



# AUSLANDSIMMOBILIEN

Deutscher Schutzvereinigung Auslandsimmobilien e. V.

Nr. 6/2025 | November/Dezember 2025

ISSN 1433-0121

## Frankreich

Eigentümer mit anderen zusammen –  
Freud und Leid der „*indivision*“

Immobilienjahr 2025: Reformen zusammengefasst

## Italien

Ist Italien Europas neues Steuerparadies? – Teil 2  
Wechsel des Strom- und Gasanbieters innerhalb  
von 24 Stunden

## Spanien

Nach den Waldbränden: Herbststürme und  
Überschwemmungen

Bezahlung der Einkommensteuer auf die Eigennutzung



Anwaltliche Beratung für unsere Mitglieder: 0761 / 55012

|                                                         |     |
|---------------------------------------------------------|-----|
| Europäische Vielfalt und machtpolitische Schwäche ..... | 160 |
| Impressum .....                                         | 160 |

## DSA

|                                                                     |     |
|---------------------------------------------------------------------|-----|
| Webinare: „Immobilienkauf“ in Frankreich, Spanien und Italien ..... | 161 |
| Bürozeiten, Beratung und Weihnachts- und Neujahrspause .....        | 161 |

## LEBEN INTERNATIONAL

|                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------|-----|
| Flüssigkeiten im Handgepäck: Neue EU-Regeln, aber .....       | 161 |
| Brenner Basistunnel: Durchschlag des Erkundungsstollens.....  | 162 |
| Instant Payment: Seit 9. Oktober Pflicht für alle Banken..... | 163 |
| EVZ: „Urlaub vorbei – Bußgeld aus dem Ausland?“ .....         | 163 |
| Wero: Die Alternative zu Paypal lahm.....                     | 163 |
| EFFIS: Europas Frühwarnsystem für Waldbrände.....             | 164 |

## IMMOBILIEN INTERNATIONAL

|                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------|-----|
| Der Fall ZBI: Wie sicher sind offene Immobilienfonds? .....        | 164 |
| Schenkung mit Nebenwirkung: Zinsen nicht mehr voll absetzbar ..... | 165 |
| Gefahr von Starkregen: Tipps für die Vorsorge .....                | 165 |
| GDV: Geringere Schäden erwartet, aber auf hohem Niveau .....       | 166 |
| Bubble Index 2025: „Miami, Tokyo und Zürich an der Spitze“ .....   | 166 |
| LBS: „Preise im bundesweiten Mittel vorerst stabil“ .....          | 166 |

## FRANKREICH

### IMMOBILIEN/RECHT 167

|                                                                         |     |
|-------------------------------------------------------------------------|-----|
| Eigentümer mit anderen zusammen – Freud und Leid der „indivision“ ..... | 167 |
| Erinnerung: Winterzeit ist Zeit für die „débroussaillage“ .....         | 169 |
| Immobilienjahr 2025: Frankreichs Rechtsrahmen im Wandel .....           | 169 |
| Immobilienmarkt: Online-Artikel und -Berichte.....                      | 170 |

### F + D 171

|                                                                                                   |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Wie eine gestohlene Glocke die Freundschaft zwischen Bonn und Mirecourt einlütete.....            | 171 |
| Gemeinsam forschen für die Zukunft – Deutschland und Frankreich als Innovationsmotor Europas..... | 171 |
| Kurz gemeldet: Erasmus+: 100 000 deutsch-französische Lernreisen .....                            | 171 |

### VERKEHR 171

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Kraftstoffpreise ..... | 171 |
|------------------------|-----|

### ALLTAG 172

|                                                          |     |
|----------------------------------------------------------|-----|
| Vorsicht an der Selbstbedienungskasse.....               | 172 |
| Ein Fest für die Sinne .....                             | 172 |
| Frankreichs Abschied vom Plastik – was sich ändert ..... | 172 |

### UNTERNEHMUNGEN 173

|                                                      |     |
|------------------------------------------------------|-----|
| Cannes tanzt: Internationales Tanzfestival 2025..... | 173 |
|------------------------------------------------------|-----|

### AUFGELESEN 173

|                                                     |     |
|-----------------------------------------------------|-----|
| „Bloquons tout“ – und lasst die Hühner laufen ..... | 173 |
|-----------------------------------------------------|-----|

## ITALIEN

### STEUERN 174

Steuerliche Sonderregelungen: Ist Italien Europas  
neues Steuerparadies? – Teil 2 ..... 174

### IMMOBILIEN 175

Solarstrom: Mini-Photovoltaikanlagen für den Balkon ..... 175  
Immobilienpreise: Online-Artikel und -Berichte ..... 176

### I + D 176

Chikungunya: STIKO-Empfehlung zum Thema Impfung ..... 176  
Vergleichsportale: Verivox von Moltiply Group  
aufgekauft ..... 176

### VERKEHR 177

Winterreifen: Keine einheitliche Regelung ..... 177  
Autobahnmaut: Reform in Etappen ..... 177  
Hohe Strafen gegen Eni, Esso, Ip, Q8, Saras und Tamoil ..... 177

### WIRTSCHAFT/POLITIK/ALLTAG 177

Wechsel des Strom- und Gasanbieters innerhalb  
von 24 Stunden ..... 177  
Kraftstoffpreise ..... 177  
Noch die Ausnahme: Rauchverbote im Freien ..... 178  
Visit Italy gegen Undertourism: „99 % of Italy“ ..... 178  
Rom: Freies WLAN auf Roms Plätzen ..... 179  
Südtirol: Hunde-Steuer für Urlauber ..... 179  
Kurznachrichten: Franziskustag als Feiertag  
wieder eingeführt ..... 179

### UNTERNEHMUNGEN 180

Auf den Skipisten: Helmpflicht für alle,  
auch für Erwachsene ..... 180  
Valpolicella: Neues Erlebniszentrum im Weingut Masi ..... 180

### AUFGELESEN 180

Giorgia Meloni: „la Merkel italiana“? ..... 180

## SPANIEN

### KLIMA UND UMWELT 181

Nach den Waldbränden, vor den Herbststürmen:  
Handlungsbedarf ..... 181

### IMMOBILIEN 181

Bezahlung der Einkommensteuer auf die Eigennutzung ..... 181  
Nicht-EU-Ausländer: Recht auf Werbungskostenabzug ..... 182  
Ibiza: Exemplarische Strafe für illegale Vermietung ..... 182  
Weniger Ferienwohnungen registriert ..... 182  
Engel & Völkers: Nachzahlungen an die  
Sozialversicherung? ..... 183  
Teneriffa: Neuer Stadtteil in Arona ..... 183  
Proteste gegen Touristen, aber noch mehr Hotelbetten ..... 183  
Immobilienpreise: Online-Artikel und -Berichte ..... 183

### E + D 184

Sagrada Família: Begehbare Kreuz aus Schwaben ..... 184  
Melilla: „The official coffee partner of Real Madrid“ ..... 184  
Madrid: Antrittsbesuch von Merz bei Pedro Sanchez ..... 184

### VERKEHR 184

E-Autos: Immer mehr Ladepunkte, aber viele nicht in Betrieb ..... 184  
2016: Notfalllicht V16 vorgeschrieben ..... 185  
Mallorca: Ein Ticket für die ganze Insel ..... 185  
2027: Mit dem Nachtzug nach Barcelona? ..... 185  
Kraftstoffpreise ..... 185

### POLITIK/WIRTSCHAFT/ALLTAG 185

Ausweitung der Rauchverbote ..... 185  
Málaga: Verbot von Pferdekutschen ..... 186  
Marbella: Straßenkünstler unerwünscht ..... 186  
Neues Konzept für alte Straßen ..... 186  
Kurznachrichten: Starkes Bevölkerungswachstum ..... 186

### UNTERNEHMUNGEN 187

Teneriffa: Hohe Strafen für Schwimmen mit Walen ..... 187  
Neue Strecken für den Al Ándalus-Zug ..... 187  
Vier neue Festivals von internationalem touristischem  
Interesse ..... 187  
Mallorca: Trockensteinroute mit neuer Etappe ..... 187

### AUFGELESEN 187

Igel: Arme-Leute-Essen oder Gourmetspeise? ..... 187

## Europäische Vielfalt und machtpolitische Schwäche

„España es diferente“ – Spanien ist anders. Lange war dieser Satz ein touristischer Werbeslogan und wohl auch ein politisches Bekenntnis.

Anders zu sein: trifft das nicht auf jedes Land zu? Sprache, Dialekte, Kultur und Mentalität prägen und machen Länder unverwechselbar. Nicht nur auf Sonne, Strand und Meer reduziert, ist Vielfalt ein dankbares Ziel für Urlaub, Vorruhe- und Ruhestand.

Doch politische Führung und Geschlossenheit sind in der EU äußerst selten. Nach außen hin fehlt ein machtvolles Auftreten, um wirtschaftlich und sicherheitspolitisch bestehen zu können. Zu oft stehen finanzielle Fragen im Vordergrund – Beitrittsverhandlungen, Fördergelder, Rettungspakete.

Das Einstimmigkeitsprinzip führt oft dazu, dass wichtige Entscheidungen blockiert oder verwässert oder viel zu spät getroffen

werden. In der Finanzkrise hielt nicht die EU selbst, sondern die Europäische Zentralbank unter Mario Draghi die Fäden in der Hand, obwohl demokratisch nicht legitimiert.

Ein sehr positiver Aspekt bleibt jedoch: Ob in Italien, Frankreich oder Spanien – wer dort ein zweites Zuhause hat, weiß, wie genießenswert dieses Anderssein ist und wie besonders das Wohnen in zwei Welten.

Herzlich  
Ihr



Peter Schöllhorn  
> info@dsa-ev.de

### LESERBRIEFE, ERFAHRUNGSBERICHTE, EMPFEHLUNGEN UND INSERATE

**Leserbriefe**, ob mit Kritik oder Lob, sind immer willkommen. Ebenso sind willkommen **Erfahrungsberichte** über den Immobilienkauf und sonstige mit Immobilien oder dem Leben im Ausland in Zusammenhang stehende Berichte und **Empfehlungen**. Diese können je nach Einzelfall auch ohne Namensnennung abgedruckt werden. Schreiben Sie uns!

#### Inserate

**Mitglieder** können **grundsätzlich kostenlos ein Inserat** aufgeben, mit Namensnennung oder Chiffre, sei es ein Kauf- oder Verkaufsinserat oder auch ein Inserat mit sonstigem Inhalt.

### IMPRESSUM

Deutsche Schutzvereinigung Auslandsimmobilien e. V. – DSA e. V.

Vorstand: Peter Schöllhorn

VR 2882 AG Freiburg i. Breisgau – Anerkannt und registriert als qualifizierte Verbraucherschutz-Einrichtung gemäß Richtlinie 98/27/EG des Europäischen Parlaments und des Rates

Grünwälderstr. 4,  
79098 Freiburg,  
Telefon (0761) 55012,  
Telefax (0761) 55013,  
E-Mail: info@dsa-ev.de,  
Internet: www.dsa-ev.de.

Redaktion und verantwortlich im Sinne des Presserechts: Peter Schöllhorn.

Namen der Autoren und Agenturen:  
Rechtsanwalt Peter Schöllhorn (ps), Rechtsanwältin Katja Macor (km), Sven Rahn (rsr). Der redaktionelle Inhalt wurde sorgfältig erarbeitet. Dennoch kann für die Richtigkeit von Angaben, Hinweisen und Ratschlägen sowie für eventuelle Druckfehler keine Haftung übernommen werden. Alle Rechte bleiben vorbehalten. Diese Zeitschrift darf ohne schriftliche Genehmigung der DSA e. V. weder ganz noch teilweise reproduziert werden.

**Titelfoto:** Périgord – Alexander Psiuk/  
unsplash.com

Erscheinungsweise: zweimonatlich (Januar/Februar, März/April, Mai/Juni, Juli/August, September/Oktober, November/Dezember).

Gedruckt auf umweltfreundlichem Papier, Circle Volume white von Igepa

Die Zeitschrift ist erhältlich im Rahmen einer Mitgliedschaft bei der DSA, der jährliche Mitgliedsbeitrag beläuft sich auf 235 Euro.

Bankverbindung:  
Volksbank Freiburg,  
IBAN: DE 88 6809 0000 0007 623518.  
BIC: GENO DE 61 FR 1.  
USt-IdNr.: DE 812174308.

## Webinare: „Immobilienkauf“ in Frankreich, Spanien und Italien

ps. Wenn Sie teilnehmen möchten, schicken Sie uns einfach eine formlose E-Mail an [info@dsa-ev.de](mailto:info@dsa-ev.de). Eine Teilnahme am Webinar ist auch telefonisch möglich.

- „Immobilienkauf in Frankreich“:  
Mittwoch, 12. November 2025,  
18:30–19:45 Uhr, RA Katja Macor.

- „Immobilienkauf in Italien“:  
Mittwoch, 12. November 2025,  
18:30–19:45 Uhr,  
RA Peter Schöllhorn.



- „Immobilienkauf in Spanien“:  
Mittwoch, 19. November 2025,  
18:30–19:45 Uhr,  
RA Peter Schöllhorn.

Die Webinare sind kostenlos, eine Gliederung erhalten Sie vorab. Ergänzend empfehlen wir Ihnen unsere Ratgeber.

## Bürozeiten, Beratung und Weihnachts- und Neujahrspause

ps. Mit Ausnahme von Sonn- und Feiertagen ist unser Büro montags bis don-

nerstags jeweils von 9:00 bis 12:00 Uhr und von 13:30 bis 16:30 Uhr sowie frei-

tags von 9:00 bis 12:00 Uhr besetzt. Die Frankreich-Beratung durch Rechtsanwältin Katja Macor findet an den markierten Tagen jeweils nachmittags von 13:30 bis 15:30 Uhr statt.

Die Spanien- und Italien-Beratung durch Rechtsanwalt Peter Schöllhorn findet an den markierten Tagen jeweils nachmittags von 13:30 bis 17:00 Uhr statt.

**Beratungszeiten November 2025**

| Mo | Di | Mi | Do | Fr | Sa | So |
|----|----|----|----|----|----|----|
|    |    |    |    |    | 1  | 2  |
| 3  | 4  | 5  | 6  | 7  | 8  | 9  |
| 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 |
| 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |

**Beratung Dezember 2025**

| Mo | Di | Mi | Do | Fr | Sa | So |
|----|----|----|----|----|----|----|
| 1  | 2  | 3  | 4  | 5  | 6  | 7  |
| 8  | 9  | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 |
| 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 |
| 29 | 30 | 31 |    |    |    |    |

### Zwischen den Jahren

Die letzten Beratungstermine finden in diesem Jahr am 18. Dezember 2025 statt, der erste Beratungstermin im neuen Jahr nach Dreikönig am 8. Januar 2025.

## LEBEN INTERNATIONAL

### Flüssigkeiten im Handgepäck: Neue EU-Regeln, aber ...

Die EU hat die rechtlichen Hürden gesenkt – 2 Liter Flüssigkeit im Handgepäck ist grundsätzlich erlaubt. Da jedoch nicht alle Flughäfen die notwendige Technik installiert haben, gilt es sich vorher informieren, ob die neue Regelung am jeweiligen Flughafen, auch bei Umstiegen, schon angewendet wird.

ps. Nach den vereitelten Anschlagplänen in London 2006 galt fast zwei Jahrzehnte lang für Flugreisende in Europa mit wenigen Ausnahmen eine Regel: Flüssigkeiten im Handgepäck nur in Mini-Behältern zu je 100 Millilitern, verpackt im bekannten Plastikbeutel. Seit Sommer 2025 hat die Europäische Union diese Grenze aufgehoben und deutlich großzügigere Mitnahmemöglichkeiten erlaubt. Doch die Wirklichkeit an den Flughäfen hinkt den neuen Vorschriften noch hinterher.

#### Was die EU beschlossen hat

Seit Ende Juli dürfen Flüssigkeiten, Aerosole und Gele („LAGs“) in Behältern bis zu 2

Litern im Handgepäck mitgeführt werden. Größere Flaschen dürfen nur leer durch die Kontrolle. Damit sollte die 100-ml-Regel eigentlich der Vergangenheit angehören.

#### Zu wenige Scanner

CT-Scanner der neuesten Generation können Handgepäck dreidimensional durchleuchten. Sie erkennen automatisch Sprengstoffe und erfüllen den europäischen C3-Standard für Kabinengepäckkontrollen. Im besten Fall, d. h. wenn diese modernen Scanner vorhanden sind, gilt: Flüssigkeiten dürfen im Handgepäck bleiben, Laptops, Tablets und andere Elektronik müssen nicht mehr ausge-

packt werden. Flughäfen wie Rom-Fiumicino oder Amsterdam Schiphol haben diese Technik bereits im Einsatz. Doch noch längst nicht alle europäischen Flughäfen sind ausgerüstet. Wo nur klassische Röntgengeräte stehen, gilt weiter die alte 100-ml-Regel samt Plastikbeutel. Teilweise gibt es sogar innerhalb eines Flughafens Unterschiede: Ein Terminal mit neuer Technik, ein anderes ohne. Für Flüge in die USA oder nach Israel gelten unverändert die strengereren Vorgaben – dort dürfen Flüssigkeiten weiterhin nur in 100-ml-Behältern mitgeführt werden.

#### Kritik an der EU-Zertifizierung

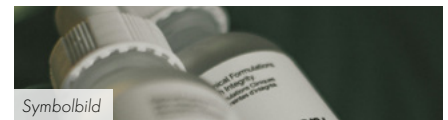
Die Arbeitsgemeinschaft Deutscher Verkehrsflughäfen (ADV) begrüßt zwar die Abschaffung der 100-ml-Grenze. Gleichzeitig kritisiert sie aber die langsamen EU-Zertifizierungsverfahren. Diese seien kompliziert, intransparent und bremsten die Anschaffung neuer Geräte. Ein erstes

Gerät habe über ein Jahr auf seine Zulassung warten müssen. Flughäfen fordern deshalb schnellere und klarere Regeln.

Was beachtet werden sollte:

- Vor Abflug prüfen, welche Regeln am jeweiligen Flughafen gelten.
- Unterschiede zwischen Terminals im Blick behalten.
- Bei Reisen in die USA oder nach Israel bleibt alles beim Alten.
- Medizinische Flüssigkeiten oder Babyahrung dürfen weiterhin mitgeführt

werden, unterliegen aber einer gesonderten Kontrolle.



## Brenner Basistunnel: Durchschlag des Erkundungsstollens

ps. Seit 1974 kann man laut der Brenner Basistunnel Gesellschaft (BBT) den Brenner auf der österreichischen A13 und der italienischen A22 überqueren. Die schon 1867 fertiggestellte alte Brennerbahnstrecke führt mit einer Steigung von bis zu 26 ‰ über den Alpenpass. Um den Transportanforderungen des 21. Jahrhunderts gerecht zu werden, bedarf es des Ausbaus der bestehenden Eisenbahnverbindung, so die BBT. Der Wunsch nach einem modernen und umweltfreundlichen Gütertransport auf diesem alpenquerenden Abschnitt könne nur durch den Bau der Hochleistungsstrecke durch das Brennermassiv, den Brenner Basistunnel, realisiert werden. Die Brenner Basistunnel BBT SE – *Galleria di Base del Brennero* – ist für den Bau des

Brenner Basistunnels verantwortlich. SE steht für „Societas Europaea“, eine länderübergreifende Gesellschaftsform nach europäischem Recht. Italien und Österreich halten jeweils 50 % der Anteile. Der Brenner Basistunnel wird zu 50 % von der Europäischen Union finanziert.

### Über den „Inntaltunnel“ zum Basistunnel und zur Franzensfeste

Schon im Mai 1994 wurde im Süden von Innsbruck eine Eisenbahnumfahrung, der sogenannte „Inntaltunnel“, eröffnet. In diesem 12,7 km langen Tunnel befindet sich eine Anbindung an den Brenner Basistunnel.

Personen- und Güterzüge, die auf dieser Strecke fahren, nutzen daher zusätzlich

zum BBT einige Kilometer lang den Inntaltunnel. Diese insgesamt 64 Tunnelkilometer (9 km Inntaltunnel + 55 km Brenner Basistunnel) werden „künftig zur längsten unterirdischen Eisenbahnverbindung der Welt“.

Der Brenner Basistunnel besteht aus zwei Haupttunnelröhren, einem Erkundungsstollen, drei Nothaltestellen, zahlreichen Querschlägen, Verbindungstunneln und vier seitlichen Zufahrtstunneln. Insgesamt werde das Tunnelsystem des Brenner Basistunnels circa 230 Tunnelkilometer umfassen. Bisher seien 204 Tunnelkilometer vorgetrieben worden. Die Betontragkonstruktion „soll eine Nutzungsdauer von 200 Jahren aufweisen“, so die BBT.

### Hochoffizielle Feier:

#### Durchschlag im Erkundungsstollen

EU-Kommissar Tzitzikostas, Ministerpräsidentin Meloni, Bundeskanzler Stocker, Verkehrsminister Hanke und Verkehrsmminister Salvini drückten – an der Oberfläche – gemeinsam den Startknopf zum Durchschlag. Ein Bagger durchbrach in einer Tiefe von rund 1 400 Metern unterhalb der italienisch-österreichischen Staatsgrenze die Tunnelwand. Es handelt sich um „die erste grenzüberschreitende unterirdische Tunnelverbindung“ im gesamten Projektgebiet Brenner Basistunnel. Dieser Stollen ist nicht für den Zugverkehr vorgesehen, sondern dient „als technisches Vorfeld für geologische Untersuchungen, Materialtransporte sowie Service- und Wartungszwecke und kann im Ereignisfall auch als Rettungsweg genutzt werden“.

### Fertigstellung und Nordzulauf:

#### Deutschland im Hintertreffen

Der Durchstich der beiden Hauptröhren ist für 2026 vorgesehen. Die Fertigstellung ist für Anfang der dreißiger Jahre vorgesehen. Die österreichische Seite ist teilweise in Rückstand geraten. Der deutsche Anschluss an den Brennerbasistunnel ist aber noch nicht einmal fertiggeplant. Dies wird dazu führen, dass die volle Kapazität des dann fertiggestellten Brennerbasistunnels gar nicht ausgenutzt werden kann.



