



Haus & Grund[®]
Düsseldorf und Umgebung

MEINE IMMOBILIE

Das Magazin für das private
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentum

TITELTHEMA

Wintertrends

Warm und wohnlich
durch die kalte Jahreszeit.

POLITIK & WIRTSCHAFT

Bundesfinanzhof hat entschieden

Die neue Grundsteuer ist
verfassungskonform. Was nun?

WEITERBILDUNG FÜR EIGENTÜMER

Wohnkosten- bericht 2025

Wohnen wird in NRW wegen steigender
Nebenkosten weniger bezahlbar



INHALT

POLITIK & WIRTSCHAFT

- 04 Bundesfinanzhof hat entschieden: Die neue Grundsteuer ist verfassungskonform.
- 06 Kommentar: Abschaffen
- 06 Bund der Steuerzahler NRW: Austausch verlief in großem Einvernehmen
- 08 Ein Vergleich von Einkommen und Mieten zwischen 2015 und 2024
- 12 Wohnen in NRW wegen steigender Nebenkosten weniger bezahlbar
- 14 Miete in Studierendenstädten über dem Bundesdurchschnitt
- 15 Gläser für den Dialog

DÜSSELDORF & UMGEBUNG

- 16 Weiterbildung & Beratung

18 Titelthema: **Wintertrends**

RECHT & STEUERN

- 26 Recht & Steuern: LBS-Special

STEUERN & FINANZEN

- 30 Welche Darlehensformen wirklich zu Ihnen passen
- 32 Grenzen von Maßnahmen
- 33 Hausschutz mit System

VERMIETEN & VERWALTEN

- 34 Vermietende Eigentümer haften gegenüber ihren Mietern
- 34 WEG-Urteile kurz gefasst
- 35 Bis Jahresende Beschlüsse im Grundbuch sichern
- 36 Winterdienst: Pflichten für Vermieter und Mieter
- 37 Ab 01.01.2026 gelten neue Pauschalen im sozialen Wohnungsbau sowie in NRW neue Mietobergrenzen
- 38 Eigenbedarfskündigung wegen Umbaus der eigenen Wohnung und beabsichtigter Veräußerung
- 40 Rechtsprechung kurz gefasst
- 41 Wohnungskündigung: Nur bei berechtigtem Interesse oder Unzumutbarkeit
- 42 Sie fragen – wir antworten

ENERGIE & TECHNIK

- 44 Wärmepumpen – eine Option für Mehrfamilienhäuser?

HAUS & GARTEN

- 46 Pflanzen sorgfältig auswählen
- 47 Weihnachtsbäckerei: Kleine Quarkstollen

RUBRIKEN

- 50 Impressum

ANZEIGEN

- 31 Rechtsanwälte // Steuerberater
- 38 Immobilien-Management // Immobilien-Vermittlung
- 46 Handwerk



EDITORIAL

Neue Regelungen für Vermieter

Das Thema Wohnen spielt auch im neuen Koalitionsvertrag zwischen CDU und Grünen eine große Rolle. Auf fünf Seiten werden die Ziele der Koalition für Düsseldorf zum Thema Bauen und Wohnen formuliert. Mehr als eine Seite davon beschäftigt sich mit der Ausweitung des Mieterschutzes. Bei unzulässiger Kurzzeitvermietung soll verstärkt mit Bußgeldbescheiden reagiert und der Leerstand von Immobilien systematisch angegangen werden. Drei weitere soziale Erhaltungssatzungen, die jede Modernisierung in einem Gebäude von einer Genehmigung der Stadt Düsseldorf abhängig machen, sollen implementiert werden. Dies erfolgt, ohne dass ausreichende Erfahrungen mit der jetzigen Erhaltungssatzung in Bilk vorliegen. Positiv ist allerdings zu bewerten, dass die Satzungen befristet eingeführt werden sollen und ihre Wirksamkeit in Bezug auf den Schutz von Bewohnern am Ende der Frist (fünf Jahre) überprüft werden soll. Gleichzeitig soll aktiv gegen Mietpreisüberhöhungen vorgegangen werden und auch Bußgelder nach § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes verhängen werden, wenn das Mietniveau mehr als 20 % über dem Mietspiegel liegt. Dazu soll eine Schnittstelle für Mieter geschaffen werden, um mögliche Mietpreisüberhöhungen direkt an die Wohnungsaufsicht zu melden. Zudem soll ein Fragenkatalog entwickelt werden, der direkt an die Mieter adressiert wird. Ferner sollen Wohngeld- und andere Sozialdaten mittels KI zu Fragen der Miethöhe und Überbelegung ausgewertet werden.

