

Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Saarland

Gesetzgebung

Was ist neu in 2026?

Grundsteuerreform

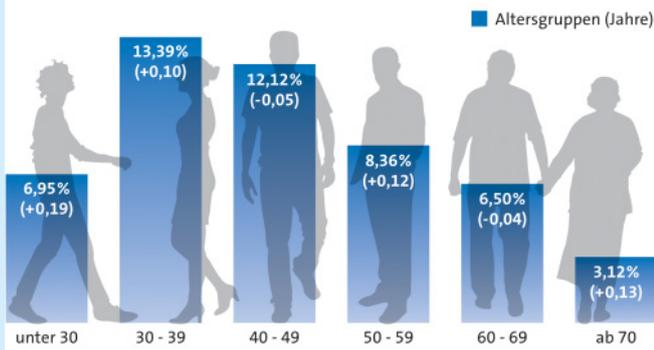
Gang zum Bundes-
verfassungsgericht

Finanzen

Gut sortiert ins neue Jahr



Überschuldungsquoten nach Altersgruppen 2025



() = Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in Prozentpunkten

Atlas/2025/03

Creditreform microm experian

SCHULDNERATLAS 2025

5,67 Mio. Deutsche sind überschuldet

Die Zahl der überschuldeten Menschen über 18 Jahren in Deutschland ist 2025 auf 5,67 Millionen Menschen gestiegen – 111.000 bzw. zwei Prozent mehr als im Vorjahr. Die Überschuldungsquote steigt auf 8,16 Prozent (2024: 8,09 Prozent), d. h. fast jeder zwölfte Deutsche ist betroffen. Damit verzeichnet Deutschland erstmals seit 2018 wieder einen spürbaren Anstieg. Überdurchschnittlich stark gestiegen ist die Überschuldung bei jungen Menschen unter 30 Jahren und bei älteren über 60 Jahren. Während Jüngere durch Konsum, Kredite und Onlinekäufe ins Straucheln geraten, leiden Ältere zunehmend unter steigenden Lebenshaltungskosten und begrenzten Renteneinkommen.

www.creditreform.de

MEHRFAMILIENHÄUSER

Warmwasserverbrauch sinkt, Kosten steigen

Der Warmwasserverbrauch in deutschen Mehrfamilienhäusern ist 2024 erneut gesunken – gleichzeitig stiegen die Kosten deutlich an. Im Vergleich zu 2023 verringerte sich der Verbrauch um 1,8 Prozent auf durchschnittlich 217 Liter pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Kosten stiegen hingegen um 7,8 Prozent auf 4,72 Euro pro Quadratmeter. www.techem.de

TV UND STREAMING

Kombipakete bis zu 44 Prozent günstiger

Ein Kombipaket aus Internet-TV und Streaming ist teils deutlich günstiger als der Separat-Kauf von Netflix, Disney+, Sky und Co. – um bis zu 44 Prozent, so eine Marktanalyse. www.verivox.de

ZAHL DES MONATS

24.400

Wohnungen wurden im September 2025 in Deutschland zum Bau genehmigt, 59,8 Prozent oder 9.100 mehr als im September 2024 (im September 2024 war mit 15.300 genehmigten Wohnungen der niedrigste Monatswert seit Januar 2012 verzeichnet worden). Von Januar bis September 2025 stiegen (im Vergleich zum Vorjahr) die Baugenehmigungen im Neubau um insgesamt 14,2 Prozent an (Einfamilienhäuser +17,4 Prozent, Zweifamilienhäuser –2,8 Prozent und Mehrfamilienhäuser +13 Prozent). StBa

ENERGETISCHE SANIERUNG

Gebäudehülle im Fokus

Auf die Frage „Welche Gebäudebestandteile haben den größten Nachholbedarf mit Blick auf den klimaneutralen Gebäudebestand?“ antworteten befragte Energieberater:

Gebäudehülle	91 Prozent
Heizung	74 Prozent
Lüftung	29 Prozent

www.buveg.de

STÄDTEVERGLEICH

Gehalt im Verhältnis zum Quadratmeterpreis

Ein Ranking der 106 kreisfreien Städte (<https://t1p.de/usm67>), in dem die monatlichen Median-Bruttogehälter mit den durchschnittlichen Quadratmeterpreisen von Eigentumswohnungen verglichen wurden, zeigt: Pirmasens, Salzgitter und Gera haben die beste Leistbarkeit von Immobilien, München, Potsdam und Hamburg die schlechteste. www.immowelt.de

INSOLVENZEN

Firmenpleiten erreichen Zehn-Jahres-Hoch

Die Zahl der insolventen Unternehmen in Deutschland hat den höchsten Stand seit mehr als zehn Jahren erreicht. 2025 mussten 23.900 Firmen Insolvenz anmelden – 8,3 Prozent mehr als im Vorjahr (2024: 22.070). Auch die Zahl der Privatinsolvenzen stieg um 6,5 Prozent auf rund 76.300 (2024: 71.630) – der höchste Stand seit 2016. www.creditreform.de

STÄDTE UND LANDKREISE

Über die Hälfte ohne Nachfrageüberhang

Eine Analyse der Kontaktanfragen für Mietwohnungsangebote zeigt, wie das Verhältnis von Angebot und Nachfrage in deutschen Städten und Landkreisen ist (<https://t1p.de/ytrr4>): In 30 Prozent der Städte und Kreise herrscht Angebotsüberhang, in 25 Prozent ist Angebot und Nachfrage ausgewogen. Lediglich in fünf Prozent ist der Markt wegen einer hohen Nachfrage sehr angespannt – neben einigen Metropolen in Freiburg, Heidelberg und Karlsruhe. www.immoscout24.de

KAUFIMMOBILIEN

8 Prozent heizen mit Wärmepumpe

Der Anteil von Immobilien, die zum Kauf angeboten werden und über eine Wärmepumpe verfügen, hat von 2019 bis 2025 von zwei auf acht Prozent zugenommen.

www.immowelt.de

IMMOBILIENKREDITE

Nachfrage zieht spürbar an

Die im Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zusammengeschlossenen Institute reichten in den ersten drei Quartalen 2025 Immobiliendarlehen im Volumen von 107,3 Mrd. Euro aus – 18,2 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum (Q1 – Q3 2024: 90,8 Mrd. Euro). Allein auf das 3. Quartal 2025 entfiel ein Neugeschäftsvolumen von 37,2 Mrd. Euro – 20,4 Prozent mehr als im 3. Quartal 2024. vdp

Aktuell

- 04 CO₂-Bepreisung**
Lenkungswirkung statt Last
- 04 WohnKlima-Panel**
Frage des Monats
- 05 2026**
Kommentar von Kai H. Warnecke
- 06 Neue Gesetzgebung**
Was ändert sich 2026?
- 07 WohnKlima-Panel**
Absichern gegen Elementarrisiken
- 08 Grundsteuerranking 2025**
Gravierende Unterschiede zwischen den Städten

Steuern und Finanzen

- 10 Finanzen rund um die Immobilie**
Gut sortiert ins neue Jahr
- 11 Grundsteuerreform**
Gang zum Bundesverfassungsgericht

Technik & Energie

- 12 Trinkwasserverordnung**
Leitungen aus Blei – was ist zu tun

Recht

- 17 Wohnungseigentum**
Vorsicht bei Verschiebung von Vermögen
- 18 Maklervertrag**
Leistung und Gegenleistung

Haus & Grund Saarland

- 20 Zahlungspünktlichkeit**
Verspätete Mietzahlung und Kündigung
- 21 Wohnungseigentümer**
Ärger mit Instandhaltungsrücklage
- 22 Fortschreibung**
Saarbrückens qualifizierter Mietspiegel

Aus den Vereinen

- 23 Berichte, Daten und Termine**
Goldene Ehrennadel für Günter Deutsch
- 24 Beratungszeiten der Vereine**

Haus und Leben

- 25 Badsanierung**
Kleine Details werten auf
- 26 Ordnungssysteme**
Aufgeräumtes Wohlbefinden
- 14 Indexzahlen**
- 22 Impressum**

Liebe Leserinnen und Leser,

ich wünsche Ihnen ein gutes, gesundes und erfolgreiches Jahr 2026!

Highlight des Haus & Grund-Jahres wird der Zentralverbandstag am 20. und 21. Mai 2026 in der Congresshalle in Saarbrücken sein. Freuen Sie sich darauf, wenn Haus & Grund Deutschland zu Gast im Saarland sein wird. Lassen Sie uns gute Gastgeber sein und nehmen Sie daran teil.



Norbert Behle
Verbandsvorsitzender
Haus & Grund Saarland

Damit das Jahr gut beginnt, haben wir unser Magazin optisch verbessert. Hoffentlich sehen Sie den Unterschied und gefällt es Ihnen. Dann teilen Sie uns das gerne mit. Wenn es Ihnen nicht gefällt, hoffe ich, dass Sie sich trotzdem damit abfinden und daran gewöhnen können.

Mit der optischen Neugestaltung verbinden wir die Hoffnung, dass 2026 alles besser wird. Das beginnt mit dem Thema Grundsteuer. Die letzte Etappe in unserem Kampf für eine gerechte neue Grundsteuer hat begonnen, denn am 10. Dezember 2025 hat der BFH seine Urteile gesprochen und damit als oberstes Finanzgericht den Weg für Verfassungsbeschwerden frei gemacht. Von vorneherein war klar, dass das Bundesverfassungsgericht über die Verfassungsmäßigkeit der neuen Grundsteuer würde entscheiden müssen. Dazu musste der ordentliche Rechtsweg zunächst ausgeschöpft werden. Das ist jetzt erledigt. Jetzt gilt es. Wer also Einspruch eingelegt hat, sollte diesen weiter aufrechterhalten.

Im aktuellen Grundsteuerranking (siehe Seite 8) liegt Saarbrücken scheinbar im Mittelfeld. Gemessen am Einkommen seiner Bürger täuscht das aber gewaltig, denn in Städten mit ähnlich hoher Grundsteuer wie Ulm und Wiesbaden haben diejenigen, die letztlich die Grundsteuer zahlen müssen, weitaus höhere Einkommen. Also gibt es keinen Anlass für unsere Stadtväter, nun auch noch weitere Erhöhungen dieser Wohnsteuer zu prüfen. Sie ist jetzt schon speziell im Saarland ungerecht, denn sie frisst einen viel zu hohen Teil dessen, was ein Mieter sich leisten kann. Das führt zu geringeren Kaltmieten und dadurch fehlt dem Vermieter Kapital für Modernisierungen. Außerdem demotiviert es und trägt dazu bei, dass die Zahl der privaten Vermieter noch weiter abnimmt.

Die Hoffnung stirbt bekanntlich zuletzt und deshalb lassen Sie uns trotzdem zuversichtlich in das neue Jahr starten.

Herzlichst grüßt Sie Ihr **Verbandsvorsitzender**
Norbert Behle

Lenkungswirkung statt Last

Ab 2028 wird der Ausstoß von Kohlendioxid (CO₂) im Gebäude- und Verkehrssektor europaweit über ein neues Handelssystem bepreist. Anders als bisher gilt dann kein fester Preis mehr: Im EU-Emissionshandel (EU-ETS 2) wird der CO₂-Preis durch den Markt bestimmt. Für Eigentümer bedeutet das: mehr Transparenz über Klimakosten – aber auch höhere Kosten für fossile Wärmeerzeugung.

Bis Ende 2027 bleibt in Deutschland der nationale CO₂-Preis nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) in Kraft. Er betrifft fossile Energieträger wie Heizöl, Erdgas, Benzin und Diesel. Der aktuelle Preis liegt bei 55 Euro pro Tonne und steigt 2026 auf bis zu 65 Euro. Diese Be-
preisung wirkt bereits – etwa mit rund 13 Cent Aufschlag pro Liter Benzin oder 10 Cent pro 10 Kilowattstunden Erdgas.



Die Heizung mit fossilen Energien in alten Häusern wird durch den steigenden CO₂-Preis in den kommenden Jahren immer teurer.

Frage des Monats



Wie beurteilen Sie das Instrument des CO₂-Preises in Verbindung mit der gesetzlichen Kostenaufteilung zwischen Mietern und Vermietern?

1. lehne ich vollständig ab
2. lehne ich eher ab
3. teils/teils
4. unterstütze ich eher
5. unterstütze ich vollständig

Beantworten Sie die Frage unter hausund.co/frage01 oder scannen Sie den QR-Code.