**Eisenbahnverbindung München - Verona**  
**Collegamento ferroviario Monaco - Verona**  
**Railway link Munich - Verona**

Brenner Basistunnel BBT SE/Galleria di base dell Brennero BBT SE

## Instant Payment: Seit 9. Oktober Pflicht für alle Banken

ps. Bereits seit Anfang dieses Jahres müssen alle Banken eingehende Sofortüberweisungen in Euro verarbeiten können. Seit dem 9. Oktober 2025 ist auch das Versenden von *Instant Payments* Pflicht. Damit sind Blitzüberweisungen endgültig zum Standard geworden. Alle Banken und Zahlungsdienstleister in der Eurozone, die SEPA-Überweisungen anbieten, müssen auch *Instant Payments* durchführen. Bisher hatten manche Banken dies angeboten, andere nicht. Oft kostete eine Blitzüberweisung extra.

### Wie funktioniert das?

Über das SEPA-Echtzeitverfahren wird das Geld innerhalb von maximal zehn Sekunden übertragen. Eine Echtzeit-Überweisung darf nicht teurer sein als eine klassische SEPA-Überweisung. Es erfolgt eine sofortige Gutschrift. Das ist praktisch bei Online-Einkäufen oder privaten Verkäufen. Möglich ist diese Art der Überweisung rund um die Uhr.

Seit dem 9. Oktober 2025 sind Echtzeitüberweisungen Pflicht und machen Zahlungen schneller und bequemer. Doch der Komfort birgt Risiken: Wer unbedacht überweist, ist sein Geld in Sekunden los.

### Empfängerüberprüfung

Bisher gleichen Banken bei Überweisungen den angegebenen Empfängernamen nicht mit dem Namen ab, der zur IBAN gehört. Um die Gefahr von Fehlüberweisungen aufgrund von Tippfehlern zu verringern und Betrug zu verhindern, hat die EU mit einer Verordnung die Empfängerüberprüfung eingeführt.

Vor der Freigabe einer Überweisung muss die ausführende Bank prüfen, ob der angegebene Name mit dem zur IBAN hinterlegten Namen übereinstimmt. Der bzw. die Überweisende erhält dann das

Ergebnis der Prüfung und kann entscheiden, ob die Zahlung freigegeben werden soll. Diese Pflicht gilt nicht nur für *Instant Payments*, sondern für alle Überweisungen.

### Das Betrugsrisiko und die Vorsicht

Ist das Geld überwiesen, lässt es sich nicht zurückholen. Betrüger drängen deshalb gerne auf Echtzeitüberweisungen, beispielsweise in Fake-Shops oder bei Kleinanzeigen.

Allgemein wird empfohlen, nur an bekannte Empfänger per *Instant Payment* überweisen. Bei Online-Kleinanzeigen oder unbekannten Shops sollte man sehr zurückhaltend sein.

Die BaFin, die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht warnt: „Als Auftraggeberin bzw. Auftraggeber tragen Sie weiterhin die Verantwortung: Ein Überweisungsauftrag kann nach Eingang bei der Bank meist nicht mehr widerrufen werden.“

## EVZ: „Urlaub vorbei – Bußgeld aus dem Ausland?“

ps. Um mit Bußgeldbescheiden oder Inkassoschreiben aus dem Ausland zurechtzukommen, erklärt das Europäische Verbraucherzentrum (EVZ):

- Strengere Regeln im Ausland: Häufige Gründe sind Parkverstöße (z. B. in Dänemark, Österreich), nicht gezahlte Maut oder Vignetten (Italien, Ungarn), unerlaubtes Befahren von Umwelt- oder City-Maut-Zonen (z. B. London, Antwerpen, Italien).
- Mietwagen-Falle: Viele Vermieter verlangen zusätzlich Bearbeitungsgebühren für die Weitergabe von Fahrerdaten.

„Strafzettel“-Post aus dem Ausland sollte man zwar ernst nehmen, aber nicht jede Forderung kritiklos bezahlen.

- Laut EVZ sind diese oft nicht rechters. Tipp: Rückbuchung („Chargeback“) bei der Bank versuchen.
- Bußgeld oder Vertragsstrafe? Bußgelder ab 70 Euro von Behörden im EU-Ausland können in Deutschland über das Bundesamt für Justiz vollstreckt werden. Vertragsstrafen privater

Firmen (z. B. Park- oder Mautbetreiber) können nicht behördlich eingetrieben werden, sondern nur zivilrechtlich.

- Nicht ignorieren! Wer nicht reagiert, riskiert Mahnungen, Zusatzkosten und Datenspeicherung. Überhöhte Inkassokosten müssen jedoch nicht akzeptiert werden.
- Hilfe vom EVZ: Das Europäische Verbraucherzentrum Deutschland berät kostenlos bei Fragen zu Zahlungsaufforderungen aus dem Ausland ([www.evz.de](http://www.evz.de)). Sie können sich auch an die DSA wenden.

## Wero: Die Alternative zu Paypal lahm

ps. Hinter Wero steht die *EPI*, die *European Payments Initiative*, gegründet von einer Gruppe großer europäischer Banken und Zahlungsdienstleister (u. a. Deutsche Bank, BNP Paribas, ING, Santander, Crédit Agricole, Sparkassen, Genossenschaftsbanken).

Wero wurde schon im Sommer 2024 in Deutschland eingeführt, zunächst mit Fokus auf Person-zu-Person-Zahlungen (Geld senden/empfangen) über die Banking-Apps beteiligter Institute. Der Name „Wero“ ist ein künstlicher Markenname und soll für Gemeinschaft („we“), Europa („Euro“), Vertrauen („vero“) stehen.

### Europäisches Gegengewicht

Kunden der Postbank können seit dem Herbst 2024 ihr Konto mit der Wero-App verknüpfen. Die ING Deutschland bietet Wero seit August 2025 ihren Kunden in der Banking-App an. Insgesamt gesehen ist Wero in Deutschland aber kaum bekannt und kommt nicht so richtig in die Gänge. Es stellt sich die Frage, warum man Wero nutzen soll, wenn man bereits ein anderes Zahlungssystem nutzt. Welchen Mehrwert bietet Wero? Tatsächlich will man mit diesem Zahlungssystem ein europäisches Gegengewicht zu Paypal usw. schaffen und nicht ein Zahlungssys-

tem völlig neu erfinden. Es geht um europäische Eigenständigkeit und Unabhängigkeit. Immerhin soll es nach den Problemen von Paypal im Sommer dieses Jahres zu vielen neuen Nutzern gekommen sein. Banken hatten direkte Lastschriften von PayPal in Milliardenhöhe blockiert. Das Betrugserkennungssystem soll zeitweise nicht korrekt funktioniert haben. Es gab verzögerte, abgelehnte oder blockierte Transaktionen – Gelder kamen nicht wie gewohnt an. Vielleicht kommt der Durchbruch mit zusätzlichen Funktionen und einer noch ausstehenden europaweiten Einführung. Laut Medienberichten

soll Wero noch in diesem Herbst für Online-Shopping genutzt werden können. Später (wohl 2026) sollen Zahlungen an der Ladenkasse via Wero möglich werden.

### Spanien, Frankreich und Italien

Auch in diesen Ländern gibt es schon etablierte Konkurrenzsysteme (z. B. *Bizum* in Spanien, *Bancomat Pay* in Italien, *Paylib*

in Frankreich). In Frankreich wurde Wero im Herbst 2024 offiziell eingeführt. In Spanien und Italien ist Wero noch nicht gestartet.

## EFFIS: Europas Frühwarnsystem für Waldbrände

ps. Waldbrände gehören zu den größten Naturgefahren in Europa und nicht nur im Mittelmeerraum, sondern zunehmend auch in Mitteleuropa. Um sie besser zu verstehen, rechtzeitig zu erkennen und bekämpfen zu können, betreibt die EU das Europäische Waldbrandinformationssystem (*EFFIS*).

*EFFIS* steht für *European Forest Fire Information System*. Es ist ein Service innerhalb des europäischen Erdbeobachtungsprogramms Copernicus, das Satelliten- und Umweltdaten sammelt und auswertet. Seit 2015 gehört *EFFIS* zu den offiziellen Notfallmanagementdiensten der EU.

### Überwachung, Frühwarnungen und Strategien

*EFFIS* wertet Satellitenbilder aus und zeigt, wo Brände entstanden sind oder

sich ausbreiten. Dazu gehören auch kontrolliert gelegte Feuer, die zum Beispiel eingesetzt werden, um Vegetation gezielt zu reduzieren und damit größere Brände zu verhindern. Das System erstellt Gefahrenkarten, die anzeigen, wo aufgrund von Hitze, Dürre und Wind ein hohes Waldbrandrisiko besteht und sind deshalb auch für Privatleute interessant.

Nicht zuletzt soll *EFFIS* helfen, Gefahren besser einzuschätzen, Brände schneller zu bekämpfen und langfristig Strategien gegen zunehmende Feuergefahr im Klimawandel zu entwickeln.

### iwd: „Die Waldfläche in Europa wächst“

Der Informationsdienst des Instituts der deutschen Wirtschaft (iwd) stellt fest, dass „im Gegensatz zu anderen Weltregionen,

wo die Waldfläche aufgrund von Rodungen abnimmt“, sie in Europa wächst, „von 2000 bis 2022 um rund acht Millionen Hektar, das entspricht etwa einem Viertel der Fläche Deutschlands“.

Der Grund dafür waren „neben der natürlichen Ausdehnung strategische EU-Projekte zur Aufforstung“. Die „EU-Waldstrategie 2030“ soll „die Wälder darin unterstützen, sich an die veränderten Bedingungen durch den Klimawandel anzupassen, und sie bestmöglich auf Wetterextreme vorzubereiten“.



Symbolbild

## IMMOBILIEN INTERNATIONAL

### Der Fall ZBI: Wie sicher sind offene Immobilienfonds?

Wurde über das Fonds-Risiko falsch aufgeklärt, bestehen grundsätzlich Schadensersatzansprüche. Gerichtlich ist das Thema Risikoeinstufung noch nicht endgültig geklärt. Wer in offene Immobilienfonds investiert, sollte die Risiken so sorgfältig prüfen wie bei jeder anderen Kapitalanlage auch.

ps. Der Fonds *UniImmo: Wohnen ZBI* wird von der ZBI Fondsmanagement GmbH aus Erlangen verwaltet, die mehrheitlich zur Union Investment-Gruppe gehört. Wegen seiner breit gestreuten Wohnobjekte galt der Fonds als „solide“. Doch die Verbraucherzentrale Baden-Württemberg sah das anders: Sie hat die ZBI Fondsmanagement GmbH verklagt, weil sie das Risiko des Fonds im offiziellen Informationsblatt zu niedrig ausgewiesen habe.

### SRRI – Synthetic Risk and Reward Indicator

Im Basisinformationsblatt jedes Fonds steht der sogenannte *SRRI*-Wert (1 = nied-

rig, 7 = hoch). Er soll helfen, Produkte zu vergleichen. Man sollte ihn jedoch nur als grobe Orientierung sehen.

### Klage wegen zu niedriger Risikoeinstufung

Während ZBI den Fonds in Risikoklasse 2 (von 7) einstuft, halten Verbraucherschützer eine Einstufung 6 für realistischer – also ein Vielfaches höher. Das Landgericht Nürnberg-Fürth gab der Klage im Februar 2025 recht; das Verfahren läuft nun in der Berufung weiter.

Es ging um die Frage, ob die Produktinformationen („Basisinformationsblatt“) irreführend waren. So kam die Abwertung beim Immobilienfonds Wohnen ZBI für viele Anleger überraschend, denn im Basisinformationsblatt aus Dezember 2023 hatte ZBI noch einen Risikoindikator von 2 für den Fonds angegeben.

Das Landgericht Nürnberg-Fürth (Az. 4 HK O 5879/24) stellte fest, dass „die Bewertung eines Immobilienfonds mit der Risikoklasse 2 oder 3 unzulässig ist, wenn die Preise nicht mindestens monatlich bewertet werden. In einem solchen Fall ist die Risikoklasse 6 anzugeben“.

Das Errechnen börsentäglicher Rückgabepreise durch die Beklagte genügt hierfür nicht, so das Landgericht.

### Börsentäglicher Preis vs. Rücknahmepreis

Der Rücknahmepreis – der offizielle Fondspreis – errechnet sich aus dem Nettoinventarwert (NAV) des Fonds, den die Kapitalverwaltungsgesellschaft (z. B. ZBI Fondsmanagement) feststellt. Anleger erhalten diesen Preis, wenn sie ihre Anteile direkt über die Fondsgesellschaft (nach Ablauf der gesetzlichen Halte- und Kündigungsfristen) zurückgeben. Der Rücknahmepreis gilt nicht an der Börse, sondern nur für Rückgaben an die Gesellschaft.

Beispiel: Ein Anleger kündigt seine Anteile fristgerecht (12 Monate, Mindesthaltedauer 24 Monate) und bekommt am Tag der Rückgabe den offiziellen Rücknahmepreis ausgezahlt. Offene Immobilienfonds können auch an der Börse gehandelt werden (offene Immobilienfonds sind aber nicht automatisch börsennotiert). Hier bestimmt Angebot und Nachfrage den Kurs und nicht die Bewertung der Immobilien.

Der Börsenkurs kann unter dem Rücknahmepreis liegen, wenn viele Anleger verkaufen wollen und kaum Käufer da sind. Er kann aber auch leicht darüber liegen, wenn der Fonds gefragt ist.

Beispiel: Während der Rücknahmepreis z. B. 37,10 Euro beträgt, kann der Börsenkurs nur 35,80 Euro sein. Wer sofort verkaufen möchte, muss diesen niedrigeren Preis akzeptieren.

Eventuell erleidet der Anleger, der frühzeitig verkauft, unter Umständen **einen kleineren Verlust** als diejenigen, die auf die Rückgabe warten, wenn später die Gutachterbewertungen nachgezogen werden und der Rücknahmepreis sehr viel niedriger liegt.

### Falschberatung beim Erwerb der Anteile?

Ein Anleger, der beim Erwerb der Anteile falsch beraten wurde, kann Ansprüche

wegen Falschberatung geltend machen (LG Stuttgart, Urteil vom 15.5.2025, Az. 12 O 287/24, nicht rechtskräftig). Der Leitsatz des Landgerichts lautet: „Es liegt ein Beratungsfehler vor, wenn in der für die unerfahrene Anlegerin erarbeiteten Anlagestrategie der Eindruck suggeriert wird, ein offener Immobilienfonds sei so sicher wie ein von der Einlagensicherung erfasstes Festgeld.“

Wichtig: Die Anleger, die klagen, sind beweispflichtig. Gibt es Zeugen? Gibt es ein schriftliches Papier? Außerdem stellt sich die Frage der Verjährung. Wer nur zuwartet, ob andere Anleger gegen den Immobilienfonds erfolgreich sind, lässt eventuell seinen eigenen Anspruch verjähren.

### Kritische Gesichtspunkte

Wer in Immobilienfonds investiert, sollte die Risiken so sorgfältig prüfen wie bei jeder anderen Kapitalanlage auch. Gutach-

ter können irren. Die Bewertungen hinken meist hinterher bzw. die Verkehrswerte werden eher verspätet angepasst und Verluste werden spät sichtbar. Der tatsächliche Marktwert des Portfolios kann aktuell deutlich unter dem ausgewiesenen Fondsanteilspreis liegen. Bei Neubauprojekten können Kostensteigerungen und Leerstandrisiken das Ergebnis belasten. Höhere Zinsen verteuern die Finanzierung. Will jemand aus dem Fonds aussteigen, ist dies auf die Schnelle nicht mehr möglich. Die Rückgabe der Anteile an den Fonds ist nur nach meist einjähriger Frist möglich. Bei Mittelabflüssen kann der Fonds unter bestimmten Umständen die Rücknahme sogar zeitweise stoppen. Was der Anleger letztendlich zurückbekommt, ist ungewiss. Der Börsenhandel bietet eine Ausweichmöglichkeit, wenn Anleger nicht warten wollen, ist aber meist mit einem Kursabschlag verbunden.

## Schenkung mit Nebenwirkung: Zinsen nicht mehr voll absetzbar

Damit die Kosten für ein Darlehen abgesetzt werden können, muss es der Erzielung von Einkünften dienen. Wird die Hälfte der Immobilie verschenkt, können die Kosten nur noch anteilig geltend gemacht werden.

ps. Ein Vater (Alleineigentümer) besaß ein vermietetes Grundstück. Er übertrug unentgeltlich (als Schenkung) einen bestimmten Anteil (Miteigentumsanteil) dieses Grundstücks auf seinen Sohn. Er behielt aber die gesamten Schulden (also das Darlehen, mit dem das Grundstück finanziert wurde) weiterhin bei sich. Einen

Schuldbeitritt oder eine Schuldübernahme durch den Sohn gab es nicht.

Jetzt war die Frage zu beantworten: Wie sieht es steuerlich mit den Schuldzinsen aus – kann der Vater diese Zinsen weiterhin in voller Höhe als Werbungskosten abziehen, obwohl ein Teil des Objekts auf den Sohn übertragen wurde?

### BFH: Abzug als Werbungskosten nur noch anteilig

Der Bundesfinanzhof – IX R 2/24 entschied, dass der Vater nur noch anteilig Schuldzinsen im Rahmen der Vermietung abziehen darf; nämlich nur für den Teil des Grundstücks, den er immer noch besitzt.

Für den Teil, den nun der Sohn besitzt, dürfen die auf diesen Anteil entfallenden Schuldzinsen nicht mehr steuerlich als Werbungskosten berücksichtigt werden. Denn es fehlt der wirtschaftliche Zusammenhang mit der Vermietung. Nur wenn das Darlehen zur Einkünfteerzielung dient, ist dies zulässig.

Wenn jemand aber einen Anteil eines gemieteten Objekts verschenkt (ohne dass der Beschenkte die Finanzierung übernimmt), dann dient der Anteil des Darlehens, der dem geschenkten Teil zuzuordnen ist, nicht mehr der Einkünfteerzielung desjenigen, der die Zinsen geltend machen möchte, sondern eben der Schenkung.

## Gefahr von Starkregen: Tipps für die Vorsorge

Nicht nur plötzlich auftretende Sommergewitter mit starken Regenfällen, die auf einen ausgetrockneten Boden stoßen, sondern auch Herbst und Winter bringen Starkregenereignisse mit sich – oft in Verbindung mit Stürmen. Dann fällt Regen auf bereits gesättigten Boden, oder Wasser kann nicht entsorgt werden (z. B. durch gefrorene Böden oder verschlossene Kanäle).

ps. Auch wenn Starkregen oft mit dem Sommer oder Frühling assoziiert wird – er kann zu jeder Jahreszeit auftreten, wenn der Boden nicht genug Feuchtigkeit hat. Nach langen Trockenperioden ist das Erdreich hart, versiegelt oder rissig. Trifft dann starker Regen auf, fließt das Wasser schlechter ab, es entsteht erhöhte Gefahr

für Keller, Fensterausschnitte und Grundstücksflächen.

### Was kann passieren?

Keller und Souterrainräume laufen voll, wenn Regenwasser nicht weggeführt werden kann. Kanalisation wird überlastet, Rückstau kann entstehen und über Licht-

schächte, Kellerfenster oder andere Öffnungen eindringen. Versiegelte Flächen oder Böden, die lange trocken waren, können Regen kaum versickern lassen – Pfützen und Staunässe entstehen, Wasser gelangt nicht in den Untergrund.

### Tipps zur Vorsorge

Die Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein hat Tipps – [www.verbraucherzentrale.sh](http://www.verbraucherzentrale.sh) – zusammengestellt:

- Überschwemmungs-/Starkregenrisiko einschätzen
- Prüfen Sie, ob Ihr Haus in einer Zone liegt, die bei Starkregen gefährdet ist (z. B. anhand von Karten der örtlichen

Gemeinde). Dabei spielen Lage, Topografie und Bodenbeschaffenheit eine große Rolle.

- Boden und Garten vorbereiten: Versuchen Sie, möglichst viel Fläche unversiegelt zu lassen, damit Regenwasser versickern kann (z. B. Rasenoberflächen, Blumenbeete). Legen Sie Mulden oder Senken an, die überschüssiges Wasser aufnehmen können. Pflanzen wie tiefwurzelnde Bäume oder Sträucher

helfen, Wasser aufzunehmen und langsam in den Boden zu leiten. Gründächer können Wasser zurückhalten.

- Haus, Keller, Fenster sichern: Achten Sie darauf, dass Lichtschächte erhöht sind oder eine Aufkantung vorhanden ist. Fenster, insbesondere im Keller, sollten wasserdicht oder druckfest sein. Rückstauklappen, die verhindern sollen, dass Wasser aus der Kanalisation zurück ins Haus gedrückt wird, sind

regelmäßig zu überprüfen. Regenrinnen sind regelmäßig zu reinigen, damit Wasser bei starkem Regen schnell abfließt.

- Lagerung und Innenräume: Lagern Sie Wertgegenstände, Möbel, Fotos, Farben/Lacke nicht in Kellerräumen, die bei Überflutung betroffen sein könnten. Prüfen Sie elektrische Installationen. Im Fall von Überschwemmungen besteht Stromschlagrisiko.

## GDV: Geringere Schäden erwartet, aber auf hohem Niveau

ps. Der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) beziffert die Schäden durch Naturgefahren im ersten Halbjahr 2025 auf rund eine Milliarde Euro. Damit liegen die Belastungen zwar unter dem Schnitt der Vorjahre, bleiben jedoch insgesamt auf hohem Niveau.

Etwa 500 Millionen Euro entfielen auf Schäden in der Sachversicherung durch Sturm, Hagel und Blitz. Rund 100 Millionen Euro verursachten Überschwemmungen und Starkregen.

In der Kraftfahrtversicherung entstanden Schäden von etwa 350 Millionen Euro.

