**

Die Förderung von Wohneigentum hat nicht nur Vorteile für einzelne Haushalte, sondern wirkt sich auch positiv auf den gesamten Wohnungsmarkt aus. Wenn Mieter in Wohneigentum wechseln, werden Mietwohnungen frei, wodurch sich der Druck auf den Mietmarkt verringert. Diese sogenannten Sicker-effekte sorgen dafür, dass vor allem jüngere und einkommensschwächere Haushalte Zugang zu erschwinglichem Wohnraum erhalten. Durch eine gezielte Förderung von Selbstnutzern könnten somit nicht nur mehr Menschen den Schritt in die eigenen vier Wände schaffen, sondern gleichzeitig auch das Mietangebot insgesamt verbessert werden.

chen Zusatzkosten verbunden sind. Diese Anforderungen übersteigen die gewährten Förderbeträge, sodass Selbstnutzer letztlich keinen echten finanziellen Vorteil genießen.

Die Studie zeigt, dass der bereinigte Förderbarwert – also der abgezinste Wert der durch KfW-Kredite gewährten Förderungen – für Selbstnutzer faktisch bei null liegt, da die Programme vorrangig Zusatzkosten für energetische Maßnahmen abdecken. Im Vergleich dazu bot das Baukindergeld noch eine reale finanzielle Unterstützung von rund 21.000 Euro für eine Familie mit zwei Kindern. Im empirischen Mittel hatten die Geförderten

1,8 Kinder, so dass der Barwert durchschnittlich bei etwa 18.600 Euro lag.

## Förderung muss Erwerb erleichtern, nicht erschweren

Die aktuelle Förderpolitik verfehlt das Ziel, Selbstnutzern den Weg ins Eigenheim zu erleichtern. Die Kopplung an energetische Standards führt zu Mehrkosten, die die Förderbeträge übersteigen. Eine gerechtere Politik muss direkte Zuschüsse und bessere Kreditkonditionen bieten, um auch Haushalten mit begrenztem Eigenkapital den Eigentums-erwerb zu ermöglichen. *Jakob Grimm*

## Fehlende direkte Förderung für Selbstnutzer

Während frühere Programme wie das Baukindergeld gezielt den Erwerb von Wohneigentum unterstützt haben, sind die heutigen Fördermaßnahmen in erster Linie auf energetische Effizienz ausgelegt. Programme wie „Wohneigentum für Familien“ (WEF) oder „Jung kauft Alt“ bieten zwar zinsgünstige Kredite, setzen jedoch hohe Standards für Energieeffizienz oder Sanierung, die oft mit erhebli-

### FAZIT VON HAUS & GRUND:

Damit Selbstnutzer tatsächlich von staatlicher Unterstützung profitieren können, sollten gezielte Maßnahmen ergriffen werden. Ein Förderprogramm ähnlich dem Baukindergeld würde eine spürbare finanzielle Erleichterung bieten. Zuschüsse sollten nicht an strenge energetische Auflagen gebunden sein, sondern den Erwerb selbst erleichtern. Dadurch könnten Haushalte mit begrenztem Eigenkapital leichter eine Finanzierung erhalten. Um einer breiteren Bevölkerungsschicht den Zugang zu staatlicher Unterstützung zu ermöglichen, könnten die Einkommensgrenzen für Förderprogramme beispielsweise dynamisch an die allgemeine Einkommensentwicklung oder den Verbraucherpreisindex (VPI) gekoppelt werden.

### 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.



**STEUERBEFREITE PHOTOVOLTAIK-ANLAGEN**

# Sind zurückzuerstattende Einspeisevergütungen steuerlich abzugsfähig?

**Die zwangsweise Steuerfreistellung der Erträge aus Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) seit 2022 hat nicht nur positive Auswirkungen. Denn grundsätzlich entfällt dort, wo Einkünfte nicht mehr zu versteuern sind, auch die Möglichkeit, Kosten steuerlich geltend zu machen.**

In einem jüngst vom Finanzgericht Niedersachsen (Urteil vom 11. Dezember 2024, 9 K 83/24) entschiedenen Fall betrieb eine Ehegatten-GbR eine Photovoltaik-Anlage und ermittelte ihren Gewinn durch eine Einnahmen-Überschuss-Rechnung. Im Jahr 2022 musste die GbR zu viel gezahlte Einspeisevergütungen aus den Vorjahren zurückerstatten. Streitfrage war nun, ob die Rückzahlungen als Betriebsausgabe abzugsfähig sein konnten, obwohl die Einnahmen vom Gesetzgeber ab 2022 steuerfrei gestellt worden waren.

Das Niedersächsische Finanzgericht bejahte dies. Das Gericht entschied, dass die Rückzahlung von in den Jahren vor 2022 erzielten Einspeisevergütungen beim Betrieb einer nach § 3 Nummer 72 Einkommensteuergesetz (EStG) steuerbefreiten Photovoltaik-Anlage im Jahr 2022 als Betriebsausgabe abzugsfähig ist. Argument: Das gesetzliche Abzugsverbot von Aufwendungen im Zusammenhang mit nicht zu versteuernden Ein-

künften schließt hier den Abzug nicht aus. Denn: Die ursprünglichen Einnahmen waren ja steuerpflichtig, weil sie noch vor der Steuerfreistellung angefallen sind. Die Entscheidung ist allerdings noch nicht rechtskräftig, denn das Finanzamt hat Revision beim Bundesfinanzhof eingelegt (X R 2/25).

*Sibylle Barent*

**FAZIT VON HAUS & GRUND**

Dieses Urteil ist zwar ein gewisser Lichtblick. Es bleibt aber das Problem bestehen, dass die Abschreibungsmöglichkeiten für Photovoltaik-Anlagen mit der zwangsweisen Herausnahme dieser Anlagen aus der Einkommensbesteuerung entfallen sind und dadurch auch für viele Eigentümer die Grundlage ihrer Kostenkalkulation.

# 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](http://www.vermiederservice-saarland.de)**

SOLARSPITZEN-GESETZ

# Keine EEG-Förderung für neue Solaranlagen bei negativen Strompreisen

**Für neue Solarstrom-Anlagen wird die Vergütung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) bei negativen Preisen an der Strombörse ausgesetzt. Dies sieht das seit 25. Februar 2025 in Kraft getretene Gesetz zur Änderung des Energiewirtschaftsrechts zur Vermeidung von temporären Erzeugungsüberschüssen (sogenanntes Solarspitzen-Gesetz) vor. Damit der Einbau von Smart Metern (digitalen Stromzählern) schneller vorangeht, dürfen die Betreiber für den verpflichtenden Einbau zudem die höheren Kosten an die Kunden weitergeben.**

Mit dem stark zunehmenden Ausbau der Photovoltaik kommt es zunehmend zu Zeiten, in denen sehr viel mehr Strom ins öffentliche Stromnetz eingespeist als verbraucht wird. Der Strom kann dann nicht mehr zu den üblichen Preisen, sondern nur zu negativen Preisen an der Börse verkauft werden. Diese negativen Preise erhöhen die Kosten für das gesamte Stromsystem. Außerdem führen temporäre Erzeugungsspitzen zu Herausforderungen für den sicheren Netzbetrieb.

Das Gesetzespaket soll deshalb mehr Flexibilität beim Stromangebot und bei der Stromnachfrage schaffen und damit die Zeiten negativer Strompreise reduzieren sowie zu mehr Sicherheit im Netzbetrieb beitragen. Es enthält auch wesentliche Neuerungen für Betreiber von Photovoltaik-Anlagen.