Voraussichtlich ab Januar 2028 übernimmt der neue EU-ETS 2. Dann wird der CO₂-Preis für Gebäude und Verkehr nicht mehr politisch festgelegt, sondern europaweit in Auktionen gehandelt – ein transparenter Mechanismus, der wirtschaftliche Effizienz mit Klimaschutz verbindet. Eine Preisobergrenze ist derzeit nicht vorgesehen, doch es existieren Instrumente zur Marktstabilisierung.

Hohe Kostenbelastung möglich

Die langfristige Entwicklung des CO₂-Preises ist offen: Prognosen für das Jahr 2030 reichen von 51 bis 391 Euro pro Tonne, im Mittelwert liegt die Erwartung bei etwa 160 Euro bis 2035. Für Eigentümer bedeutet das vor allem eines: Wer frühzeitig in Energieeffizienz oder klimafreundliche Heizsysteme investiert, senkt nicht nur Emissionen, sondern reduziert auch künftige Kostenbelastungen.

Zwar ist nicht garantiert, dass höhere CO₂-Preise unmittelbar zu weniger Emissionen führen. Gerade im Gebäudebereich sind Investitionen teuer und Sanierungszyklen lang. Doch klar ist auch: Wer CO₂ vermeidet, spart – beim Energieverbrauch wie beim Zertifikatekauf. Deutschland kann so nicht nur Klimaziele erreichen,

sondern auch finanzielle Rückflüsse aus dem Emissionshandel sichern. Haus & Grund unterstützt den marktbasieren CO₂-Preis ausdrücklich. Er ist das effizienteste Mittel, um Emissionen zu senken, ohne auf Verbote oder Einzelfallregelungen zu setzen. Wichtig ist jedoch die faire Ausgestaltung: Die Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung sollten an die Bürger zurückgegeben werden – etwa über eine pauschale Pro-Kopf-Zahlung.

Matthias zu Eicken

Fazit:

„Nur mit einem marktbasieren CO₂-Preis lassen sich die Klimaziele erreichen. Das hat der Industriesektor bereits eindrücklich bewiesen. Entscheidend ist aber, dass die Einnahmen aus dem Zertifikatehandel nicht einfach im Staatshaushalt verschwinden. Wer mit diesem Geld Haushaltslöcher stopft, riskiert die Akzeptanz für den Klimaschutz.“



Foto: Jens Oellermann

Dr. Kai H. Warnecke
Präsident
Haus & Grund Deutschland

2026

Der Besuch der Bundesministerin für Arbeit und Soziales, Bärbel Bas, beim Deutschen Arbeitgebertag begann als Randnotiz – und endete als Kampfansage. Weil eine ihrer Aussagen dort Lacher auslöste und sie sich ausgelacht fühlte, erklärte sie später bei den Jusos, der wahre Gegner seien die Arbeitgeber. Gegen sie müsse man gemeinsam kämpfen.

Diese Mentalität ist leider typisch für viele SPD-Reaktionen. Genauso nähert sich die SPD seit Jahren dem Mietrecht – als Konflikt „Mieter gegen private Vermieter“, statt als gemeinsame Aufgabe.

Dabei zeigt die Realität ein anderes Bild: Millionen Mietverhältnisse funktionieren reibungslos und friedlich. Das Mietrecht soll fair sein und für beide Seiten gelten – für Mieterinnen und Mieter ebenso wie für Vermieterinnen und Vermieter. Es ist kein Instrument, um einseitig maximale „soziale Gerechtigkeit“ zulasten der anderen Vertragspartei durchzusetzen. Wer das Mietrecht ideologisch auflädt, verhindert sachliche Lösungen. Wir brauchen weniger Feindbilder und mehr Verantwortung für ein funktionierendes Mietrechtssystem.

Ich hoffe, Frau Bas konnte die Feiertage zur Einkehr und Besinnung nutzen – auf dass 2026 bei allen Regierungsmitgliedern wieder die Politik für das ganze Land im Mittelpunkt steht, und nicht der Klassenkampf. In diesem Sinne: auf ein gutes neues Jahr 2026.

BBA Ingenieurbüro

IHR ENERGIEBERATER IN SAARBRÜCKEN

FEUCHTIGKEITS- & SCHIMMELSCHÄDEN?

Feuchte Wände, Schimmel oder Putzschäden entstehen oft durch undichte Stellen, Wärmebrücken oder unzureichende Belüftung. Wir prüfen Ihr Gebäude genau, identifizieren die Ursachen und zeigen Ihnen, wie Sie Schäden dauerhaft verhindern können, durch gezielte Sanierung und richtiges Lüften und Heizen.

Unsere Leistungen:

- Schadensanalyse & Feuchtemessung
- Ursachenfeststellung
- Sanierungskonzepte & Prävention
- Begleitung der Umsetzung



Es findet donnerstags eine 14-tägige Sprechstunde für Haus & Grund Mitglieder in unserem Büro statt.
Thema im Februar: Feuchtigkeitsschäden Bitte kontaktieren Sie uns für einen Termin.



Foto: Romolo Tavani/stock.adobe.com

NEUE GESETZGEBUNG

Was ändert sich 2026?

Im kommenden Jahr greifen viele neue Regelungen und Gesetze. Die wichtigsten Neuerungen für Eigentümer und Vermieter im Überblick:

Heizkostenverordnung (HKVO): Fernablesbare Messgeräte werden Pflicht

Bis zum 31. Dezember 2026 müssen alle Wohnungen mit fernablesbaren Messgeräten für Wärme und Wasser ausgestattet sein. Bereits seit dem 1. Dezember 2021 gilt: Neu eingebaute Zähler und Heizkostenverteiler müssen fernablesbar sein – ausgenommen sind nur Fälle, in denen ein einzelnes Gerät ersetzt wird. Für Vermieter bedeutet das: Alle nicht fernablesbaren Altgeräte müssen bis Ende 2026 ausgetauscht werden.

Mietpreisbremse: Verlängerung um weitere vier Jahre

2026 gilt die Mietpreisbremse weiterhin – der Gesetzgeber hat sie bis 31. Dezember 2029 verlängert. Wichtig für Vermieter: Die Regelungen greifen nicht automatisch, sondern nur dann, wenn ein

Bundesland per Landesverordnung ein Gebiet als angespannten Wohnungsmarkt ausweist. Nur in diesen Regionen gelten damit die bekannten Beschränkungen für Mieterhöhungen bei Neuvermietung.

Gebäudeenergiegesetz (GEG): Heizen mit 65 Prozent erneuerbarer Energie wird in vielen Städten zur Pflicht

Nach den derzeitigen Regelungen des GEG (sogenanntes Heizungsgesetz) müssen ab 1. Juli 2026 bei einem Heizungstausch neue Geräte mit einem Anteil von mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die Pflicht gilt zunächst für Gebäude in allen größeren Städten und Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern, für die bis zum 30. Juni 2026 eine Wärmeplanung vorliegen muss. Bis dahin dürfen in bestehenden Gebäuden alle bisher erlaubten Heizungen weiterhin eingebaut werden. Allerdings müssen diese ab 2029 anteilig mit 15 Prozent, ab 2035 mit 30 Prozent und ab 2040 mit 60 Prozent Biomasse oder Wasserstoff betrieben werden. In kleineren Städten bis zu 100.000 Einwohnern tritt die Pflicht zum Einbau

einer erneuerbaren Heizung erst zwei Jahre später ein. Ziel ist es, bis Ende 2044 sukzessive alle Gas- und Ölheizungen zu ersetzen.

GEG: Bestehende Heizungen müssen überprüft und optimiert werden

Nach den Regelungen des seit 2024 geltenden Gebäudeenergiegesetzes sind ältere Heizungsanlagen (außer Wärmepumpen) mit Wasser als Wärmeträger in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen einer Heizungsprüfung und -optimierung zu unterziehen:

- Für nach dem 30. September 2009 installierte Heizungen innerhalb eines Jahres nach Ablauf von 15 Jahren nach deren Einbau oder Aufstellung.
- Für alle vor dem 1. Oktober 2009 installierten Heizungen bis zum Ablauf des 30. September 2027.
- Im Jahr 2026 sind von dieser Regelung (§ 60 b GEG) alle Heizungen betroffen, die nach dem 30. September 2010 eingebaut wurden.

Bundesemissionshandelsgesetz (BEHG): CO₂-Preis steigt 2026 erstmals durch Versteigerung von Emissionszertifikaten auf einen Wert zwischen 55 und 65 Euro

Das Brennstoffemissionshandelsgesetz legt seit 2021 die jährliche Erhöhung des CO₂-Preises auf fossile Brennstoffe fest. Im Jahr 2025 lag der Preis bei 55 Euro pro Tonne CO₂. Für 2026 soll sich der CO₂-Preis erstmals durch die Versteigerung von Emissionszertifikaten am Markt ergeben. Es gilt jedoch zunächst noch ein Preiskorridor von 55 bis 65 Euro.

Die Preisaufschläge ohne Mehrwertsteuer werden damit für Erdgas zwischen 1,0 und 1,2 Cent pro verbrauchte Kilowattstunde und für Heizöl zwischen 14,7 und 17,2 Cent pro Liter liegen.

Neue Schallgrenzen für Wärmepumpen

Im Rahmen der BEG-Sanierungsförderung werden Haus- und Wohnungseigentümer auch im Jahr 2026 beim Einbau einer neuen klimafreundlichen Heizung unterstützt. Ab 1. Januar 2026 gelten jedoch für Luft-Wasser-Wärmepumpen strengere Vorgaben. Die Geräuschemissionen des Außengeräts müssen einen um 10 dB strengeren Grenzwert als bisher einhalten, um förderfähig zu sein.

Trinkwasserverordnung (TrinkwV): Trinkwasserleitungen aus Blei

Betreiber einer Wasserversorgungsanlage (Trinkwasserinstallation) müssen Trinkwasserleitungen oder Teilstücke davon, die aus dem Werkstoff Blei bestehen, bis zum Ablauf des 12. Januar 2026 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik entfernen oder stilllegen. Fristverlängerungen können unter bestimmten Voraussetzungen beantragt werden. Mehr dazu erfahren Sie auf der Seite 14.

„Bau-Turbo“ soll Neubau erleichtern

Mit dem neuen § 246 e Baugesetzbuch („Bau-Turbo“) können Bauvorhaben, Umnutzungen und Erweiterungen schneller zugelassen werden. Das erleichtert Investitionen, führt aber auch zu mehr Rechtsunsicherheit für Nachbarn, weil klassische Beteiligungsverfahren teilweise entfallen. Zudem wurden Befreiungen von Bebauungsplan-Festsetzungen (§ 31 Absatz 3 BauGB) sowie Abweichungen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Absatz 3 a BauGB) ausgeweitet, was Aufstockungen und Nachverdichtungen erleichtert, aber weiterhin vom Ermessen der Gemeinden abhängt.

Umwandlungsverbot: Bis 2030 verlängert

Das Umwandlungsverbot nach § 250 des Baugesetzbuches, das die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen untersagen kann, wird bis Ende 2030 verlängert. Ursprünglich galt es bis Ende 2025. Nun können die Länder weiterhin Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt ausweisen – was auch die Grundlage für Mietpreisbremse, abgesenkte Kappungsgrenzen und weitere Marktengriffe umfasst.

Steckersolargeräte: Norm bestätigt Anschluss über Schuko-Steckdose

Mit der Veröffentlichung der ersten Produktnorm für Steckersolargeräte am 14. November 2025 durch den Verband der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik e. V. (VDE) ist der Anschluss von Steckersolargeräten nun offiziell zulässig. Als Schutzmaßnahmen müssen der Basisschutz und die elektrische Sicherheit wahlweise mechanisch oder elektromechanisch gewährleistet sein. Die bisher geforderte spezielle Energiesteckvorrichtung (Wieland-Steckverbindung) bleibt weiterhin zulässig.

Anna Katharina Fricke

WOHNKLIMA-PANEL

Absichern gegen Elementarrisiken

Extremwetterereignisse wie Starkregen, Überschwemmungen oder Erdbeben treten immer häufiger auf – entsprechend steigt die Bedeutung eines umfassenden Versicherungsschutzes. In unserer November-Umfrage (11/25, Seite 282) wollten wir wissen, wie private Hauseigentümer ihren Versicherungsschutz gegen Elementargefahren einschätzen und ob sie über die Wohngebäudeversicherung hinaus abgesichert sind.