Sollten die Belastungen im zweiten Halbjahr durchschnittlich ausfallen, rechnen die Versicherer für das Gesamtjahr mit einem Schadenvolumen von rund 4,5 Milliarden Euro. Dies liegt unter der bisherigen Erwartung von 6,3 Milliarden Euro, zeigt aber laut GDV die wachsende Bedeutung von Naturgefahren für die Branche.

### Warnung vor Klimawandelfolgen

Der GDV warnt, dass der Klimawandel die Häufigkeit und Intensität von Extremwetterereignissen langfristig erhöhen wer-

de. Umso wichtiger sei ein umfassenderer Schutz: Derzeit sind nur etwa die Hälfte aller Gebäude in Deutschland gegen alle Naturgefahren versichert.

Als Lösungsansätze nennt der Verband eine Opt-out-Lösung, bei der der Schutz grundsätzlich enthalten ist und aktiv abgewählt werden müsste, sowie die Diskussion über eine staatliche Rückversicherung. Zudem fordert der GDV, Prävention, Klimaanpassung und Versicherungsschutz stärker miteinander zu verzahnen, um Menschen, Gebäude und Infrastruktur dauerhaft abzusichern.

## Bubble Index 2025: „Miami, Tokyo und Zürich an der Spitze“

ps. Gemäß der diesjährigen Ausgabe des UBS Global Real Estate Bubble Index weist Miami wie schon im letzten Jahr

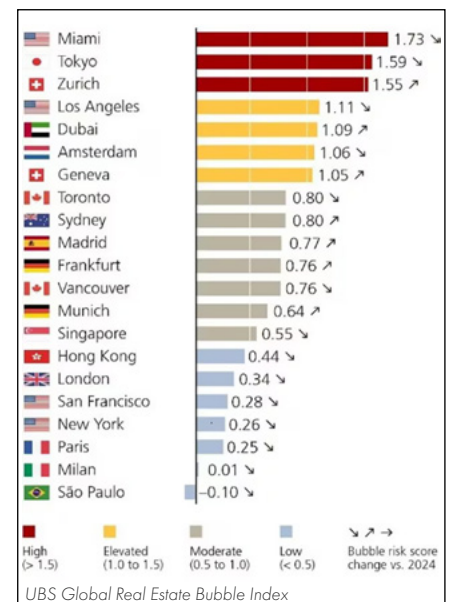


Miami

das höchste Blasenrisiko auf, gefolgt von Tokio und Zürich. Ein erhöhtes Risiko besteht in Los Angeles, Genf, Amsterdam und Dubai. Letztere verzeichnete zusammen mit Madrid den stärksten Risikoanstieg gegenüber der Vorjahresausgabe. Für Frankfurt und München gibt es erneut eine moderate Einschätzung.

Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete laut UBS Madrid unter allen analysierten Städten den stärksten realen Preisanstieg von 14 Prozent. An zweiter Stelle folgt Dubai mit über 10 Prozent. Grundlage der Studie ist die Analyse der Wohnimmobilienpreise in 21 internationalen Metropolen.

Das allgemeine Resümee der UBS lautet: „Die sinkende Erschwinglichkeit belastet jedoch weltweit weiterhin die Nachfrage.“



## LBS: „Preise im bundesweiten Mittel vorerst stabil“

ps. Der LBS-Bericht „Markt für Wohnimmobilien 2025“ enthält neben kurzen Analysen der Teilmärkte für Eigenheime, Eigentumswohnungen und Bauland auch aktuelle Daten zur Bautätigkeit, zum Wohnungs- und Vermögensbestand sowie zur Wohneigentumsbildung. Ein eigenes Kapitel widmet sich dem Themenkom-

plex „Wohneigentum und Klimaschutz“. Am Ende der Broschüre befindet sich der LBS-Immobilien-Preisspiegel für rund 1 000 Städte und Gemeinden, darunter 80 Großstädte. Die Faltblätter geben einen Überblick über die Marktlage im Neubau und Bestand, wobei jeweils Preisspannen und der am häufigsten anzutref-

fende Kaufpreis angegeben sind. Basis für den Preisspiegel sowie für die Einschätzungen zur weiteren Entwicklung sind die traditionelle Umfrage der Landesbausparkassen unter 400 Immobilienvermittlern von LBS und Sparkassen ([www.lbs-markt-fuer-wohnmobilien.de/](http://www.lbs-markt-fuer-wohnmobilien.de/) zum Bestellen oder kostenlosen Download).

## FRANKREICH

## IMMOBILIEN/RECHT

## Eigentümer mit anderen zusammen – Freude und Leid der „indivision“

Ein Miteigentümer kann seinen Miteigentumsanteil ohne die Zustimmung der anderen verkaufen – an einen weiteren Miteigentümer oder einen Dritten.

km. Nicht alle besitzen eine Immobilie allein ... oft gibt es noch einen Partner, Geschwister, Eltern oder Freunde, mit denen man das Haus in Frankreich erworben hat. Wie regelt man die Kosten und die Nutzung? Der eine kommt nur einmal im Jahr allein, der andere drei Mal mit seiner Großfamilie, der nächste gar nicht mehr ...

Was anfangs noch gut geklappt hat, kann unter Umständen kippen: Der eine hat kein Interesse mehr und will deshalb auch nicht die Kosten für die Dachreparatur mittragen, mit den Freunden versteht man sich nicht mehr so wie früher, oder einer aus der Eigentümergemeinschaft möchte die Immobilie allein übernehmen oder ein anderer benötigt das Geld und will verkaufen.

**Beispielfall:** Die Geschwister A, B, und C haben ihren Vater zu gleichen Teilen beerbt. Dieser hat bereits in den Siebzigerjahren ein Haus in Südfrankreich gekauft. Jahr für Jahr ist man hingefahren. Die Mutter ist zuerst gestorben, der Vater vor fünf Jahren. Der älteste Bruder (A) musste dem Vater das Versprechen geben, „Frankreich zu erhalten“. B ist nicht mehr oft da, der kinderlose C hat gar kein Interesse an Frankreich und fährt lieber nach Norwegen. Seine Frau versteht sich leider auch gar nicht gut mit A und B. Der Immobilienwert ist massiv gestiegen in den letzten Jahren.

- a) Das Dach muss dringend repariert werden. A hat es ohne Absprache mit B und C reparieren lassen, als er im Sommer vor Ort war, obwohl er auch nicht viel Geld hat. Er hat den Handwerker bezahlt und bittet nun B und C zur Kasse. Zu Recht?
- b) C stirbt unerwartet und ohne Testament. A und B gehen zum französischen Notar und wollen die Immobilie auf sich umschreiben lassen. Im Wartezimmer des Notariats treffen sie auf

Cs Frau, die ebenfalls einen Termin zur Umschreibung auf sich vereinbart hatte. Was wird der Notar tun?

- c) Alternative: C und seine Frau geraten in akute Geldnot. C will seinen Anteil „ausgezahlt bekommen“. Insbesondere Tante Dora, die jüngere Schwester des Vaters, ist verzweifelt, da sie den Familienstreit nicht mag. Was kann C tun?

#### Entscheidungen müssen gemeinsam getroffen werden

Miteigentümerschaft bedeutet, gemeinsam Eigentümer derselben Immobilie zu gleichen oder ungleichen Teilen zu sein, z. B.  $\frac{1}{4}$ – $\frac{3}{4}$ . Das Eigentum wird nicht in Zimmern oder Flächen, sondern in Miteigentumsanteilen ausgedrückt. Das kann entweder erzwungenermaßen passieren, z. B. im Fall einer Erbschaft, oder freiwillig, z. B. beim Kauf mit dem Partner, mit Verwandten oder Freunden. In einer Miteigentümerschaft hat jeder Miteigentümer Rechte an der gesamten Immobilie, proportional zu seinem Anteil.

Wichtige Entscheidungen bezüglich der Immobilie müssen gemeinsam getroffen werden, in der Regel einstimmig oder mit Zweidrittelmehrheit, je nach Art der Entscheidung. Die Kosten, Steuern und Einnahmen, die durch die Immobilie entstehen (z. B. Mieteinnahmen), werden zwischen den Miteigentümern proportional zu ihrem Anteil aufgeteilt. Ein oder mehrere Miteigentümer können den Austritt aus der Miteigentümerschaft beantragen, indem sie ihre Anteile verkaufen oder die Aufteilung der Immobilie beantragen, was zu deren Verkauf oder Zwangsversteigerung führen kann, wenn keine Einigung erzielt wird.

#### Die gesetzlichen Regeln

Nicht alle Entscheidungen können allein getroffen werden, manchmal benötigt man bestimmte Mehrheiten.

- Alleinentscheidungsrecht: Instandhaltung, wie z. B. Reparaturen

- $\frac{2}{3}$ -Mehrheit (der Miteigentumsanteile, nicht der Miteigentümer): laufende Verwaltungshandlungen „*gestion courante*“, z. B. Abschluss von Verträgen (Versicherung, Bankkonto, Mietvertrag ...)
- Einstimmigkeit: Verfügungen über das Eigentum (Schenkung, Verkauf, Belastung)
- Ausnahme von der Einstimmigkeit („Zweidrittellösung“): Der oder die Miteigentümer, die mindestens zwei Drittel der Miteigentumsrechte besitzen, können sich an einen Notar wenden und ihre Absicht bekunden, die unverteilte Immobilie zu verkaufen. Innerhalb eines Monats benachrichtigt der Notar die Miteigentümer. Wenn einer oder mehrere Miteigentümer dem Verkauf widersprechen oder sich innerhalb von drei Monaten nicht äußern, hält der Notar dies in einem Protokoll fest. Auf der Grundlage dieser Feststellung sind die Miteigentümer berechtigt, das Gericht anzurufen, damit der Richter den Verkauf der ungeteilten Immobilie genehmigt, es sei denn, er ist der Ansicht, dass dies eine übermäßige Beeinträchtigung der Rechte der anderen Miteigentümer darstellt.

#### Beispielfall:

- a) Die Dachreparatur ist eine Erhaltungsmaßnahme und fällt dadurch unter das Alleinentscheidungsrecht. B und C müssen jeweils  $\frac{1}{3}$  der Rechnung an A bezahlen. Eine Zustimmung zur Reparatur war nicht notwendig.

#### Individuelle Vereinbarung möglich

Sie können einstimmig eine verbindliche, zwingend notarielle „*convention d'indivision*“ beschließen. Diese Vereinbarung listet insbesondere die Modalitäten für die Aufteilung der Kosten, der Nutzung und für den Austritt der Miteigentümer auf, bezeichnet den Miteigentumsgegenstand und gibt die Anteile jeden Miteigentümers an, benennt einen Verwalter und dessen Aufgaben (z. B. laufende Verwaltungshandlungen) und die Modalitäten der Abberufung. Auch die Aufteilung der Anteile zwischen den Miteigentümern im

Falle des Todes kann geregelt werden – sonst gehen sie an die jeweiligen Erben. Sie kann für eine Dauer von fünf Jahren mit Verlängerungsoption oder auf unbestimmte Zeit geschlossen werden.

#### Beispielsfall:

- b) Der Notar wird A und B höflich nach Hause schicken. Cs Drittel an der Immobilie ist Teil der Erbmasse. Da C kinderlos verstorben ist und die Geschwister keine „*convention d'indivision*“ geschlossen hatten, hat seine Ehefrau C beerbt – auch bzgl. der Immobilie in Frankreich.

Tipp: Eine individuelle, notariell vereinbarte Regelung – etwa zur Verwalterbestellung statt einer starren Zweidrittelmehrheit oder für den Fall des Ausstiegs eines Miteigentümers – ist oft die bessere Lösung für Ihre Eigentümergemeinschaft.

#### Austritt aus „*indivision*“

- **Ein Miteigentümer steigt aus**  
Ein Miteigentümer kann beschließen, seinen Anteil an der Miteigentümerschaft zu verschenken oder zu verkaufen. Er muss die anderen Miteigentümer durch eine notarielle Urkunde informieren, da diese ein Vorkaufsrecht haben. Für den Verkauf seines Anteils selbst (an einen anderen Miteigentümer oder an einen Dritten) benötigt er die Zustimmung der anderen Miteigentümer nicht.  
Die Kosten betragen etwa 4–7 % des Werts des Anteils, die Dauer beträgt etwa 1–2 Monate. Ggf. werden Veräußerungsgewinnsteuer und Sozialabgaben fällig, wenn die Immobilie und damit auch sein Anteil im Wert gestiegen ist.
- **Einvernehmlicher Verkauf**  
Durch einen gemeinsamen notariellen Beschluss entscheiden alle Miteigentümer, aus der Miteigentümerschaft auszutreten, indem sie den oder die Vermögenswerte verkaufen und den Erlös entsprechend den jeweiligen Anteilen aufteilen. Dieser Beschluss erfordert die Zustimmung aller Miteigentümer, mit Ausnahme der oben genannten Fälle (Der bzw. die Eigentümer von  $\frac{2}{3}$  der Miteigentumsrechte kann bzw. können verkaufen).  
Die Kosten betragen insgesamt ca. 7–12 % des Werts der Immobilie. Die Dauer beträgt ca. 3–6 Monate.

Die Miteigentümer können einen notariell Bevollmächtigten aus ihrer Mitte oder einen Dritten benennen, der den Verkauf abwickelt. Dieser Bevollmächtigte ist dafür verantwortlich, einen Käufer zu finden, die Verkaufsbedingungen auszuhandeln und den Kaufvertrag zu unterzeichnen.

- **„*partage*“**  
Die Miteigentümer beschließen, durch notariellen Vertrag, die Vermögenswerte aufzuteilen. Dies ist möglich, wenn sich die Miteigentümerschaft auf mehrere Vermögenswerte bezieht. Die Miteigentümer können alle oder einen Teil der Vermögenswerte aufteilen. In diesem Fall wird jeder Miteigentümer alleiniger Eigentümer eines Vermögenswerts. „*Partage*“ ist ebenfalls die einvernehmliche, notarielle Neuaufteilung der Bruchteile: z. B. übernimmt die eine Schwester die Immobilie allein und zahlt ihre Geschwister aus. Die Kosten betragen insgesamt ca. 5–8 % des Werts der Immobilie, die Dauer beträgt ca. 2–3 Monate.
- **„*vente judiciaire*“**  
Wenn ein Miteigentümer aus der Gemeinschaft aussteigen möchte, kein anderer (aus oder außerhalb) der Gemeinschaft ihm jedoch seinen Anteil abkaufen möchte, kann er das Gericht anrufen, um den gerichtlichen Verkauf der Immobilie zu beantragen („*vente judiciaire*“). Das Gericht wird dann die Miteigentümer anhören, um möglicherweise doch noch eine Einigung zu erzielen – meist liegt es am Preis.
- **„*vente aux enchères*“**  
Wenn ein einvernehmlicher Verkauf nicht möglich ist, kann das Gericht die Versteigerung der Immobilie anordnen, um den Verkaufserlös gemäß den jeweiligen Anteilen unter den Miteigentümern aufzuteilen. Die Gerichtsverfahren kosten insgesamt ca. 10–15 % des Werts der Immobilie, die Dauer beträgt ca. 1–2 Jahre. Eine genaue Erläuterung der Kosten mit einem Rechenprogramm und verschiedenen Alternativen zur Evaluierung der Optionen bietet [www.indivision-patrimoine.fr/quels-sont-les-frais-pour-sortir-dune-indivision/](http://www.indivision-patrimoine.fr/quels-sont-les-frais-pour-sortir-dune-indivision/).

#### Beispielsfall:

- c) C kann zunächst die Immobilie durch einen ortsansässigen Makler schätzen lassen und A und B vorschlagen, die Immobilie insgesamt zu veräußern. Insbesondere A, der sich seinem Vater

durch das Versprechen, „Frankreich zu erhalten“, noch verbunden fühlt, wird das aber nicht wollen, kann aber C auch nicht auszahlen. Eine einvernehmliche „*partage*“ ist also auch nicht möglich. C könnte B überreden, über die „Zweidrittelösung“ einen richterlichen Beschluss zum freien Verkauf zu erwirken. Ansonsten verbleibt C nur noch der gerichtliche Verkauf („*vente judiciaire*“) und, bei Scheitern desselben, die Zwangsversteigerung („*vente aux enchères*“).

Wenn C das Prozedere, den Streit und die Kosten scheut, bleibt nur die Einigung über den Preis, den A zahlen könnte, um C auszuzahlen oder ein familiäres Brainstorming (Ideen: Anzahlung und Raten, Verkauf nur von  $\frac{1}{3}$  von C an A und  $\frac{1}{3}$  behält C noch, Verkauf von  $\frac{1}{3}$  an A und  $\frac{1}{3}$  an B, Verkauf von Cs Drittel an B, Verkauf von Cs Drittel an Tante Dora ...)

#### Unterschiede *indivision* – SCI (*Société Civile immobilière*)

Bei der Miteigentümerschaft ohne eigene „*convention d'indivision*“, in der z. B. ein Verwalter bestimmt wird, benötigt man für Verwaltungshandlungen immer eine Zweidrittelmehrheit. Bei der SCI dagegen, deren Gründungsvertrag ebenfalls notarieller Form entsprechen muss, gibt es einen Geschäftsführer, der alle Handlungen, die dem Gesellschaftszweck entsprechen, allein vornehmen kann. Dies wird in einer Satzung geregelt. Wenn ein Gesellschafter einer SCI aufgrund finanzieller Schwierigkeiten verkaufen möchte, können seine Anteile durch eine privatschriftliche Urkunde (Abtretung von Anteilen), unter Entrichtung der Eintragungsgebühren in Höhe von 5 % und Erledigung der Eintragungsformalitäten, zurückgekauft werden. Bei Miteigentum muss ein klassischer Verkauf, unter Mitwirkung eines Notars, durchgeführt werden. Allerdings muss bei einer SCI jährlich eine Gesellschafterversammlung stattfinden, eine ordnungsgemäße Buchhaltung geführt werden und bei Vermietungstätigkeit der SCI fällt diese unter die Körperschaftsteuer. Beim Versterben eines SCI-Gesellschafters muss die Buchhaltung nachgeholt werden und dem Notar, der mit der Abwicklung beauftragt ist, vorgelegt werden.

Teilweise wird, zur Auflösung des Miteigentums einer *indivision*, eine SCI gegründet. Dies ist durch eine Einlage möglich, d. h. die Miteigentümer können

gemeinsam beschließen, die in ihrem Besitz befindliche(n) Immobilie(n) in eine von ihnen gegründete SCI einzubringen. Im Gegenzug erhalten sie Anteile an der Gesellschaft, die sie dann übertragen können,

sofern dies in der Satzung vorgesehen ist (Zustimmungsklausel). Achtung: Die Einbringung einer Immobilie in eine SCI gilt als Immobilienverkauf. Dies kann zur Zahlung einer Wertzuwachsteuer (*plus-*

*value* und Sozialabgaben) führen, wenn zwischen dem Kaufpreis der Immobilie und dem Wert der zum Zeitpunkt der Übertragung zugeteilten Gesellschaftsanteile eine Differenz besteht.

## Erinnerung: Winterzeit ist Zeit für die „débroussaillage“

km. Aufgrund der langen Trockenheitsphasen und hohen Temperaturen steigt die Waldbrandgefahr. „Débroussaillage“ – das Roden von Gestrüpp, einem ausgezeichneten Brandverbreiter – ist deshalb obligatorisch (siehe ausführlich: Artikel in Heft 6/24).

Die Entbuschung rund um Häuser, Straßen und Anlagen ist der wichtigste Schutz vor Wald- und Vegetationsbränden. 90 % der zerstörten Häuser liegen auf unzureichend entbuschten Grundstücken. Durch das Reduzieren von Vegetation in einem Umkreis von mindestens 50 m um das Gebäude wird ein Sicherheitsgürtel geschaffen, der Menschen, Eigentum und Umwelt schützt. Dabei werden Pflanzen und Sträucher geschnitten und Bäume soweit gelichtet, dass sie sich nicht berühren – es handelt sich nicht um Kahlschlag.

### Wo gilt die Pflicht?

Die Entbuschung ist in brandgefährdeten Gebieten gesetzlich vorgeschrieben, für alle Gebäude innerhalb von 200 m zu Wald, Heide oder Macchia. Der Radius beträgt 50 m, kann aber auf 100 m erweitert werden. Auch Privatwege müssen bis zu 10 m beidseitig entbuscht werden. Ab 1. Januar 2025 müssen Eigentümer Käufer und Mieter über diese Pflicht informieren;

sie ist in Immobilienanzeigen und im Risikobericht (*diagnostic „ERP“*) anzugeben. Unter <https://www.georisques.gouv.fr/mepreparer-me-protoger/OLD-obligations-legales-de-debroussaillage> finden Sie eine interaktive Karte mit den gefährdeten Zonen (Korsika, fast ganz Süd- und Südostfrankreich, *Centre Val de Loire* und auch beispielsweise der gesamte Parc National d'Armorique südlich von Brest).

### Wer ist verantwortlich?

Der Eigentümer trägt die Verantwortung. Mieter können entbuschen, wenn der Vertrag es vorsieht, der Eigentümer bleibt aber haftbar. Reicht die 50-Meter-Zone auf Nachbargrundstücke, muss der Nachbar per Einschreiben informiert werden. Reagiert er nicht binnen eines Monats, ist die Gemeinde zu informieren. Ein Modell dieses Einschreibens finden Sie unter <https://departementexpertes2018.wimi.pro/shared/#/folder/0ed1c384746c27beeccca93aee2220f8958a76d14334b40630605e49fc248959>.

### Durchführung und Zeitpunkt

Empfohlen wird das Entfernen dichter Vegetation im Herbst und Winter, anschließend regelmäßige Pflege und Be-

seitigung der Rückstände. Ziel ist, die Brennstoffmenge zu verringern und Feuerpausen zu schaffen. Grünabfälle können kompostiert oder zur Sammelstelle gebracht werden.

### Folgen bei Nichtbefolgung

Wer nicht entbuscht, riskiert Brände, erschwert Rettungseinsätze und kann mit Geldstrafen bis 1 500 Euro oder 50 Euro/m<sup>2</sup> sowie Zwangsmaßnahmen der Gemeinde belegt werden. Auch die Versicherungsleistung kann gekürzt werden.