## Keine EEG-Vergütung für Solarstrom-Anlagen bei negativen Preisen

Für alle neuen Photovoltaik-Anlagen ab 2 Kilowatt Leistung wird bei negativen Strompreisen an der Börse keine Vergütung mehr gezahlt. Dadurch soll erreicht werden, dass die Anlagen in Zeiten negativer Preise keinen Strom einspeisen, sondern dem Eigenverbrauch dienen oder den Strom zur späteren Nutzung oder Einspeisung einspeichern. Wird ein intelligentes Messsystem (Smart Meter) installiert, greift ein Kompensationsmechanismus, bei dem die Zeiten für den Ausfall der Einspeisevergütung nach Ablauf der 20-jährigen Förderdauer nachgeholt werden können.

## Direktvermarktung wird ausgeweitet und entbürokratisiert

Betreibern von Solaranlagen mit älteren Wechselrichtern, die nicht über eine Steuerungseinrichtung gesteuert werden können, wird es ermöglicht, an der Direktvermarktung teilzunehmen. Außerdem haben Anlagenbetreiber einen Anspruch darauf, die EEG-Endabrechnung in digitaler und massengeschäftstauglicher Form zu erhalten. Durch den Anspruch soll insbesondere sichergestellt werden, dass die Dienstleistung der Direktvermarktung massentauglich wird und die Entgelte so weit sinken, dass die Direktvermarktung auch für kleine Photovoltaik-Anlagen zum Standard werden kann.





**Wir sind Partner von Haus & Grund**

Besser miteinander.



**Sonderaktion bis 31.12.2025 verlängert**

- ✓ Verzicht auf Wartezeit bei Leistungsbausteinen
- ✓ Prämienabsenkung über 30% für vermietete Gewerbeobjekte

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in Ihren rechtlichen Angelegenheiten!

Mit unseren Rechtsschutzlösungen für Eigentümer und Vermieter sichern wir Ihre Interessen im Streitfall ab.

**Unser Team steht Ihnen gerne zur Verfügung:**

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG  
 Haus & Grund-Team  
 Telefon 0221 8277-2333  
[www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund](http://www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund)



## Ausweitung der Steuerbarkeit von Anlagen

Neue Photovoltaik-Anlagen mit einer installierten Leistung zwischen 25 und 100 Kilowatt (kW) müssen mit technischen Einrichtungen ausgestattet werden, mit denen der Netzbetreiber jederzeit die Einspeiseleistung per Fernsteuerung ganz oder teilweise reduzieren kann. Soweit es sich um Anlagen mit Einspeisevergütung oder Mieterstromzuschlag handelt, muss zusätzlich zur Fernsteuerbarkeit die Einspeiseleistung auf 60 Prozent der installierten Leistung begrenzt werden. Diese Pflicht besteht nicht für Anlagen dieser Leistungsgröße, die entweder der Marktprämie oder der Direktvermarktung zugeordnet werden.

### FAZIT VON HAUS & GRUND

Das Solarspitzen-Gesetz wird den Ausbau von Dach-Photovoltaik-Anlagen auf Mehrfamilienhäusern noch mehr ausbremsen. Mit dem Aussetzen der EEG-Vergütung bei Negativpreisen an der Börse kommt zusätzlich zu den Unsicherheiten bei einer Mieterstromversorgung eine weitere unkalkulierbare Größe hinzu: der Ausfall der Vergütung für den eingespeisten Strom. Mieterstrommodelle werden damit unwirtschaftlich, wenn im Gegenzug die Anschaffungskosten nicht sinken. Die Eigenversorgung wird nur bei hohem Eigenverbrauch durch Wärmepumpe oder Wallbox und mit Speicher sinnvoll sein.

Neuanlagen mit weniger als 25 kW Leistung, die der Einspeisevergütung oder dem Mieterstromzuschlag zugeordnet werden, müssen ebenfalls ihre Einspeiseleistung auf 60 Prozent der installierten Leistung begrenzen.

Die Begrenzung auf 60 Prozent wird generell für alle Anlagen nach Einbau eines Smart Meters und einer Steuerungseinrichtung sowie einem erfolgreichen Funktionstest durch den Netzbetreiber aufgehoben.

## Höhere Preise für Smart Meter und Steuerungseinrichtung

Die Preisobergrenzen für den Pflichteinbau von Smart Metern wurden angehoben, um die Finanzierung zu sichern und den Roll-out zu beschleunigen. Die jährlichen Kosten für Smart Meter steigen für Betreiber von Anlagen mit einer Leistung

- zwischen 2 und 15 kW von 20 auf 50 Euro,
- von über 15 bis 25 kW von 50 auf 110 Euro und
- von über 25 kW bis 100 kW von 120 auf 140 Euro

Auch das Entgelt für die Steuerungseinrichtung wurde erhöht. Für diese sind nun 50 statt 10 Euro fällig. Insgesamt fallen bei einer Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung bis 15 kW nun 100 Euro pro Jahr an.

*Corinna Kodim*

## UNDICHTER BALKON? FEHLSTELLEN UND RISSE?



### Balkone steigern Lebensqualität Feuchteschäden beseitigen – „Freiluftwohnzimmer“ genießen

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

Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Analysetermin!

ISOTEC GmbH

☎ 0800 - 112 112 9

[www.isotec.de](http://www.isotec.de)

**ISOTEC**®  
IMMER BESSER.

# Anforderung an ein Mieterhöhungsschreiben

**Modernisierungsmaßnahmen können den Wohnwert erheblich steigern und langfristig Energiekosten senken. Doch nicht selten gibt es Streit darüber, ob eine daraus resultierende Mieterhöhung gerechtfertigt ist. Der folgende Fall zeigt, welche Anforderungen an ein Mieterhöhungsschreiben gestellt werden.**

Andreas J. ist Haus & Grund-Mitglied und vermietet eine Wohnung im Erdgeschoss an Marga Z. Das Haus stammt aus den 1950er-Jahren und wird grundlegend von der Eigentümergemeinschaft saniert. Es wird mit einer Wärmedämmung und neuen Fenstern ausgestattet, und die alte Ölheizung wird durch eine moderne Zentralheizung ausgetauscht. Andreas J. teilt der Mieterin die geplanten Arbeiten zu Beginn des Jahres detailliert mit. Die Umsetzung erfolgt im Laufe des Frühjahrs. In einem Schreiben vom 1. Mai 2024 informiert er die Mieterin, dass sich die Miete aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen um 95 Euro monatlich erhöht. Dies entspricht einer Steigerung der aktuellen Miete um 11 Prozent.

## Modernisierung für Einsparungen

Andreas J. erläutert in dem Schreiben die Gesamtkosten sowie die zukünftig ersparten Instandsetzungskosten infolge der jeweiligen Maßnahmen. Außerdem erklärt er, wie die durchgeführten baulichen Maßnahmen den Gebrauchswert der Mietsache dauerhaft erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse langfristig verbessern und zu einer nachhaltigen Einsparung von Energie führen. Der auf Marga Z. entfallende Teil wird anhand der von ihr genutzten Wohnfläche berechnet und entsprechend ausgewiesen.

## Aufschlüsselung der Modernisierungskosten

Die Mieterin sieht sich nicht zur Zahlung der Mieterhöhung verpflichtet, da die Kosten nicht ausreichend auf die einzelnen

Modernisierungsmaßnahmen aufgeschlüsselt wurden. Sie ist der Ansicht, dass die Kosten für die einzelnen Gewerke separat ausgewiesen werden müssen. Deshalb verweigert Marga Z. die verlangte Mieterhöhung.

Andreas J. reicht daraufhin Klage ein. Das Amtsgericht stellt fest, dass die Mieterhöhung ausreichend begründet wurde, und verurteilt die Mieterin zur Zahlung der Mieterhöhung. Es genügt, dass die Gesamtkosten einer Modernisierungsmaßnahme sowie die in Abzug gesetzten Kosten für dadurch eingesparte Instandsetzungsmaßnahmen angegeben wurden. Die Mieterin ist hierdurch ausreichend über den Grund und den Umfang der Modernisierung informiert, sodass sie die Maßnahmen auf Plausibilität überprüfen und entsprechend nachvollziehen kann. Aus den Schreiben des Vermieters ging außerdem ausdrücklich hervor, dass die Maßnahmen der Energieersparnis dienen sollen. Dabei ist es grundsätzlich nicht notwendig, einen insgesamt ermittelten Energieeinsparungsbetrag für mehrere energetische Maßnahmen auf die einzelnen Baumaßnahmen aufzuteilen.