Die Ergebnisse zeigen ein deutliches Bild: 81,8 Prozent der Befragten verfügen bereits über eine zusätzliche Elementarschadenversicherung. 16,1 Prozent verlassen sich hingegen ausschließlich auf die Wohngebäudeversicherung und tragen damit potenziell hohe finanzielle Risiken selbst.

Ein kleinerer Anteil – 1,4 Prozent – ist sich über den eigenen Versicherungsstatus nicht sicher. 0,7 Prozent machten keine Angabe. Die Antworten verdeutlichen insgesamt eine hohe Sensibilität der Eigentümer für klimabedingte Schadenrisiken, aber auch einen verbleibenden Informations- und Beratungsbedarf.



Mit dem WohnKlima-Panel erfassen wir regelmäßig die Einschätzungen privater Eigentümer, um politische Entscheidungen faktenbasiert zu begleiten. Wenn Sie an zukünftigen Befragungen teilnehmen möchten, registrieren Sie sich unter hausund.co/panel und unterstützen Sie unsere Arbeit.



GRUNDSTEUERRANKING 2025

Gravierende Unterschiede zwischen den Städten

Die zum 1. Januar 2025 in Kraft getretene Grundsteuerreform sollte vieles vereinfachen und gerechter machen – vor allem sollte sie aufkommensneutral sein. Das aktuelle Grundsteuerranking von IW Consult im Auftrag von Haus & Grund Deutschland zeichnet jedoch – mit Blick auf die neue Grundsteuer in den 100 größten Städten – ein anderes Bild.

Viele Eigentümer zahlen für vergleichbare Immobilien weiterhin sehr unterschiedliche Grundsteuerbeträge, abhängig davon, wo das Objekt in Deutschland steuerpflichtig ist. Die Unterschiede sind teilweise gravierend, so wie es auch schon für die alte Grundsteuer galt. In manchen Bereichen hat sich die Spannweite der Jahresbeträge nach der Reform sogar noch ver-

größert. Diese Unterschiede sind zum einen darauf zurückzuführen, dass die Bundesländer nun acht unterschiedliche Modelle zur Berechnung der Grundsteuer verwenden, und zum anderen auf die individuellen Hebesätze der Städte.

Große Differenzen zeigen sich bei der Höhe der zu entrichtenden Grundsteuer B im Vergleich der durchschnittlichen Werte der einzelnen Bundesländer: Zahlt ein Eigentümer eines Einfamilienhauses in den betrachteten Städten Sachsen-Anhalts jährlich durchschnittlich 305 Euro Grundsteuer, sind in Berlin für eine vergleichbare Immobilie im Schnitt 850 Euro pro Jahr

Ranking 2025	Stadt	Grundsteuer (Euro p. a.)
1	Zwickau, Stadt, Hochschulstadt	258
2	Potsdam, kreisfreie Stadt	285
3	Gera, kreisfreie Stadt	297
4	Halle (Saale), kreisfreie Stadt	303
...
37	Saarbrücken	455
...
97	Heidelberg, Stadtkreis	1.076
98	Stuttgart, Stadtkreis	1.197
99	Mannheim, Stadtkreis	1.314
100	Tübingen, Universitätsstadt	1.377



Im Podcast „Wohnen in Deutschland“ spricht Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke mit IW-Consult-Geschäftsführer Dr. Hanno Kempermann über das aktuelle Grundsteuerranking. Hier geht's zum Podcast:

hausundgrund.de/presse/wohnen-deutschland-podcast

„Das Fazit zur Reform der Grundsteuer ist derzeit ernüchternd: Es wurde nicht einfacher, es wurde nicht gerechter und für viele Bürgerinnen und Bürger wurde es teurer.“

Kai Warnecke
Präsident Haus & Grund Deutschland

fällig. Auch nach der Grundsteuerreform zahlt man in Berlin weiterhin durchschnittlich den höchsten Betrag im Bundeslandvergleich auf Basis der 100 größten Städte Deutschlands.

Unterschiede zwischen den Städten von 434 Prozent

Mit Blick auf die 100 größten Städte Deutschlands führt das sächsische Zwickau mit einem Jahresbetrag von 258 Euro das diesjährige Ranking an. Der Vorjahressieger Regensburg (329 Euro) liegt im aktuellen Ranking auf Platz 10 und hält sich damit weiterhin in den Top 10. Mit Tübingen, Mannheim, Stuttgart, Heidelberg und Karlsruhe liegen gleich fünf Städte aus Baden-Württemberg ganz am Ende des Rankings. Saar-

brücken liegt mit 455 Euro/Jahr auf Platz 37 im vorderen Mittelfeld.

Jahresgrundsteuer bundesweit um 46 Euro gestiegen

Insgesamt fällt die Jahresgrundsteuer in der Hälfte der 16 Bundesländer höher aus als noch 2024, in den übrigen acht Ländern sind die Beträge gesunken. Bezogen auf alle 100 Städte ist die Jahresgrundsteuer durchschnittlich um 46 Euro angestiegen. Besonders stark sind die Unterschiede in den Städten Baden-Württembergs: Dort haben sich die Beträge im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt. Besonders stark schneiden die Städte in den fünf ostdeutschen Bundesländern ab.

Fazit

Die Reform der Grundsteuer sollte aufkommensneutral und gerecht sein – davon kann derzeit keine Rede sein: Viele Städte und Gemeinden nutzen sie als Hebel zur Sanierung ihrer Finanzen und erhöhen die Steuer. Mit Blick auf die Wohnkosten ist das ein fatales Signal.



Das gesamte Ranking finden Sie unter

bit.ly/3JxdDGX

Anna Katharina Fricke

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

Gut sortiert ins neue Jahr

Der Jahreswechsel ist traditionell die Zeit, in der man Bilanz zieht und Pläne schmiedet. Für Immobilieneigentümer bietet er eine gute Gelegenheit, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen rund um das eigene Objekt zu prüfen und neu zu ordnen.

Denn: Kosten steigen, gesetzliche Vorgaben ändern sich, und energetische und finanzielle Anforderungen werden anspruchsvoller. Wer jetzt seine Unterlagen sichtet, Verträge auf den Prüfstand stellt und strategische Entscheidungen vorbereitet, macht sein Eigentum wirtschaftlich tragfähig und zukunftssicher.

Betriebskosten

Die Betriebskosten bilden für Eigentümer und Vermieter eine der größten laufenden Ausgabenpositionen. Daher lohnt sich ein genauer Blick auf alle Verträge und Kostenarten zu Jahresbeginn besonders. Dienstleistungen wie Hausreinigung, Gartenpflege oder Winterdienst sind oft über Jahre hinweg unverändert geblieben – und damit manchmal teurer als nötig. Ein Vergleich mit alternativen Anbietern, ein Zusammenschluss mehrerer Leistungen oder eine Umstellung von Pauschalen auf tatsächliche Einsatzkosten kann spürbare Einsparungen bringen.

Auch beim Thema Energie gibt es häufig Sparpotenzial. Wer seinen Versorger seit Jahren nicht gewechselt hat, zahlt fast immer zu viel. Ein Vergleich verschiedener Angebote kann daher sehr lohnenswert und kostensparend sein. Im Zuge dessen lohnt sich auch der Blick auf neue Technologien: Smarte Steuerung durch digitale Thermostate oder Verbrauchsüberwachung senkt den Energieeinsatz – ein Vorteil, der sowohl Selbstnutzer als auch Vermieter entlastet und gleichzeitig den CO₂-Fußabdruck reduziert. Gerade bei vermieteten Objekten können digitale Lösungen helfen, den Energieverbrauch transparent zu machen und Streit über Nebenkosten zu vermeiden.

Finanzierung und Zinsbindung

Für Immobilieneigentümer, deren Zinsbindung in den kommenden Monaten oder Jahren ausläuft, ist der Jahresstart ein geeigneter Moment, um sämtliche Finanzierungsunterlagen auf den Prüfstand zu stellen – und gegebenenfalls Anschlussfinanzierungen zu planen, etwa mittels Forward-Darlehen. Diese bieten die Möglichkeit, sich frühzeitig ein Zinsniveau zu sichern, bevor die Anschlussfinanzierung ansteht. Das kann sich



Foto: sommarf/stock.adobe.com

Der Jahreswechsel ist ein guter Zeitpunkt, um die Rahmenbedingungen rund um die Immobilie zu prüfen und neu auszurichten.

insbesondere dann lohnen, wenn die Zinsentwicklung unsicher bleibt. Auch eine Umschuldung kann geprüft und unter Umständen attraktiv werden: Manche Banken bieten bessere Konditionen oder flexiblere Rückzahlungsmodelle. Sondertilgungen sind beispielsweise ein wirksames Instrument, um langfristig Zinskosten zu reduzieren. Ergänzend sollten Eigentümer ihre persönlichen Risikoabsicherungen auf den Prüfstand stellen: Ausreichende persönliche Vorsorge wie Berufsunfähigkeits- oder Risikolebensversicherungen schützt die Finanzierung im Ernstfall.

Instandhaltungsplanung

Eine solide Instandhaltungsstrategie ist einer der wichtigsten Bausteine für Werterhalt und Wirtschaftlichkeit einer Immobilie. Wer frühzeitig plant, vermeidet Überraschungen und kann Maßnahmen sinnvoll kombinieren. Rücklagen sind dafür unerlässlich. Sie sollten allerdings realistisch bemessen sein: Je nach Alter und Zustand des Gebäudes empfiehlt sich eine Orientierung zwischen etwa 10 und 25 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche jährlich. Auch hier empfiehlt es sich, die Höhe der Rücklagen zu prüfen und bei Bedarf an den Zustand der Immobilie anzupassen.

Zu Jahresbeginn lohnt es sich außerdem, eine Prioritätenliste zu erstellen. Welche Reparaturen sind bereits absehbar? Welche Modernisierungen stehen bevor – und lassen sie sich mit ohnehin anstehenden Arbeiten verbinden, um Kosten zu sparen? Ein professioneller Blick auf Dach, Heizung oder Elektrik hilft, schleichende Schäden zu entdecken, bevor sie teuer werden. Die Erfahrung zeigt: Frühzeitige Instandhaltung kostet weniger als spätere Schadensbehebung.

Vermietung, Steuern und Versicherungen

Auch bei vermieteten Immobilien sollte der Jahresstart für eine Bestandsaufnahme genutzt werden. Viele Kommunen aktualisieren ihre Mietspiegel. Eigentümer sollten prüfen, ob die bestehende Miete dem Markt entspricht. Ergibt sich dabei Spielraum, können Mieten – im rechtlich zulässigen Rahmen – angepasst und so die Wirtschaftlichkeit der Immobilie verbessert werden.

Steuerlich bietet das Jahr 2025 ebenfalls Raum für Gestaltung. Erhaltungsaufwand, energetische Verbesserungen oder Handwerkerleistungen bleiben als Kostenpunkte relevant. Wer die steuerlichen Auswirkungen frühzeitig durchdenkt, kann Investitionen optimal timen und Freibeträge sinnvoll nutzen. Ein Gespräch mit dem Steuerberater zu Jahresbeginn schafft Klarheit für anstehende Entscheidungen – und in diesem Zuge ein gutes Ablagesystem für Rechnungen zu etablieren, schont die Nerven, wenn die nächste Steuererklärung ansteht.

Versicherungen sind ein Dauerbrenner beim finanziellen Frühjahrsputz – und für Immobilieneigentümer unverzichtbar. Besonders wichtig ist die Wohngebäudeversicherung: Durch gestiegene Baupreise droht bei älteren Policen eine Unterversicherung, die im Schadensfall zu erheblichen finanziellen Einbußen führen kann. Eine Aktualisierung des Versicherungswertes sorgt hier für Schutz und Ruhe. Eigentümer sollten sich dabei insbesondere fragen: Stimmen Wohnfläche und Versicherungswert noch? Ist Elementarschaden eingeschlossen? Passen Selbstbehalte und Leistungen noch zur eigenen Risikobereitschaft?

Ergänzend lohnt sich ein Blick auf Haftpflicht-, Rechtsschutz- und Elementarschadenversicherungen. Gerade Letztere hat durch zunehmende Extremwetterereignisse deutlich an Bedeutung gewonnen. Neue Kombitarife oder verbesserte Leistungen machen einen Versicherungsvergleich – insbesondere zum Jahresbeginn – sinnvoll.