Symbolbild

## Immobilienjahr 2025: Frankreichs Rechtsrahmen im Wandel

km. 2025 war für den französischen Immobilienmarkt ein Jahr der großen Umbrüche. Neue Gesetze, digitale Verfahren und ökologische Auflagen haben die Spielregeln für Eigentümer, Vermieter und Käufer grundlegend verändert. Im Mittelpunkt stehen drei Entwicklungen: Nachhaltigkeit, Digitalisierung und Verbraucherschutz.

### Strengere Energieauflagen – der neue DPE

Die Reform des Energieausweises (*Diagnostic de performance énergétique, DPE*) gehört zu den einschneidendsten Neuerungen. Der DPE ist nun rechtlich bindend und für Käufer und Mieter einklagbar. Seit dem Gesetz Nr. 2024-317 dürfen Immobilien der Klassen F und G nicht

mehr dauerhaft vermietet werden, wenn ihr Energieverbrauch über 330 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr liegt – ein faktisches Vermietungsverbot für sogenannte „Energieschleudern“. Wer dagegen verstößt, riskiert Bußgelder bis 15 000 Euro. Dieser bisher unvergleichliche Eingriff in die Rechte eines Eigentümers hielt allen gerichtlichen Überprüfungen stand. Ein Urteil des Kassationsgerichtshofs vom Januar 2025 verschärfte zudem die Haftung: Ist der Energieausweis fehlerhaft, kann der Käufer Schadenersatz verlangen.

Um Eigentümer bei der Sanierung zu unterstützen, hat der Staat ein Förderprogramm über drei Milliarden Euro aufgelegt. Es übernimmt bis zu 70 % der Kosten für Haushalte mit begrenztem Einkommen. Neu ist auch, dass der DPE

künftig CO<sub>2</sub>-Bilanz und Klimafestigkeit des Gebäudes berücksichtigt – was viele Immobilien neu klassifiziert hat.

### Digitalisierung – das Ende des Papierkriegs

Frankreich hat 2025 den Schritt in die vollständig digitale Immobilienwelt gewagt. Das Gesetz über elektronische Immobilientransaktionen erlaubt nun rechtsgültige Online-Verträge, selbst bei komplexen Vorgängen. Notare arbeiten inzwischen digital – mit einer speziellen Zertifizierung der französischen Cybersicherheitsbehörde. Videovollmachten für Notariatsangestellte sind möglich, so dass eine Erbabwicklung oder ein Kauf bzw. Verkauf vom Küchentisch in Deutschland abgewickelt werden kann. Papier-

lose Immobilientransaktionen werden damit zum neuen Standard. Was für eine Erleichterung, wenn man daran denkt, wie man früher jede einzelne Seite eines teilweise 100 Seiten langen Immobilienkaufvertrags mit seinem Kürzel versehen musste ...

### Mehr Schutz für Käufer und Mieter

Das Gesetz vom April 2024 brachte eine Verlängerung der Widerrufsfrist auf 14 Tage für Maklerexklusivmandate. Außerdem müssen Fachleute nun eine digitale Dokumentation vorlegen, die unter anderem Schäden und Kostenprognosen der letzten Jahre enthält. Für Mieter wurde der Kündigungsschutz gestärkt: Eigentümer müssen Eigenbedarf oder Verkaufsabsicht belegen – sonst ist die Kündigung

unwirksam. Gleichzeitig wurden die Maklerprovisionen bei Mietvermittlungen gedeckelt, um überhöhte Transaktionskosten zu vermeiden.

### Steuern und neue Eigentumsformen

Mit dem Finanzgesetz 2025 hat Frankreich sein Immobiliensteuerrecht neu geordnet. Energetisch effiziente Gebäude profitieren von Steuerabschlüssen, während F- und G-Gebäude Zuschläge zahlen müssen: Eine CO<sub>2</sub>-Komponente wurde in die Grundsteuer integriert, um ökologische Sanierungen steuerlich zu fördern. Leerstandsteuern wurden ausgeweitet, um brachliegende Wohnungen wieder auf den Markt zu bringen.

Neue Rechtsformen wie das „vorübergehende Eigentum“ (*propriété d'usage tempo-*

*raire*) erlauben es, Immobilien für 15 bis 99 Jahre zu nutzen, ohne sie vollständig zu besitzen – ein Modell zwischen Kauf und Miete, das insbesondere öffentliche und soziale Träger nutzen.

### Klimarisiken – das Recht zieht nach

Ein weiteres Novum ist die Pflicht zur Klimavulnerabilitäts-Diagnose (DVC). Sie ersetzt den bisherigen Risiko-Report und bewertet, wie stark eine Immobilie künftig von Überschwemmungen, Erosion oder Hitzebelastung betroffen sein könnte. Gemeinden dürfen auf dieser Grundlage bauliche Verstärkungen oder Einschränkungen verlangen. Zudem können Versicherer ihre Prämien künftig an den Grad der Klimaanpassung koppeln – wer vorsorgt, zahlt weniger.

## Immobilienmarkt: Online-Artikel und -Berichte \*

### Bilan 3e trimestre 2025: une reprise confirmée du marché immobilier, mais sous surveillance

Journaldelagence.com vom 9.10.2025  
km. Frankreichs Immobilienmarkt 2025: Erholung mit Vorbehalt

Nach zwei Jahren sinkender Preise und rückläufiger Verkäufe zeigt der französische Immobilienmarkt im dritten Quartal 2025 wieder deutliche Lebenszeichen. Laut aktuellen Analysen der Netzwerke Laforêt und Century 21 hat der Markt für Bestandsimmobilien seine Erholungsphase bestätigt – wenn auch unter fragilen Rahmenbedingungen. Landesweit stiegen die Verkaufszahlen im Vergleich zum Vorjahr spürbar: +8,1 % bei Wohnungen und +0,1 % bei Häusern, so Century 21. Laforêt verzeichnet sogar einen Anstieg des Transaktionsvolumens um 16 % binnen zwölf Monaten. Besonders die Île-de-France zeigt sich dynamisch mit einem Zuwachs von über 20 %. Die Gründe: Die Kreditzinsen haben sich auf ein „normales“ Niveau um 3,1 % für 20-jährige Darlehen eingependelt, und die Preise sind stabil. Verkäufer haben sich an das neue Preis-

niveau angepasst, wodurch Verhandlungen schneller abgeschlossen werden.

Auch die Preise ziehen wieder leicht an. Im Jahresvergleich steigen sie laut Century 21 um 4,3 % bei Wohnungen und 2,7 % bei Häusern. Der Durchschnittspreis liegt bei rund 3.405 Euro/m<sup>2</sup>, in Paris bei 9.646 Euro/m<sup>2</sup> – ein Plus von 6,5 %. In den Regionen sind die Zuwächse moderater: +1,1 % auf 2.478 Euro/m<sup>2</sup>, mit teils deutlichen Unterschieden zwischen Städten. Während Bordeaux, Toulouse und Marseille leicht zulegen, stagnieren Dijon und Biarritz.

Die Nachfrage wächst spürbar: + 20 % im Jahresvergleich, getrieben vor allem von Erstkäufern und besseren Finanzierungsmöglichkeiten. Besonders Wohnungen in städtischen Lagen sind gefragt. Das Angebot kann jedoch kaum mithalten – trotz eines leichten Zuwachses von 10 % bei verfügbaren Objekten bleibt der Markt angespannt. Im Schnitt dauert ein Verkauf rund 95 Tage für Wohnungen und 102 Tage für Häuser – ein Zeichen für einen flüssigeren, aber noch selektiven Markt.

Branchenexperten sehen 2025 als Wendepunkt: Die Kommunikation zwischen Käufern und Verkäufern funktioniert wieder, die Finanzierungsbedingungen verbessern sich. Doch der Aufschwung bleibt empfindlich – Zinsentwicklungen, Inflation und geopolitische Unsicherheiten könnten ihn jederzeit bremsen.

Langfristig wird entscheidend sein, ob der Staat gezielt Maßnahmen für Erstkäufer und Investoren einleitet. Nur dann könn-

te aus der zarten Erholung ein stabiler Trend werden.

### Immobilier résidentiel: Les Français se ruent sur le littoral atlantique

Meilleurtaux.com vom 18.9.2025  
km. Die Franzosen strömen an die Atlantikküste: Ob Hauptwohnsitz oder Ferienimmobilie – die Region bleibt äußerst gefragt. Käufer aus verschiedenen Landesteilen schätzen die Nähe zum Meer, die hohe Lebensqualität und vergleichsweise erschwingliche Preise.

Seit einigen Jahren zieht die Westküste viele an, die sich dauerhaft in einer gesünderen Umgebung niederlassen möchten. Besonders während der Pandemie gewann sie an Beliebtheit, als viele Stadtbewohner Orte mit mehr Natur und Raum suchten. Diese Attraktivität hält an: Die Lebensqualität zwischen Meer und Hinterland überzeugt weiterhin.

Der Atlantikbogen zieht Käufer aus ganz Frankreich an – vor allem Familien, Berufstätige im Homeoffice und junge Rentner. Seit der Covid-Zeit steigen die Immobilienpreise stetig, bleiben aber abseits der großen Badeorte noch erschwinglich. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise liegen in der Bretagne bei etwa 3 483 Euro, in Nouvelle-Aquitaine bei 5 000 Euro und in der Region Pays de la Loire bei rund 3 100 Euro.

\* Einen einfachen Zugriff auf die Artikel haben Sie mit der Eingabe der zitierten Artikelüberschrift in eine Suchmaschine, z. B. Google oder Duckduckgo. Die Artikel sind kostenlos zugänglich, zumindest die Kurzversionen.



Biarritz

## F + D

## Wie eine gestohlene Glocke die Freundschaft zwischen Bonn und Mirecourt einläutete

km. Im Herbst 1794 marschieren Napoleons Truppen in Bonn ein – und mit ihnen verschwindet die Glocke der Kirche in Schwarzhendorf. Lange galt sie als verloren, vermutlich eingeschmolzen zu Kriegszwecken. Doch rund 160 Jahre später entdeckt der Pfarrer Jean Noel im französischen Mirecourt auf einer Glocke die Inschrift „Schwarzhendorf“.

Er nimmt Kontakt mit der Bonner Gemeinde auf – und tatsächlich: Es ist die verschwundene Glocke „Michael und Maria Magdalena“.

1965 kehrt sie, begleitet von einer Delegation aus Mirecourt, feierlich zurück an den Rhein. Der festliche Zug, geschmückt in den Farben beider Nationen, wird zu einem berührenden Zeichen der Versöhnung – weniger als zwanzig Jahre nach dem Krieg. Als Dank stiftete Bonn eine neue Glocke für Mirecourt. Heute steht

die alte Glocke als Symbol einer lebendigen Städtepartnerschaft – zwischen dem

lothringischen Mirecourt am Madon und Bonn-Beuel am Rhein.



Altstadt von Mirecourt am Madon – wikimedia

## Gemeinsam forschen für die Zukunft – Deutschland und Frankreich als Innovationsmotor Europas

km. Deutschland und Frankreich treiben seit Jahren gemeinsam Spitzenforschung voran.

Beim Deutsch-Französischen Forschungsforum im Juni 2025 in Berlin wurde erneut deutlich, wie eng die beiden größten EU-Volkswirtschaften kooperieren – ob in Raumfahrt, Energie oder Künstlicher

Intelligenz. Ein Beispiel ist das ESA-Projekt CALLISTO, eine wiederverwendbare Raketenstufe als europäische Antwort auf SpaceX. Auch bei der japanisch-europäischen Mission MMX, die 2029 auf dem Marsmond Phobos landen soll, arbeiten beide Länder Hand in Hand. Zentral ist zudem die Fusionsforschung: Deutsch-

land und Frankreich sind Hauptpartner beim Bau des ITER-Reaktors in Südfrankreich – dem größten Experiment für CO<sub>2</sub>-freie Energie.

Parallel fördern beide Länder 29 Projekte zu Künstlicher Intelligenz, mit Fokus auf „grüne KI“, die energieeffizient und nachhaltig ist.

## Kurz gemeldet: Erasmus+: 100 000 deutsch-französische Lernreisen

km. Das EU-Programm Erasmus+ hat in Deutschland die Marke von 100 000 Lernmobilitäten erreicht – gefeiert wurde sie mit einer Schülergruppe aus Sachsen, die ihre Partnerschule in Frankreich be-

sucht. Das Programm fördert nicht nur klassische Austauschprojekte, sondern legt zunehmend Wert auf Inklusion: Besonders Schulen in ländlichen Regionen und Einrichtungen mit Förderbedarf profitieren

von der Unterstützung. Künftig soll dieser inklusive Austausch weiter ausgebaut werden – über Grenzen hinweg, mit mehr Mitteln und neuen Chancen für alle, die Europa praktisch erleben möchten.

## VERKEHR

## Kraftstoffpreise

km. Es gibt eine offizielle Internetseite [www.prix-carburants.gouv.fr](http://www.prix-carburants.gouv.fr) mit den niedrigsten und höchsten Preisen. Für Gas gibt es die Internetseite [www.stations.gpl.online.fr/](http://www.stations.gpl.online.fr/) und unter [www.avd.de](http://www.avd.de) finden sich die durchschnittlichen Preise für die Europäischen Länder.

Der günstigste Preis für Diesel in der 41. KW betrug in der Region Bas-Rhin 1,56 Euro, für Super Bleifrei 1,70 Euro (KW 32: Diesel 1,59 Euro, Super Bleifrei 1,69 Euro). Der durchschnittliche Preis für ganz Frankreich in der 41. KW betrug für Diesel 1,62 Euro, für Super Bleifrei

1,73 Euro (32. KW: Diesel 1,62 Euro, Super Bleifrei 1,69 Euro).

Die günstigsten Preise für Diesel und Bleifrei Super gibt es auch auf [www.stations-carburant.com/gazole-moins-cher/bas-rhin](http://www.stations-carburant.com/gazole-moins-cher/bas-rhin) oder [www.carburants.org/prix-carburants/bas-rhin.67/](http://www.carburants.org/prix-carburants/bas-rhin.67/).

## ALLTAG

## Vorsicht an der Selbstbedienungskasse

km. Immer mehr Supermärkte setzen auf Selbstbedienungskassen. Das spart Zeit – birgt aber auch Risiken. Denn einige Kunden nutzen die Technik, um Waren absichtlich nicht zu scannen. Um Diebstähle zu verhindern, testen Supermärkte wie Intermarché jetzt ein neues Überwachungssystem mit künstlicher Intelligenz. Die Software beobachtet das Verhalten der Kunden und erkennt auffällige Bewegun-

gen – etwa, wenn Artikel nicht gescannt oder in Taschen gesteckt werden. Gesichter werden zwar verpixelt, Kleidung oder Gesten können aber zur Identifizierung beitragen. In einem Testmarkt im Süden Frankreichs gingen die Diebstähle dadurch um rund 3 % zurück.

Doch das System reagiert empfindlich: Auch ganz normales Einkaufsverhalten kann einen Fehlalarm auslösen. Wer seine

Einkäufe erst kurz vor dem Scannen sortiert, bekommt womöglich die Meldung „Sind Sie sicher, dass Sie nichts vergessen haben?“ angezeigt. Dann darf das Sicherheitspersonal den Kassenbon und den Tascheninhalt prüfen.

Verbraucher sollten also künftig damit rechnen, häufiger kontrolliert zu werden – selbst wenn Sie nichts falsch gemacht haben.

## Ein Fest für die Sinne

km. Wenn sich die Tage verkürzen und der Duft von Glühwein und gebrannten Mandeln durch die Straßen zieht, zeigt sich Frankreich von seiner romantischsten Seite. Nicht nur von Straßburg bis Colmar verwandeln sich ganze Städte in funkelnde Weihnachtsdörfer.

### – Straßburg – der Klassiker im Elsass

Seit 1570 erstrahlt Straßburg in vorweihnachtlichem Glanz. Der älteste Weihnachtsmarkt Frankreichs – und einer der größten Europas – verteilt sich mit über 300 Ständen über die ganze Altstadt. Zwischen Fachwerkhäusern, Brezeln und Glühwein herrscht eine magische Atmosphäre, die Besucher jedes Jahr aufs Neue verzaubert.

### – Paris – Weihnachten in der Stadt der Lichter

In der Hauptstadt beginnt die Weihnachtszeit schon im November. Entlang der Champs-Élysées, am Eiffelturm oder vor Notre-Dame laden festlich geschmückte Stände zum Flanieren ein. Wer möchte, kann Pariser

Spezialitäten genießen – von heißen Crêpes bis Lebkuchen – und den winterlichen Zauber der Metropole in vollen Zügen auskosten.

### – Metz – leuchtendes Lothringen

Metz ist längst kein Geheimtipp mehr: Der größte Weihnachtsmarkt Lothringens gilt als einer der schönsten Europas. Auf mehreren Plätzen erstrahlt die Stadt im Lichterglanz, begleitet von Kunsthandwerk, Musik und kulinarischen Genüssen. Besonders stimmungsvoll ist der Blick auf die Kathedrale Saint-Étienne, die sich im festlichen Schein spiegelt.

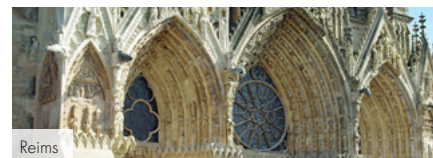
### – Reims – festlich mit Champagner und Charme

Auch in der Champagne weiß man zu feiern: In Reims bieten über 140 Aussteller feine Produkte und Handwerkskunst. Eine Ton- und Lichtshow verwandelt die gotische Kathedrale in ein farbenfrohes Spektakel, während auf dem Place d'Erlon das Riesenrad, die Hütte des Weihnachtsmanns und kostenlose Kinderanimationen für fest-

liche Stimmung sorgen. Natürlich darf ein Glas Champagner nicht fehlen.

### – Colmar – ein Märchen im Advent

Colmar ist das Elsass im Kleinformat – und zur Weihnachtszeit ein Traum. Gleich fünf Märkte laden zum Bumeln ein, eingerahmt von Fachwerk, Kanälen und Lichterglanz. Jedes Wochenende wird die Stadt illuminiert, was selbst Kenner noch einmal staunen lässt. Ein Erlebnis für alle, die Weihnachten mit allen Sinnen genießen möchten.



Reims

## Frankreichs Abschied vom Plastik – was sich ändert

km. Frankreich bleibt beim Thema Nachhaltigkeit konsequent. Seit 2023 dürfen Fast-Food-Ketten und Restaurants mit mehr als 20 Sitzplätzen kein Einweggeschirr mehr verwenden, wenn man vor Ort isst – auch bei McDonald's gibt's den Burger seither auf echtem Geschirr.

Ab 2025 folgte der nächste Schritt: In Schulen, Universitäten und Kindertagesstätten sind Kunststoffbehälter zum Kochen, Erwärmen und Servieren verboten. Auch beim Außer-Haus-Verkauf müssen Speisen künftig in wiederverwendbaren oder recycelbaren Behältern angeboten

werden. Wer also sein Mittagmenü „à emporter“ holt, bekommt keine Plastikschale mehr in die Hand.

Ab 2026 tritt der neue EU-Rahmen für Verpackungen (PPWR) in Kraft. Er schreibt vor, dass Verpackungen strenger gekennzeichnet, besser recycelbar und frei von problematischen Stoffen wie PFAS sein müssen.

Für Verbraucher heißt das: weniger Plastik, klarere Kennzeichnung und einheitlichere Regeln in ganz Europa. In Frankreich also bald noch etwas mehr „zéro déchet“ („Null Müll“).

### Feiertage – Jours Fériés – und Schulferien – Vacances scolaires – im November und Dezember 2025

#### Jours fériés – Feiertage

- Toussaint – Allerheiligen: 1.11.2025,
- Armistice 1918 – Ende des 1. Weltkriegs: 11.11.2025,
- Jour de Noël – Weihnachtsfeiertag: 25.12.2025.

**Vacances de la Toussaint – Herbstferien**  
Zone A–C: 18.10.2025 (letzter Schultag) bis 3.11.2025 (erster Schultag)

**Vacances de Noël – Weihnachtsferien**  
Zone A–C: 20.12.2025 (letzter Schultag) bis 5.1.2026 (erster Schultag)

#### Zonenaufteilung

Zone A: Besançon, Bordeaux, Clermont-Ferrand, Dijon, Grenoble, Limoges, Lyon, Poitiers  
Zone B: Rennes, Nancy-Metz, Aix-Marseille, Amiens, Nantes, Caen, Lille, Nizza, Orléans-Tours, Reims, Rouen, Strasbourg.  
Zone C: Toulouse, Montpellier, Créteil, Paris, Versailles.

Offizieller Schulferienkalender – *calendrier-scolaire*: [www.education.gouv.fr/](http://www.education.gouv.fr/)

## UNTERNEHMUNGEN

**Cannes tanzt: Internationales Tanzfestival 2025**

km. Vom 22. November bis 7. Dezember 2025 steht Cannes ganz im Zeichen des Tanzes. Wenn sich die legendäre Stadt des Kinos zur Bühne für Bewegungskunst verwandelt, zieht das Internationale Tanzfestival Kulturinteressierte aus aller Welt an. Was 1985 als regionales Projekt begann, zählt heute zu den bedeutendsten choreografischen Ereignissen Frankreichs – ein Höhepunkt im Kulturkalender der Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Das Festival bietet ein außergewöhnlich vielfältiges Programm: Von großen Klassikern bis zu gewagten zeitgenössischen Choreografien, von neoklassischen Stücken junger Kompanien bis zu energiegeladenem Urban Dance. Renommiertere Choreografen präsentieren neue Werke, die die Grenzen der Bewegungskunst ausloten, während Nachwuchstalente frische Impulse setzen. So entsteht ein lebendiger Dialog zwischen Tradition und Avantgarde, zwischen französischem Esprit und internationaler Dynamik.