## Wer trägt die Kosten?

Marga Z. wird zur Zahlung der Mieterhöhung verurteilt. Die von ROLAND Rechtsschutz verauslagten Prozesskosten muss die Mieterin einschließlich der von Andreas J. gezahlten Selbstbeteiligung erstatten.

ROLAND Rechtsschutz

## GRAFFITISCHADEN!

Wir reinigen mit modernster Technik.

Beratung vor Ort!

info@wasserstrahltechnik-klein.de

Telefon 06805/9438064 • Mobil 0151/50651350



Mit den Rechtsschutzlösungen der ROLAND Rechtsschutz-Versicherung für Eigentümer und Vermieter können Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend absichern. Als Haus & Grund-Mitglied erhalten Sie attraktive Vorteile beim Abschluss.

Haben Sie dazu Fragen? Das ROLAND Service-Team steht Ihnen gerne unter der Telefonnummer 0221-82 77-23 33 zur Verfügung.



**Mit Sicherheit  
eine pflegeleichte  
Lösung.**

**Jetzt GRATIS-Katalog anfordern!**

**Gratis-Tel. 0800 84 86 888**

## Korrektur

Im Artikel „Mietminderung: Was Vermieter wissen sollten“ (Ausgabe 3/2025, Seite 71) ist uns ein Fehler unterlaufen. Bei der Frage, ob der Vermieter bei unberechtigter Mietminderung kündigen kann, muss es korrekt heißen: „Ja, wenn der Mieter mit mindestens zwei vollen Monatsmieten (Grundmiete zuzüglich Betriebskosten) in Verzug ist.“ In der ursprünglichen Fassung wurde fälschlicherweise nur die Kaltmiete genannt. Wir bitten diesen Fehler zu entschuldigen.

## KOSTENVERTEILUNG IN DER GDWE

# Mehrheitsbeschlüsse mit Grenzen

Mit den aktuellen Entscheidungen V ZR 236/23 und V ZR 128/23 hat der Bundesgerichtshof (BGH) die Reichweite von Mehrheitsbeschlüssen in Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdWE) weiter präzisiert. Eine Änderung der Kostenverteilung ist grundsätzlich möglich, doch setzt der BGH klare Grenzen: Eine erstmalige Belastung einzelner Wohnungseigentümer bleibt nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Die Urteile konkretisieren die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) und knüpfen unmittelbar an frühere Entscheidungen an (V ZR 81/23).

Seit der WEG-Novelle im Jahr 2020 ist die Frage, inwieweit die GdWE die Kostenverteilung durch Mehrheitsbeschluss bei bestehenden Vereinbarungen ändern kann, immer wieder Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen. Mit den beiden jüngsten Urteilen hat der BGH nunmehr klargestellt, unter welchen Voraussetzungen ein von einer bestehenden Vereinbarung abweichender Kostenverteilungsbeschluss zulässig ist und wo die Grenzen liegen. In der Entscheidung V ZR 236/23 stellte das Gericht fest, dass eine erstmalige Kostenbelastung von bisher befreiten Wohnungseigentümern nur dann zulässig ist, wenn hierfür ein sachlicher Grund vorliegt. Der Fall wurde zur erneuten Prüfung an die Vorinstanz zurückverwiesen. In V ZR 128/23 entschied die Richter hingegen zugunsten der GdWE und bestätigten, dass eine Änderung des Verteilungsschlüssels zulässig ist, sofern die bisherige Regelung sachlich nicht gerechtfertigt war. Beide Urteile liegen auf der Linie früherer Entscheidungen wie etwa mit dem BGH-Urteil vom 22. März 2024, V ZR 81/23.

## Kostentrennung bleibt verbindlich

Im ersten Fall hatte eine Wohnungseigentümerin gegen die Umlage von Sanierungskosten für eine von ihr nicht genutzte Tiefgarage geklagt. Die GdWE wollte die Kosten auf alle Wohnungseigentümer umlegen, obwohl die Teilungserklärung eine objektbezogene Kostenverteilung vorsah. Der BGH entschied, dass eine solche Regelung nicht durch Mehrheitsbeschluss aufgehoben werden kann, es sei denn, es gibt einen sachlichen Grund für die Neuverteilung.

## Änderung des Verteilungsschlüssels zulässig

Im zweiten Fall hatten Gewerbeeinheiten gegen eine Änderung des Verteilungsschlüssels geklagt. Die GdWE hatte beschlossen,

die Betriebskosten und die Beiträge zur Erhaltungsrücklage nicht mehr nach Miteigentumsanteilen, sondern nach der beheizbaren Wohnfläche zu verteilen. Der BGH erklärte diese Änderung für zulässig, da es für die bisherige Regelung keine sachliche Rechtfertigung gab. Die Richter entschieden auch, dass § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG die Kompetenz der GdWE umfasst, den Verteilungsschlüssel für die Erhaltungsrücklage durch Mehrheitsbeschluss zu ändern. Diese Auslegung war bisher kontrovers diskutiert worden. Der BGH stellt nun aber klar, dass auch Rücklagenzahlungen als Kosten der GdWE anzusehen sind.

## Rechtsprechungskontinuität und Flexibilität mit klaren Regeln

Die aktuellen BGH-Urteile knüpfen an die WEG-Reform 2020 an, die Mehrheitsbeschlüsse zur Kostenverteilung erleichtern sollte. Während früher Einstimmigkeit erforderlich war, erlaubt § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG nun flexiblere Anpassungen – allerdings nicht grenzenlos. Die richterlichen Entscheidungen stellen klar, dass eine Änderung der Kostenverteilung durch Mehrheitsbeschluss grundsätzlich zulässig ist, jedoch bei einer erstmaligen Kostenbelastung bisher befreiter Wohnungseigentümer nur bei Vorliegen eines sachlichen Grundes erfolgen darf.

Diese Urteile verdeutlichen den mit der Reform angestrebten größeren Gestaltungsspielraum für GdWE, setzen aber auch klare Grenzen gegen willkürliche oder ungerechtfertigte Mehrbelastungen einzelner Wohnungseigentümer. Für die Wohnungseigentümer bedeutet dies mehr Rechtssicherheit, aber auch die Notwendigkeit, Änderungen der Kostenverteilung genau zu prüfen, um Streitigkeiten zu vermeiden und entsprechende Beschlüsse gegebenenfalls rechtzeitig anzufechten.

Luisa Peitz

## 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](mailto:info@hwg-sb.de)





# 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

### PRÄMIENCoupon

#### 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

# In der Wohnung wurde geraucht

**Ausgangspunkt ist ein Fall, der beim Amtsgericht Saarbrücken unter dem Aktenzeichen 120 C 473/24 anhängig ist. In dieser Angelegenheit macht die klagende Partei einen Kautionsrückzahlungsanspruch geltend. Dem Fall liegt ein Mietvertrag über eine Wohnung in Saarbrücken zu Grunde, der am 1.9.2022 begann.**

Bei Mietbeginn erhielt die Vermieterseite eine Kaution in Höhe von 1305 Euro. Das Mietverhältnis endete zum 31.10.2023. Die Mietvertragsparteien gerieten sich bei der Frage in die Haare, ob die Vermieterseite die Kaution auszahlen muss oder letztere berechtigt ist, die Sicherheit zur Befriedigung eigener Ansprüche in Anspruch zu nehmen.

