

## KONSUM & MEHR

### Auch Vögel haben Durst

Im Winter die Tränke nicht vergessen

Sonnenblumenkerne, Meisenknödel und Co. helfen Vögeln durch die kalte Zeit. Aber auch ihren Durst müssen die Gartengäste im Winter stillen können: „Trinkwasser ist genauso wichtig, wird jedoch häufig vergessen“, so Biologin Ursula Bauer von Aktion Tier. In Not geraten Vögel, wenn natürliche Wasserstellen zufrieren und kein Neuschnee mehr fällt, den sie bei Wassermangel im Winter fressen. Und manche sind besonders auf zusätzliche Hilfe angewiesen: Finken und Spatzen sind Körnerfresser – das heißt, ihre Nahrung enthält kaum Feuchtigkeit.

Garten- und Balkonbesitzer:innen können den Vögeln eine Tränke spendieren. Dafür eignen sich etwa ein Blumenuntersteller oder auch eine flache Schale. Sie sollte aber nicht zu flach sein. Darin platzierte kleine Steine können den Vögeln als Sitzplätze dienen. Die Vogeltränke wird mit lauwarmem Wasser gefüllt. Ursula Bauer empfiehlt, darauf zu achten, dass das Wasser sauber bleibt. Das ist wichtig, damit sich keine Krankheitserreger vermehren können. Also täglich das Wasser wechseln und das Gefäß vorher mit heißem Wasser und einer Bürste säubern. dpa

### DAS URTEIL

### Stillgelegter Gasanschluss

Wer auf eine Wärmepumpe wechselt, braucht vielleicht keinen Gasanschluss mehr – dann kann er einfach und kostenfrei stillgelegt werden. Doch wenn der Netzbetreiber dafür eine Gebühr verlangt, sollte man schleunigst Widerspruch einlegen. Denn die Anbieter dürfen die Kosten für die Stilllegung eines Gasanschlusses nicht an ihre Kunden weitertragen, so ein Urteil des Oberlandesgerichts Oldenburg (Az. 6 UKI 2/25), auf welches das Ratgeberportal „Finanztip“ hinweist.

Trotzdem verlangen mehrere Netzbetreiber Pauschalen zwischen rund 100 und 2300 Euro für die Stilllegung. Noch ist die Entscheidung des Oberlandesgerichts nicht rechtskräftig. Der beklagte Netzbetreiber hat gegen das Urteil Revision beim Bundesgerichtshof eingeleget.

Trotzdem sollten sich Verbraucher:innen bei einer entsprechenden Forderung wehren. Schickt der Netzbetreiber eine Rechnung und berechnet dabei die Stilllegung, sollten Kunden Widerspruch einlegen. „Finanztip“ bietet dafür zwei Musterschreiben an – eines für den Fall, dass die Kosten bisher nicht bezahlt wurden, und eines für die Rückerstattung. Die gestellte Rechnung sollte sicherheitshalber auch mit den zusätzlichen Kosten unter Vorbehalt der Rückforderung bezahlt werden, heißt es. Dadurch vermeidet man Mahn- oder Inkassoverfahren. Zu viel gezahlte Gebühren können nach der Zahlung noch zurückverlangt werden. dpa

# Bloß nichts verschweigen

Bei dem Verkauf einer Immobilie müssen Eigentümerinnen und Eigentümer einiges im Blick behalten

VON MECHTHILD HENNEKE

Die Wohnungspreise sind laut einer Untersuchung von ImmoScout24 im letzten Quartal des vergangenen Jahrs erstmals seit 2020 in den acht Metropolen gestiegen – im Bestand und im Neubau. „Wir sehen dort ein Plus von einem Prozent“, sagt Gesa Crockford, Geschäftsführerin von ImmoScout24. Wohnungsbesitzer in Großstädten können die Situation für sich nutzen. Sollten Immobilienbesitzerinnen und -besitzer sich dafür entscheiden, eine Wohnung oder ein Haus zu verkaufen, gibt es einiges zu beachten. Welche Dokumente müssen vorliegen? Soll der Verkauf privat oder mit Makler geschehen? Wie lässt sich ein realistischer Preis finden?

#### Notwendige Dokumente

Eine vollständige Unterlagenmappe ist beim Immobilienverkauf unerlässlich – je nach Vermietungsstatus variieren die Anforderungen. Zunächst müssen rechtliche Grundlagen wie ein aktueller Grundbuchauszug (maximal drei Monate alt) mit allen Belastungen und Eigentumsverhältnissen sowie ein gültiger Energieausweis vorliegen. „Der Energieausweis ist seit vergangenem Jahr verpflichtend“, sagt Peter Hettenbach, Gründer des Schwetzinger Marktforschungsinstituts, IIB Institut. Verstöße könnten mit Strafen von bis zu 15 000 Euro geahndet werden.