So sehr man Verständnis für das Interesse der Politik haben kann, Mieter vor missbräuchlichen Mietverhältnissen zu schützen, scheint das eigentliche Problem der hohen Mieten, nämlich hohe Nebenkosten und fehlende Bautätigkeit, mit dem nun vorgelegten Koalitionsvertrag nicht im Ansatz bekämpft werden zu können. Da wird viel Aufwand und Energie in die Jagd auf die Wenigen, die sich nicht an die Regeln halten, investiert, statt die Bautätigkeit zu fördern. ■

» Dr. Johann Werner Fliescher
Vorstand Haus & Grund Düsseldorf und Umgebung



AKTUELLES URTEIL

Bundesfinanzhof urteilt: Neue Grundsteuer ist nicht verfassungswidrig

Kurz vor Drucklegung dieser Zeitung am 10. Dezember 2025 hat der Bundesfinanzhof in drei Musterverfahren die Klagen abgewiesen und bewertet die neue Grundsteuer als nicht verfassungswidrig. Natürlich kann zum jetzigen Zeitpunkt eine abschließende Bewertung der Entscheidung und deren Auswirkungen noch nicht erfolgen.



Foto: nmann77/stock.adobe.com

DIE GRUNDSTEUER

Vor über 140 Jahren, am 21. Mai 1861, beschloss das preußische Abgeordnetenhaus nach mehrjährigen parlamentarischen Auseinandersetzungen und nach endlich erreichter Zustimmung der Ersten Kammer des Herrenhauses die Reformierung der Grund- und Gebäudesteuer.

Nach mehreren Reformen gab es dennoch viel Kritik an dem damaligen Bewertungssystem für die Grundsteuer. Schließlich wurden die Werte in den neuen Bundesländern nach Einheitswerten aus dem Jahr 1935, in den alten Bundesländern nach Einheitswerten aus dem Jahr 1964 berechnet. Das führte zu einer nicht gleichheitsgerechten Bewertung aller Immobilien. Dies nicht nur, weil die Werte zum Zeitpunkt der

Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts fast 40 Jahre lang nie aktualisiert wurden, sondern auch, weil zwischen den unterschiedlichen Bewertungsstichtagen bei den neuen und den alten Bundesländern rund 30 Jahre lagen (Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018, Aktenzeichen: 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12).

GESCHICHTE DER REFORM

Nach dieser Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts musste das Grundsteuermodell reformiert werden. Das der Berechnung der Grundsteuerwerte zugrunde liegende sogenannte Bundesmodell wurde 2019 verabschiedet, und die notwendigen Grundsteuererklärungen mussten dann ab Juli 2022 abgegeben werden, damit ab dem 01.01.2025 die neuen Grundsteuern für die Immobilien in Nordrhein-Westfalen berechnet und erhoben werden konnten. Dabei hat der Bundesgesetzgeber über eine Länderöffnungsklausel ermöglicht, dass auf Landesebene andere Modelle zur Berechnung der Grundsteuer verwendet werden. Davon haben einige Bundesländer Gebrauch gemacht, unter anderem auch Bayern, bei dem für die Errechnung der Grundsteuer nur die Grundstücksfläche mit einem fiktiven Preis und die Fläche des Gebäudes, ebenfalls mit einem fiktiven Preis, belegt wird. Dieses Modell setzt keine komplexen Bewertungsspiralen mit Ausnahmen und Gegenausnahmen in Bewegung, sondern das Einzige, was für die Höhe der Grundsteuer in der jeweiligen Gemeinde entscheidend ist, ist der jeweilige Grundsteuerhebesatz. In NRW gilt aber das sogenannte Bundesmodell ohne Änderungen. Haus und Grund hat zusammen mit dem Bund der Steuerzahler mehrere Musterverfahren unterstützt.

**ÜBER WELCHE FÄLLE HAT DER BUNDESFINANZHOF
ENTSCHIEDEN?**

Der Bundesfinanzhof hat am 10. Dezember 2025 über die Musterverfahren entschieden. Im Kölner Fall wurde einer 54-Quadratmeter-

Wohnung ein Bodenrichtwert von 2.280 Euro pro Quadratmeter zugeordnet, obwohl ein unmittelbar benachbartes und sogar besser gelegenes Grundstück lediglich mit 530 Euro bewertet wurde. Diese fehlerhafte Zuordnung führt zu einer rechnerischen Wertsteigerung von rund 130 % gegenüber der bisherigen Bewertung, ohne dass es dafür einen nachvollziehbaren Grund gibt.