Neben den Aufführungen im Palais des Festivals, dem glanzvollen Zentrum des Geschehens, locken zahlreiche Open-Air-Veranstaltungen: Strände, Gärten und historische Plätze werden zu poetischen Bühnen unter freiem Himmel. Diese oft kostenlosen Vorstellungen machen den Tanz für alle zugänglich – und verleihen der Stadt eine Atmosphäre, in der Kultur und Lebenskunst auf natürliche Weise ineinanderfließen. Wer tiefer eintauchen möchte, findet bei den Meisterklassen, offenen Proben und Gesprächsrunden unmittelbaren Zugang zu Künstlern und kreativen Prozessen. Der Austausch zwischen Publikum und Tän-

zern ist fester Bestandteil des Festivals – ein Markenzeichen, das es von vielen großen Bühnenerlebnissen unterscheidet. Im milden Licht der Côte d'Azur erlebt man hier nicht nur Tanz, sondern

auch das besondere Lebensgefühl Südf frankreichs: Eleganz, Offenheit und die Freude an der künstlerischen Begegnung. Weitere Informationen finden sich unter [www.festivaldedanse-cannes.com](http://www.festivaldedanse-cannes.com)



Afanador • Photo © Merche Burgos – Ballet Nacional de España • Création © Clinecast Design

## AUFGELESEN

**„Bloquons tout“ – und lasst die Hühner laufen**

km. Frankreich und das Demonstrieren – eine alte Liebesgeschichte. Doch Anfang September bekam das Motto „Bloquons tout“ („Blockieren wir alles“) auf der Stadtautobahn von Rennes eine ganz neue, gefiederte Bedeutung. Während Aktivisten die Zufahrten zur Stadt blockierten, um gegen steigende Preise und politische Trägheit zu protestieren, schlossen sich ausgerechnet ein paar Hühner dem Aufstand an – allerdings ohne

Plakate, aber mit beachtlichem Entschlossenheitswillen. Ein Lastwagen voller Geflügel kam im so entstandenen enormen Stau zum Stehen, und offenbar war das für einige Insassinnen der Tropfen, der den Wassertrog zum Überlaufen brachte. Mit elegantem Flügelschlag stürmten sie aus den Kisten und eroberten – im wahren Sinne des Wortes – die Straße. Während Demonstrierende Parolen riefen und Autofahrer hupten, stolzierten die Hen-

nen über den Asphalt, als hätten sie den Streikplan persönlich entworfen. Menschen, die gegen die politische Lähmung protestieren – und mitten unter ihnen ein paar Tiere, die die Freiheit kurzerhand selbst in die Flügel nahmen. Manche sagen, die Hühner hätten die reine Essenz des Protests verkörpert: keine Forderungen, keine Slogans, einfach loslaufen, wenn's zu bunt wird. Die meisten wurden schließlich wieder eingefangen.

## ITALIEN

## STEUERN

## Steuerliche Sonderregelungen: Ist Italien Europas neues Steuerparadies? – Teil 2

ps. Nicht nur das in Teil 1 erwähnte Handelsblatt, sondern auch die Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 19. September 2025 schreibt zum Thema Italien und Steuern unter der Überschrift „Steuerliches Dolce Vita in Italien“. Südlich der Alpen bietet der Fiskus großzügige Vorteile für Ausländer und Rückkehrer. Ansässige Italiener profitieren davon jedoch nicht. Sehr reiche Italiener ziehe es in traditionelle Steueroasen. Dazu zählen u. a. das Fürstentum Monaco, das Großherzogtum Luxemburg, Liechtenstein und die Kanalinseln im Ärmelkanal.

Zweitwohnungsbesitzer profitieren immerhin davon, dass es in Italien keine Vermögenssteuer gibt und sehr günstige Steuersätze bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer. Der Aufwand für die *IMU* hält sich in Grenzen. Es ist keine jährliche Erklärung abzugeben, die Bezahlung per Lastschrift ist möglich. International gesehen sind die Steuern und Abgaben und der bürokratische Aufwand vergleichsweise erfreulich.

### Pauschalsteuer für Ausländer mit sehr hohem Einkommen

Über diese Pauschalsteuer – *flat tax* – haben wir schon in Teil 1 berichtet. Dabei gilt es zu unterscheiden: Nur wer vor dem Sommer 2024 nach Italien gezogen ist, profitiert von einer jährlichen Einkommensteuerepauschale von 100 000 Euro. Zwischenzeitlich wurde der Betrag für neu Hinzuziehende auf 200 000 Euro erhöht. Für Personen mit besonders hohem Einkommen kann aber dies immer noch sehr attraktiv sein.

Laut Frankfurter Allgemeine Zeitung sei Mailand der „größte Magnet“ für zuziehende Ausländer. Diese Kombination von Steuervorteil und Lebensqualität erscheint – nicht unverständlich – als besonders attraktiv.

Aber auch italienische Rückkehrer können über das *Regime Impatriati* steuerlich profitieren (von Einzelheiten sei abgesehen).

Zu beachten gilt, dass diese Regelungen schon in der jetzigen Fassung befristet sind und von einer italienischen Regierung für

Italien lässt sich nicht mit traditionellen Steueroasen gleichsetzen, in denen es allgemein sehr niedrige oder gar keine Steuern gibt. Partiiell, unter manchen Gesichtspunkten, kann man aber von sehr steuergünstigen Regelungen sprechen.

die Zukunft abgeändert oder aufgehoben werden können. Das beste Beispiel dafür ist diese Erhöhung der jährlich zu zahlenden Pauschalsteuer von 100 000 Euro auf 200 000 Euro.

### Vorbeugende Anfrage – *Interpello Preventivo*

Es besteht die Möglichkeit, ein präventives Gespräch mit der Steuerbehörde zu führen, um sich den Anspruch auf Steuererleichterungen bestätigen zu lassen und Stellungnahmen zu ausländischem Einkommen und Unternehmensstrukturen zu erhalten.

Handelt der Steuerpflichtige in Übereinstimmung mit der erteilten (oder stillschweigenden) Antwort, kann ihm keine Strafe oder Nachforderung wegen falscher Auslegung auferlegt werden. Allerdings dürfen die Angaben im Antrag nicht unvollständig oder falsch sein, andernfalls entfällt die Schutzwirkung.

Dem italienischen „*Interpello preventivo*“ entspricht in Deutschland am ehesten die sogenannte verbindliche Auskunft nach der Abgabenordnung (§ 89 Abs. 2 AO). Der Vollständigkeit halber sei angemerkt, dass ein *Interpello Preventivo* an die Finanzverwaltung auch zur verbindlichen Abklärung eines sonstigen steuerlichen Sachverhalts in Frage kommt. Für Zweitwohnungsbesitzer hat aber diese Anfragemöglichkeit in der Regel keine praktische Bedeutung.

### Rentner mit Flat Tax von 7 %

Eventuell könnte ein deutscher Rentner, der in den Süden zieht und von der Sonderregelung für ausländische Rentner profitieren will (siehe Teil 1), eine Anfrage starten, um mehr steuerliche Gewissheit zu gewinnen: „... ersuche ich um Prüfung, ob die Voraussetzungen für die Anwendung der Steuerbegünstigung gemäß Art. 24-ter des Einkommensteuergesetzes

(*TUIR*) vorliegen. Nach dieser Regelung gibt es unter bestimmten Voraussetzungen eine pauschale Einkommensteuer von 7 % auf Auslandseinkünfte. Ich bitte daher um Bestätigung der Anwendbarkeit der genannten Sonderregelung und um Hinweise zum genauen Verfahren (folgende Unterlagen lege ich bei: Kopien Rentenbescheid, Steueridentifikationsnummer, *Codice fiscale*) ...“

### Goldene Visa für Nicht-EU-Bürger

EU-Bürger können sich problemlos in Italien dauerhaft niederlassen, ob als Rentner, Unternehmer oder Angestellter oder Vorruheständler, ohne jegliches Visum. Bürger von außerhalb der EU müssen für den Erhalt der Aufenthaltserlaubnis wahlweise in bestimmte Bereiche der italienischen Wirtschaft investieren. Dies alles ist nicht automatisch mit einer Steuerersparnis verbunden. Vielmehr muss zuerst mal investiert werden. Irgendwann ist dann auch eine Einbürgerung möglich.

### Schattenseiten

Dass gefragte Städte wie Mailand teurer werden, insbesondere im Immobilienbereich, ist bei einem Zuzug von kaufkräftigen Ausländern nicht verwunderlich. Die Mieten sind nicht mehr für alle bezahlbar. International gesehen führen die Steuerbegünstigungen für einkommensstarke Ausländer zum Vorwurf „Steuerdumping“. In Großbritannien wurde die Attraktivität für Steuerflüchtlinge reduziert.

### Keine Vermögenssteuer

Dass es in Italien keine Vermögenssteuer gibt, davon profitieren auch Zweitwohnungsbesitzer. Es ist auch nicht im Gespräch, eine Vermögenssteuer einzuführen. So verbleibt es für Zweitwohnungsbesitzer bei der gemeindlichen *IMU*, es sei denn, dass vermietet wird. Dann fällt die italienische Einkommensteuer an.

### Sehr hohe Freibeträge bei der Erbschaftsteuer

International gesehen sind die Freibeträge sehr hoch. Für Ehegatten und Kinder beträgt der Freibetrag 1 Million Euro pro Person. Darüber hinaus fallen 4 % Steuer an, ebenfalls sehr günstig. Der steuerlich maßgebliche Wert hängt von der Art des Vermögens ab. Für Immobilien gilt der „valore catastale“ (Katasterwert), der meist stark unter dem Marktwert liegt.

### Für Inländer eine faktische Steueroase

Die Pressemitteilung über den Anfang Oktober veröffentlichten Bericht des *Centro Studi e Ricerche Itinerari Previdenziali*

über die Steuereinnahmen in Italien hatte die Überschrift: „Un popolo oppresso dalle tasse? Non esattamente“. Die Frage, ob das Volk von Steuern „erdreückt“ werde, wird mit „nicht genau“ beantwortet.

Die zentrale Aussage des Berichts lautet, dass Italien kein Land ist, das von Steuern „erdreückt“ wird, sondern ein Land, in dem die Steuerlast auf eine kleine Minderheit von Steuerzahlern konzentriert ist. Von rund 42,5 Millionen *IRPEF*-Steuerpflichtigen zahlen fast die Hälfte gar keine Einkommensteuer, weil ihre Einkünfte unterhalb der Steuerfreigrenze liegen oder sie steuerlich begünstigt sind. 72,59 % der Italiener geben ein Einkommen von

bis zu 29 000 Euro an und zahlen damit nur 23,13 % der gesamten *IRPEF*.

27,4 % der Steuerzahler tragen 76,9 % der gesamten *IRPEF*-Einnahmen. Die höchste Konzentration der Steuerlast liegt bei Arbeitnehmern und Rentnern der Mittelschicht, während viele Selbständige und Niedrigverdiener wenig oder keine Einkommensteuer zahlen. Der tatsächliche Druck lastet also auf einer kleinen Gruppe regelmäßiger Steuerzahler.

Anmerken lässt sich, dass Steuerhinterziehung – *evasione fiscale* – ein großes strukturelles Problem darstellt. Anders lassen sich die gerade erwähnten Zahlen nicht erklären.

## IMMOBILIEN

### Solarstrom: Mini-Photovoltaikanlagen für den Balkon

ps. Balkonkraftwerke finden immer größere Verbreitung. Mini-Photovoltaikanlagen – „impianti fotovoltaici plug-and-play“ – dürfen in Italien bis 350 W Leistung eigenständig installiert werden, vorausgesetzt, die Steckdose ist normgerecht



Symbolbild

eingebunden (eventuelle Überlastung des Hausnetzes sollte überprüft werden).

Für stärkere Anlagen bis 800 W ist der Elektrikeranschluss Pflicht, dafür gelten vereinfachte Melde- und Sicherheitsregeln.

Pro Haushalt (bzw. Stromzähler) darf nur eine einzige Mini-PV-Anlage betrieben werden und nicht zusätzlich zu einer großen Dach-PV-Anlage. Anlagen auf dem Dach und am Balkon sind dann zulässig, wenn es getrennte Zähler gibt oder es sich um eine gemeinsame, professionell verbundene Anlage mit einem einzigen Einspeisepunkt handelt.

#### Wichtige Aspekte vorher abklären

Vor der Montage sollte geprüft werden, ob der Balkon tragfähig ist, eine Genehmigung erforderlich sein könnte (meist nicht) und ob im Mehrfamilienhaus die Zustimmung der Verwaltung bzw. der Gemeinschaft nötig ist.

Mindestens 10 Tage vor Inbetriebnahme muss die Anlage beim Netzbetreiber gemeldet werden, der sie im nationalen Register (*GAUDI*-System: *Gestione Anagrafica Unica Degli Impianti* = nationales Register für Energieerzeugungsanlagen) einträgt und einen Anlage-Identifikationscode – *Codice identificativo dell'impianto* – vergibt. Mit *CENSIMP* – *Censimento degli Impianti di Produzione* – wird der Registrierungsvorgang im *GAUDI*-System bezeichnet.

#### Steuerbonus

Ungenutzter Strom wird ins Netz eingespeist, aber nicht vergütet. Für die Anschaffungskosten gibt es einen Steuerbonus, der als Abzug von der Einkommensteuer *IRPEF* gewährt wird. Zweitwohnungsbesitzer haben jedoch in aller Regel kein italienisches Einkommen und können dann auch von diesem Bonus nicht profitieren.

## Villa Residenziale im Piemont/Solero (AL)

Kl.A1/2, Baujahr ca 1800, 3 Geschosse, 400 m<sup>2</sup>,

8 Zimmer, 3 Bäder, Küche, Cantina, DG ausbaufähig/gedämmt, Heizung 1.+2. Geschoss.

Saniert 2014: Wasser, Elektro; Gas, Consolidamento, Dach, Fassaden, neue Fenster + Persiane,

EG – Porte Finestre, 2 Zimmer mit Fresken, geneh. Ausbauplanung von 1987,

Rustico 130 m<sup>2</sup>, PV-Anlage 15,6 Kwp/Batterie 10 KW, Wallbox,

Grundst. 1.200 m<sup>2</sup>, Garten 800 m<sup>2</sup> incl. Pool 12x4 mit Elektrolyse,

Bahnanschluß, Verkehrsgünstig gelegen, Reitsport und Golfklub im Nachbarort.

VB 350.000 € +49 174 4022843, graul@lexsol.de.

## Immobilienpreise: Online-Artikel und -Berichte\*

### „Unsicherheiten und Schwächung der Marktkraft“

[www.nomisma.it/press-area/](http://www.nomisma.it/press-area/)

vom 11. September 2025

ps. Laut einer aktuellen Pressemitteilung des Forschungsinstituts *Nomisma* gehen die Wohnungsverkäufe in Italien im zweiten Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahr um +8,1 % nach oben. Die Zahlen der italienischen Steuerbehörde *Agenzia delle Entrate* bestätigen diese Entwicklung.

Während der Anstieg grundsätzlich positiv ist, warnt *Nomisma* vor mehreren Unsicherheitsfaktoren, die das Wachstum bremsen könnten. Dazu zählen die Kreditvergaben, die restriktiver ausfallen könnten. Hinzu kommen Inflation und geopolitische Risiken, die Kaufkraft und Nachfrage drücken könnten.

### Segmentierter Markt

In Spitzenlagen großer Städte sind zwar die Bedingungen besser. Aber in peripheren Gebieten und bei Objekten mit

Sanierungsbedarf sind Rückgänge wahrscheinlicher.

Für private Käufer und Investoren bedeutet dies laut *Nomisma*: Der Markt bietet Chancen, aber es ist Vorsicht gefragt. Wer in zentrale Lagen oder energetisch moderne Gebäude investiert, steht besser da. In Randlagen oder bei Objekten mit hohem Renovierungsbedarf sollte man die Risikoabwägung besonders kritisch vornehmen.

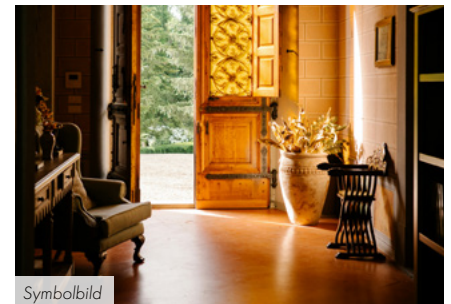
### *Agenzia Entrate*: „Il Rapporto Immobiliare 2025“

[www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)

ps. Wer sich sehr, sehr intensiv mit dem italienischen Wohnimmobilienmarkt befassen möchte, findet viel Informationsmaterial mit dem „RAPPORTO IMMOBILIARE 2025 Il settore residenziale“, erstellt vom *Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI)* in Zusammenarbeit mit der *Associazione Bancaria Italiana (ABI)*. Der Bericht befasst sich genau genommen mit dem Jahr

2024 und den folgenden Hauptkapiteln: Kaufverträge, Hypothekarkredite, die am Kauf beteiligten Parteien, regionale Daten, Daten der wichtigsten Städte, Vermietungen und dem Erschwinglichkeitsindex für italienische Familien.

\* Bitte beachten: Die Validität von Durchschnittspreisen, insbesondere von sogenannten Angebotspreisen, ist unterschiedlich und kann von der DSA generell nicht überprüft werden. Einen einfachen Zugriff auf Artikel haben Sie mit der Eingabe der zitierten Artikelüberschrift in eine der Internet-Suchmaschinen. Diese Artikel und Berichte sind kostenlos zugänglich.



## I + D

## Chikungunya: STIKO-Empfehlung zum Thema Impfung

ps. Die STIKO stellt in ihrem Beschluss vom Juli dieses Jahres fest, dass Chikungunya bislang bei deutschen Reiserückkehrenden sehr selten ist. Das allgemeine Risiko bei Reisen in Endemiegebiete sei als gering einzustufen, steige aber entscheidend bei einer Reise in ein aktuelles Ausbruchsgbiet.

Wichtiger als die Diagnose des Chikungunya fiebers selbst ist laut Auswärtigem Amt die Abgrenzung von Erkrankungen wie Malaria oder Denguefieber, die ähnliche Symptome verursachen könnten. Das *ECDC – European Centre for Disease*

*Prevention and Control* – stellt eine weltweite Übersicht über aktuell gemeldete Chikungunya-Fälle zur Verfügung.

### Impfungen bei aktuellem

### Chikungunya-Ausbruchsgeschehen

Daher wird die Impfung bei Reisen in Gebiete empfohlen, für die ein aktuelles Chikungunya-Ausbruchsgeschehen bekannt ist, oder bei wiederholten Aufenthalten in einem Endemiegebiet sowie für Personen, bei denen ein erhöhtes Risiko für eine Chronifizierung oder einen schweren Krankheitsverlauf besteht.

### ISS: Regelmäßige Bulletins

Das *ISS – Istituto Superiore di Sanità* – veröffentlicht regelmäßig Bulletins und Berichte zur epidemiologischen Überwachung (*sorveglianza epidemiologica*). Laut offiziellem Lagebericht gab es in Italien (Datenstand 23.9.2025) 309 bestätigte Fälle, davon 41 importiert (Reisen ins Ausland), 268 autochthon (= vor Ort in Italien entstanden), keine Todesfälle und 4 Fälle lokaler Übertragung in der Emilia-Romagna und in Venetien. In Verona wurde sogar das große Volksfest „Sagra del Ceo“ abgesagt.

## Vergleichsportale: Verivox von Moltiply Group aufgekauft

ps. Verivox ist neben dem Marktführer CHECK24 ein kommerzielles Vergleichsportale in Deutschland, das Angebote vergleicht und über Provisionen von Anbietern Geld verdient. Aufgekauft wurde Verivox von der italienischen Moltiply Group.

Moltiply betreibt laut eigenen Angaben Vergleichsportale und Vermittlungsplattformen für Finanz-, Versicherungs-, Energie- und Telekommunikationsprodukte in

mehreren Ländern (Italien, Deutschland, Spanien etc.; [www.mavriq.com/brands](http://www.mavriq.com/brands)). Für deutsche Nutzer dürfte sich aber bei Verivox zumindest kurzfristig kaum etwas ändern.

### Vergleichsportale auch für

### Zweitwohnungsbesitzer

Segugio.it ist ein Vergleichsportale, das zur Moltiply-Gruppe gehört (die Konkurrenz gibt es unter Facile.it). Es geht u. a.

um Versicherungen und Finanzprodukte. Segugio.it gehört zu den Marken, die unter dem Dach von Mavriq operieren. Weitere italienische Plattformen unter Mavriq sind z. B. Sostariffe.it für Energie, Internet und Mobilfunk oder Switcho.it für Energie, Gas und Telefon.

Mutuonline.it gehört ebenfalls zu dieser Gruppe und ist eine spezialisierte Plattform für Hypotheken. Die Konkurrenz lautet auf den Namen Mutui.it.

## VERKEHR

## Winterreifen: Keine einheitliche Regelung

ps. Die Provinzen können für Winterreifen – *pneumatici invernali* – und Schneeketten – *catene da neve* – eigenständige Regelungen treffen, u. a. für den zeitlichen Rahmen – *periodo di obbligo* – und für einzelne Strecken. Auf die Regelungen wird an den jeweiligen Straßen durch entsprechende Beschilderung hingewiesen. Auf Straßenabschnitten, die im Winter besonders starkem Schneefall oder Eisbildung ausgesetzt sind, lautet die Beschilderung oft, dass vom 15. November bis 15. April Winterreifen oder Schneeketten an Bord vorgeschrieben sind („obbligo pneumatici invernali o catene a bordo dal 15 novembre al 15 aprile“). Als Winterreifen gelten in Italien alle Reifen, die mit M+S

gekennzeichnet sind. Eine Schneekettenpflicht kann im Bedarfsfall für bestimmte Strecken mittels gesonderter Beschilderung angeordnet werden. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt dann 50 km/h. Im Falle fehlender Ausrüstung kann das Bußgeld zwischen 41 Euro und 344 Euro betragen. Bei Nichteinhaltung kann die Polizei auch die Weiterfahrt untersagen, bis geeignete Ausrüstung vorhanden ist.