Was war geschehen? Bei Mietbeginn soll die Wohnung in einem renovierten Zustand gewesen sein, bei Mietende jedoch in einem schlechten Zustand. Von der Vermieterseite wurden starke Beschädigungen ins Feld geführt. Im Einzelnen ist davon die Rede, dass der Nikotingenuss zu nachstehenden negativen Erscheinungen führte:

- Starke Verfärbungen an den Oberflächen in den Wohnräumen sowie
- der typische Nikotingestank.

Die Vermieterseite holte Kostenvoranschläge ein, die sich mit folgenden Arbeiten befassen:

- Entfernung der kontaminierten Tapeten
- Neutapezieren
- Streichen von Decken.

Das alles in 2 Zimmern, Küche, Bad. Von einem Aufwand in einer Größenordnung von **3000 Euro** ist die Rede. Und mit diesem Anspruch rechnete die Vermieterseite gegenüber der Mieterseite mit dem Kautionsrückzahlungsanspruch in Höhe von **1305 Euro** auf.

Hiergegen setzte sich die Mieterseite zur Wehr. Dies geschah mit diesen Argumenten:

- Bei Mietbeginn sei die Wohnung nicht frisch renoviert gewesen.
- Bei Mietbeginn sei mitgeteilt worden, dass ein Raucher einzieht.
- Während der Mietzeit sei zwar geraucht worden, aber in Maßen.
- Die Verfärbungen und der zurückgebliebene Gestank entsprächen der vertragsgemäßen Abnutzung.

Da es außergerichtlich zu keiner Einigung kam, landete der Fall beim Kadi. Und dieser äußerte sich durch einen Hinweisbeschluss vom 29.1.2025 zu den Fragen,



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

- **ab wann** entstehen durch die Folgen des Nikotingeruches **Schadensersatzansprüche**.
- **ab wann** ist die **Grenze überschritten**, die ein Vermieter tolerieren muss.

„Die Grenze für einen nicht mehr vertragsgemäßen Gebrauch nach § 538 BGB ist erreicht, wenn sich die Folgen des Rauchens bei Beendigung des Mietvertrages nicht mehr durch Schönheitsreparaturen beseitigen lassen. Schönheitsreparaturen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Spuren der typischerweise vom Mieter verursachten Abnutzung des dekorativen Erscheinungsbildes innerhalb der Wohnung, vor allem das Tapezieren und Streichen der Wände und Decken bzw. das Lackieren der Innentüren bzw. der Fenstern und Außentüren von innen.“

Reichen Streichen und Neutapezieren aus, um die Folgen zu beseitigen, hat der Vermieter dies entschädigungslos hinzunehmen. Erst bei weitergehenden Maßnahmen ist ein Mieter gefragt. Beispielsweise wenn der Putz erneuert werden muss. Verwiesen wird auf eine Entscheidung des BGH, NJW 2008 Seite 1439.

Über die Frage, ob weitergehende Maßnahmen erforderlich sind, müssten Zeugen gehört werden. Gegebenenfalls müsste ein Sachverständigengutachten eingeholt werden. Es droht das Lostreten einer Kostenlawine. Aus diesem Grunde haben sich die Parteien entschlossen, den Fall vergleichsweise zu beenden. Die Vermieterseite darf einen Teil der Kaution behalten. Der überschießende Betrag wird ausgekehrt.

## **Haus & Grund Saarbrücken**

Telefon: 0681 / 66 83 7-0

Fax: 0681 / 66 83 7-16

E-Mail:

info@hausundgrund-saarbruecken.de

oder

## **Anwaltskanzlei Hoffmann**

Telefon: 0681 / 68 66 33 40

Fax: 0681 / 68 89 09 01

E-Mail:

info@anwaltskanzlei-hoffmann.com

BALKONGESTALTUNG

# Grüne Oasen in luftiger Höhe

Der Wert einer Immobilie wird von verschiedenen Faktoren geprägt – der Lage, der Bausubstanz, aber auch von Ausstattungsmerkmalen. Bei vielen Eigentümern stehen Balkone ganz oben auf der Prioritätenliste – mögen sie auch noch so klein oder zu einer stark befahrenen Straße hin ausgerichtet sein.

Die meisten Menschen verbinden mit Balkonen ein wenig mehr Freiheit. Hier kann man unter freiem Himmel die Seele baumeln lassen. „In diesen unruhigen Zeiten und bei jeder Schreckensmeldung zum Klimawandel sehnen wir uns mehr nach Normalität – daher sind viele Menschen, auch in der Stadt, auf der Suche nach ihrem ganz persönlichen Naturerlebnis – und wenn es nur auf dem Balkon ist“, erklärt Frank A. Reinhardt, der als Trendforscher im Bereich Wohnen und Einrichten jede neue Entwicklung verfolgt. Klar, dass es während der Faulen-



Blumen und Gemüse pflanzen, Sonnenbaden oder am Wochenende grillen: Wohnungen mit Balkon sind besonders in Städten beliebt.

## AKTIONSWOCHE 2025 Das Saarland VOLLER ENERGIE

Die „Energieberatung Saar“ lädt vom 4.–13. April zur Aktionswoche „Das Saarland voller Energie“ ein. Mit kostenfreien Vorträgen, Beratungs- und Informationsangeboten, Exkursionen und mehr bietet sie zehn Tage voller Impulse zu Energiesparen, Erneuerbaren Energien, Energetischer Sanierung und weiteren Themen.

Besuchen Sie uns vom 11.–13. April auf der „Haus und Garten“ im E-Werk Saarbrücken an unserem Stand 212!



Landeskampagne

## Energieberatung Saar

Eine gemeinsame Informations- und Beratungskampagne des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitales und Energie, saarländischer Energieversorger und der Verbraucherzentrale Saarland.

Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitales und Energie

Durchgeführt wird die Kampagne von ARGE Solar und der Verbraucherzentrale Saarland.



Nutzen Sie die kostenfreie Energieberatung: Hotline: 0681 / 501- 2030  
Servicezeiten: Montag bis Freitag 9:00 bis 17:00 Uhr  
energieberatung@wirtschaft.saarland.de | www.saarland.de/energieberatungsaar

zerstunden unter freiem Himmel besonders gemütlich sein soll. Dies hat zur Folge, dass Möbelhersteller ihre Modelle für den Outdoor-Bereich zunehmend weiterentwickeln und aufeinander abgestimmte Kollektionen, wie man sie von Wohn- und Esszimmermöbeln kennt, auch auf dem Balkon und im Garten in Szene setzen.

### Helle Beige-Töne sind in dieser Saison angesagt

Manche Outdoor-Sofas und -Sessel wirken so wohnlich, dass man annehmen könnte, die Besitzer hätten ihre Inneneinrichtung zum Freilichtwohnzimmer umgewidmet. Eine Herausforderung für alle Hersteller, da ja sowohl Korpus als auch Polster in unseren Breitengraden manchen Regenschauer aushalten müssen. Waren in den vergangenen Jahren knallige Farben bei der Balkongestaltung angesagt, sieht Trendforscher Frank A. Reinhardt in diesem Jahr helle Beige-Töne und Weiß als Grundfarbe für Outdoor-Möbel im Kommen. Allerdings in Kombination mit Holz und wetterfesten Stoffen, die zu knuffigen Sitzpolstern und Kissen verarbeitet werden. Stoffproduzenten setzen dabei auf sogenannte

spinnfädengefärbte Acrylstoffe, die ursprünglich für den Segel- und Motorbootsport entwickelt wurden und nun im Outdoor-Bereich mit modernen Mustern Wohnlichkeit verbreiten.

### Die fachgerechte Abdichtung des Balkonbodens ist entscheidend

Eine große Rolle spielt auch die Optik des Balkonbodens, schließlich hat sie eine große Wirkung auf die gesamte Gestaltung des Freiluftzimmers. Die Auswahl an Bodenbelägen ist ähnlich groß wie im Wohnbereich: Von Fliesen über Holzdielen, Naturstein, sogenannte WPC-Dielen oder Flüssigkunststoff – jedes Material hat seine Vor- und Nachteile. In jedem Fall ist es unverzichtbar, den Untergrund und die Anschlüsse zur Fassade gegen Regenwasser abzudichten. Zudem sollte je nach Art der Balkonentwässerung bei der Verlegung des Bodenbelags auf ein Gefälle zum Bodenablauf geachtet werden. Als Faustformel gilt: Ein Gefälle von 2 Prozent ist ausreichend.