Astrid Zehbe

GRUNDSTEUERREFORM

Gang zum Bundesverfassungsgericht

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat am 10. Dezember 2025 in den Grundsteuerverfahren das auch im Saarland gültige Bundesmodell vollumfänglich bestätigt und die Klagen, die auch von Haus & Grund unterstützt wurden, abgewiesen. Damit bleiben die umstrittenen Bewertungsregeln und die auf ihrer Grundlage erlassenen Bescheide rechtlich vorerst bestehen, stellen Haus & Grund Deutschland und der Bund der Steuerzahler Deutschland fest. Beide Verbände kündigten an, gemeinsam eine Verfassungsbeschwerde beim Bundesverfassungsgericht zu unterstützen.

„Die Entscheidung des BFH ist zu respektieren, aber sie überzeugt uns in der Sache nicht“, erklärt der Präsident von Haus & Grund Deutschland, Kai Warnecke. „Die neue Grundsteuer ist für viele Bürger komplexer, teurer und ungerechter geworden. Wir werden deshalb die verfassungsrechtliche Prüfung vorantreiben“, fährt er fort.

Haus & Grund verweist auf erhebliche Mehrbelastungen in zahlreichen Städten und Gemeinden, obwohl die Reform politisch als aufkommensneutral angekündigt worden sei. Zugleich kritisiert der Hauseigentümerverband die starke Abhängigkeit von Bodenrichtwerten und pauschalierten Nettokaltmieten, die insbesondere Objekte in gefragten Lagen massiv verteuerte. Warnecke: „Was Bürger zahlen, hängt immer stärker vom zufälligen Bodenrichtwert und vom Wohnort ab als von nachvollziehbaren Maßstäben.“

Im Saarland gilt das Bundesmodell mit einer kleinen Modifikation hinsichtlich der Grundsteuermesszahlen. Für die verfassungsrechtliche Bewertung ist diese Abweichung nicht von Bedeutung.

techem

Direct einen Experten persönlich erreicht, als ich eine Frage hatte.



Abrechnung Direct:

Heizkostenabrechnung, wie sie sein soll.
Jetzt informieren auf techem.de/vermieter



Foto: miracle/stock.adobe.com

TRINKWASSERVERORDNUNG (TRINKWV)

Trinkwasserleitungen aus Blei – was jetzt zu tun ist

Mit der zuletzt 2023 novellierten Trinkwasserverordnung wurde der Grenzwert für Blei im Trinkwasser erneut verschärft. Zugleich sind Hauseigentümer verpflichtet, bis zum 12. Januar 2026 gegebenenfalls vorhandene Bleileitungen im Trinkwassersystem nun endgültig zu entfernen. In wenigen Fällen gibt es Ausnahmen.

Bleileitungen wurden in Nord- und Ostdeutschland zum Teil noch bis Anfang der 1970er-Jahre in Trinkwassersystemen verbaut. In Bayern und Baden-Württemberg kamen diese seit Ende des 19. Jahrhunderts kaum noch zum Einsatz. Bleirohre können Blei an das Trinkwasser abgeben. Bereits geringe Bleimengen im Trinkwasser gelten als gesundheitsgefährdend und können insbesondere bei Kleinkindern zu Verhaltensstörungen führen. Der Genuss dieses Wassers ist daher für Kinder und Schwangere nicht zu empfehlen.

Grenzwert wird 2028 weiter abgesenkt

In den letzten zwei Jahrzehnten wurde der zugelassene Grenzwert für Blei im Trinkwasser immer weiter verschärft: 2001 waren noch 0,040 Milligramm pro Liter (mg/l) Trinkwasser erlaubt, 2003 nur noch 0,025 mg/l. Seit Dezember 2013 liegt der Grenzwert bei 0,010 mg/l. Er kann in der Regel nicht eingehalten werden, wenn noch Bleileitungen in der Hausinstallation vorhanden sind. Mit Blick auf die gesundheitlichen Risiken wurde

dieser Grenzwert mit der jüngsten Novelle der TrinkwV weiter auf 0,005 mg/l ab 2028 abgesenkt.

Leitungen aus Blei müssen entfernt und Verbraucher informiert werden

Alle Betreiber von Wasserversorgungsanlagen – dazu zählen auch private Haus- und Wohnungseigentümer – sind nach der TrinkwV verpflichtet, vorhandene Bleileitungen oder bleihaltige Leitungsteile zu entfernen oder stillzulegen. Die Frist für den

GRAFFITISCHADEN!

Wir reinigen mit modernster Technik.

Beratung vor Ort!

info@wasserstrahltechnik-klein.de

Telefon 06805/9438064 • Mobil 0151/50651350

 Klein
Wasserstrahltechnik

Austausch endet am 12. Januar 2026. Zudem müssen Verbraucher (Bewohner) unverzüglich informiert werden, sobald der Betreiber Kenntnis von vorhandenen Bleileitungen hat – sowie darüber, wann der Austausch erfolgen soll. Spätestens ab dem 13. Januar 2026 ist die Erfüllung der Pflicht zur Entfernung oder Stilllegung von Bleileitungen gegenüber dem Gesundheitsamt nachzuweisen.

In Ausnahmen ist eine Fristverlängerung möglich

Das Gesundheitsamt kann die Frist zum Austausch von Bleileitungen auf Antrag des Betreibers oder Eigentümers verlängern. Dies ist möglich, wenn

- vor dem 12. Januar 2026 ein geeignetes Installationsunternehmen mit der Entfernung oder Stilllegung beauftragt wurde und dieses bescheinigt, dass der Auftrag aus Kapazitätsgründen erst später bis zu einem bestimmten Termin abgeschlossen werden kann oder
- das Trinkwasser nur für den eigenen Haushalt des Betreibers der Wasserversorgungsanlage genutzt wird und eine Schädigung der Gesundheit der Bewohner nicht zu befürchten ist. In diesem Fall ist eine Verlängerung längstens bis zum 12. Januar 2036 möglich.

Der Betreiber der Wasserversorgungsanlage muss aber auch bei einer Verlängerung der Frist das Gesundheitsamt sofort informieren, sobald sich bei den Nutzern etwas Wichtiges ändert –

Was sollten betroffene Eigentümer jetzt tun?

- Überprüfen, ob in ihrem Gebäude Bleileitungen verbaut wurden – gegebenenfalls mithilfe eines Fachbetriebs für Sanitärinstallation.
- Umgehend Handwerker beauftragen, wenn Bleirohre oder bleihaltige Teile vorhanden sind.
- Bei Vermietung die Mieter und bei Verkauf zukünftige Käufer umfassend informieren – die Informationspflicht gilt besonders bei gewerblicher Trinkwasserabgabe.
- Gegebenenfalls Fristverlängerung beim zuständigen Gesundheitsamt beantragen (wegen Auslastung des Handwerks oder bei Eigenbedarf).
- Trinkwasser testen lassen, wenn Zweifel bestehen – insbesondere bei Kindern und Schwangeren.

zum Beispiel, wenn künftig auch Kinder, Schwangere oder Frauen im gebärfähigen Alter das Wasser regelmäßig nutzen.

Wechselt der Eigentümer der Anlage, bevor die verlängerte Frist abläuft, gilt eine neue Frist: Sie endet ein Jahr nach dem Eigentumsübergang.

Corinna Kodim

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





Foto: AntonioDiaz/stock.adobe.com

KLIMAANLAGE

Heiße Luft um kühle Anlagen

Vor knapp fünf Jahren wurde das Wohnungseigentumsrecht (WEG) reformiert. Doch gelten für ältere Klimaanlage die gleichen Regeln wie für neue? Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich dazu jüngst geäußert (Urteil vom 10. Oktober 2025, V ZR 41/24) und deutlich gemacht, dass die Abgrenzung zwischen alter und neuer Rechtslage mitunter anspruchsvoll bleibt. Eine ohne Zustimmung der Miteigentümer im Jahr 2014 installierte Split-Klimaanlage muss entfernt werden, es sei denn, der Einbau stellte keinen nennenswerten Nachteil für andere dar. Wurde die Gestattungsfrage mit der Reform wirklich gelöst?

Die Rechtsprechung zeigt seit Jahren, wie sensibel Lärm- und Optikfragen sind. So wertete das OLG Düsseldorf (Beschluss vom 16. November 2009, I-3 Wx 179/09) nächtliche Geräusche der Klimaanlage bereits als erheblichen Nachteil, wenn die Immissionswerte nicht deutlich unter den Grenzen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) liegen. Auch der BGH (Urteil vom 28. März 2025, V ZR 105/24) bestätigt, dass Betriebsimmissionen trotz Genehmigung abgewehrt werden

können. Maßstab bleibt die objektivierbare Zumutbarkeit, häufig bewertet anhand der TA Lärm. Es bleibt die zentrale Frage: Wann überschreiten Klimaanlage die Grenze des Zumutbaren?

Nach altem Recht (§ 22 Absatz 1 WEG a. F.) waren bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum grundsätzlich nur dann zulässig, wenn sämtliche beeinträchtigten Wohnungseigentümer zustimmten. Ein einzelner Eigentümer konnte daher seine Zustimmung verweigern, wenn er etwa durch die Lärmbelastung oder einen Eingriff in das äußere Erscheinungsbild der Anlage beeinträchtigt war. Bestand eine Vereinbarung, konnte gegen diese einmal erteilte Zustimmung nicht mehr vorgegangen werden. Lag lediglich ein Beschluss oder bloßes Dulden vor, konnten spätere unzumutbare Störungen zur Geltendmachung von Abwehransprüchen führen, insbesondere wenn sich die Nutzung oder Wirkung der Anlage nachträglich verändert hatte. Als beeinträchtigt – und damit zustimmungspflichtig – galt jede Person, für die die Maßnahme einen Nachteil bedeutet, also eine objektiv erhebliche Beeinträchtigung, die nicht mehr hinzunehmen ist. Dabei griff der BGH bereits unter dem alten Recht mangels spezifischer wohnungseigentumsrechtlicher Grenzwerte häufiger auf die TA Lärm zurück. Diese Orientierung an einem öffentlich-rechtlichen Regelwerk ist zwar pragmatisch, wirft jedoch Fragen auf, denn die TA Lärm ist kein unmittelbar anwendbares Maß im Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander, sondern richtet sich primär an die Behörden im Rahmen des Immissionsschutzrechtes. Dennoch hat sie sich mangels besserer Maßstäbe als objektivierbare Bewertungsgrundlage etabliert.

Mit der WEG-Reform 2020 wurde die Systematik baulicher Veränderungen grundlegend geändert. Während zuvor jede Maßnahme der Zustimmung aller unmittelbar betroffenen Eigentü-

INDEXZAHLEN

Verbraucherpreisindex – Deutschland
Basisjahr 2020 (100 P)

Oktober 2025 123,0

November 2025 122,7

Verbraucherpreisindex – Saarland
Basisjahr 2020 (100 P)

Oktober 2025 122,2

November 2025 122,0

mer bedurfte, genügt nun grundsätzlich ein Mehrheitsbeschluss. Das Erfordernis der Individualzustimmung entfällt, stattdessen wurde das Mehrheitsprinzip eingeführt, das auch Maßnahmen mit potenziellen Nachteilen ermöglicht, sofern diese nicht unzumutbar sind. Bestimmte Maßnahmen, etwa der Einbau von Ladestationen für E-Mobilität oder Maßnahmen zur Barrierefreiheit, sind im neuen Recht als sogenannte privilegierte Maßnahmen besonders geschützt, und eine Beschlussfassung über ihre Gestattung kann unter bestimmten Voraussetzungen sogar durch die einzelnen Wohnungseigentümer durchgesetzt werden. Klimaanlage zählen nicht dazu. Will ein Eigentümer heute eine Klimaanlage einbauen, bedarf es daher eines Mehrheitsbeschlusses. Ohne einen solchen liegt ein Verstoß vor, der in der Regel einen Rückbauanspruch begründet. Gleichwohl bleibt die materielle Zumutbarkeit auch im neuen Recht ein zentrales Kriterium. Ein bereits gefasster Beschluss darf nicht zu einer unbilligen Benachteiligung einzelner Eigentümer führen. Umgekehrt können nachträgliche Störungen (zum Beispiel durch Lärm) trotz formell einwandfreier Genehmigung zur Unterlassung oder Anpassung der Nutzung führen.