### Aosta, Trentino und Südtirol

Auf allen Staats- und Provinzstraßen der Provinz Bozen, in der Stadt Bozen und auf der Brennerautobahn (A22) besteht Winterreifen- bzw. Schneekettenpflicht, also unabhängig von der tatsächlichen

Witterung. Diese Pflicht besteht auch in der Provinz Trient. Die Vorschrift ist erfüllt, wenn man z. B. mit Winterreifen fährt oder eben Ketten an Bord hat.

### Zivil- und strafrechtliche Verantwortung

Wer bei Schnee oder Glätte mit ungeeigneter Bereifung fährt und dadurch eine Gefahr verursacht, kann haftbar gemacht werden – z. B. bei einem Unfall. Denn unabhängig von einer Winterreifenpflicht besteht eine zivil- und strafrechtliche Verantwortung, ein „fahrbereites“ Fahrzeug zu führen. Wer mit Sommerreifen im Schneetreiben einen Unfall verursacht, dem könnte „mangelnde Vorsicht“ (*negligenza*) vorgeworfen werden.

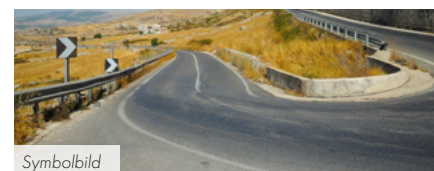
## Autobahnmaut: Reform in Etappen

ps. Die für den Verkehr zuständige Regulierungsbehörde *ART – Autorità di regolazione dei trasporti* – hat mit einem Beschluss vom September dieses Jahres eine Reform der Mautsystematik für 2026 und Folgejahre beschlossen. Wie und wann sich die einzelnen Schritte der Reform praktisch auswirken werden, bleibt aber offen. Die Mautgebühren sollen ab Januar 2026 an realisierten Investitionen ausgerichtet

werden, was insgesamt zu günstigeren Tarifen für die Nutzer führen könnte. Es sollen Rückerstattungen – *rimborsi* – verlangt werden können, wenn Nutzer durch Staus, Baustellen oder Verkehrsbehinderungen benachteiligt sind. Der Reformvorschlag sieht außerdem vor, bestehende Mauttarife transparenter zu machen und die Komponenten (u. a. Investitionen, Betriebskosten, Wartung) offenzulegen.

## Kraftstoffpreise

ps. Unter der offiziellen Internetseite <https://carburanti.mise.gov.it/ospzSearch/home> finden sich laut Wirtschafts- und Industrieministerium (*MIMIT*) täglich aktualisierte Daten über die Durchschnittspreise – *prezzi medi dei carburanti* – nach Region und autonomer Provinz und die Durchschnittspreise im Autobahnnetz. Ein weiteres Portal für die schnelle Suche ohne Anmeldung findet sich unter <https://prezzi.benzinaitalia.com/> und eventuell ergänzend <https://www.komparing.com/it/>. Diesel – *Gasolio Auto*, *Diesel*, *carburante Diesel* – kostet gemäß [www.avd.de](http://www.avd.de) in der 41. KW 2025 1,64 Euro (32. KW 1,71 Euro), bleifrei Super 95 – *Benzina senza piombo* – 1,71 Euro (1,69 Euro).



Symbolbild

## Hohe Strafen gegen Eni, Esso, Ip, Q8, Saras und Tamoil

ps. Die italienische Kartellbehörde *AGCM* hat gegen diese sechs großen Mineralölunternehmen Strafen mit einem Gesamtbetrag von 927 Millionen Euro verhängt. Von Anfang 2020 bis Mitte 2023 hätten diese Unternehmen Absprachen getroffen, u. a. über die gesetzlich vorgeschriebene Biokomponente, und so Preise koordiniert bzw. zeitgleich erhöht. Es handle sich um die wichtigsten in Italien tätigen Mineral-

ölkonzerne mit Ausnahme von Iplom und Repsol. Das Verfahren war aufgrund der Beschwerde eines *Whistleblowers* eingeleitet worden. Die Biokomponente ist ein erheblicher Teil des Kraftstoff-Endpreises. Wenn große Anbieter diese Komponente gemeinsam kalkulieren, steigen die Preise gleichmäßig bei allen Marken. Die Verbraucher können also durch einen Wechsel nicht mehr sparen.

## WIRTSCHAFT/POLITIK/ALLTAG

## Wechsel des Strom- und Gasanbieters innerhalb von 24 Stunden

ps. Laut EU-Richtlinie 2019/944 über gemeinsame Vorschriften für den Elektrizitätsbinnenmarkt müssen die Mitgliedstaaten sicherstellen, dass der Lieferantenwechsel für Endkunden spätestens ab dem 1. Januar 2026 innerhalb von höchstens 24

Stunden an einem Werktag abgeschlossen wird. Allerdings läuft sowohl in Deutschland auch in Italien die technische Umsetzung erst an und wird voraussichtlich erst im Laufe des Jahres 2026 vollständig greifen. Für die technische Einführung und

Überwachung ist die italienische Regulierungsbehörde *ARERA* zuständig.

### So soll es funktionieren

Ein Wechsel soll innerhalb eines Tages möglich sein, egal ob Strom oder Gas.

Der Kunde muss nur den neuen Vertrag schließen, die technische Umschaltung erfolgt automatisch. Es soll keine Überschneidung oder Doppelabrechnung mehr geben.

### Zweitwohnungen

Diese neue Regelung gilt auch für Zweitwohnungen oder Ferienhäuser. Für Eigentümer von Ferienwohnungen, die ihren Strom- oder Gasvertrag oft nur saisonal nutzen, kann die Reform spürbare Vorteile mit sich bringen, wenn in der Praxis alles gut funktioniert:

- Schnellere Aktivierung bei Wiederinbetriebnahme: Wenn eine Ferienwohnung im Frühjahr wieder genutzt wird, kann der Vertrag binnen 24 Stunden reaktiviert oder auf einen günstigeren Tarif umgestellt werden.
- Einfacherer Anbieterwechsel aus dem Ausland: Der Wechsel kann vollständig online abgewickelt werden – ohne

Bis Ende 2026 muss ein Wechsel des Strom- und Gasanbieters innerhalb von 24 Stunden abgeschlossen sein. Da Energieunternehmen ihre Arbeitsabläufe und Managementprozesse grundlegend überarbeiten müssen, bleibt abzuwarten, ab wann ein Wechsel reibungslos innerhalb von 24 Stunden funktionieren wird.

italienische Steuernummer des Bevollmächtigten oder Papierformular.

- Risiko falscher Rechnungen verringern: Ablesedaten und Vertragswechsel sollen in einer gemeinsamen Plattform synchronisiert werden, was die Zahl der Streitfälle reduziert.

### Vertrag mit niedriger Grundgebühr

Wer aber auch während seiner Abwesenheit Strom benötigt, zum Beispiel für ein elektronisches Sicherungssystem oder Klimatisierungsgerät, wird den Strombezug nicht unterbrechen können. Jedenfalls besteht künftig die Möglichkeit, den Anbieter schnell zu wechseln. Das wird in

der Regel dann kostengünstiger, wenn in einen Tarif mit niedrigerer Grundgebühr gewechselt wird, da Zweitwohnungen meist einen niedrigeren Grundverbrauch haben.

Wer seine Kundendaten bereits online verwaltet, wird beim schnellen Wechsel automatisch profitieren, wenn denn alles funktioniert.

Das Vergleichsportal *facile.it* glaubt, dass die neue Regelung im besten Fall zu einer Reduzierung der Rechnungen um 10 bis 15 % führen könnte. Manche Experten meinen, dass die Preise auch steigen könnten, da die Versorger wegen dieser Umstellung investieren müssen.

## Noch die Ausnahme: Rauchverbote im Freien

ps. Schon seit vielen Jahren gilt in Innenräumen wie Restaurants, Bars und Büros ein striktes Rauchverbot. Nun greifen immer mehr Städte auch im Freien durch – mit Mailand als Vorreiter. Noch sind Rauchverbote im Freien die Ausnahme, aber sie werden zunehmend häufiger und eher strenger.

### Mailand: Rauchen fast überall verboten

Seit Anfang 2025 ist das Rauchen in Mailand auf allen öffentlichen Flächen im Freien untersagt. Erlaubt ist es nur noch, wenn man mindestens zehn Meter Abstand zu anderen Personen hält. Ziel ist es, Luftverschmutzung und Feinstaubbelastung zu verringern.

Die Stadt zieht eine positive Zwischenbilanz: Viele Bürger halten sich an das Verbot, Verstöße werden mit 40–240 Euro Bußgeld geahndet. E-Zigaretten sind aber bislang ausgenommen.

### Turin, Rom und Neapel

Turin hat schon 2024 ein Rauchverbot im Freien eingeführt, wenn sich andere Personen im Umkreis von fünf Metern befinden. In Rom darf in Parkanlagen und Gärten nicht mehr geraucht werden, eine Ausweitung auf Straßen wird vorbereitet. Neapel verbietet das Rauchen in Parks, wenn Kinder oder Schwangere anwesend sind. In Bozen gilt seit 2023 ein Rauchverbot in städtischen Parks.

### „Divieto di fumo in spiaggia“

Outdoor-Rauchverbote können Gemeinden mit kommunalen Verordnungen einführen. Die Geldbußen bei Verstößen sind unterschiedlich hoch. Der Badeort Bibione (Venetien) hatte das Rauchen am gesamten Strand bereits 2019 untersagt. Riccione und Cattolica folgten mit ähnlichen Strandverböten. Die Gemeinde Capri hat eine *Ordinanza* (Nr. 80/2024)

erlassen, wonach auf allen Stränden ein Rauchverbot gilt. Es gibt aber Ausnahmen für gekennzeichneten Raucherzonen. In manch anderen Gemeinden wird über Rauchverbote diskutiert.

Bei den Rauchverböten geht es nicht nur um die Gesundheit der Raucher und saubere Luft, sondern auch um weniger Müll und besseren Schutz für Nichtraucher.



Symbolbild

## Visit Italy gegen Undertourism: „99 % of Italy“

ps. Im Juni dieses Jahres startete *Visit Italy*, eine offizielle Tourismusplattform des italienischen Tourismusministeriums, die Initiative „99 % of Italy“ für nachhaltiges Reisen und gegen *Undertourism*. „99 % of Italy“ will Reisende dazu ermutigen, abseits der überlaufenen Hotspots wie Venedig, Rom, Florenz oder Cinque Terre zu reisen

– und stattdessen unbekanntere, authentische Regionen Italiens zu entdecken, die bislang wenig touristisch erschlossen sind.

### „Das Problem ist, wie wir ihn lenken“

Laut *Visit Italy* konzentriert sich der Tourismus aktuell auf nur 1 % der italienischen Orte, während die übrigen 99 %

oft übersehen werden, obwohl sie genauso reich an Geschichte, Kultur und Natur seien. Reisende sollen inspiriert werden, neue Wege zu gehen und authentisches Italien zu erleben. „Der Tourismus ist nicht das Problem – das Problem ist, wie wir ihn lenken“, sagt der Geschäftsführer Ruben Santopietro (<https://de.visititaly.com>).

## Rom: Freies WLAN auf Roms Plätzen

rsr. Rom will eine Smart City werden – und baut sein öffentliches WLAN-Netz aus. Bereits jetzt gibt es auf 26 Plätzen der italienischen Hauptstadt kostenlose Hotspots, unter anderem am Campidoglio-Platz, an der Porta San Giovanni oder der Piazza Vittorio Emanuele II, dem größten Platz der Stadt. Weitere Zugänge sollen im Laufe des Oktobers an 22 Orten, wie

der Piazza Risorgimento, Piazza Don Giovanni Minzoni oder an der Via Roberto Morra di Lavriano, freigeschaltet werden. Dabei wurden insgesamt 280 WLAN-6-Zugangspunkte eingerichtet, die Geschwindigkeiten von bis zu 300 Mbit/s bieten sollen. Auch für die U-Bahn-Linien A, B und C wird an einem freien Internetzugang gearbeitet.



Symbolbild

## Südtirol: Hunde-Taxe für Urlauber

rsr. Tourismusabgabe kommt vor die Hunde: Die Südtiroler Landesregierung plant die Einführung einer neuen Steuer für Hunde von Urlaubern, die ab 2026 gelten soll. Mit dem Geld sollen Mittel für

die Straßenreinigung und die Einrichtung von Hundeparks gesammelt werden. Der Vorschlag, der noch das Gesetzgebungsverfahren durchlaufen muss, sieht Gebühren von 1,50 Euro pro Tag und Hund vor. Die

Verpflichtung sowohl für Einheimische als auch für Urlauber, Exkremente ihrer Tiere aufzusammeln, bleibt bestehen. Bei Nichtbeachtung drohen hier Geldstrafen zwischen 200 und 600 Euro.

## Kurznachrichten: Franziskustag als Feiertag wieder eingeführt

ps. Der Franziskustag, *San Francesco – festa nazionale del 4 ottobre*, wird zum 4. Oktober 2026 wieder als nationaler Feiertag eingeführt. Der Tag soll neben seiner religiösen Bedeutung auch ein Symbol für Frieden und ökologische Verantwortung sein.

**Meloni 1000 Tage im Amt:** Die Urteile über die Regierung Meloni fallen unterschiedlich aus. In Bezug auf die für italienische Verhältnisse lange Regierungsdauer wird ihr allgemein Respekt gezollt. Auch die Umfragewerte lassen erwarten, dass sie eine Legislaturperiode durchhalten wird.

**Kampf gegen Verbreitung intimer Bilder:** Es geht um strengere Strafen und mehr Opferschutz insbesondere in Fällen, in denen eine Tat von jemandem begangen wird, der zuvor eine Beziehung mit dem Opfer hatte. Praktisch gesehen ist es aber schwierig, gegen die Internetseitenbetreiber vorzugehen, wenn sie vom Ausland her agieren.

**Carlo Acutis heiliggesprochen:** Es handelt sich um einen italienischen Jugendlichen, verstorben im Jahr 2006, der durch seinen Glauben und seine Leidenschaft für Computer bekannt und Anfang Sep-

tember heiliggesprochen wurde. Er wird in den Medien als erster „Digitaler Heiliger“ – „santo del digitale“ – der katholischen Kirche bezeichnet.

**Armani gestorben:** Giorgio Armani, der berühmte italienische Modedesigner, ist im September dieses Jahres im Alter von 91 Jahren in Mailand gestorben. Die deutsche Ausgabe der *Vogue* bezeichnet ihn als „einzigartigen Designer“ und als „Meister des guten Geschmacks“. Er habe das Stilempfinden mehrerer Generationen geprägt.

**Schwere Unwetter im Norden:** Im September haben schwere Unwetter in den Regionen Piemont, Ligurien und Lombardei große Schäden verursacht. Auch Urlaubsregionen wie die Toskana und die Insel Elba wurden von Unwettern getroffen. Eine vermisste deutsche Touristin wurde einige Kilometer entfernt von ihrem Campingplatz tot aufgefunden.

**Experimente mit der Viertagewoche:** Laut Medienberichten probieren bekannte italienische Unternehmen wie Essilor Luxottica, Lamborghini und Intesa Sanpaolo die Viertagewoche bei gleichbleibendem Lohn aus.

### Feiertage – *giorni di festa* – und Schulferien – *vacanze scolastiche* – im November und Dezember 2025

#### Überregionale Feiertage

- Samstag, 1. November 2025: Allerheiligen – *Ognissanti o Tutti i Santi*,
- Montag, 8. Dezember 2025: Mariä Empfängnis – *Immacolata Concezione*,
- Donnerstag, 25. Dezember 2025: Weihnachten – *Natale*,
- Freitag, 26. Dezember 2025: Stefanstag – *Santo Stefano*,
- Donnerstag, 1. Januar 2026: Neujahr – *Capodanno*,
- Dienstag, 6. Januar 2026: Heilige Drei Könige – *Epifania*.

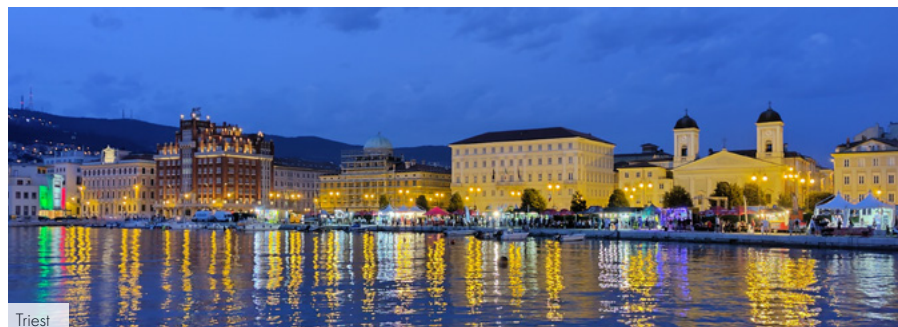
#### Lokale Feiertage

- Montag, 3. November 2025: *San Giusto* (Hl. Justus), Triest (Friaul-Julisch Venetien)
- Samstag, 6. Dezember 2025: *San Nicola* (Hl. Nikolaus), Bari (Apulien)
- Sonntag, 7. Dezember 2025: *Sant'Ambrogio* (Hl. Ambrosius), Mailand (Lombardei)

#### Weihnachtsferien – *Vacanze natalizie*

Je nach Region unterschiedlich beginnen die Weihnachtsferien meist am 22. oder am 23. Dezember 2025 und enden regional unterschiedlich spätestens am 5., 6. oder 7. Januar 2026.

Die Aufzählung ist ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Geschäfte sind an lokalen Feiertagen meist geschlossen.



Triest

## UNTERNEHMUNGEN

**Auf den Skipisten: Helmpflicht für alle, auch für Erwachsene**

ps. Bis zur Saison 2024/25 gab es eine gesetzliche Helmpflicht nur für Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren – bei Verstoß drohten Bußgelder sowie in schweren Fällen sogar der Entzug des Skipasses.

Ab der Saison 2025/26 wird die Helmpflicht – *obbligo del casco* – auf alle Altersgruppen ausgeweitet – also für jeden Ski-, Snowboard- und Schlittensportler auf offiziellen Pisten. Wiederholungstäter müssen mit einer Geldbuße (bis circa

200 Euro) und möglichem Skipassentzug (1–3 Tage) rechnen.

Nebenbei sei auch auf die seit ein paar Jahren geltende Pflicht für Nutzer italienischer Skipisten hingewiesen, eine gültige Privathaftpflichtversicherung zu besitzen und diese auch nachweisen zu können. Sollte ein entsprechender Versicherungsschutz nicht bestehen, kann bei Kauf des Skipasses eine zusätzliche Tagespolice abgeschlossen werden.



Madonna di Campiglio – Manuel Righi/wikimedia

**Alkohol auf Skiern**

Seit dem Gesetzesdekret Nr. 40/2021 („Sicurezza nelle discipline sportive invernali“) gilt auf Skipisten folgende Alkoholgrenze: 0,5 ‰ Blutalkohol – identisch mit dem Straßenverkehr.

Die Polizei (*Carabinieri, Polizia di Stato, Guardia di Finanza*) und die örtlichen Ordnungskräfte dürfen auf der Piste Atemtests durchführen. Geldbußen können von circa 250 Euro bis über 1 000 Euro betragen (abhängig vom Promillewert).

**Madonna di Campiglio:****Zahl der Tageskipässe beschränkt**

Dabei geht es um den Zeitraum zwischen Weihnachten und Neujahr und während des Karnevals. Nicht davon betroffen sind Saisonskipässe und Mehrtageskarten. Mit der Beschränkung will man u. a. auch von Influenzern verursachte Touristenscharen mit einer Kapazitätsgrenze in den Griff bekommen.

**Valpolicella: Neues Erlebniszentrum im Weingut Masi**

rsr. Kunst und Wein in der Heimat des Amarone: Das Weingut Masi hat ein neues Erlebnis-, Produktions- und Wein-tourismuszentrum eröffnet. Das Monteleone21 ist nicht nur Produktionsstätte des 1772 gegründeten Weinguts, sondern auch Kunstmuseum und Veranstaltungsort für Aktivitäten und Konferenzen rund um das Thema Wein. Architektonisches Zentrum ist eine kreisrunde Piazza von

mehr als 1 000 Quadratmetern, die von einer Betondecke überspannt wird. Sie soll sich zum zentralen Treffpunkt für Weinliebhaber in der Region entwickeln. Geplant sind auch regelmäßige Kunst-Events. Zur Eröffnung zeigt der Videokunst-Pionier Fabrizio Plessi seine Installation „Die Seele des Amarone“, die ein Jahr lang für die Öffentlichkeit zugänglich ist.



Cantina Masi – [www.masi.it](http://www.masi.it)

## AUFGELESEN

**Giorgia Meloni: „la Merkel italiana“?**

ps. Wenn deutsche und ausländische Medien anfangen, Politikerinnen zu vergleichen, kommt immer mal wieder Angela Merkel heraus. Theresa May war „the British Merkel“, allerdings nur sehr, sehr kurz, bis sie über den Brexit stolperte. Ursula von der Leyen lief mancherorts unter dem Label „Merkels Erbin auf europäischer Bühne“, Annegret Kramp-Karrenbauer (AKK) als „Mini-Merkel“. AKK war nur kurze Zeit Parteivorsitzende und schaffte es gleich gar nicht ins Kanzleramt. Nunmehr soll Giorgia Meloni die italienische Merkel sein.

Dies findet man sowohl in der deutschen als auch in der italienischen Presse. Dabei ist völlig klar, dass sich diese Bezeichnung nicht auf den Inhalt der jeweiligen Politik beziehen kann, sondern auf die Vorgehensweise, die Art und Weise, staats-tragend, kontrolliert, nüchtern und ohne groß aufzufallen zu regieren (wobei es bei Meloni schon einige Ausreißer gab). Merkel hielt ihre männlichen Kollegen klein, bei Meloni steht dafür der polterhafte Salvini.

Merkel hat als Kanzlerin 16 Jahre lang überlebt, Meloni ist erst im dritten Jahr.

Aber Regierungsjahre zählen in Italien gleich mehrfach, betrachtet man den sehr schnellen Verschleiß italienischer Regierungen.