Im Berliner Musterfall war die vom Gesetzgeber festgesetzte Miete nicht erzielbar. Im Klageverfahren handelt es sich um eine vermietete Eigentumswohnung nahe einer Bahntrasse. Die Wohnung wurde mit einer Kaltmiete von 5,07 Euro pro Quadratmeter vermietet. Der Grundsteuerbescheid setzt aber eine monatliche Nettokaltmiete von 9,32 Euro pro Quadratmeter als erzielbare Miete nach dem neuen Bewertungssystem an. Dieser Wert liegt über 80 % höher als die erzielte Miete – er ist nicht realisierbar und realitätsfern. Der Berliner Mietspiegel sieht in der einschlägigen Fassung für 2021 im Mittelwert nur eine ortsübliche Miete von 6,47 Euro pro Quadratmeter vor. Es ist insofern unrealistisch und nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht zulässig, eine höhere Miete als die Miete nach dem Mietspiegel von dem Mieter zu verlangen. Wie die realitätsferne Nettomiete in der Anwendung des Grundsteuermodells berechnet wurde, kann nicht erklärt werden.

Das sogenannte Bundesmodell lässt es nicht zu, dass die zugrunde gelegten Miet- und Bodenwerte objektiv überprüft werden, es sei denn, der Eigentümer investiert in ein Sachverständigen-gutachten eines speziell zertifizierten Gutachters. Haus und Grund, wie auch der Bund der Steuerzahler, halten deswegen das in NRW geltende Modell zur Erhebung der Grundsteuer für verfassungswidrig, da es mit dem allgemeinen Gleichheitssatz nicht vereinbar ist. Eine grundlegende Reform der Grundsteuer würde nicht nur Eigentümern, sondern auch Mietern mehr Transparenz und Sicherheit bieten.

DIE ENTSCHEIDUNG DES BUNDESFINANZHOFES

Kurz vor Drucklegung dieses Magazins hat der Bundesfinanzhof zur Grundsteuer entschieden. Auf Grund der Kürze der Zeit können nicht alle Aspekte dieser Entscheidungen abschließend beurteilt werden. Der Bundesfinanzhof hatte keine Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuerreform. Demnach ist es unproblematisch, dass die Behörden die Bodenrichtwerte zur Bewertung von Immobilien heranziehen, die von Gutachterausschüssen ermittelt werden. Eine gewisse Ungenauigkeit, die sich in einem sogenannten pauschalierenden Masseverfahren nicht vermeiden lässt, verstößt nicht gegen den Verfassungsgrundsatz, Gleiches gleich zu bewerten.

Deutschlands höchstes Finanzgericht sieht nämlich in der Verwendung von pauschalen Durchschnittswerten keinen Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz. Ähnlich hat das Gericht auch schon in Eilverfahren entschieden und ausgeführt, dass der Eigentümer einen Unterschied von 40 % nachweisen muss, um von den pauschalen Werten abweichen zu können. Dieses Ergebnis verkündete der 2. Senat des BFH unter Leitung seiner Vorsitzenden Richterin Francesca Werth. Pauschale Festsetzung bedeutet, dass die Finanzämter nicht Mieteinnahmen und Bodenwert für jede Wohnung einzeln ermitteln müssen, sondern sich mit Durchschnittswerten begnügen dürfen, was verfassungsrechtlich vertretbar sei.

GUTACHTER VON HAUS UND GRUND SIEHT DAS ANDERS

Dass die Grundsteuer nicht verfassungsgemäß ist, bestätigte zuvor ein Gutachten zur Grundsteuer, das Haus und Grund bei dem Verfassungsrechtler Prof. Gregor Kirchhof eingeholt hat. Er zeigt auf, dass das Bundesmodell auf unnötigen Pauschalierungen beruht, die der Komplexität unterschiedlicher Immobilienstrukturen nicht gerecht werden und teils widersprüchliche Ergebnisse erzeugen. Die Bewertungsmethode ist außerdem übermäßig kompliziert, obwohl sie nicht einmal höherwertige Ergebnisse liefert.