### Pflanzenkübel als Sichtschutz

Damit die Ruheoase tatsächlich als solche funktioniert, sind Schattenspende

und Sichtschutz unentbehrlich. Ein effektiver und gleichzeitig nachhaltiger Sichtschutz zum Nachbarn sind Pflanzgefäße, die, mit hohem Bambus oder Gräsern bewachsen, nicht nur im Sommer den Balkon in eine grüne Oase verwandeln. Wer lieber blühende Pflanzen bevorzugt, setzt auf großblütige und frostharte Rispenhortensien.

„Bei länglichen Balkons lassen sich mit Pflanzgefäßen sogar wunderbar Zonen schaffen. Mit ihnen kann man beispielsweise einen Loungebereich mit Sessel oder Sofa vom Essbereich trennen“, schwärmt Natascha Gudewer, Marketingleiterin des gleichnamigen Gartenmöbelhauses in Hamburg. Als Schattenspende ist natürlich eine Markise ideal. Sie lässt sich je nach Sonnenstand per Knopfdruck oder App ein- und ausfahren. Befindet sich die Wohnung mit Balkon in einer Wohnungseigentümergeinschaft (GdWE), muss die Montage allerdings von den Miteigentümern gemäß der jeweiligen Satzung genehmigt werden.

Susanne Speckter

# haus & garten

Die Messe für Bauen, Renovieren & Gestalten



Dein Zuhause. Dein Projekt. Deine Messe.

Trends, Inspiration & Expertenwissen  
Rund 150 Aussteller auf 10.000 qm

e werk  
saarbrücken



11.-13. april<sup>25</sup>



## DILLINGEN - MERZIG

[www.hug-dillingen.de](http://www.hug-dillingen.de)

### Einladung zur ordentlichen Mitgliederversammlung

Einladung zur ordentlichen Mitgliederversammlung des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebietes Dillingen und Untere Saar – Haus & Grund Dillingen/Merzig für **Mittwoch, 21. Mai 2025, Beginn ist um 18.30 Uhr**. Tagungsort ist die **Stadthalle Dillingen**, Großer Gesellschaftsraum.

#### Tagesordnung

- 1) Eröffnung und Begrüßung mit Totenehrung
- 2) Geschäftsbericht des 1. Vorsitzenden Rechtsanwalt Dr. Michael Weiskopf
- 3) Aussprache zum Geschäftsbericht
- 4) Kassenbericht 2024 der Kassiererin Jennifer Herzog
- 5) Aussprache zum Kassenbericht
- 6) Bericht des Kassenprüfers Herrn Niederkorn
- 7) Wahl eines/einer Versammlungsleiters/in
- 8) Entlastung des Vorstandes
- 9) Neuwahl Kassenprüfer/in
- 10) Sonstiges
- 11) Vortrag zum Thema: „**Photovoltaik und Wärmepumpe – macht das Sinn?**“

In diesem Vortrag erfahren Sie, wie Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen zusammenarbeiten können, um eine nachhaltige und effiziente Heizlösung zu schaffen. Neben der Einführung in die Funktionsweise beider Technologien ist Gegenstand des Vortrages die Darstellung, wie die Kombination beider Systeme zu Kosteneinsparungen und einer höheren Energieeffizienz führen kann. Der Vortrag richtet sich an Mitglieder, die mehr über die Vorteile und Möglichkeiten der Kombination von Wärmepumpen und Photovoltaik erfahren möchten. Welches System ist für welches Haus geeignet? Lohnt sich eine Solaranlage auf meinem Dach oder am Haus in Kombination mit einer Wärme-

pumpe? Auf diese Fragen und die passenden Förderprogramme des Bundes geht der Vortrag ebenfalls ein. **Referent ist Jörg Sperling**, Geschäftsführer der Sperling Solar GmbH in Schmelz.

Interessenten und Gäste sind sehr willkommen. Jede/r Teilnehmer/in erhält einen Verzehrbon im Wert von 5 Euro. Bitte beachten Sie, dass aufgrund der Satzungsänderung keine weitere schriftliche Einladung per Brief ergeht.

*Rechtsanwalt Dr. Michael Weiskopf, 1. Vorsitzender*

## VÖLKLINGEN

[www.hug-vk.de](http://www.hug-vk.de)

### Einladung zur Versammlung

Einladung zur Mitgliederversammlung des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebietes Völklingen am **Donnerstag, dem 8. Mai 2025, 18.30 Uhr**, in der Gaststätte Warndtperle, 66333 Völklingen-Ludweiler, Völklinger Straße 120.

#### Tagesordnung

1. Begrüßung
  2. Feststellung der Beschlussfähigkeit, Protokollführung
  3. Totenehrung
  4. Genehmigung des Protokolls der Mitgliederversammlung 2024
  5. Bericht des Vorstandes
    - 5.1 Bericht des Vorsitzenden
    - 5.2 Bericht des Kassenleiters
      - 5.2.1 Bericht der Kassenprüfer
  6. Aussprache zu den Berichten
  7. Entlastung des Vorstandes
  8. Neuwahl des Vorstandes
  9. Neuwahl der Kassenprüfer
  10. Anpassung der Mitgliedsbeiträge
  11. Sonstiges/Anträge
  12. Vortrag: aktuelle Rechtsprechung rund um die Immobilie
- Im Anschluss laden wir zu einem kleinen Imbiss ein.

*Der Vorstand*

## 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](mailto:info@hug-saarland.de)  
Internet: [www.hug-saarland.de](http://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



IV. Quartal  
2024

#### 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-

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

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

**Freischalt-Code für die App:**  
BFMKJH

**Beilagenhinweis:** Diese Ausgabe enthält eine Gesamtbeilage von Zaunteam und Teilbeilagen von M3 Saar sowie Deutsche Fernsehlotterie.

öffentliche  
Fachausstellung  
rund ums Haus

save the date  
5. Juni 2025

Eintritt frei

Vorankündigung  
Landesverbandstag

Haus & Grund Saarland stellt sich und  
seine Partner vor

Am Donnerstag, dem 5. Juni 2025,  
werden wir nachmittags in der  
Congresshalle Saarbrücken unseren  
ersten Landesver-  
bandstag abhalten

Live und in Farbe



Haus & Grund®  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
[www.hug-saarland.de](http://www.hug-saarland.de)



BBA Ingenieurbüro

## IHR ENERGIEBERATER IN SAARBRÜCKEN

### HEIZUNGSPLANUNG

Eine sorgfältige Heizungsplanung hilft,  
Energieverbrauch und Heizkosten zu senken,  
die Umwelt zu schonen und verlängert die  
Lebensdauer Ihrer Heizungsanlage.

Wir unterstützen Sie bei der Planung.  
Kontaktieren Sie uns für ein kostenloses  
Erstgespräch!



Seit dem 13.02.25 findet eine 14-tägige Sprechstunde donnerstag für Haus & Grund Mitglieder  
in unserem Büro statt. **Thema im April: Welche Heizungsanlage ist bei mir möglich?**

Julius-Kiefer-Str. 54 | 66119 Saarbrücken | Tel.: 0681 379 987 - 0 | [info@bba-saar.de](mailto:info@bba-saar.de) | [www.bba-saar.de](http://www.bba-saar.de)

Alte Abtei Mettlach



**Altenkessel:** Die Sprechstunde im Mai entfällt. Telefon: 06898 82666.

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

**Dillingen/Merzig:** Beratung durch den 1. Vorsitzenden Rechtsanwalt Dr. Michael Weiskopf nach telefonischer Vereinbarung unter 06831/6985360 oder per E-Mail unter info@hug-dillingen.de. Telefonzeiten: montags und mittwochs jeweils von 10:00 bis 12:00 Uhr oder jederzeit per E-Mail.