Merkel sagte „Sie kennen mich“ und hatte als symbolhaftes Erkennungsmerkmal die Raute. Ob man schon die wahre Meloni kennengelernt hat? Meloni und ihre Partei haben die „fiamma tricolore“ – die dreifarbige Flamme, ein faschistisches Traditionszeichen. Es bleibt die Frage offen, ob sie nicht irgendwann von Meloni hervorgeholt und zum Symbol ihrer künftigen Politik werden wird ...

## SPANIEN

## KLIMA UND UMWELT

## Nach den Waldbränden, vor den Herbststürmen: Handlungsbedarf

ps. Über den September 2025 vermeldete das Umweltministerium: „Die Temperaturen lagen über dem Normalwert, insbesondere im Osten der Halbinsel und auf den Archipelen, während sie im Westen der Halbinsel eher jahreszeitlich bedingt waren. Die Niederschlagsmenge erreichte nur 57 % des Normalwerts. Dennoch kam es Ende des Monats in Teilen der Mittelmeerhalbinsel und auf den Balearen zu sintflutartigen Regenfällen.“

Dieser nur scheinbare Widerspruch zwischen einer sehr geringen Niederschlagsmenge und sintflutartigen Regenfällen ist nicht mehr neu und dürfte zu einer alljährlichen Begleiterscheinung werden.

**Die Deutsche Botschaft warnt**

Gemäß Botschaft stellt sich die Situation wie folgt dar: „Insbesondere am Ende des Sommers kommt es in vielen Landesteilen häufig zu wolkenbruchartigen Regenfällen, die die im Sommer ausgetrocknete Erde nicht aufnehmen kann. Die überall an der Küste vorzufindenden „ramblas“ (Flussbetten) können sich dann unter Umständen in kürzester Zeit zu reißenden Flüssen entwickeln. Starkregenperioden können auch in Spanien in allen Landesteilen häufiger auftreten. Am Mittelmeer kann es zu vereinzelt schweren Herbst- und Winterstürmen bis hin zu sogenannten „Medicanes“ kommen. Die Kanarischen Inseln können insbesondere im Frühjahr und Herbst von schweren Stürmen getroffen werden.“

Ende September gab es in der Region Valencia Starkregen, der u. a. zu Überschwemmungen führte. Im Küstengebiet

kam es zu Strom-, Zug- und Straßenausfällen sowie Schulschließungen in mehreren Gemeinden.

Umgangssprachlich spricht man im Herbst bei Starkregen am Mittelmeer von der *gota fría*, dem „kalten Tropfen“. Fachleute nennen dasselbe Phänomen *DANA* – *Depresión Aislada en Niveles Altos*. Dabei trifft ein abgetrenntes Kaltluftgebiet in großer Höhe auf feuchtwarme Mittelmeerluft – eine explosive Mischung, die in kurzer Zeit extreme Niederschlagsmengen auslösen kann.

*Medicanes* – *Mediterranean Hurricanes* – sind Stürme mit tropischen Eigenschaften. Sie entstehen, wenn sich über dem aufgewärmten Mittelmeer ein kräftiges Tiefdruckgebiet bildet und dies zu starken Winden, spiralförmigen Wolkenstrukturen und heftigen Regenfälle führt.

**Ursachen der Waldbrände**

Tausende Landbewohner mussten ihre Häuser verlassen, mehr als 350 000 Hektar Land sind verbrannt, mehrere Menschen starben. Besonders betroffen waren Galicien, Kastilien-León, Andalusien und Katalonien. Nach Angaben des Umweltministeriums gilt rund die Hälfte der Feuer als mutmaßliche Brandstiftung, häufig ausgelöst durch Fahrlässigkeit bei Feldarbeiten, aber auch vorsätzlich, etwa zur illegalen Landnutzung oder aus Rache-motiven. Die Feuerwehr beklagt unzureichende Mittel und Personalmangel, während Experten vor einem gefährlichen Zusammenspiel aus Klimawandel, ausgetrockneten Böden und menschlichem Fehlverhalten warnen. In vielen Regionen

„Die Politik ist gefragt“, ist die oftmals geäußerte Meinung. In Bezug auf Immobilienbesitz ist vor allem der Eigentümer gefragt, damit die Immobilie unbeschadet durch Schlechtwetterperioden kommt. Ausländer lassen sich von Waldbränden und Unwettern nicht verunsichern und kaufen auch dieses Jahr mehr Immobilien als letztes Jahr (hochgerechnet).

fordern Bürgerinitiativen nun strengere Kontrollen, härtere Strafen und eine nationale Strategie zur Wiederaufforstung.

**Wie soll Spanien auf den Klimawandel reagieren?**

*El Mundo* sieht das eigentliche Problem in der zersplitterten Verwaltung. Niemand übernehme Verantwortung. Spanien benötige einen Staatspakt für eine landesweite Organisation, die im Dienste des Gemeinwohls, der Effizienz und der Zusammenarbeit stehen solle, nicht der Identität. Für *El País* steht fest: „Unsere Städte müssen sich auf Sommer mit bis zu 50 Grad vorbereiten – und auf Nächte, die nicht mehr abkühlen.“ Der Umweltökonom Antxon Olabe fordert einen „politischen Kraftakt“ und eine neue urbane Klimapolitik.

Die Regionalzeitung *Levante* aus Valencia spricht nach den Fluten Ende September von einem „Déjà-vu in Braun und Grau“. Binnen Minuten verwandelten sich die *ramblas* wieder in Sturzbäche, „weil Prävention noch immer im Papierkorb der Zuständigkeiten liegt“.

## IMMOBILIEN

## Bezahlung der Einkommensteuer auf die Eigennutzung

ps. Die Tabelle auf der folgenden Seite betrifft die Bezahlung der Einkommensteuer für Zweitwohnungsbesitzer (*no residente*), die ihre Wohnung oder ihr Haus selbst nutzen und nicht vermieten.

Alternative: Wer dies nicht selbst erledigen will, kann ein Beratungsbüro vor Ort beauftragen, das die Abgabe der Einkom-

Am 31. Dezember 2025 läuft für Zweitwohnungsbesitzer (*no residente*), die ihre Wohnung oder ihr Haus selbst nutzen und nicht vermieten, die Frist für die Abgabe der EST-Erklärung gemäß *modelo 210* und für die Bezahlung der Einkommensteuer für das Jahr 2024 ab.

mensteuererklärungen und die Bezahlung anbietet. Zum Nachweis der Bezahlung

lassen Sie sich die Quittung der Bank oder der Behörde geben.

### „Entidades bancarias colaboradoras“

Es gibt eine offizielle Liste von „entidades bancarias colaboradoras“ (Banken, Sparkassen, Genossenschaftsbanken), die mit der *Agencia Tributaria* zusammenarbeiten. Diese Banken sind berechtigt, Steuerzahlungen entgegenzunehmen. Dies gilt z. B. auch für die Ausgabe einer *NRC – Número de Referencia Completo*. Die Nummer ist in das Formular 210 einzutragen und dient als Zahlungsnachweis.

### Im Falle der Vermietung: Option für einmalige Abgabe der ESt-Erklärung

Ab dem Steuerjahr 2024 gibt es die Option für nichtresidente Vermieter, nur einmalig eine ESt-Erklärung abzugeben, und zwar bis zum 20. Januar des Folgejahres (also „anual“ statt „trimestal“). Dies bedeutet weniger Bürokratie und nur eine Zahlung pro Jahr statt der vierteljährlichen Abgabe und Bezahlung. Allerdings ist die Frist sehr kurz bemessen.

| Einreichung                      | Zahlungsweise                | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Papierform (ohne Zertifikat)  | Zahlung in Spanien           | Formular online ausfüllen („Predeclaración“), PDF ausdrucken, unterschreiben und bei einer kooperierenden Bank in Spanien einreichen und bezahlen, Bankbestätigung mit der NRC.                                                                                                                                         |
|                                  | Zahlung aus dem Ausland      | Formular online, siehe oben, „Pago desde el extranjero“ auswählen, dann Überweisung auf erwähntes AEAT-Konto mit Zahlungscode – „Identificador de pago“, Zahlungsnachweis ausdrucken und mit dem ausgefüllten Formular per Post an: AEAT, Oficina Nacional de Gestión Tributaria, C/Lérida 32–34, 28020 Madrid – España |
| 2. Elektronisch (mit Zertifikat) | Zahlung über Bank (NRC)      | Formular online ausfüllen und versenden mit Zertifikat; Zahlung über kooperierende Bank mit Referenznummer (NRC).                                                                                                                                                                                                       |
|                                  | Zahlung per SEPA-Lastschrift | Grundsätzlich möglich, entbindet aber nicht von der jährlichen Abgabe dieser Einkommensteuererklärung                                                                                                                                                                                                                   |

„Zertifikat“ = in Spanien anerkanntes elektronisches Zertifikat – „certificado electrónico reconocido“

AEAT = *Agencia Estatal de Administración Tributaria* (staatliche Finanzbehörde)

NRC = *Número de Referencia Completo* (Nummer dient der Zuordnung der Zahlung, bei Zahlung aus dem Ausland aber Zahlungscode – *Identificador de pago*)

Lastschrift = „domiciliación bancaria“

## Nicht-EU-Ausländer: Recht auf Werbungskostenabzug

ps. In Spanien wird u. a. im steuerlichen Bereich ein Unterschied zwischen EU-Bürgern und Nicht-EU-Bürgern gemacht. Gemäß den bisherigen Vorschriften durften Nicht-EU-Bürger im Falle einer Vermietung keine Werbungskosten geltend machen.

Sie mussten also die Bruttoeinnahmen versteuern, ohne jegliche Berücksichtigung von Kosten. Dem hat der Oberste

Gerichtshof im Sommer ein Ende bereitet und entschieden, dass Nicht-EU-Residenten, die Immobilien in Spanien vermieten, die gleichen Abzüge für Ausgaben geltend machen dürfen wie Residente oder EU-Residente.

Das Gericht erklärte, dass es mit EU-Recht (Artikel 63 AEUV) unvereinbar wäre, Nicht-Residenten diese Abzüge – *gastos deducibles* – zu verwehren.

Gemäß Artikel 63 Absatz 1 AEUV dürfen der Kapitalverkehr und die Zahlungen weder zwischen den Mitgliedstaaten noch zwischen Mitgliedstaaten und Drittstaaten beschränkt werden.

Dies gilt auch für indirekte steuerliche Benachteiligungen.

Durch diese Entscheidung wird die Vermietung einer Immobilie auch für Nicht-EU-Bürger merklich lukrativer.

## Ibiza: Exemplarische Strafe für illegale Vermietung

rsr. Exempel statuiert: Die Stadtverwaltung von *Santa Eulària des Riu* hat eine Geldstrafe in Höhe von 205 000 Euro verhängt – für die Umwandlung einer Wohnung in eine Ferienunterkunft. Die betroffene Immobilie im Stadtzentrum

wurde im Sommer für Touristen über digitale Plattformen angeboten, ohne dass es dafür eine Genehmigung gab.

Mit der Strafe will die Stadt die illegale Vermietung von Ferienwohnungen auf Ibiza bekämpfen und sicherstellen, dass

der ansässigen Bevölkerung ganzjährig mehr Wohnungen zur Verfügung stehen. Die Höhe der Geldbuße richtete sich am Wert der Immobilie aus. Laut Gesetz kann sie bis zu 32,5 Prozent des Wertes betragen.

## Weniger Ferienwohnungen registriert

rsr. Antrag abgelehnt: Seit Einführung der Registrierungspflicht für Ferienwohnungen in Spanien wurde die Hälfte der Anträge nicht genehmigt. In den Monaten Juli und August war die Antwort der zuständigen Behörden in 34 529 Fällen ein „No“.

Laut Angaben des Wohnungsbauministeriums ist diese Zahl doppelt so hoch wie im gesamten ersten Halbjahr, als diese Erhebung noch freiwillig war. Die Regierung wertet den Start als ein Erfolg und

hofft, dass das Register in den kommenden Wochen „die Entfernung Tausender illegaler Inserate auf digitalen Plattformen ermöglichen wird“. Die meisten abgelehnten Anträge kommen aus Andalusien. Mehr als jeder zweite wurde hier abschlägig beschieden.

### Málaga: Keine neuen Lizenzen

Schluss mit touristischer Nutzung von Wohnraum: Eine Woche, nachdem das Moratorium für touristische Vermietun-

gen in einer Reihe von Wohnvierteln von Málaga beschlossen wurde, hat das Rathaus das Verbot auf das gesamte Stadtgebiet auszuweiten. In den kommenden drei Jahren wird es daher in ganz Málaga keine neuen Lizenzen für Ferienwohnungen geben. In der Zwischenzeit soll eine neuer Stadtentwicklungsplans ausgearbeitet werden, mit dem Ziel, die „Wohnnutzung und die touristische Nutzung in ihrer ganzen Ausdehnung und Komplexität“ zu regeln.

## Engel & Völkers: Nachzahlungen an die Sozialversicherung?

ps. Es ist nicht außergewöhnlich, dass im Finanz- und Immobilienvermittlungsbereich mit tatsächlich selbständigen (in Spanien werden Selbständige generell als „autónomos“ bezeichnet) oder eben mit scheinselfständigen Vermittlern zusammengearbeitet wird.

In Spanien haben Engel & Völkers-Firmen zumindest teilweise mit Scheinselbstständigen gearbeitet und keine Sozialabgaben bezahlt. Dies ergibt sich aus allerdings noch nicht rechtskräftigen Gerichtsentscheidungen.

In Barcelona verhängte die *Inspección de Trabajo* wegen systematischer Nutzung sogenannter Scheinselbstständigkeiten und dem Verschleiern von Arbeitsverhältnissen,

eine Strafe von 16 Millionen Euro gegen Engel & Völkers verhängt. Es geht um hunderte Vermittler.

Der *Tribunal Superior de Justicia der Comunidad Valenciana* hat laut mehreren Medienberichten eine Sanktion in Höhe von 6,4 Millionen Euro gegen Engel & Völkers bestätigt, da der Einsatz von „falsos autónomos“ (Scheinselfständigkeit) als systematisches Vorgehen eingeordnet wurde. Engel & Völkers bestreitet die Vorwürfe und hat Berufung eingelegt.

### „Nicht gegen die Holding gerichtet“

Die Zentrale in Hamburg betont außerdem, dass sich die Ermittlungen nicht direkt gegen die Holding richten. Dies trifft

zu, denn es gibt in Spanien ein großes Firmengeflecht mit einer Art Franchise- und Lizenzsystem und rechtlich selbständigen juristischen Personen und Gesellschaften. Dies ist auch unter dem Gesichtspunkt wichtig und von praktischer Bedeutung, als Kunden dieser spanischen Firmen rechtlich gesehen nur mit diesen Firmen vor Ort zu tun haben und in einem Haftungsfall auch nur diese Firmen vor Ort haften und nicht die Zentrale.

Abgesehen davon bürgt der Name Engel & Völkers nicht automatisch für Qualität. Vielmehr kommt es ganz entschieden auf die Arbeit des jeweiligen Vermittlers an. Auch bei diesem Unternehmen gilt es vor Ort genau hinzuschauen.

## Teneriffa: Neuer Stadtteil in Arona

rsr. „El Mojón“ wird Realität: Seit mehr als 30 Jahren schlummert in den Amtsstuben von Arona ein millionenschweres Stadtentwicklungsprojekt.

Jetzt ist die erste Phase des Bbauungsplanes vom Rathaus verabschiedet worden.

Demnach sollen auf einer Fläche von circa 2,5 Millionen Quadratmetern Wohnungen, Ferienapartments und Hotels, sowie Gewerbe-, Sport- und Freizeiteinrichtungen entstehen. Mit Investitionen in Höhe von rund zwei Milliarden Euro (inklusive

Infrastruktur), der Schaffung von 9 000 Wohnplätzen und Touristenbetten sowie 4 000 Arbeitsplätzen gilt „El Mojón“ als eines der bedeutendsten städtebaulichen Projekte Teneriffas.

## Proteste gegen Touristen, aber noch mehr Hotelbetten

rsr. Viele Städte in Spanien ächzen unter den Touristenanstürmen, dennoch sollen in den kommenden drei Jahren 775 neue Hotels mit 51 995 zusätzlichen Betten entstehen. Das entspricht einem Wachstum von 5,8 Prozent gegenüber dem aktuellen Bestand. Bei 59 Prozent des Angebots handelt es sich um Neubauten.

### Sevilla: Zahl der Luxusbetten verdoppelt sich

Die andalusische Metropole will bis 2026 die Zahl ihrer Luxus-Hotelbetten von derzeit 972 auf dann rund 2 000 mehr als

verdoppeln. Getragen wird dieses Wachstum vor allem durch die Sanierung historischer Gebäude wie die Umwandlung des Klosters San Agustín, der ehemaligen Polizeistation La Gavidia oder des Generali-Gebäudes an der Plaza Nueva. Insgesamt sollen so bis kommenden Jahres 15 neue Hotels in der Kategorie Luxus und Fünf Sterne entstehen.

### Balearen: Prämien für Ganzjahreshotels

Die Regierung der Balearen hat ein Pilotprojekt gestartet, um die ganzjährige

Öffnung von Hotels auf dem Archipel zu fördern. Der Plan basiert in erster Linie auf Prämien für Unternehmen, die ihrer Hotels das ganze Jahr lang öffnen. Voraussetzung ist, dass auch Zeitarbeitskräfte in Festanstellungen überführt werden. Ziel ist es, die Arbeitsplatzstabilität im Tourismussektor zu fördern und ein weniger saisonabhängiges Modell zu entwickeln. Auf dem Urlaubsarchipel endet die Saison für viele Häuser bereits Mitte bis Ende Oktober. Grund dafür sind nach Ansicht des regionalen Hotelverbandes vor allem fehlende Flugverbindungen.

## Immobilienpreise: Online-Artikel und -Berichte\*

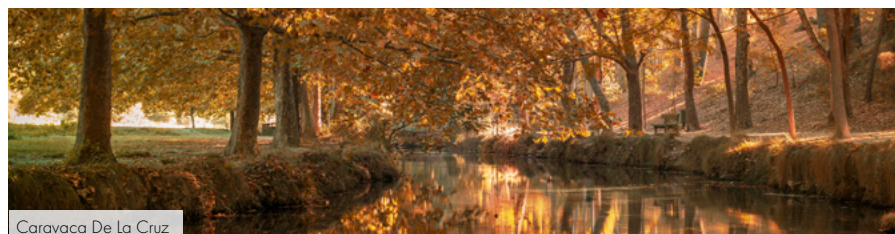
### Mehr Käufe durch Ausländer mit höheren Kaufsummen

www.notariado.org vom  
16. Oktober 2025

ps. Gemäß dem spanischen Notarskollegium stiegen die Eigenheimverkäufe durch Ausländer im Vergleich zum Vorjahr um 2 % und beliefen sich auf 71 155 Transaktionen. Von Ausländern durchgeführte Transaktionen machten 19,3 % der Gesamtverkäufe aus, ein etwas geringerer Anteil als im Jahr 2024 (20,3 %). Die

von Ausländern gezahlten Durchschnittspreise stiegen in den meisten Autonomen Gemeinschaften, mit besonders starken Anstiegen in der Gemeinschaft Madrid

(17,1 %), La Rioja (16,3 %), den Kanarischen Inseln (14,1 %), der Region Murcia (12,2 %) und Katalonien (10,9 %). Nach Nationalität betrachtet waren die Briten



Caravaca De La Cruz

mit 5 731 Transaktionen (8,1 % aller ausländischen Transaktionen) weiterhin Marktführer, dicht gefolgt von Marokko (7,9 %) und Deutschland (6,7 %).

#### **No-residentes geben mehr aus**

Nicht in Spanien ansässige Ausländer waren weiterhin die Gruppe, die die höchsten Preise zahlte, mit durchschnittlich 3 126 Euro/m<sup>2</sup>, verglichen mit 1 912 Euro/m<sup>2</sup> für in Spanien ansässige

Ausländer und 1 809 Euro/m<sup>2</sup> für Inländer. Anzumerken ist, dass Ausländer meist in allgemein teuren Regionen kaufen und nicht irgendwo im Landesinnern, sodass dies sehr verständlich erscheint. Teilweise könnte es daran liegen, dass allzu schnell ja gesagt und nicht über den Preis verhandelt wird oder der Wert des Objektes falsch eingeschätzt wird. Laut dem von der Bewertungsgesellschaft TINSA erstellten Immobilien-Index IMIE sind im

September Wohnimmobilien im Jahresvergleich um durchschnittlich 12,3 % im Wert gestiegen (tinsa.es).

\* Bitte beachten: Die Validität von Durchschnittspreisen, insbesondere von sogenannten Angebotspreisen, ist unterschiedlich und kann von der DSA generell nicht überprüft werden. Einen einfachen Zugriff auf Artikel haben Sie mit der Eingabe der zitierten Artikelüberschrift in eine der Internet-Suchmaschinen. Diese Artikel und Berichte sind kostenlos zugänglich.

## **E + D**

### **Sagrada Família: Begehbare Kreuz aus Schwaben**

ps. Für den Hauptturm („Jesus-Turm“) der Sagrada Família-Kirche in Barcelona wird ein begehbare Kreuz gefertigt, das 17 Meter hoch und 13 Meter breit sein und in Leichtbauweise aus Stahl und Glas (und ergänzenden Materialien) besteht.

Das Kreuz wird von der Firma Josef Gartner GmbH aus Gundelfingen an der Donau (bei Ulm im bayerisch-schwäbischen Raum) hergestellt. Mit dem Einbau des Kreuzes wird die *Sagrada Família* eine endgültige Höhe von 172,5 Metern erreichen

und das Ulmer Münster mit dem höchsten Kirchturm der Welt (ca. 161,5 m) ablösen. Der Kreuzaufbau soll Ende 2025 abgeschlossen sein. Die Einweihung ist für den 10. Juni 2026 vorgesehen, dem 100. Todestag von Antoni Gaudí.

### **Melitta: „The official coffee partner of Real Madrid“**

ps. Der Kaffeeröster ist seit diesem Sommer der offizielle Kaffeepartner von Real Madrid. Der Vertrag läuft über fünf Jahre. Im Rahmen der Zusammenarbeit wird Melitta Kaffee, Kaffeemaschinen sowie

Serviceleistungen liefern, etwa für das Stadion Bernabéu, das Trainingszentrum und Büros. Es sollen über 200 Kaffeemaschinen installiert werden.