Die frühere Rechtslage war durch das Zustimmungserfordernis des § 22 Absatz 1 WEG a. F. zwar formal klar strukturiert, bot aber nur begrenzt Rechtssicherheit. Jeder unmittelbar beeinträchtigte Eigentümer konnte die Maßnahme vereiteln, unabhängig davon, ob die geltend gemachte Beeinträchtigung objektiv gewichtig oder lediglich geringfügig war. Die Maßnahme hing damit von der Beurteilung eines einzelnen Eigentümers

ab. Das führte in der Praxis zu hoher Unsicherheit und einer faktischen „Einstimmigkeitsfalle“, insbesondere bei technisch komplexen Maßnahmen. Die Einführung des Mehrheitsprinzips mit der WEG-Reform 2020 sollte Umsetzungsblockaden beseitigen und bauliche Entwicklungen planbarer machen. Nicht mehr die individuelle Zustimmung ist maßgeblich, sondern die kollektive Willensbildung. Gleichzeitig führt § 20 Absatz 4 WEG eine neue Zumutbarkeitsschranke ein, die zwar Flexibilität schafft, jedoch ihrerseits einen erheblichen Bewertungs- und Auslegungsspielraum eröffnet. Die zentrale Frage, wann eine Maßnahme unbillig benachteiligt, ist deutlich weniger determiniert als der frühere Nachteilsbegriff.

Der Systemwechsel vom „Nachteil“ des alten § 22 WEG a. F. zur „unbilligen Benachteiligung“ nach § 20 Absatz 4 WEG n. F. zeigt die inhaltliche Verschiebung deutlich. Der frühere Nachteilsbegriff war ein harter Zustimmungstatbestand; die unbillige Benachteiligung ist eine weichere Abwägungsschranke. Dadurch ist das neue System zwar flexibler, aber nicht zwingend rechtssicherer. Über die Zulässigkeit eines Klimagerätes entscheidet weiterhin die Zumutbarkeit im Einzelfall. Ob die mit der Reform vorgenommene juristische Umdeutung tatsächlich zu anderen praktischen Ergebnissen führt oder lediglich den gleichen Konflikt in ein neues Begriffsgewand kleidet, bleibt fraglich. Ebenso, ob der entschiedene Fall unter dem neuen Recht überhaupt anders ausgegangen wäre, denn praktisch bleibt der Bewertungsmaßstab ähnlich: Die Schwelle der Zumutbarkeit bestimmt das Ergebnis.

Luisa Peitz

PSD WohnKompass
Mehr Raum für deine Ideen.

PSD Bank

Wohnraum oder Modernisierungsfall?
Jetzt prüfen mit unserem kostenlosen

**PSD
MODERNISIERUNGS
CHECK**

psd-rns.de/modernisierungsscheck



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 Prämienan-spruch 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

AUFTEILUNG IN WOHNUNGSEIGENTUM

Vorsicht bei der Verschiebung von Immobilienvermögen

Dass Mietern ein Vorkaufsrecht zusteht, wenn das Gebäude später in Wohnungseigentum umgewandelt und die Wohnung dann an einen Dritten verkauft wird, ist zumeist bekannt. Dass Mieter aber auch bei einer entsprechenden Verschiebung zwischen unterschiedlichen Gesellschaften der Eigentümer mit einem Vorkaufsrecht hineingrätchen können, hat der Bundesgerichtshof (BGH) erst kürzlich mit Urteil vom 8. Oktober 2025 (VIII ZR 18/24) entschieden.

Vermieter sollten solche Verschiebungen also vermeiden, da ihnen der Verlust der Immobilie an die Mieter oder (wie im konkret vom BGH entschiedenen Fall) auch noch nach Jahren eine Schadenersatzzahlung droht.

Der Fall

Die Mieter hatten mit Vertrag vom November 1999 eine Doppelhaushälfte angemietet. Diese war Teil eines größeren Grundstücks und stand im Eigentum einer Personengesellschaft, bestehend aus einer Person. Nach Einzug der Mieter entschied sich der Vermieter, das Grundstück aufzuteilen und die Doppelhaushälfte im April 2000 auf eine andere, ihm allein gehörende Gesellschaft zu einem Kaufpreis von rund 200.000 Euro zu übertragen. Die Mieter informierte er über diesen internen Vorgang nicht. In den Folgejahren bot er den Mietern mehrmals das Haus zum Kauf an, was diese immer ablehnten. Im Februar 2019 machten die Mieter aber dann mit Blick auf den Kaufvertrag zwischen den Gesellschaften ein Vorkaufsrecht zu den damaligen Konditionen geltend. Der Vermieter lehnte dies ab. Daraufhin verlangten die Mieter im Klageweg Schadenersatz in Höhe der Differenz zwischen dem damaligen Kaufpreis und dem heutigen Verkehrswert: inklusive Zinsen insgesamt knapp 200.000 Euro.

Vorkaufsrecht

Die BGH-Richter entschieden, dass den Mietern ein Vorkaufsrecht aus § 577 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zustehe; da es sich jedoch um keine Umwandlung in Wohnungseigentum, sondern um eine Realteilung eines Grundstücks handele, lediglich in analoger Anwendung. Denn dieses trete immer ein, wenn an vermieteten Wohnräumen Wohnungs-

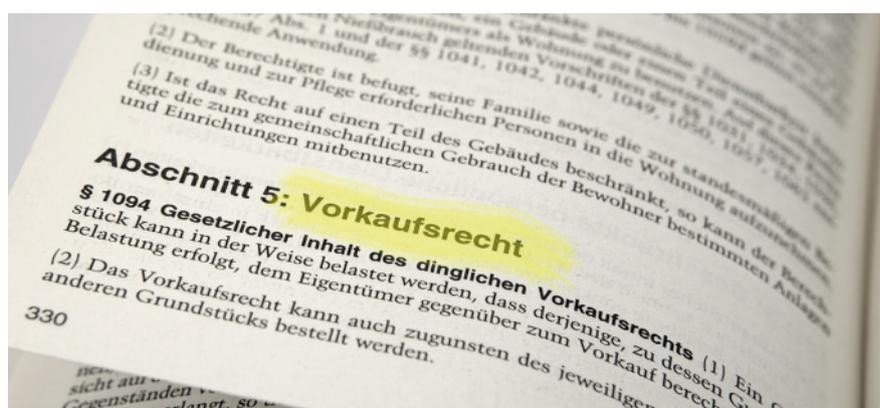


Foto: M. Schuppich/stock.adobe.com

Vorkaufsrechte von Mietern gelten mitunter auch, wenn es zu Verschiebungen von Immobilienvermögen kommt. Sogar Jahrzehnte später droht noch Schadenersatz.

eigentum begründet (oder wie hier eine Realteilung stattfindet) und im Anschluss das Grundstück an Dritte verkauft werde, die keine Familienangehörigen oder Mitglieder des Haushalts sind.

Dies sei hier der Fall, da das Grundstück von einer Gesellschaft an eine andere übertragen wurde. Dass es sich bei deren jeweiligem Gesellschafter um dieselbe Person handele, ändere hieran nichts. Da die Mieter auch nicht über den Verkauf informiert worden seien, sei die ansonsten geltende Zwei-Monats-Frist nicht angelaufen. Daher konnten sie ein Vorkaufsrecht auch noch knapp 19 Jahre nach dem Verkauf ausüben.

Schadenersatz statt Übertragung

Da das Grundstück aber inzwischen nicht mehr der Personengesellschaft gehörte, sondern der Kommanditgesellschaft, war es Ersterer nicht möglich, das Grundstück den Mietern zu übereignen, weshalb diese stattdessen Schadenersatz verlangen konnten. Zwar liege in der Ablehnung der verschiedenen Kaufangebote und der späteren Ausübung des Vorkaufsrechts ein Widerspruch vor. Dennoch

werde die Ausübung hierdurch nicht rechtsmissbräuchlich. Denn den vorkaufsberechtigten Mietern könne durch eigene nachträgliche Kaufangebote nicht das Recht genommen werden, sich auf die günstigen Kaufkonditionen des Kaufvertrages mit dem Dritten zu berufen.

Gerold Happ

Praxistipps

1. Auch wenn Sie nach der Vermietung geteilte Immobilien zwischen verschiedenen Gesellschaften verschieben wollen, machen Sie dies immer zu marktüblichen Konditionen. Die Mieter könnten nämlich den Kaufvertrag mittels ihres Vorkaufsrechts übernehmen.
2. Teilen Sie den Mietern in diesen Fällen immer den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich mit. Anderenfalls droht Ihnen auch noch Jahrzehnte später eine Schadenersatzklage der Mieter.



Foto: Wavebreakmedia/Microstock.adobe.com

MAKLERVERTRAG

Leistung und Gegenleistung

Ein Maklervertrag regelt die gegenseitigen Leistungen zwischen einem Makler und einem Auftraggeber. Gesetzlich verankert ist dieser Vertragstyp in § 652 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Erfahren Sie, worauf Sie beim Abschluss achten sollten.

Im Grundsatz funktioniert ein Maklervertrag so: Der Makler sucht für seinen Auftraggeber eine passende Vertragsgelegenheit – zum Beispiel beim Verkauf einer Immobilie. Er findet also einen Interessenten, stellt den Kontakt her und vermittelt zwischen Verkäufer und Käufer oder weist zumindest eine konkrete Abschlussmöglichkeit nach. Durch die Tätigkeit des Maklers bekommt der Auftraggeber überhaupt erst die Chance, mit einem geeigneten Dritten über einen Vertragsabschluss zu verhandeln.

Regionale Unterschiede bei der Höhe der Provision

Als Gegenleistung ist in der Regel eine Provision (Maklerhonorar) vereinbart. Diese Provision wird fällig, wenn der Makler seine Aufgabe erfolgreich erfüllt hat – meistens also dann, wenn der Immobilienkaufvertrag tatsächlich zustande gekommen ist. Einen gesetzlich festgelegten, festen Provisionssatz (zum Beispiel eine bestimmte Prozenzhöhe) gibt es nicht. Wie hoch die Provision ist und welche weiteren Inhalte der Maklervertrag hat, muss immer individuell vereinbart werden. Dabei sind jedoch die gesetzlichen Verbraucherschutzvorschriften zu beachten.

Obwohl das Maklerrecht bundesweit gilt, ergeben sich in der Praxis regionale Unterschiede. Die Provisionshöhe ist nicht gesetzlich geregelt, sie liegt regelmäßig zwischen 3,75 und 7,14 Prozent des Kaufpreises. Die Sätze können verhandelt werden.

Wer zahlt die Provision?

Für Verbraucher gilt beim Immobilienkauf eine besondere Regelung: Wer den Maklervertrag geschlossen hat, trägt grundsätzlich die Zahlungspflicht. Es bestehen aber Sonderregeln bei Kaufverträgen über Wohnungen oder Einfamilienhäuser zwischen Privatpersonen:

- Gemäß § 656 c BGB gilt: Wenn der Makler für beide Parteien des Kaufvertrags tätig wird (Käufer und Verkäufer), dürfen Käufer und Verkäufer nur in gleicher Höhe zur Zahlung verpflichtet werden.
- Gemäß § 656 d BGB gilt: Hat nur eine Vertragspartei den Makler beauftragt, darf sie im Innenverhältnis nicht die gesamte Provision oder mehr als die Hälfte davon auf die andere Partei abwälzen. Mindestens die Hälfte der Maklerprovision muss also bei der Partei verbleiben, die den Maklervertrag abgeschlossen hat. Ansonsten ist die Vereinbarung unwirksam. Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit zwei Urteilen vom 6. März 2025, I ZR 32/24 I; ZR 138/24 bekräftigt. Im letzten Fall hatte der Verkäufer auf einen Teil seiner Kaufpreisforderung verzichtet. Im Gegenzug vereinbarten Makler und Käufer, dass der Käufer die gesamte Provision zahlt. Die Vereinbarung war unwirksam, der Käufer musste nichts zahlen.