**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-Landweiler-Reden:** Die Sprechstunden finden nach telefonischer Vereinbarung mit dem Vorsitzenden Klaus Bernd Barrois 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](http://www.haus-und-grund-heusweiler.de) befinden sich Informationen über den Ortsverein. E-Mail: info@haus-und-grund-heusweiler.de

**Saarpfalzkreis in Homburg:** Anfragen sowie kostenlose Ersteinschätzung per E-Mail mit Angabe der Mitgliedsnr. ([kanzlei@kapitainanwaelt.de](mailto:kanzlei@kapitainanwaelt.de)) oder nach Terminabsprache mit den Rechtsanwälten Kapitain, Knicker & Kollegen. Die Beratungstermine im Rathaus Homburg finden nicht mehr statt und werden ausschließlich über die Kanzlei Kapitain, Knicker & Kollegen geführt. Ansprechpartner für **Miet- und WEG-Sachen** ist Rechtsanwalt Martin Vollmar, Sekretariat Frau Schiedek, Durchwahl-Nr. 06841-922037. Ansprechpartner für **nachbarschafts-, grundstücks- und immobilienrechtliche Angelegenheiten** ist Rechtsanwalt Michael Schwander, Sekretariat Frau Holzer/Frau Ley, Durchwahl-Nr. 06841-922031.

Infos zu unserem Verein im Internet: [www.hausundgrund-homburg.de](http://www.hausundgrund-homburg.de). Die **aktuellen Termine** entnehmen Sie bitte dieser **Homepage**.

**Klarenthal-Krughütte:** Die nächsten Sprechstunde findet am **Dienstag, dem 6. Mai 2025** 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](mailto:hugklarenthal@kabelmail.de) zu erreichen.

**Lebach:** Beratung nach Anmeldung unter E-Mail an [hug-lebach@web.de](mailto: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](http://www.hug-nk.de). E-Mail: [info@hug-nk.de](mailto:info@hug-nk.de)

**Ostsaar/Pfalz:** Sprechstunden finden in der Geschäftsstelle Am Blücherflöz 6, 66538 Neunkirchen statt. Die Geschäftsstelle ist telefonisch dienstags bis freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr unter 06821/921092 erreichbar. Darüber hinaus und außerhalb der Geschäftszeiten können Beratungen und Beratungstermine auch per Mail über [n.westrich@haus-grund-ev.de](mailto:n.westrich@haus-grund-ev.de) erfolgen bzw. angefragt werden. Weitere Informationen finden sich auf der Internetseite [www.haus-und-grund-ostsaar.de](http://www.haus-und-grund-ostsaar.de). Die Rechtsberatung erfolgt durch die Rechtsanwälte Dr. Heydrich, K.-M Uth und A. Thesen.

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

**Quierschied:** Die Geschäftsstelle ist telefonisch von dienstags bis freitags zwischen 8:00 Uhr und 12:00 Uhr unter 06821/921092 erreichbar. Darüber hinaus und außerhalb der Geschäftszeiten können Beratungen und Beratungstermine auch per E-Mail über [n.westrich@haus-grund-ev.de](mailto:n.westrich@haus-grund-ev.de) erfolgen bzw. angefragt werden. Die Beratung der Mitglieder unseres Vereins in allen den Haus -und Grundbesitz betreffenden Fragen erfolgt durch die Vorsitzende Kristina-Marisa Uth, den 2. Vorsitzenden Dr. Ralf Heydrich sowie Andreas Thesen. Internet: [www.haus-und-grund-quierschied.de](http://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](mailto:kanzlei@hamm-rechtsanwalt.de)

Bei allgemeinen Fragen zu Haus & Grund Riegelsberg-Köllertal: E-Mail: [mail@hug-riegelsberg.de](mailto: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](mailto:info@hausundgrund-saarbruecken.de) Internet: [www.hausundgrund-saarbruecken.de](http://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](mailto:info@hausundgrund-saarlouis.de) Internet: [www.hausundgrund-saarlouis.de](http://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](mailto:hausundgrund-st.ingbert@t-online.de) Internet: [hausundgrund-igb.de](http://hausundgrund-igb.de)

**St. Wendel:** Die Geschäftsstelle ist telefonisch dienstags bis freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr unter 06851/9779090 erreichbar. Darüber hinaus und außerhalb der Geschäftszeiten können Beratungen und Beratungstermine auch per E-Mail über [n.westrich@haus-grund-ev.de](mailto:n.westrich@haus-grund-ev.de) erfolgen bzw. angefragt werden. Weitere Informationen finden sich auf der Internetseite [www.haus-und-grund-st-wendel.de](http://www.haus-und-grund-st-wendel.de). Die Rechtsberatung erfolgt durch die Rechtsanwälte Dr. Heydrich, K.-M Uth und A.Thesen.

**Spiesen-Elversberg:** Sprechstunden finden nach Anmeldung unter 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](http://www.haus-und-grund-sulzbach.de)

**Völklingen:** Die Beratung findet jeden Donnerstag von 16.30–17.45 Uhr im Beratungscenter im City-Haus, Bismarckstraße 11, statt. Internet: [www.hug-vk.de](http://www.hug-vk.de) und E-Mail: [info@hug-vk.de](mailto:info@hug-vk.de), Tel. 06898 972828, Fax 06898 1690256.

**Wadern und Umgebung:** Beratung nach telefonischer Anmeldung bei dem 1. Vorsitzenden Dieter Röhlinger, Feldstraße 36, 66687 Wadern /Bardenbach, Telefon 0170 4801317, E-Mail [info@hug-hochwald.de](mailto: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](mailto:info@hug-wadgassen.de) Website: [www.hausundgrund.de/verein/wadgassen-bous-ueberherrn](http://www.hausundgrund.de/verein/wadgassen-bous-ueberherrn)

# -3%

## Zusatzrabatt

Zusätzlich zur aktuellen Rabattaktion auf alle Produkte. Ausgenommen: ausgewählte Shop-Artikel.

Code:  
**haus-grund-3**

# Schweng



# Besuchen Sie uns auf der

# haus & garten messe saar

**Vom 11. - 13. April 2025  
Am E-Werk**



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

Schweng Gmbh Saarbrücken | Angela-Braun-Straße 11  
66115 Saarbrücken | Tel.: 0681 30985040

[www.schweng.eu](http://www.schweng.eu)

## RASENPFLEGE & BEWÄSSERUNG

# Ein schöner Rasen will gepflegt werden

**Der Rasen macht meist die größte Fläche des Gartens aus. Was die Pflegemaßnahmen angeht, so werden diese häufig unterschätzt – zumindest wenn man Wert auf einen dichten Rasen ohne Unkräuter und Moose legt.**

Zu einer optimalen Rasenpflege gehören eine ausreichende Bewässerung, der richtige Dünger und ein regelmäßiger Schnitt. Für einen dauerhaft gesunden Rasen ist eine Pflege vom Frühjahr bis in den Spätherbst ratsam.

### Frühjahr

Sobald die wärmenden Sonnenstrahlen des Frühlings die Bodentemperaturen auf über 8 Grad Celsius treiben, beginnt der Rasen wieder kräftig zu wachsen. Doch zu früh sollte nicht gemäht werden. Die jungen nachtreibenden Blattspitzen sind nämlich noch nicht ausreichend abgehärtet und könnten bei Spätfrösten Schaden nehmen.

Der erste und wichtigste Schritt des Rasenpflege-Programms zum Frühlingsbe-

ginn ist zunächst das gründliche Abharken der Rasenfläche – am besten mit einer Eisenharke mit kräftigen Zinken. Sie entfernt nicht nur Laub und Zweige, sondern kratzt auch einen Teil der Moospolster und abgestorbenen Grashalme aus der Rasenfläche heraus.