Die Partnerschaft umfasst Marken- und Marketingaktivitäten sowohl für die Herren- als auch Frauenmannschaft. Trikotsponsor ist weiterhin die Fluggesellschaft Emirates.

### **Madrid: Antrittsbesuch von Merz bei Pedro Sanchez**

ps. Ministerpräsident Sanchez und Bundeskanzler Merz haben gemeinsam, dass beide unter innenpolitischem Druck stehen. Sanchez behauptet sich schon seit Jahren trotz einer instabilen Koalition. Merz dagegen muss erst noch zeigen, ob

er damit dauerhaft umgehen kann. Parteipolitisch stehen sich der Sozialist und der Christdemokrat nicht nahe. Es gibt mehrere Problemfelder. Sanchez weigert sich, Spanien auf das Fünf-Prozent-Ziel der NATO zu verpflichten.

Er will sehr viel stärker Druck auf Israel ausüben und wirft dem Land Völkermord im Gazastreifen vor. Bei der Migrationspolitik sieht Sanchez keinen so umfassenden Handlungsbedarf wie Merz.

## **VERKEHR**

### **E-Autos: Immer mehr Ladepunkte, aber viele nicht in Betrieb**

ps. Spaniens Ladeinfrastruktur wächst zwar, bleibt aber lückenhaft. Im III. Quartal 2025 wuchs die öffentliche Ladeinfrastruktur in Spanien um 8,8 % auf 52 107 Ladepunkte.

Dies entspricht 4 215 neu hinzugefügten Stationen. Weitere 14 643 Stationen sind zwar installiert, aber nicht betriebsbereit. Dadurch sind 22 % des installierten Netzwerks außer Betrieb.

#### **Wenige Schnellladepunkte**

Der Anteil der Schnellladepunkte (≥ 150 kW) ist laut dem spanischen Automobilver-

band ANFAC weiterhin gering: 5 119 Ladepunkte zählen bereits dazu – ein Zuwachs von 17 % gegenüber dem Vorquartal.

Gerade in den *zonas interurbanas*, insbesondere im Überlandverkehr, fehlt es an schnellen Ladestationen.

Generell ist die Installation von Ladestationen in Gebieten mit geringer Bevölkerungsdichte für viele Unternehmen nicht rentabel, so dass sich die Investitionen auf belebtere Orte konzentrieren, was große Lücken auf der Landkarte hinterlässt. ANFAC fordert beschleunigte Genehmi-

gungen, einheitliche Bezahl-Apps und mehr staatliche Koordination.

#### **„Echtzeitdaten zu Ladestationen“**

Die staatliche Plattform REVE (verwaltet von *Red Eléctrica*) bietet laut eigenen Angaben Echtzeitdaten zu Ladestationen, einschließlich Preis, Verfügbarkeit, Leistung – also eine zentrale Informationsquelle, die Zahlungs-/Betriebsdaten bündeln will. REVE verspricht: „Wenn Sie Ihre Reise in eine Region Spaniens planen, finden Sie die öffentlichen Ladestationen, die Ihren Bedürfnissen am besten entsprechen.“

## 2016: Notfalllicht V16 vorgeschrieben

ps. Ab dem 1. Januar 2026 müssen in Spanien zugelassene Fahrzeuge ein Notfalllicht V-16 mitführen; das Warndreieck darf dann nicht mehr verwendet werden. Unterschiedliche Meinungen gibt es in Bezug auf ausländische Fahrzeuge. Fahrzeuge mit Zulassungen aus anderen Staaten können übergangsweise noch das Warndreieck („triángulos“) führen und verwenden, stellt die Deutsche Botschaft in Madrid etwas vage fest. Viele spanische Medien berich-

ten, dass ausländische Fahrzeuge, die durch Spanien fahren, nicht verpflichtet seien, die neue V16-Leuchte zu besitzen, und zwar ohne zeitliche Einschränkung. Das klassische Warndreieck reiche aus. Es ist gut möglich, dass die spanische Verkehrsbehörde *DGT – Dirección General de Tráfico* – dazu noch Stellung nehmen wird und für ausländische Fahrzeuge eine Ausnahme vorsieht. Die deutsche Botschaft weist außerdem darauf hin, dass im Falle der An-

mietung von Fahrzeugen in Spanien darauf geachtet werden sollte, dass diese über das Notfalllicht verfügen.

### Wie viel kosten V16-Leuchten?

Die meisten zugelassenen V16-Leuchten liegen laut der Verbraucherschutzorganisation *OCU* zwischen 40 und 50 Euro. Bei billigeren Geräten sollte man vorsichtig sein, da sie möglicherweise nicht den Anforderungen entsprechen, so *OCU*.

## Mallorca: Ein Ticket für die ganze Insel

rsr. Ab Oktober können Einwohner und Touristen mit nur einer Karte alle öffentlichen Verkehrsmittel der Insel nutzen. Die *Tarjeta Única* gilt für Züge, U-Bahnen, Intercity-Busse (TIB) und die Stadtbusse von Palma (EMT). Sie kann an den Ausgabestellen von TIB und EMT beantragt werden. Was die Fahrten mit der neuen *Tarjeta Única* kosten, ist noch nicht bekannt.

Es wird aber erwartet, dass sie sich am Modell der *Intermodal*-Karte orientieren. Bei dieser hängen die Preise von der Art

des Abonnements und vom Nutzerprofil ab. Es gibt beispielsweise unbegrenzte 30-Tage-Abonnements für 20 Euro für

Schüler und Studenten und Abonnements für 7 Euro für Rentner, beide mit unbegrenzten Fahrten.



## 2027: Mit dem Nachtzug nach Barcelona?

rsr. Nachtzug statt Kurzstreckenflug: Ab 2027 will das Berliner Startup Nox Barcelona mit dem Nachtzug anfahren. Geplant sind unter anderem Verbindungen von Berlin, Hamburg, München und Frankfurt. Ziel sei es, eine „komfortable,

private und erschwingliche Alternative zu Kurzstreckenflügen innerhalb Europas anzubieten“.

Bis 2035 plant das Unternehmen die Anbindung von insgesamt 100 europäischen Städten. Die Preise sollen ab 79 Euro für

Einzelkabinen und ab 149 Euro für Doppelkabinen beginnen.

Das Angebot umfasst private Abteile in allen Kategorien mit Platz für Gepäck und teilweise mit Panoramafenstern ([www.noxmobility.com](http://www.noxmobility.com)).

## Kraftstoffpreise

ps. Auf den Kanarischen Inseln sind die Kraftstoffpreise – *precios de gasolina* – wegen der niedrigeren steuerlichen Belastung billiger als die unten aufgeführten Werte. Auf der Website <https://geoportalgasolineras.es/geoportal-instalaciones/Inicio> des

Ministeriums für den Ökologischen Wandel – *Ministerio para la Transición Ecológica* – ist eine Liste aller Tankstellen u. a. mit dem – wohl – niedrigsten und höchsten Preis zu finden. Darüber hinaus gibt es nichtoffizielle gewerblich betriebene

Internetportale wie [precioscombustibles.es](http://precioscombustibles.es) und [topgasolineras.es](http://topgasolineras.es). Diesel – *Gasóleo A* – kostete gemäß AVD in der 41. KW 2025 durchschnittlich 1,41 Euro (32. KW 2025 1,43 Euro), bleifrei Super – *gasolina sin plomo 95* – 1,48 Euro (1,49 Euro).

## POLITIK/WIRTSCHAFT/ALLTAG

## Ausweitung der Rauchverbote

ps. Die spanische Regierung hat im September einen Gesetzentwurf (*Anteproyecto de Ley del Tabaco*) gebilligt, der das Rauchen und Vapen in vielen bislang erlaubten Außenbereichen verbieten soll – z. B. auf Terrassen von Bars und Restaurants, in Bus-Haltestellen, bei Sportanlagen, Konzerten, Kinderspielflächen usw.

Der Entwurf behandelt elektronische Zigaretten, Shishas, Nikotintütchen und Tabakerhitzer gleich wie normale Zigaretten, was bislang in vielen Bereichen noch im Graubereich war.

Außerdem soll das Gesetz den Konsum durch Minderjährige ausdrücklich verbieten (nicht nur den Verkauf), die Werbung

und das Sponsoring für Tabakwaren verschärfen und den Verkauf von Einweg-Vapes untersagen. Der Entwurf muss noch das Parlament passieren. Es ist nicht ausgeschlossen, dass einzelne Vorschriften abgeändert oder gestrichen werden. Insbesondere die Gastronomie- und Tabaklobby ist gar nicht erfreut.

## Málaga: Verbot von Pferdekutschen

rsr. Abschied von Pferdekutschen: Málaga hat die 25 bestehenden Lizenzen für den touristischen Pferdekutschenverkehr entzogen. Die bei Urlaubern beliebte, jedoch von Tierschützern kritisierte touristische Aktivität ist damit in der Stadt faktisch verboten.

Ursprünglich sollten die Kutschen noch bis 2035 in Betrieb sein. Aus Tierschutzgründen habe man diese Erlaubnis nun zurückgenommen und die Schilder mit den reservierten Parkplätzen für Pferdekutschen in Cortina del Muelle, Paseo de los Curas und Avenida Cervantes entfernt. Die Kutscher erhalten für den Verlust ihres Arbeitsplatzes eine finanzielle Entschädigung.

## Marbella: Straßenkünstler unerwünscht

rsr. Nichts zu lachen für Karikaturisten: Die Stadtverwaltung von Marbella hat eine Verfügung erlassen, die Karikaturisten, Porträtisten und Malern ihrer Tätigkeit auf öffentlichen Straßen verbietet. Die Maßnahme sei notwendig, „um die Sicherheit zu gewährleisten, eine Überfüllung der Räume zu vermeiden und den Forderungen sowohl der Anwohner als auch des Handelssektors nachzukommen“, heißt es in einer Erklärung. Kritik an dem Erlass kommt erwartungsgemäß vom spanischen Karikaturistenverband.

Dort heißt es, „unsere Tätigkeit ist friedlich, nicht aufdringlich und nicht laut und bringt einen kulturellen Mehrwert, indem sie Promenaden und Freiflächen mit Leben erfüllt“. Der Verband fordert daher die Aufhebung des Verbots.



**Feiertage – Días festivos – und  
Schulferien – Vacaciones escolares  
– im November und Dezember 2025**

### Nationale – Días festivos

- Samstag, 1. November 2025:  
Allerheiligen – *Todos los Santos*,
- Samstag, 6. Dezember 2025: Tag  
der Verfassung – *Día de la Constitución*,
- Montag, 8. Dezember 2025:  
Mariä Empfängnis – *La Inmaculada Concepción*,
- Donnerstag, 25. Dezember 2025:  
Weihnachten – *Día de Navidad*,
- Donnerstag, 1. Januar 2026:  
Neujahr – *Año Nuevo*,
- Dienstag, 6. Januar 2026:  
Heilige Drei Könige – *Epifanía/ Reyes Magos*.

### Regionale und lokale Feiertage

- Mittwoch, 3. Dezember 2025:  
Tag von Navarra, *Día de Navarra*,
- Freitag, 26. Dezember 2025:  
Stephanstag – *Sant Esteve*  
(Katalonien, Balearn, Almería).

### Weihnachtsferien – Vacaciones de Navidad

Die Weihnachtsferien beginnen unterschiedlich je nach Autonome Gemeinschaft – *Comunidad Autónoma* – ab dem 20. Dezember 2025 und enden wiederum unterschiedlich am 6. oder 7. Januar 2026.

Aufzählung ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

## Neues Konzept für alte Straßen

rsr. Wiederbelebung historischer Straßen: Die Stiftung der Spanischen Eisenbahnen und die Generaldirektion für Straßen haben eine Vereinbarung zur Wiederherstellung historischer Straßen unterzeichnet. Ziel ist es, diese als Kulturerbe und touristische Attraktionen aufzuwerten. Die Initiative orientiert sich dabei am Modell der

*Vías Verdes* (<https://viasverdes.com>): Ehemalige Eisenbahnstrecken, die zu Rad- und Wanderwegen umgewandelt wurden. Als Pilotprojekt dient die Wiederherstellung eines Abschnitts der N-IV zwischen Almuradiel (Ciudad Real) und Santa Elena (Jaén), der sich über eine Länge von etwa 28,6 Kilometern erstreckt.

## Kurznachrichten: Starkes Bevölkerungswachstum

ps. Spanien verzeichnet weiterhin ein starkes Bevölkerungswachstum, das primär durch Zuwanderung (u. a. aus Lateinamerika und Marokko) getragen wird. Die neuen Arbeitskräfte füllen Lücken im Baugewerbe, in der Gastronomie, in der Pflege und Landwirtschaft. Jedoch gibt es zwischenzeitlich mehr Vorbehalte gegen das Ausmaß der Einwanderung. In Ballungsräumen wie Madrid, Barcelona, Valencia oder Málaga stoßen Wohnungsmarkt, Schulen und Gesundheitsdienste schon lange an Grenzen. Dagegen kann auf dem Land die schon vorhandene Infrastruktur dort erhalten werden, wo es diesen Zuwachs gibt.

**3 % Teuerung:** Die Verbraucherpreise stiegen laut vorläufigen Daten des Statistikamts *INE* im September im Jahresvergleich um 3,0 % (gegenüber 2,7 % im August).

**Sorge vor großflächigem Stromausfall:** Der Netzbetreiber *Red Eléctrica* meldet starke Spannungsschwankungen und hat Mitte Oktober die Energieaufsicht *CNMC* um Sofortmaßnahmen gebeten, um das Netz zu stabilisieren. Ursache seien vor allem instabile Einspeisungen aus Photovoltaik- und Windanlagen, die das ohnehin isolierte iberische Stromnetz empfindlich belasten.

**Weltspitze bei Organspenden:** Laut *ONT (Organización Nacional de Trasplantes)* gab es in Spanien 2 562 Organspenden. Laut dem *Global Observatory on Donation and Transplantation (WHO/ONT)* erreichte das Land 2024 eine Quote von 53,9 Spendern pro Million Einwohner – ein international unerreichter Spitzenwert. Es gilt die Widerspruchslösung.

## UNTERNEHMUNGEN

**Teneriffa: Hohe Strafen für Schwimmen mit Walen**

rsr. Teurer Spaß: Im Schutzgebiet Teno Rasca vor Teneriffa hat die Polizei Urlauber festgenommen, die mit Walen geschwommen sind. Die Gruppe war mit einer gemieteten Yacht in Europas einzigem Walschutzgebiet eingedrungen und ging inmitten der Herde von Bord.

Derartige Handlungen sind in der Walschutzzone ausdrücklich verboten. Aufmerksam wurde die Polizei durch ein Video in den sozialen Medien, das die illegale Aktion zeigte. Den Betroffenen droht nun eine Geldstrafe von bis zu 600 000 Euro.



Symbolbild

**Neue Strecken für den Al Ándalus-Zug**

rsr. Mit dem *Al Ándalus* von Madrid nach Sevilla: Anlässlich seines 40-jährigen Jubiläums macht der Luxus-Touristenzug im kommenden Jahr erstmals Madrid zum Ausgangs- oder Endpunkt seiner Fahrten. Die neue Route verbindet Kulturerbe, Gastronomie und Landschaften in einer Reise mit Zwischenstopps in Madrid, Aranjuez, Toledo, Cáceres, Mérida, Córdoba, Jerez, Cádiz und Sevilla. Erstmals werden so die autonomen Regionen Madrid, Castilla-La Mancha und Extremadura angefahren ([www.eltrenalandalus.com](http://www.eltrenalandalus.com)).



Ehemaliges Kloster La Trapa – wikimedia/Antoni Sureda

**Vier neue Festivals von internationalem touristischem Interesse**

rsr. In Spanien sind vier Feste zu Festivals von internationalem touristischem Interesse erklärt worden. Die Auszeichnung wird vom Tourismusministerium seit 1979 verliehen und soll Veranstaltungen „mit besonderem kulturellen Wert, tief verwurzelter Volkstradition und ausgeprägter touristischer Anziehungskraft“ ehren. Insgesamt gibt es in Spanien 86

Festivals dieser Kategorie, darunter der berühmte Karneval von Santa Cruz de Tenerife oder die Semana Santa in Sevilla. Die vier neu anerkannten Feste sind das Patronatsfest zu Ehren der Unbefleckten Empfängnis von Yecla (Murcia), die Karwoche in Badajoz (Extremadura), das Fest der Mauren und Christen in Murcia und die Karwoche in Baena (Córdoba).

**Mallorca: Trockensteinroute mit neuer Etappe**

rsr. Wanderweg verlängert: Die Trockensteinroute GR-221, Mallorcas wohl bekanntester Wanderweg, ist um eine Etappe reicher. Der neue Abschnitt führt über 13 Kilometer von Port d'Andratx zum ehemaligen Kloster La Trapa oberhalb

von Sant Elm. Damit verlängert sich der GR-221 mit seinen Varianten und Zugangsstrecken auf nun insgesamt 255,7 Kilometer. Die Hauptstrecke zwischen Port d'Andratx und Port de Pollença ist auf rund 150 Kilometer angewachsen.



## AUFGELESEN

**Igel: Arme-Leute-Essen oder Gourmetspeise?**

ps. In manchen spanischen Gegenden gelten Igel als Delikatesse. „Erizo a la brasa“ – „Gegrillter Igel“ – klingt jedoch für zartbesaitete Mitteleuropäer eher nach kulinarischer Mutprobe als nach Gourmetgenuss. In manchen spanischen Dörfern hat man die Stacheltiere jahrzehntelang als rustikalen Happen verehrt, bis der Tierschutz ein Machtwort sprach. Seitdem sind Igel offiziell geschützt, was sie aber nicht davor bewahrt, gelegentlich gejagt und „versehentlich“ auf dem Grill zu landen.

Es gibt auch noch galicische Seeigel, ebenfalls „erizo“ genannt. Der *erizo de mar* darf offiziell verzehrt werden, solange er aus nachhaltigem Fang stammt und die Fangzeiten eingehalten werden. In Galicien gelten die stacheligen Kugeln als Delikatesse, und zwar roh.

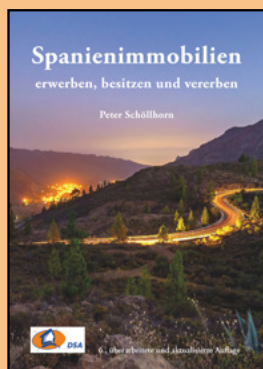
In älteren ländlichen Kochtraditionen Süddeutschlands, Böhmens und Thüringens wurde der Land-Igel bisweilen als „Wildbret des kleinen Mannes“ bezeichnet, also eher als Arme-Leute-Essen denn als Delikatesse angesehen, so zu-

mindest ChatGPT, das sich auf mehrere volkskundliche und ethnographische Quellen bezieht. Heutzutage ist der Igel in Deutschland streng geschützt und wird gemästet, damit er über den Winter kommt.

So bleibt die Frage offen: Wer ist der wahre Connoisseur – der Spanier, der den Igel als Delikatesse sieht, oder der Deutsche, der ihn einst nur als Arme-Leute-Essen kannte?

Jedenfalls: Den galicischen Seeigel könnte man mal probieren ...

Die Autoren unserer vielfach empfohlenen Ratgeber haben langjährige Erfahrung und informieren Sie kompetent, praxisbezogen und in verständlicher Form.



☐ **Spanienimmobilien erwerben, besitzen und vererben**

Peter Schöllhorn, 6. Auflage 2019, 136 Seiten,  
€ 10,00 (für Mitglieder € 5,00), ISBN 978-3-9805252-3-7.  
z. Zt. vergriffen, überarbeitete Neuauflage Herbst 2025.

Viele praktische Tipps und Informationen für den Immobilienerwerb, den Besitz, Erbschaften, den Weiterverkauf und Steuern.



☐ **Ferienimmobilien in Italien – Erwerb, Besitz, Verkauf und Steuern**

Doris Reichel, 8. Auflage 2021, 115 Seiten,  
€ 10,00 (für Mitglieder € 5,00), ISBN 978-3-9805252-1-3.

Hilfreiche Tipps und praktische Ratschläge machen das Buch unverzichtbar für alle, die sich in Italien engagieren wollen. Informiert wird über Kauf, Besitz, Weiterverkauf, Erbschaften, Bauen und die Besteuerung.



☐ **Frankreichimmobilien – Informationen und Praxiswissen für Käufer, Besitzer und Verkäufer**

Oliver Kirner und Katja Macor, 9. Auflage 2022, 120 Seiten,  
€ 10,00 (für Mitglieder € 5,00), ISBN 978-3-9805252-2-0

Es wird ausführlich informiert über die Immobiliensuche, Gebrauchthauskauf, Neubau, Erbrecht, Bauen und Instandsetzung und das Thema Steuern.

+ pauschal je Büchersendung € 2,- für Porto und Verpackung (ins Ausland € 4,-)

Bestellungen: Telefonisch 0761 / 55012 oder per Mail [info@dsa-ev.de](mailto:info@dsa-ev.de), per Fax 0761 / 55013 oder per Post.

## Antrag auf Mitgliedschaft

Bitte ankreuzen:

- ☐ Ja, ich möchte der Deutschen Schutzvereinigung Auslandsimmobilien e. V. beitreten (Jahresbeitrag € 235, bei Beitritt im IV. Quartal gilt der Beitrag auch für das folgende Jahr). Die Kündigung der Mitgliedschaft ist schriftlich mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten jeweils zum Jahresende möglich.

.....  
Ort, Datum, Unterschrift

Nach erfolgter Anmeldung haben Sie ein vierzehntägiges Rücktrittsrecht und können innerhalb dieser Frist ohne Angabe von Gründen die Mitgliedschaft schriftlich stornieren.

Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung.

Das gesetzliche Widerrufsrecht erlischt aber dann vorzeitig, wenn Sie als neues Mitglied vor Ablauf der Frist die Beratung der DSA in Anspruch genommen haben (§ 312d III BGB).