Online-Abschluss und Widerrufsrecht

Ein häufig übersehener Punkt: Wird der Maklervertrag mit einem Verbraucher ausschließlich online geschlossen (also im Fernabsatz beziehungsweise elektronischen Geschäftsverkehr), so gelten die Regelungen des Fernabsatz- und Verbraucherrechts. Das bedeutet:

- Der Auftraggeber hat grundsätzlich ein 14-tägiges Widerrufsrecht (§ 312 g BGB), sofern der Vertrag nach den Vorschriften des § 312 BGB ff. abgeschlossen wurde.
- Der Makler muss ordnungsgemäß über das Widerrufsrecht belehren. Der Verbraucher muss vor Abgabe seiner Vertragserklärung über das Widerrufsrecht, über Bedingungen, Frist und Folgen informiert werden. Wird diese Belehrung nicht rechtzeitig oder nicht korrekt erteilt, kann sich das Widerrufsrecht verlängern (höchstens um 12 Monate und 14 Tage).
- Wichtig: Soll vor Ablauf der Widerrufsfrist mit der Maklertätigkeit begonnen werden (zum Beispiel Besichtigungen), muss der Verbraucher ausdrücklich zustimmen und vorab über Aufwendungsersatz im Widerrufsfall aufgeklärt werden.
- Nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 9. Oktober 2025, I ZR 159/24, gilt außerdem: Hat der online abgeschlossene Maklervertrag nicht den Anforderungen des § 312 j BGB entsprochen, kann dies zur Nichtigkeit des Vertrags führen. Im konkreten Fall war der Bestell-Button bei Vertragsabschluss online nicht klar als zahlungspflichtig gekennzeichnet. Vielmehr hat der Käufer (Verbraucher) durch Setzen von Häkchen und Betätigen des „Senden“-Buttons im Anschluss den Vertrag geschlossen. Der Vertrag war wegen fehlender Transparenz über die Zahlungspflichtigkeit des Geschäfts und damit wegen Verstoßes gegen § 312 j BGB als unwirksam befunden worden.

Worauf sollten Verbraucher beim Maklervertrag achten?

- Vertrag schriftlich/textlich fixieren
Lassen Sie sich vom Makler einen klaren Vertrag vorlegen mit Angaben zu Leistung, Gegenleistung (Provision), dem Zeitpunkt der Zahlung und wer welchen Anteil zahlt.
- Prüfen Sie, wer den Makler beauftragt hat
Wenn Sie als Käufer zahlen sollen, stellt sich die Frage, ob der Makler auch vom Verkäufer beauftragt worden ist. Wird der Makler für beide Parteien tätig? Bei Wohnimmobilien gilt der Halbteilungsgrundsatz (§ 656 c BGB). Prüfen Sie die Vereinbarung dahingehend.
- Achten Sie auf klare Provisionsvereinbarung und auf versteckte Kosten
Eine transparent vereinbarte Provision ist wichtig. Steht zum Beispiel im Vertrag, „Die Provision beträgt 3 Prozent vom Kaufpreis zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer“ oder Ähnliches, ist dies klarer als pauschale oder unklare Formulierungen.
- Wird der Vertrag online geschlossen, prüfen Sie die Widerrufsbelehrung
Haben Sie den Maklervertrag online abgeschlossen, zum Beispiel mit vorformulierten Häkchen setzen, „Senden“-Buttons etc., dann muss der Makler Sie ordnungsgemäß über Ihr Widerrufsrecht aufgeklärt haben. Ist dies nicht geschehen, kann sich die Widerrufsfrist verlängern. War der Bestell-Button nicht klar als zahlungspflichtig gekennzeichnet, kann dies zur Unwirksamkeit führen.

- Verteilung der Kosten hinterfragen
Wenn Sie als Käufer überproportional viel zahlen sollen, prüfen Sie, ob dies vertragsgemäß und gesetzeskonform ist. Bei Verstoß gegen §§ 656 c oder 656 d kann der Anspruch des Maklers ausfallen oder eine Rückforderung möglich sein.
- Regionale Praxis beachten, aber nicht blind übernehmen
Die Höhe der Provision kann regional unterschiedlich sein. Hier kann verhandelt werden. Außerdem muss auch die konkrete Höhe geprüft werden, ob diese dennoch rechtlich zulässig ist.

Was gilt bei der Vermittlung von Mietwohnraum?

Im Falle der Vermittlung von Mietwohnraum unterscheiden sich die Regelungen – hier greift das Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermRG). Danach gilt: Wird der Makler ausschließlich vom Mieter mit der Vermittlung beauftragt, darf die Provision nicht mehr als zwei Monatsmieten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer betragen. Betriebskosten bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.

Inka-Marie Storm

ABSCHREIBUNG

Kaufpreis richtig aufteilen

Wird beim Kauf einer Immobilie ein Gesamtkaufpreis für Haus und Grundstück gezahlt, muss ermittelt werden, welcher Anteil auf das Gebäude und welcher Anteil auf das Grundstück entfällt. Grund: In der Regel kann nur das Gebäude steuerlich abgeschrieben werden.

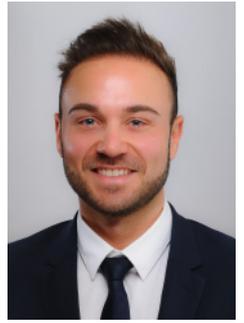
Der Bundesfinanzhof (BFH) hat sich in einem am 20. November 2025 veröffentlichten Urteil vom 7. Oktober 2025 (IX R 26/24) dazu geäußert, wie diese Aufteilung erfolgen soll. Zunächst sind Boden- und Gebäudewert gesondert zu ermitteln und sodann die Anschaffungskosten nach dem Verhältnis der beiden Wertanteile in Anschaffungskosten für den Grund- und Boden- sowie den Gebäudeanteil aufzuteilen.

Im zugrunde liegenden Fall vertrat der Eigentümer die Ansicht, die Denkmaleigenschaft des Gebäudes würde sich im Ergebnis sogar bis zu einem Bodenanteil am Kaufpreis von 0 Prozent niederschlagen. Dieser Auffassung folgte der BFH nicht. Allerdings sah er eine fehlerhafte Einschätzung der Restnutzungsdauer durch das Finanzamt und korrigierte den Abschreibungssatz im Ergebnis zugunsten des Eigentümers nach oben.

Sibylle Barent

ZAHLUNGSUNPÜNKTLICHKEIT

Zwei vereinzelte verspätete Mietzahlungen rechtfertigen keine Kündigung



ANDREAS THEßEN

Rechtsanwalt und Rechtsberater von Haus & Grund St. Wendel,
Quierschied und Ostsaar/Pfalz

Mit Urteil vom 10.04.2025 (AG Koblenz – 154 C 2008/24) hat das Amtsgericht die Anforderungen an eine kündigungsrelevante nachhaltige Zahlungsunpünktlichkeit erneut deutlich präzisiert – und die Räumungsklage eines Vermieters abgewiesen. Das Mietverhältnis besteht fort, weil die vorgetragenen Zahlungsverzögerungen nach Auffassung des Gerichts nicht ausreichen, um die für eine ordentliche oder fristlose Kündigung erforderliche Erschütterung der Vertrauensgrundlage zu begründen.

Hintergrund des Falls

Die Mieter hatten die Miete in zwei Monaten verspätet gezahlt (November 2023, Oktober 2024). Eine weitere Zahlung (April 2024) war nach Ansicht des Vermieters ebenfalls verspätet eingegangen, obwohl der Zahlungsauftrag rechtzeitig erteilt worden war. Nach einer Abmahnung erklärten die Vermieter sowohl die fristlose als auch die ordentliche Kündigung und erhoben Räumungsklage. Das AG Koblenz wies diese Klage vollständig ab.

Rechtzeitigkeit der Zahlung: Klausel zur „Ankunft des Geldes“ unwirksam

Die Vermieter stützten sich auf eine formularvertragliche Klausel, wonach die Zahlung nur rechtzeitig sei, wenn das Geld spätestens am dritten Werktag beim Vermieter eingeht. Das Gericht wertete diese Klausel jedoch – im Einklang mit der Rechtsprechung des BGH – nach § 307 Abs. 1 S. 1 BGB als unwirksam.

Grund: Sie verlagere das Risiko von Verzögerungen im Zahlungsverkehr unzulässig auf den Mieter. Für die Rechtzeitigkeit genügt weiterhin die rechtzeitige Erteilung des Zahlungsauftrags an das Zahlungsinstitut. Damit galt die Aprilzahlung als fristgerecht.

Keine nachhaltige Zahlungsunpünktlichkeit

Eine Kündigung wegen störender Zahlungsgewohnheiten setzt voraus, dass der Mieter über einen längeren Zeitraum regelmäßig verspätet zahlt und dadurch die vertragliche Vertrauensbasis erschüttert.

Das Gericht betont:

- Zwei Zahlungsverzögerungen im Abstand von fast einem Jahr sind nicht erheblich,
- sie stellen keine nachhaltige Unpünktlichkeit dar und
- gelegentliche Verzögerungen gelten als „lästig, aber nicht kündigungsrelevant“.

Das AG führt eine breite Übersicht der obergerichtlichen Rechtsprechung an: Kündigungen wurden nur bei deutlich häufigeren Verspätungen (zum Beispiel 7, 9, 12 oder mehr verspäteten Zahlungen) als berechtigt anerkannt.

Ein einmaliger Verstoß nach Abmahnung genügt nicht

Besonders wichtig für die Praxis: Das Gericht widerspricht der Vermieteransicht, ein einmaliger Verstoß nach Abmahnung reiche generell für eine fristlose Kündigung. Der vom BGH (NJW 2006, 1585) entschiedene Fall sei nicht übertragbar, da dort bereits ein nachhaltiges Muster aus sechs bis sieben aufeinanderfolgenden Verspätungen vorlag.

Erst auf dieser Grundlage konnte die nachfolgende einzelne Pflichtverletzung die Kündigung tragen. Im hiesigen Fall hingegen lag gerade keine nachhaltige Pflichtverletzung vor.

Ergebnis und Bedeutung für Vermieter

Das Amtsgericht weist den Räumungsanspruch ab.

Für die Praxis bedeutet das Urteil:

Vermieter sollten Kündigungen wegen Zahlungsunpünktlichkeit nur dann aussprechen, wenn

- deutliche und regelmäßige Verspätungen über einen längeren Zeitraum vorliegen,
- die Abmahnung auf ein gefestigtes Muster trifft und
- nicht lediglich Einzelfälle oder gelegentliche Verzögerungen vorliegen.

Zudem sollten Vermieter beachten: Formularvertragliche Klauseln, die auf den Zahlungseingang beim Vermieter abstellen, sind unwirksam. Entscheidend bleibt der Zeitpunkt des Zahlungsauftrags durch den Mieter.

Fazit

Das Urteil des AG Koblenz stärkt die bisherige Rechtsprechung zur hohen Schwelle für Kündigungen wegen Zahlungsunpünktlichkeit. Die Entscheidung mahnt Vermieter, Kündigungen sorgfältig zu prüfen und nicht auf vereinzelte Verspätungen zu stützen. Die Anforderungen an eine nachhaltige Störung des Mietverhältnisses bleiben hoch – und unzulässige Vertragsklauseln zur Zahlungsfrist helfen Vermietern nicht weiter.

WOHNUNGSEIGENTÜMER

Ärger mit der Instandhaltungsrücklage

RECHTSANWALT HANS-JOACHIM HOFFMANN
Geschäftsführer von Haus & Grund Saarbrücken



Gemäß § 28 Abs. 1 WEG beschließen die Wohnungseigentümer über die Vorschüsse zur Bildung von Rücklagen. Es soll eine ausreichende Geldsumme angesammelt werden, um nötige künftige Instandsetzung und Instandhaltung zu finanzieren. Auch Modernisierungen sollen aus dem Topf der Rücklagen finanziert werden.

Die Geldmittel werden von den Eigentümern aufgebracht. Angemessene Vorschüsse sind zu erbringen. Die Wohnungseigentümer beschließen die Rücklagenhöhe. Aufgabe des Verwalters ist es, dafür zu sorgen, dass die Wohnungseigentümer ihren Verpflichtungen nachkommen.

Die Reparaturrücklage ist neben den übrigen Positionen des Hausgeldes in der Jahresabrechnung gesondert auszuweisen. Der Aufbau einer Erhaltungsrücklage wird immer wichtiger. Die Preise für Instandhaltung und Reparatur von Wohnungen und Häusern sind von 2020 bis 2024 um über 30 Prozent gestiegen. Quelle hierfür ist die Tabelle über die Kostenentwicklung in der FAZ vom 22.11.2025.

Wird in einer Versammlung der Wohnungseigentümer darüber beschlossen, welche Rücklagenhöhe angemessen ist,

kommt es immer wieder zu Auseinandersetzungen. Die einen sehen sich bei einer Erhöhung finanziell überfordert. Andere beklagen, dass die Reparaturrücklage nicht ausreicht, um die Wohnungseigentumsanlage ordnungsgemäß zu bewirtschaften.