Nun wird das Thema Grundsteuer wohl vom Bundesverfassungsgericht abschließend entschieden werden. ■

» Dr. Johann Werner Fliescher



Foto: pixabay



Seminare 2025/2026

SEMINARE	TERMINE & REFERENTEN
KÜNDIGUNG	
KÜNDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES DURCH DEN MIETER Mein Mieter hat die Wohnung gekündigt: Ansprüche, Kündigungserklärung, Form, Fristen, Besichtigungen, Wohnungsübergabeprotokoll, Tod des Mieters, Ansprüche, Schönheitsreparaturen, Schadensersatz, Kautionsabrechnung	03.03.2026, 14-17 UHR Dr. Johann Werner Fliescher, Vorstand Haus und Grund Düsseldorf 14.10.2026, 14-17 UHR Dr. Johann Werner Fliescher, Vorstand Haus und Grund Düsseldorf
KÜNDIGUNG WEGEN EIGENBEDARF Eigenbedarf erfolgreich durchsetzen: Erklärung, Form, Fristen, Begründung, Widerspruch, soziale Härte	04.03.2026 15-17 UHR , Antje Gütgemann (Rechtsanwältin, Syndikusrechtsanwältin); Ursula Thüsing, Volljuristin 12.11.2026, 16-18 UHR , Antje Gütgemann (Rechtsanwältin, Syndikusrechtsanwältin); Ursula Thüsing, Volljuristin
KÜNDIGUNG DES VERHALTENS AUFFÄLLIGEN MIETERS Kündigung von Mietern, die gegen den Hausfrieden verstoßen: Abmahnung, Kündigung, Unterlassung, Strategien zum Umgang mit verhaltensauffälligen Mietern	08.07.2026, 15-17 UHR Dr. Johann Werner Fliescher, Vorstand Haus und Grund Düsseldorf
MIETERHÖHUNG	
MIETERHÖHUNG DER NETTO-, TEIL UND INKLUSIVMIETE NACH MIETSPIEGEL SOWIE INDEXMIETERHÖHUNG (§ 557B BGB) Mieterhöhung für bestehende Wohnraummietverträge erfolgreich durchführen und Betriebskostenvorauszahlung anpassen	27.01.2026, 15-17 UHR Claudia Bockers, Volljuristin; Britta Sadr Mousavi, Volljuristin 29.09.2026, 15-17 UHR Claudia Bockers, Volljuristin; Britta Sadr Mousavi, Volljuristin 04.11.2026, 15-17 UHR Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Thomas Meyer, Betriebswirt
MODERNISIERUNGSMIETERHÖHUNG NACH § 559 Mieterhöhung bei Modernisierung und Sanierung richtig ankündigen und erfolgreich durchführen: rechtssichere Ankündigung und Durchführung, Pflichten, Fristen, Kostenumlage	19.03.2026, 16-18 UHR Ursula Thüsing, Volljuristin 19.11.2026, 16-18 UHR Ursula Thüsing, Volljuristin
BETRIEBSKOSTEN	
BETRIEBSKOSTEN WIRKSAM VEREINBAREN UND RECHTSSICHER ABRECHNEN Die jährlichen Betriebskosten festlegen, richtig abrechnen und formelle Fehler vermeiden: Kostenarten, umlagefähige Betriebskosten, Fristen, Verjährung	28.01.2026, 15-17 UHR Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Petra Nicolay, Volljuristin 25.02.2026, 15-17 UHR Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Petra Nicolay, Volljuristin 10.06.2026, 15-17 UHR Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Thomas Meyer, Betriebswirt 28.10.2026, 15-17 UHR Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Petra Nicolay, Volljuristin 25.11.2026, 15-17 UHR Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Petra Nicolay, Volljuristin
MIETRECHT	
NEUVERMIETUNG VON WOHNRAUM – VON DER MIETERAUSWAHL BIS ZUM MIETVERTRAG Ein neues Mietverhältnis: Mietersuche, Festlegung des Mietpreises und Erstellung des Mietvertrags	29.04.2026, 14-17 UHR Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Petra Nicolay, Volljuristin 07.10.2026, 14-17 UHR Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Ursula Thüsing, Volljuristin
DIE AKTUELLE RECHTSPRECHUNG IM MIETRECHT UND IM WEG-RECHT So entscheiden deutsche Gerichte. Ein Überblick über die aktuellen Urteile zum Miet- und WEG-Recht	11.02.2026, 14-17 UHR Dr. Johann Werner Fliescher, Vorstand Haus und Grund Düsseldorf
WEG-RECHT	
GRUNDLAGEN DES WEG-RECHTS – INKL. EXKURS § 71 N GEG Geltendes Recht in Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEGs): Die rechtliche Situation bei Eigentumswohnungen: Teilungserklärung, Gemeinschafts-/Sonder-eigentum, Aufgaben des Verwalters, Wirtschaftsplan und Verwalterabrechnung	05.03.2026, 15-18 UHR Antje Gütgemann (Rechtsanwältin, Syndikusrechtsanwältin); Ursula Thüsing, Volljuristin 05.11.2026, 15-18 UHR Antje Gütgemann (Rechtsanwältin, Syndikusrechtsanwältin); Ursula Thüsing, Volljuristin
VORSORGE	
ÜBERTRAGUNG VON IMMOBILIEN ZU LEBZEITEN Vererben, schenken oder Nießbrauch? Tipps und Strategien, zur Weitergabe des Immobilieneigentums	15.04.2026, 15-17 UHR , Ursula Thüsing, Volljuristin 18.11.2026, 15-17 UHR , Ursula Thüsing, Volljuristin