Abhängig von der Witterung – der Boden sollte nicht zu feucht sein – wird der Rasen für gewöhnlich das erste Mal im April gemäht. Das regt das Wachstum wieder an. Nach dem Mähen wird der Rasen zum ersten Mal gedüngt.

Ideal hierfür sind organische oder mineralische Langzeitdünger, die ihre Nährstoffe kontinuierlich über einen Zeitraum von drei bis vier Monaten abgeben, zugleich aber auch einen sofort wirksamen Nährstoffanteil enthalten. Ist der Rasen stark vermoost oder verfilzt, sollten Sie

ihn drei bis vier Wochen nach der Frühjahrspflege vertikutieren und die Kahlstellen anschließend nachsäen.

Handvertikutierer haben starre oder leicht pendelnd montierte Messer. Sie erfordern allerdings einen hohen Kraftaufwand und eignen sich nur für kleine Rasenflächen oder zur Behandlung einzelner Stellen.

Leichter geht es mit Elektro- oder Benzin-Vertikutierern. Sie besitzen eine horizontal eingebaute Achse, die in kurzen Abständen mit starren oder drehbar gelagerten Messern besetzt ist. Der Motor lässt die Achse rotieren, die Messer ritzen dabei die Grasnarbe ein und entfernen Moos und Rasenfilz aus dem Rasen. Die Gräserwurzeln bekommen mehr Sauerstoff, der Rasen wird dichter und strapazierfähiger.



## Mehr Schutz. Mehr Sicherheit. Mehr Recht.

Profitieren Sie als Haus- und Grund-Mitglied von attraktiven Rechtsschutz-Konditionen!

Weitere Informationen:

[www.haus-und-grund-saarland.de/oerag.html](http://www.haus-und-grund-saarland.de/oerag.html)

**ORAG**  
RECHTSSCHUTZ

**SAARLAND**  
Versicherungen 

## Sommer

In der heißen Jahreszeit ist eine gründliche Bewässerung das A und O bei der Rasenpflege, denn auf trockenen Ebenen breiten sich Unkräuter wie Wegerich rasant aus. Je nach Bodenbeschaffenheit und abhängig von Aspekten wie der Lage der Rasenfläche (schattig, teilbeschattet, sonnig, Höhenlage) oder den vorherrschenden klimatischen Bedingungen braucht ein Rasen pro Quadratmeter zwischen 10 und 20 Liter Wasser pro Woche.

Aufgrund der immer niederschlagsärmeren und heißeren Sommer kann sich abhängig von der verwendeten Rasenmischung und Bodeneigenschaften die Bewässerungsmenge auf zwei bis drei Mal 10 bis 20 Liter pro Woche erhöhen, um eine gesunde Rasenfläche zu gewährleisten. Hilfreich ist dann zum Beispiel ein automatisches Bewässerungssystem.

Neben der Bewässerung ist im Sommer vor allem rechtzeitiges und regelmäßiges Mähen Voraussetzung für einen schönen

Rasen. Dabei gilt die Ein-Drittel-Regel: Soll der Rasen 4 Zentimeter hoch sein, muss er spätestens bei 6 Zentimetern Halmlänge wieder gemäht werden.

## Herbst

Wer es im Frühling versäumt hat, kann den Rasen im Herbst noch bis Ende Oktober vertikutieren. Unkraut und Moos im Rasen werden gründlich bekämpft, sodass sich die unerwünschten Gewächse über den Winter nicht ausbreiten können. Wichtig ist aber, das gelöste Pflanzenmaterial anschließend von der Rasenfläche zu entfernen. Auf Bereiche, die danach etwas kahl aussehen, sollte frischer Rasensamen ausgebracht werden. Die Gabe von Herbstdünger gehört für den Rasen mit zur wichtigsten Nährstoffversorgung im Jahr.

Mit den sinkenden Temperaturen im Herbst lässt das Gräserwachstum nach. Der Rasen wird aber idealerweise so lange gemäht, wie er wächst. Je nach Wetterlage ist das bis in den Oktober oder sogar bis in den November hinein der Fall.

Entfernen Sie im Herbst außerdem herabgefallenes Laub von den Rasenflächen, denn es behindert die Lichtaufnahme der Gräser und fördert das Mooswachstum. Zudem begünstigt das feuchte Klima unter den Blättern die Entstehung von Faulstellen und Pilzkrankheiten im Rasen.

*Anna Katharina Fricke*

### BEWÄSSERUNG WÄHREND DER NEUANLAGE

Damit Rasensamen nach der Aussaat quellen und keimen können, müssen sie über einen Zeitraum von bis zu vier Wochen konstant feucht gehalten werden. Die Dauer variiert abhängig von der verwendeten Rasensaat. Der ideale Zeitraum für eine Neuanlage ist das Frühjahr zwischen April und Mai, sofern über einen längeren Zeitraum hinweg wachstumsförderliche Temperaturen vorherrschen. Der Boden sollte mindestens eine Temperatur von 10 Grad Celsius vorweisen, und es darf zu keinem Nachtfrost mehr kommen.

## Wir geben Häusern eine Zukunft.

Denn mit unseren Lösungen schaffen wir Transparenz über Verbräuche und helfen so beim Energiesparen. Und wir erhöhen die Sicherheit für Mieter und Immobilien.

- rechtskonforme Heizkostenabrechnung
- monatliche Verbrauchsinformation per App
- moderne Ablesung per Funk
- Rauchwarnmelder-Service

**Wir geben Häusern eine Zukunft.**

Mehr über unsere  
Lösungen auf  
[ista.de/zukunft](https://ista.de/zukunft)



**ista**  
Switch to Smart



TEICHE UND BRUNNEN

# Mehr Leben in den Garten holen

Foto: Andrealstock.adobe.com

**Ein Garten ist weit mehr als nur eine Grünfläche – er ist Rückzugsort, Lebensraum und Wohlfühloase zugleich. Wer seinen Außenbereich aufwerten und mit Leben füllen möchte, kommt an einem Gartenteich oder einem Brunnen kaum vorbei. Mit der richtigen Planung und Pflege bleibt das Vergnügen lange erhalten und sorgt für ein kleines Paradies direkt vor der Haustür.**

Ein Gartenteich kann von einem kleinen Minitich in einer Zinkwanne bis hin zu einem großflächigen Naturteich reichen. Doch bevor das erste Loch gegraben oder der erste Stein gesetzt wird, ist eine gute Planung nötig.

## Standortwahl

Der Standort sollte nicht gantztägig in der prallen Sonne liegen, da dies das Algenwachstum fördert. Halbschattige Bereiche mit morgendlicher oder abendlicher Sonne sind daher ideal. Eine Mindesttiefe von 80 Zentimetern hilft, Temperaturschwankungen zu reduzieren und für Stabilität zu sorgen, was das ökologische Gleichgewicht angeht.

Für den Bau und die Gestaltung ist eine sorgfältige Untergrundvorbereitung notwendig. Wird eine Teichfolie verwendet, sollte die Grube unbedingt frei von spitzen Steinen sein, damit die Folie nicht aufreißt. Eine Sandschicht oder ein spezielles Vlies kann als Schutzschicht dienen.

Vorgefertigte Teichwannen hingegen sind robuster, bieten allerdings nicht die Flexibilität, die ein frei geplanter Teich bietet. Im Hinblick auf das Gesamterscheinungsbild wirken naturnahe, organische Formen harmonischer als starre Geometrien, wie sie etwa bei Wannen geboten sind. Steine, Holz oder bepflanzte Uferzonen sorgen für einen natürlichen Übergang zum restlichen Garten. Ein Springbrunnen oder Wasserspiel kann Sauerstoff ins Wasser bringen und damit die Wasserqualität verbessern.