So wird an Haus & Grund des Öfteren die Frage gestellt, welche Reparaturrücklage adäquat ist. Das Wohnungseigentümergebiet (WEG) gibt uns hierüber keine Auskunft. Es ist von einer angemessenen Rücklage die Rede. Als Kompass für die Definition der Rücklagenhöhe dienen uns Angaben nach der II. BV (Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem zweiten Wohnungsbaugesetz).

Die dort angesprochenen Instandhaltungskosten beziehen sich auf die Kostenmiete im sozialen Wohnungsbau. Es liegen uns die Werte Stand 1.1.2023 vor. Hier sind drei Gruppen angesprochen.

- § 28 (2) Nr. 1: Instandhaltungskosten für weniger als 22 Jahre alte Wohnungen höchstens 10,60 Euro/Quadratmeter/Jahr
- § 28 (2) Nr. 2: Instandhaltungskosten für mindestens 22 Jahre alte Wohnungen höchstens 13,45 Euro/Quadratmeter/Jahr

- § 28 (2) Nr. 3: Instandhaltungskosten für mindestens 32 Jahre alte Wohnungen höchstens 17,18 Euro/Quadratmeter/Jahr

Die Zahlen stammen – wie erwähnt – aus 2023. Bei einer durchschnittlichen Inflationsrate von 2,5 Prozent/Jahr können die Sätze der Instandhaltungsrücklage entsprechend angepasst werden.

Wie oben erwähnt, steigen die Instandhaltungskosten rasant. Ein verantwortungsvoller Verwalter sollte darauf drängen, dass genügend Mittel angesammelt werden, um das Objekt zu erhalten. Wir haben genug Beispiele dafür, dass Anlagen verkommen und wertlos werden, weil Mittel fehlten.

[Haus & Grund Saarbrücken](#)

Telefon 0681/66837-0

Fax 0681/66837-16

E-Mail

info@hausundgrund-saarbruecken.de

[Anwaltskanzlei Hoffmann](#)

Telefon 0681/68663340

Fax 0681/68890901

E-Mail

info@anwaltskanzlei-hoffmann.com

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 unter www.vermiederservice-saarland.de erhältlich.

FORTSCHRIBUNG

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat ihren qualifizierten Mietspiegel fortgeschrieben



Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat ihren zum 1. Januar 2024 veröffentlichten ersten qualifizierten Mietspiegel an die aktuelle Preisentwicklung angepasst. Der fortgeschriebene Mietspiegel gilt ab 1. Januar 2026. Ab diesem Zeitpunkt sind die aktuellen Werte auch im Online-Mietspiegel-Rechner hinterlegt, der unter www.saarbruecken.de/mietspiegel zu finden ist.

terbundes und der Mieterhilfe sowie von Haus & Grund und dem Verband der saarländischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Unterstützt wurden die Verwaltung und die lokalen Akteurinnen und Akteure wie schon bei der erstmaligen Erstellung vom Institut FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH aus Hamburg.

Entsprechend dem Verfahren zur Erstellung des ersten qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt wurde auch die Fortschreibung von den beteiligten Akteurinnen und Akteuren des lokalen Mietwohnungsmarkts anerkannt und vom Saarbrücker Stadtrat in der Sitzung von Dienstag, 4. November 2025, beschlossen.

Wichtige Orientierungshilfe auf dem Mietwohnungsmarkt

Welche Vergleichsmiete ist laut Mietspiegel für welche Wohnung in Abhängigkeit von Wohnfläche, Baujahr des Gebäudes und verschiedenen Ausstattungsmerkmalen an einem bestimmten Standort im Saarbrücker Stadtgebiet ortsüblich? Diese Frage beantwortet der qualifizierte Mietspiegel der Landeshauptstadt Saarbrücken. Er sorgt für mehr Transparenz und Rechtssicherheit auf dem Mietwohnungsmarkt und soll so auch dazu beitragen, gerichtliche Streitigkeiten über Miethöhen zu vermeiden.

Fortschreibung des Saarbrücker Mietspiegels zum 1. Januar 2026

Qualifizierte Mietspiegel müssen laut dem Bürgerlichen Gesetzbuch nach zwei Jahren an die aktuelle Marktlage angepasst und nach vier Jahren komplett neu erstellt werden. Dementsprechend hat die Landeshauptstadt ihren Mietspiegel nun auf Grundlage der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland über die letzten 24 Monate aktualisiert.

Lokale Akteure wurden einbezogen

Die Fortschreibung des Saarbrücker Mietspiegels erfolgte in enger Abstimmung mit Vertreterinnen und Vertretern des Mie-

Allgemeine Hinweise zur Anwendung des Saarbrücker Mietspiegels

Das Hauptanwendungsfeld für den Mietspiegel ist das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren im frei finanzierten Mietwohnungsbau. Mit dem Mietspiegel kann für jede Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete festgestellt werden. Bei Neuvermietungen ist der Mietspiegel nicht bindend.

Weitere Informationen

Der Mietspiegel zum Download, der Online-Mietspiegel-Rechner sowie weiterführende Informationen sind online unter www.saarbruecken.de/mietspiegel abrufbar.



IMPRESSUM

Haus & Grund

Das Magazin für Haus & Grund Saarland
78. Jahrgang

Verlag und Herausgeber:

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

In Arbeitsgemeinschaft mit Jedermann-Verlag GmbH, Postfach 103140, 69021 Heidelberg

Redaktion:

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

Anzeigen:

Frieda Melchior (verantwortlich)
(Anschrift Saarbrücken wie zuvor)
Gültig ist der Medienplaner vom 1. 1. 2026

Beilagenanlieferung:

Packen und Schicken Service GmbH
Am Floßbach 15, 67112 Mutterstadt

Monatliche Druckauflage

15.000 Exemplare



III. Quartal
2025

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 Teilbeilage von M3 Saar.

GROSSROSSELN

www.hug-saarland.de

Goldene Ehrennadel des Zentralverbands für Günter Deutsch

Für sein 46-jähriges Wirken bei Haus & Grund wurde Günter Deutsch vom Verbandsvorsitzenden Norbert Behle im Auftrag von Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland, mit der Goldenen Ehrennadel des Zentralverbandes ausgezeichnet. In der Generalversammlung war der 92-Jährige nicht mehr für das Amt des Vorsitzenden angetreten – ein Einschnitt, nachdem er sein halbes Leben an der Spitze des Vereins gestanden hatte.

In seiner Lobrede würdigte Norbert Behle die außergewöhnlichen Verdienste von Günter Deutsch, einem der ältesten und dienstältesten Ortsvorsitzenden von Haus & Grund in Deutschland, der sich über Jahrzehnte hinweg vorbildlich und mit großem persönlichem Einsatz in den Dienst des Ehrenamtes stellte und sich mit seinem Fachwissen in besonderer Weise um das private Wohnungseigentum verdient machte.

Bei den anschließenden Neuwahlen wählten die Mitglieder Richard Böhme zum Nachfolger des langjährigen Vorsitzenden. Neuer zweiter Vorsitzender wurde Rainer Pfiffer, zudem wurde Dietmar Biewer als Beisitzer in den Vorstand gewählt. Zum Abschluss lud der Verein zu einem gemeinsamen Abendessen ein, bei dem die Anwesenden in angenehmer und gemütlicher Atmosphäre den Abend ausklingen ließen.



Günter Deutsch (li.) wurde vom Verbandsvorsitzenden Norbert Behle geehrt.

NEUNKIRCHEN

www.haus-und-grund-neunkirchen.de

Geschäftsstelle geschlossen

Die Geschäftsstelle des Vereins Neunkirchen ist bis 9. Januar geschlossen. Ab dem 12. Januar ist die Geschäftsstelle wieder wie gewohnt erreichbar.

ST. INGBERT

www.hausundgrund-igb.de

Haus & Grund St. Ingbert blickt auf ein erfolgreiches Jahr zurück



Der Vorstand von Haus & Grund St. Ingbert, v. l. Claudia Plechawska, Joachim Hahn, Markus Lillig, Peter Herges, Doris Klehr-Kitzing und Marco Lydorf.

Bei der diesjährigen Mitgliederversammlung stellte der Vorstand seinen Jahresbericht vor. Neben der regelmäßigen Beratung seiner rund 700 Mitglieder in rechtlichen und fachlichen Fragen rund um die Immobilie bot der Verein auch mehrere Informationsveranstaltungen zu aktuellen Themen an.

Die Fachvorträge von Immobilienexperte, Energieberater oder Klimaschutzmanager, um nur einige der Referenten zu nennen, stießen auf ein reges Interesse. Nicht nur bei den Mitgliedern, sondern auch bei Gästen, die wie immer herzlich eingeladen waren. Wie der Vorsitzende, Rechtsanwalt Joachim Hahn, betonte, hat die Mitgliedschaft bei Haus & Grund aber nicht nur unmittelbare praktische Vorteile. Sie gewährleistet darüber hinaus eine schlagkräftige Vertretung der Interessen aller Haus- und Grundeigentümer auf Landes- und Bundesebene.

Für das kommende Jahr hat sich der ehrenamtlich tätige Vorstand wieder einiges vorgenommen und ist daher froh, die St. Ingberter Immobilienmaklerin Claudia Plechawska als neues Mitglied in seiner Runde begrüßen zu dürfen. Über die für 2026 geplanten Veranstaltungen wird Haus & Grund St. Ingbert wie gewohnt an dieser Stelle informieren.

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

Online immer gut informiert
www.hug-saarland.de

Hütte zwischen Bäumen im Schnee im nördlichen Saarland



Altenkessel: Am **Freitag, 6. 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. Tel.: 06898/82666.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Klarenthal-Krughütte: Die nächste Sprechstunde findet am **Dienstag, 3. Februar**, in den Räumen der AWO, Am Rathaus in Klarenthal, in der Zeit von 17–18 Uhr statt. Die Sprechstunde im Januar entfällt. In dringenden Fällen ist RAin Christiane Hoffmann unter Tel. 0681/68663340 oder E-Mail kontakt@hug-klarenthal.de zu erreichen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

St. Wendel: Die Geschäftsstelle ist telefonisch Dienstag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr unter 06851/9779090 erreichbar. Darüber hinaus und außerhalb der Geschäftszeiten können Beratungen und Beratungstermine auch per E-Mail über n.westrich@haus-grund-ev.de erfolgen bzw. angefragt werden. Weitere Informationen finden Sie auf der Internetseite

www.haus-und-grund-st-wendel.de Die Rechtsberatung erfolgt durch die Rechtsanwälte Dr. Heydrich, K.-M. Uth und A. Thesen.

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

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

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

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

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

BADSANIERUNG

Kleine Details werten den Raum auf

Es ist nicht mehr zu übersehen. Das Badezimmer mausert sich zunehmend zu einem Wohnraum. Dies bestätigt eine Forsa-Studie, die im Auftrag der Vereinigung Deutsche Sanitärwirtschaft im Oktober 2024 veröffentlicht wurde. Für 91 Prozent der Befragten ist das Badezimmer ein wichtiger oder sogar sehr wichtiger Raum für gute Wohnqualität.

Die Studie zeigt allerdings auch, dass 51 Prozent der deutschen Bäder mindestens 15 Jahre alt sind und demnach nicht mehr den Ansprüchen an ein modernes, behagliches Bad entsprechen. Hinzu kommt die demografische Entwicklung, die den Ausbau von barrierearmen beziehungsweise barrierefreien Bädern zur Folge haben sollte. „Ein entsprechend ausgebauter Bad ermöglicht bei gesundheitlichen Einschränkungen den Verbleib in der vertrauten Umgebung. Hier stehen Haus- und Wohnungseigentümer vor einer immer größer werdenden gesellschaftlichen Verantwortung“, gibt Trendscout Frank A. Reinhardt zu bedenken.