Bei Eigentumswohnungen ist die Teilungserklärung zwingend. Sie weist die Miteigentumsanteile am Gebäude aus. Außerdem müssen Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen, der Wirtschaftspläne, Haushaltsergebnisse sowie Angaben zur Instandhaltungsrücklage vorgelegt werden. Bei vermieteten Wohnungen kommen Mietverträge, Nebenkostenabrechnungen und Nachweise über Mietsicherheiten hinzu.

Vollständige Transparenz über geplante Sanierungen, Sonderumlagen und Informationen zum energetischen Zustand sind Pflicht. „Verschwiegene Risiken führen oft zu Nachverhandlungen oder gerichtlichen Auseinandersetzungen“, warnt Bernhard Bauer, Sprecher der Geschäftsführung des Sparkassen-Immobilien-Service (SIS) in München. Besonders Maßnahmen an



MORITZ WIENER

Dach oder Fassade verursachen schnell fünfstellige Kosten.

#### Bewertung der eigenen Immobilie

„Als Vorab-Informationsinstrument zur Kaufpreisfindung sind einige Online-tools am Markt“, sagt Hettenbach, dessen Institut auch eine solche Analyse zum Beispiel unter dem Dach der Sparkassen anbietet. Die Tools bieten eine erste Preisindikation. Andererseits dienen einige Tools lediglich dazu, die Adresse eines potentiellen Kunden zu akquirieren. Hier sei Vorsicht geboten.

Seit der zweiten Jahreshälfte 2025 seien Tools online, die KI gesteuert und wenig transparent seien. „Sie liefern wenig sinnvolle Ergebnisse. Gerade in kleinen Gemeinden werden oft Zahlen erfunden, die einer Überprüfung durch Profis nicht standhalten“, sagt er.

Grundsätzlich sind die Preise an den Immobilienmärkten weiter hoch. ImmoScout24 hat einen Durchschnittspreis pro Quadratmeter von rund 2570 Euro in Deutschland errechnet.

net. Spitzenreiter ist München, wo die höchsten Quadratmeterpreise – etwa 8270 Euro für Bestandswohnungen, rund 10 540 Euro für Neubau – gezahlt werden müssen. Frankfurt liegt mit etwa 5340 Euro pro Quadratmeter für Bestandswohnungen und rund 7270 Euro für Neubau auf Platz zwei.

Hettenbach weist darauf hin, dass die Preise in den Randlagen der Ballungsräume günstiger würden. „In den ganz peripheren Gebieten zeigen sich leichte Preisnachlässe, sowohl beim Kaufen als auch beim Mieten“, sagt er.

#### Energieeffizienz als Verkaufsfaktor

„Eine gute Energieeffizienz-Klasse (A-C) kann den Verkaufspreis um bis zu 15 Prozent erhöhen“, sagt Hettenbach. Bei schlechten Werten (F-H) erwarteten Käufer Preisabschläge, da in der Regel Modernisierungskosten anstehen. Auch Bauer hat beobachtet, dass Kaufinteressenten Energiekosten und künftigen Sanierungsaufwand genau kalkulieren.

„Eine gute Energieeffizienz geht meist mit einem niedrigeren Hausgeld einher, was die monatliche Belastung mindert“, sagt er.

ImmoScout24 kann die Trends belegen. „Zahlen aus Q4 2025 zeigen, dass bundesweit der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen mit Energieeffizienzklasse A von rund 5370 Euro (Q1 2021) auf etwa 6100 Euro (Q4 2025) gestiegen ist – ein Plus von 13 Prozent“, sagt ein Sprecher. Im gleichen Zeitraum seien die Preise für die ineffizientesten Klassen G und H um jeweils 12 Prozent gesunken.

#### Vermarktung der Immobilie

Gleich mehrere Immobilienportale ermöglichen es Verkäufer:innen, sich einen Überblick über den Markt zu verschaffen und die eigene Immobilie zu inserieren. Mit wenigen Mausklicks ist das Exposé der Wohnung oder des Hauses hochgeladen. Dennoch raten die Expertinnen und Experten zur Unterstützung durch einen Makler oder eine

Maklerin, vor allem, um den richtigen Preis zu ermitteln.

„Der richtige Marktwert ist die zentrale Stellgröße beim Immobilienverkauf“, sagt Bauer. Ein zu niedrig angesetzter Preis führt schnell zu Vermögensverlust, ein deutlich zu hoher Preis könnte den Verkauf erheblich verzögern und Interessenten abschrecken. „Orientierung an einzelnen Vergleichsfällen, etwa am erzielten Preis einer Nachbarimmobilie, reicht dafür nicht aus, da individuelle Faktoren wie Größe, Alter, Bauqualität, Ausstattung und Lage den Wert maßgeblich bestimmen.“

Laut ImmoScout24 betrug die Differenz zwischen Angebotspreis und Verkaufspreis im November 2025 in Frankfurt um die sechs Prozent. Eine Wohnung, die mit 200 000 Euro angeboten wurde, wurde also real für 188 000 Euro verkauft.