Auch bei einem kleinen Teich sollten grundlegende Sicherheitsaspekte berücksichtigt werden: So reduzieren eine Umzäunung oder ein flacher Randbereich die Gefahr, ins Wasser zu stürzen. Kommen Steine und Holzbrücken zum Einsatz, sollten diese fest verankert sein, um Unfälle zu vermeiden. Werden Fische gehalten, ist – gerade bei flachen Teichen bis zu einer Tiefe von 80 Zentimetern – eine eisfreie Stelle notwendig, wobei ein Styropor-Schwimmkörper helfen kann, das Zufrieren zu verhindern.

## Brunnen als Alternative

Ein Brunnen ist die pflegeleichte Alternative zum Teich und bietet eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten. Er ist platzsparend und ideal für kleine Gärten oder Terrassen. Zudem erfordert er einen

geringeren Pflegeaufwand, da es kein stehendes Wasser gibt und dadurch weniger Algen entstehen. Von klassischen Steinbrunnen bis hin zu modernen Edelstahl-Designs gibt es für jeden Stil passende Modelle.

Bei der Planung ist eine Stromversorgung zu berücksichtigen, da der Brunnen eine Wasserpumpe benötigt, die entweder elektrisch oder solarbetrieben sein kann. Auch hier sollte der Untergrund stabil sein, insbesondere bei größeren Steinbrunnen.

Sicherheit und Wartung sind hier ebenfalls essenziell. Selbst flache Wasserbecken können rutschig sein, weshalb rutschfeste Oberflächen oder eine geringe Wassertiefe empfehlenswert sind. In heißen Sommern verdunstet Wasser schnell und sollte regelmäßig nachgefüllt werden. Filter und Pumpen erfordern eine monatliche Reinigung, um ihre Funktion zu erhalten. Natürliche Mittel wie Unterwasserpflanzen oder spezielle Algenhemmer können das Wachstum eindämmen. Vor Frostbeginn sollte das Wasser abgelassen und die Pumpe entnommen werden, um Beschädigungen zu vermeiden. Regelmäßiges Entfernen von Blättern und Kalkablagerungen hält das Wasserspiel dauerhaft schön.

Astrid Zehbe

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

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





# Das Medienangebot für Sie als Mitglied



Anzahl

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

Anzahl

<input type="checkbox"/>	<b>Nachbars Garten</b> <i>Dr. Hans Reinold Horst, 6. Auflage 2021</i>	<b>16,95 Euro</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Abwehr nachbarlicher Störungen</b> <i>Dr. Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2020</i>	<b>14,95 Euro</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Geld und Mietende</b> <i>Dr. Hans Reinold Horst, 5. Auflage 2019</i>	<b>21,95 Euro</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Die Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs</b> <i>Dr. Hans Reinold Horst, 3. Auflage 2024</i>	<b>14,95 Euro</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Die Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs</b> <i>Dr. Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2017</i>	<b>10,95 Euro</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Die Schadensersatzpflicht des Mieters wegen Beschädigung der Mieträume</b> <i>Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2021</i>	<b>12,95 Euro</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Renovierung von gemieteten Räumen</b> <i>Dr. Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2024</i>	<b>16,95 Euro</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Wohnungsmodernisierung</b> <i>Dr. Hans Reinold Horst, 8. Auflage 2019</i>	<b>21,95 Euro</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Instandhaltung und Instandsetzung im Mietverhältnis</b> <i>Dr. Carsten Brückner, 1. Auflage 2015</i>	<b>14,95 Euro</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Bauftragung eines Handwerkers</b> <i>Inka-Marie Storm, 4. Auflage 2018</i>	<b>12,95 Euro</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Gasschock – was tun?</b> <i>Dr. Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2022</i>	<b>12,95 Euro</b>
<input type="checkbox"/>	<b>CO<sub>2</sub>-Steueranteile im Mietrecht</b> <i>Dr. Carsten Brückner, 2. Auflage 2024</i>	<b>12,95 Euro</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Heizungstausch nach dem GEG</b> <i>Dr. Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2024</i>	<b>19,95 Euro</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Balkonkraftwerke im Miet- und WEG-Recht</b> <i>Dr. Carsten Brückner, 2. Auflage 2025</i>	<b>12,95 Euro</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Schimmelpilz und Mietrecht</b> <i>Prof. Jürgen Ulrich/Tim Treude, 2. Auflage 2020</i>	<b>24,95 Euro</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Gesundes Wohnen – Energetisches Sanieren</b> <i>Dipl.-Ing. Walter Burgtorff, 1. Auflage 2018</i>	<b>16,95 Euro</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Die Zweitwohnungsteuer</b> <i>Jürgen Happ, 4. Auflage 2021</i>	<b>10,95 Euro</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Hausbuch</b> Mit Erläuterungen und Buchungsanleitungen	<b>7,00 Euro</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Übertragung und Vererbung von Grundbesitz</b> <i>Dr. Hans Reinold Horst, 4. Auflage 2022</i>	<b>29,95 Euro</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Immobilienübergabe zu Lebzeiten</b> <i>Agnes Fischl-Obermayer/Birgit Funke/Thomas Maulbetsch, 4. Auflage 2022</i>	<b>12,95 Euro</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers</b> <i>Ludger Bornwasser/Manfred Hacker, 4. Auflage 2022</i>	<b>12,95 Euro</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Das Testament des Immobilieneigentümers</b> <i>Birgit Funke/Wolfgang Roth, 3. Auflage 2022</i>	<b>12,95 Euro</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Der Ehevertrag des Immobilieneigentümers</b> <i>Bernhard F. Klinger (Herausgeber)/Florian Enzensberger/Stephan Konrad/Joachim Mohr, 2. Auflage 2011</i>	<b>9,95 Euro</b>

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](http://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](mailto:info@hug-saarland.de)  
[www.hug-saarland.de](http://www.hug-saarland.de)

## Bestellung

Name/Vorname

PLZ/Ort

Straße/Hausnummer

Unterschrift

FACHFIRMEN EMPFEHLEN SICH

Dachdeckerei  
Meisterbetrieb

**E. Voltz GmbH**  
Inh. Rüdiger Voltz

Fischbachstr. 103 · 66125 Dudweiler

**Frühlingszeit - Renovierungszeit**  
Jetzt kostenloses Angebot anfordern!

Nachträgliche Dachdämmarbeiten  
Speicherausbau, Dacheindeckungen  
und Fassadenverkleidungen

„Ihr Fachbetrieb seit über 40 Jahren“  
Sturmschaden- und Reparaturschneldienst

Telefon **06897 - 64050**  
E-Mail: [fa.voltz@googlemail.com](mailto: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](http://www.karwat.de)  
A. KARWAT & Sohn GmbH  
Rehgrabenstr. 1 - 66125 Saarbrücken

HAUSABRECHNUNGEN  
NK-ABRECHNUNGEN  
VERWALTUNGEN

**KLEIN**

**HAUSVERWALTUNG**

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

**Elegant und zeitlos!**

**Luxus muss nicht teuer sein.**



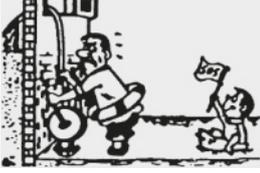
Preiswerte Einbauküchen • kompetente Beratung  
Planung • Montage • Service - Perfektion ist unsere Stärke

**KÜCHENSTUDIO K. H. SCHMITT**  
66793 Saarwellingen – Lebacher Str. 9  
Tel.: 068 38-98240 – [www.kuechenstudio-khschmitt.de](http://www.kuechenstudio-khschmitt.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



**Ihr Partner für Heiz- und Nebenkostenabrechnungen im Saarland**

[heizundnebenkostenabrechnung.de](http://heizundnebenkostenabrechnung.de)

**H. PALM** GmbH

- Fenster
- Haustüren



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

**[www.fensterbau-palm.de](http://www.fensterbau-palm.de)**  
energieeffizienter | wertbeständiger | schöner



**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