Duschtasse statt Badewanne

Doch viele scheuen den Aufwand und die Kosten einer Komplettsanierung. Laut der Handwerkerkooperation Bad & Heizung betragen die Sanierungskosten für ein Bad mittlerer Ausstattung inklusive neuer Rohrleitungen, Elektro-, Maler-, Maurer- und Fliesenarbeiten rund 4.700 Euro pro Quadratmeter. Sofern die Bausubstanz noch in Ordnung ist, kann schon durch den Austausch der Sanitär-objekte oder die Neugestaltung der Wände ein in die Jahre gekommenes Bad zum Hingucker werden. Hier kommt die bodenebene Duschrfläche ins Spiel. Gehörte früher eine Badewanne zur Standardausstattung, wird sie heutzutage bei Renovierungen meist durch eine großzügige Dusche ersetzt. Dies setzt allerdings meist voraus, dass der Boden oder zumindest eine Teilfläche neu gefliest werden muss. Wird hingegen eine sehr großzügige Duschtasse – im Format der vorherigen Badewanne – gewählt, kann der bisherige Fliesenboden erhalten blei-

ben. Lediglich die Wand benötigt neue Fliesen, und der Duschspaß ist garantiert.

Vorgefertigtes Sanitärmodul ersetzt den Spülkasten

In die Jahre gekommene Bäder haben meist noch einen wandhängenden Spülkasten und ein Stand-WC. Mit dem Tausch des Spülkastens gegen ein halbhohes Sanitärmodul, das die notwendige Technik inklusive Spülauslösung fix und fertig integriert hat, erhält der Raum definitiv ein Upgrade. Es wird einfach vor die Wand gestellt und an die vorhandene Wasserleitung und das Abflussrohr angeschlossen. Groß im Kommen sind außerdem spülrandlose WC, die besonders reinigungsfreundlich und wassersparend sind. Für alte Menschen wichtig ist die Höhe des WC-Sitzes. Dieser sollte nicht zu niedrig sein.

Waren früher kleinformatige Fliesen angesagt, geben mittlerweile große Kacheln dem Raum ein modernes Flair. Weniger Aufwand erfordert eine Wandgestaltung mit dem sogenannten Fliese-auf-Fliese-Verfahren. Dies kommt allerdings nur in Betracht, wenn Raumaufteilung und Objektanordnung unverändert bleiben und keine oder nur geringe Installationsmaßnahmen anstehen. Dafür muss die vorhandene Fliesenwand so vorbereitet werden, dass der Untergrund tragfähig und eben ist.

Farbe im Bad

Vor allem die Wand am Waschtisch ist prägend. Werden lediglich hier die vorhandenen Fliesen entfernt, kann eine gemusterte wasserfeste Tapete oder ein farbiger Anstrich mit wasserfester Farbe dem Bad den letzten Kick geben. Zudem lässt sich dann die Oberfläche nach ein paar Jahren immer mal wieder unkompliziert neugestalten. Ein Detail, aber dennoch wirkungsvoll: Farbige passende Steckdosen oder Lichtschalter verschwinden optisch in der Wand. Gestalterisch wichtig sind natürlich auch die Form und die Farbe des Waschbeckens. Das gab es doch schon mal in den 1970er-Jahren? Stimmt: Sanitärprodukte mit der Farbbe-



Foto: Villeroy und Boch

Bei einer Badsanierung kann Farbe nicht nur punktuell, sondern zur grundlegenden Raumgestaltung eingesetzt werden.

zeichnung „Bahamabeige“ oder „Kalaharigelb“ revolutionierten damals die Nasszelle. So hält zwar die Farbigkeit nach vielen Jahrzehnten des reduzierten Designs in Weiß und Grau wieder Einzug in unsere Bäder. Allerdings nun mit einem ganz anderen Ansatz: Der gesamte Raum gilt als zu gestaltende Einheit. Farbe wird nicht nur punktuell, sondern als grundlegendes Gestaltungsmerkmal eingesetzt. Mit einem bemerkenswerten Effekt: Werden Sanitär-objekte und Wandfarben in ein und demselben Farbton gestaltet oder farblich aufeinander abgestimmt, wirken die Sanitärelemente eher wie Möbelstücke und nicht wie notwendig vorhandene praktische Nutzobjekte. Wird dann noch statt eines herkömmlichen Siphons ein Designsiphon installiert, ist das Upgrade perfekt. *Susanne Speckter*

Badewannen-Doktor

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

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



Aufgeräumtes Wohlbefinden

Ordnung ist mehr als nur eine ästhetische Frage. Sie beeinflusst unser Denken, unser Wohlbefinden und sogar unsere Leistungsfähigkeit. Studien zeigen, dass aufgeräumte Umgebungen die Konzentration fördern und Stress reduzieren können. So fand etwa ein Team der University of California heraus, dass Menschen, die ihre Wohnräume als „chaotisch“ empfinden, höhere Cortisolwerte aufweisen – ein deutliches Zeichen für Stress.

Ordnung ist also kein Selbstzweck, sondern ein Beitrag zu innerer Ruhe. Wer weiß, wo sich die Dinge des täglichen Gebrauchs befinden, vermeidet Sucherei, spart Zeit und Energie. Besonders in täglich intensiv genutzten Räumen wie Küche und Bad wird der Unterschied zwischen Chaos und Struktur schnell spürbar.

Küche und Bad – zwei Räume, ein Prinzip

Während Wohn- und Schlafzimmer zum Erholen gedacht sind, gelten Küche und Bad als Arbeitsräume im besten Sinne – kleine Werkstätten des Alltags. Und wie jede Werkstatt brauchen sie ein System. Ordnungssysteme sind allerdings keine Frage teurer Designerlösungen, sondern kluger Planung: Ziel sollte es sein, die einzelnen Dinge so zu platzieren, dass sie entsprechend der individuellen Arbeitsabläufe intuitiv zu erreichen und nutzbar sind.

Denken in Abläufen

Ein bewährter Ansatz stammt aus der Küchenplanung: das Zonenprinzip. Es unterteilt die Küche in Funktionsbereiche – Bevorraten, Vorbereiten, Kochen, Spülen und Aufbewahren. Wer sich da-ran orientiert, vermeidet unnötige Wege. So liegen beispielsweise Schneidebretter und Messer dort, wo Gemüse gewaschen und geschnitten wird, während Kochutensilien in Reichweite des Herdes ihren Platz finden.

Dieses Denken in Zonen lässt sich auch auf das Badezimmer übertragen. Der Bereich um das Waschbecken eignet sich für tägliche Pflegerituale, während seltener genutzte Objekte wie Föhn oder Maniküre-Set in höher oder tiefer gelegenen Fächern verschwinden können. So entsteht eine klare Hierarchie: Was oft gebraucht wird, ist nah, was selten gebraucht wird, darf weiter weg sein.

Struktur durch Systeme

Das Angebot an Ordnungssystemen ist heute nahezu unbegrenzt. In der Küche sorgen modulare Schubladeneinsätze, drehbare Regalelemente oder höhenverstellbare Trennsysteme für Übersicht. Besonders praktisch sind Lösungen, die den Raum in der Tiefe und Höhe voll ausschöpfen – etwa Apothekerauszüge oder Innenauszüge hinter Schranktüren.

Im Bad haben sich transparente Boxen, stapelbare Körbe und magnetische Halter bewährt. Wichtig ist hier das Material: Um beispielsweise Pflegeprodukte vor Feuchtigkeit zu schützen, sollte man auf robuste, wasserbeständige Oberflächen – etwa Kunststoff, Glas oder beschichtetes Metall – achten. Und auch hier gilt: Lieber ein durchdachtes System aus wenigen Elementen als ein Sammelsurium unterschiedlichster Aufbewahrungen.



Foto: Pawel Kacperek/stock.adobe.com

Ordnung in Küche und Bad vermeidet lästiges Suchen, spart Zeit und Energie und unterbindet ungesunden Stress.

Oft übersehen wird die in vielen Räumen ungenutzte Wandfläche. Offene Regale, Hakenleisten oder schmale Wandboards schaffen hier Stauraum, ohne zu überladen zu wirken. Dabei sollte man jedoch vermeiden, dass aus praktischer Ablagefläche eine Abstellfläche für Überflüssiges wird.

Weniger ist mehr

Ein Kernpunkt jeder Ordnung ist die Reduktion. „Alles hat seinen Platz“ funktioniert nur, wenn „alles“ tatsächlich nötig ist. In der Küche sammeln sich über Jahre Gewürze, Spezialgeräte und Geschirr an, die selten oder gar nicht mehr zum Einsatz kommen. Ein kritischer Blick in Schubladen und Schränke hilft, Ballast loszuwerden. Ähnliches gilt im Bad: Abgelaufene Cremes, doppelte Haarbürsten oder nie benutzte Geschenksets nehmen nur Raum ein und sorgen mitunter sogar für ein schlechtes Gewissen. Psychologisch betrachtet ist das Loslassen Teil der Ordnung. Studien belegen, dass das Ausmisten selbst ein Gefühl von Kontrolle und Zufriedenheit erzeugt. Ein klar strukturierter Raum spiegelt auch einen klaren Geist.

Nachhaltige Ordnung – Systeme, die bleiben

Ein gutes Ordnungssystem lebt von Nachhaltigkeit: Es muss den Alltag überdauern. Deshalb lohnt es sich, in flexible, anpassbare Lösungen zu investieren. Schubladeneinsätze mit variabler Unterteilung, modulare Boxen oder magnetische Wandhalterungen können leicht umstrukturiert werden, wenn sich Lebensumstände ändern – etwa durch Familienzuwachs oder neue Gewohnheiten. Ebenso wichtig ist die Pflege der Systeme. Regelmäßiges Prüfen, ob die aktuelle Anordnung noch sinnvoll ist, verhindert, dass sich Unordnung wieder einschleicht.

Astrid Zehbe



Das Medienangebot für Sie als Mitglied



Anzahl

<input type="checkbox"/>	Jahrbuch 2026	11,50 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	18,95 Euro
	<i>Bielefeld/Christ/Sommer, 2. Auflage 2025</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>Julia Wagner, 5. Auflage 2021</i>	
<input type="checkbox"/>	Mieterhöhung frei finanzierten Wohnraum	16,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 6. Auflage 2025</i>	
<input type="checkbox"/>	Betriebskosten	14,95 Euro
	<i>Dr. Carsten Brückner, 10. Auflage 2024</i>	
<input type="checkbox"/>	Kaution	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>	

Anzahl

<input type="checkbox"/>	Nachbars Garten	16,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 6. Auflage 2021</i>	
<input type="checkbox"/>	Nachbars Grenzbewuchs	14,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 3. Auflage 2025</i>	
<input type="checkbox"/>	Abwehr nachbarlicher Störungen	16,95 Euro
	<i>Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2025</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"/>	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"/>	Balkonkraftwerke im Miet- und WEG-Recht	12,95 Euro
	<i>Dr. Carsten Brückner, 2. Auflage 2025</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	14,95 Euro
	<i>Agnes Fischl-Obermayer/Birgit Funke/Thomas Maulbetsch, 5. Auflage 2025</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. Klinger (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

HAUSABRECHNUNGEN
NK-ABRECHNUNGEN
VERWALTUNGEN

KLEIN

HAUSVERWALTUNG

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

H. PALM GmbH



- Fenster
- Haustüren

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

www.fensterbau-palm.de

energieeffizienter | wertbeständiger | schöner

Feuchte Wände? Nasse Keller?

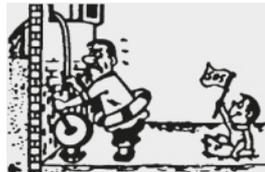
Sie haben das Problem, wir die Lösung!

- Beseitigung von Mauerfeuchtigkeit und Salzausblühungen (Salpeter)
- Schimmelbildung
- Kellertrockenlegung

Wir beraten Sie unverbindlich.

Feuchtigkeitsmessungen werden von uns kostenlos durchgeführt.

Als Fachfirma gehören wir dem Deutschen Holz- und Bautenschutzverband an.



Rufen Sie uns an!

Tel.: (06897) 568393

Fax: (06897) 568394

Isotan Bauwerksabdichtungen GmbH
66280 Sulzbach · Bruchwiesenstraße 40

Heizkostenabrechnung
~verbrauchsabhängig & rechtskonform~

Zählermontage

Zählerablesung
~digital~

Nebenkostenabrechnung

Rauchwarnmelder

☎ **01573 4658837**

✉ hallo@fairtherm.de

🌐 www.fairtherm.de

Ihr Partner für Heiz- und Nebenkostenabrechnungen im Saarland

heizundnebenkostenabrechnung.de

Rechtssichere Mietverträge

www.vermeterservice-saarland.de

Fragen rund um Ihr Eigentum?

Wir sind auch online für Sie da!

www.hug-saarland.de



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Saarland

Immer aktuell informiert

Viele nützliche Informationen und praktische Hilfen für private Eigentümer und Vermieter