#### Erfolgsfaktoren beim Verkauf

Um seine Immobilie zu verkaufen ist laut Hettenbach das sogenannte Homestaging, also die positive Präsentation des Kaufobjekts, wichtig. So vermittelten professionelle Fotos und präzise Grundrisse Qualität. „Sie sollten durch eine vollständige Objektbeschreibung inklusive Energie-Kenndaten ergänzt werden“, so Hettenbach.

Eine detaillierte Lagebeschreibung mit Infrastrukturrufen wie Nahverkehr und Einkaufsmöglichkeiten rundet dies ab. Seien Modernisierungen notwendig, könnte ein Sanierungsfahrplan Aufwände konkret machen und faktenbasierte Preisverhandlungen erlauben. Laut Hettenbach wächst der Anteil an Frauen unter den Käufer:innen.

#### Kosten und Steuern

Beim Verkauf einer Immobilie fällt eine Maklerprovision an, die hälftig zwischen Käufer und Verkäufer geteilt wird und je nach Vereinbarung drei bis sieben Prozent des Kaufpreises beträgt. Hinzu kommen Notar- und Grundbuchgebühren, die etwa 1,5 bis zwei Prozent ausmachen. „Notar- und Grundbuchkosten, Energieausweis, Unterlagenbeschaffung, kleinere Instandsetzungen und gegebenenfalls Vorfälligkeitsentschädigungen machen etwa zehn Prozent des Kaufpreises aus“, sagt Bauer. „Die Kosten werden oft unterschätzt“, sagt Hettenbach.

Die lang ersehnte Sendung befindet sich in der Zustellung, aber Sie sind nicht zu Hause? Macht nichts, denn bei den meisten Zustelldiensten lässt sich das Paket auch noch recht kurzfristig zu Paketshops, Nachbarn oder bestimmten Ablageorten umleiten. Was Empfängerinnen und Empfänger dann aber wissen sollten: Es drohen rechtliche Fallstricke. Darauf weist das IT- und Technikmagazin „c't“ (Ausgabe 3/2026) hin.

„Wenn der Empfänger aktiv einen bestimmten Ablageort angewiesen hat, haftet er ab dem Zeitpunkt der Ablage für Verlust oder Beschädigung“,

# Paket verschwunden?

Was Empfängerinnen und Empfänger wissen sollten, bevor sie Nachbarn, Packstation oder Ablageorte als Lieferoption wählen

sagt „c't“-Redakteur Markus Montz. Nur wenn der Zusteller eigenhändig – also ohne explizite Anweisung des Empfängers – einen Ablageort wählt, bleibt der Empfänger oder die Empfängerin von der Haftung freit.

Der Haftungsübergang auf den Kunden gilt laut „c't“ auch bei der gewünschten Einlagerung des Pakets in einer Packstation. „Sobald das Paket als

eingelegt vermerkt ist, tragen die Kunden das Risiko“, sagt Montz. Und zwar ganz unabhängig davon, ob der Kunde beim Paketdienst registriert ist oder nicht.

Tückisch ist auch, wenn die Nachbarschaftszustellung aktiv angewiesen wurde: „Bestreitet der Nachbar den Empfang eines laut Zustellmeldung übergebenen Pakets, sind Versender wie Händler aus der Haftung“, sagt

Montz. Rechtlich unklar sei die Lage hingegen, wenn der Zusteller eigenmächtig entscheidet, die Sendung beim Nachbar abzugeben.

#### Verschieben ist ratsam

Auf Nummer sicher gehen Empfängerinnen und Empfänger „c't“ zufolge dann, wenn sie die Lieferung in einen Paketshop umleiten lassen oder

den Liefertermin auf einen Tag verschieben, an dem sie selbst zur Annahme zu Hause sind. Diese Möglichkeiten seien besonders sicher, weil erst mit der persönlichen Annahme der Gefahrenübergang erfolge.

Aber Achtung: Nicht für jedes Paket steht immer auch jede Option zur Verfügung. Gerade bei sperrigen Paketen, hochwertigen Gütern oder Sendungen mit Altersprüfungen gibt es Einschränkungen. Zudem wichtig zu wissen: Die Aufbewahrungsfristen in Paketshops liegen meist zwischen 7 und 14 Tagen. Wer länger verreist ist, fährt mit dieser Option also auch nicht immer gut. dpa