Teilnahme

Wir bieten diese Veranstaltung als Hybridveranstaltung an – vor Ort in der Geschäftsstelle Düsseldorf (begrenzte Kapazität) und online/digital. Die Buchung erfolgt über unseren Web-Shop HUGORIA unter: www.hugoria.de/produkt-kategorie/seminare-webinare. Im Anschluss an die Teilnahme erhalten Sie ein entsprechendes Teilnahmezertifikat.

Die Teilnahme ist kostenpflichtig: Mitglieder zahlen 79,90 Euro/89,90 Euro (zwei-/dreistündig), Nicht-Mitglieder: 119,90 Euro/129,90 Euro (zwei-/dreistündig) inkl. MwSt.

Unsere Info-Abende befinden sich in der Sommerpause. Neue Termine finden Sie ab Ende August unter www.hausundgrunddf.de.



DIE NEUEN TERMINE

Info-Abende 2025/2026

INFO-ABENDE

DONNERSTAG, 15. JANUAR 2026 | 18-20 UHR**WÄRMEDÄMMUNG FÜR GEBÄUDE**

Referenten: Dipl.-Ing. Thomas Bertram (Verbraucherzentrale NRW), Philipp Meidl (Leiter der Energieberatung der Stadtwerke Düsseldorf), Dipl.-Ing. Michael Lambertz (Landeshauptstadt Düsseldorf / SAGA)

DONNERSTAG, 29. JANUAR 2026 | 18-20 UHR**FENSTERTAUSCH**

Referenten: Dipl.-Ing. Thomas Bertram (Verbraucherzentrale NRW), Philipp Meidl (Leiter der Energieberatung der Stadtwerke Düsseldorf), Dipl.-Ing. Michael Lambertz (Landeshauptstadt Düsseldorf / SAGA)

DONNERSTAG, 5. FEBRUAR 2026 | 18-20 UHR**SCHIMMELBEFALL IN DER WOHNUNG**

Referenten: Dipl.-Ing. Thomas Bertram (Verbraucherzentrale NRW), N. N. (Sachverständiger), Philipp Meidl (Leiter der Energieberatung der Stadtwerke Düsseldorf)

DONNERSTAG, 26. FEBRUAR 2026 | 18-20 UHR**DACHSANIERUNG**

Referenten: Dipl.-Ing. Thomas Bertram (Verbraucherzentrale NRW), Dipl.-Ing. Michael Lambertz (Landeshauptstadt Düsseldorf / SAGA)

DONNERSTAG, 12. MÄRZ 2026 | 18-20 UHR**PHOTOVOLTAIKANLAGEN FÜR EINFAMILIENHÄUSER**

Referenten: Philipp Meidl (Leiter der Energieberatung der Stadtwerke Düsseldorf), Dipl.-Ing. Michael Lambertz (Landeshauptstadt Düsseldorf / SAGA), N.N.

DONNERSTAG, 23. MÄRZ 2026 | 18-20 UHR**PHOTOVOLTAIKANLAGEN IM MEHRFAMILIENHAUS**

Referenten: Philipp Meidl (Leiter der Energieberatung der Stadtwerke Düsseldorf), Dipl.-Ing. Michael Lambertz (Landeshauptstadt Düsseldorf / SAGA), N.N.

TEILNAHME / ANMELDUNG

Teilnahme kostenfrei, Die Veranstaltungen finden ausschließlich digital als Webinare mit Microsoft Teams statt.

Anmeldung erforderlich über unsere Website unter: <https://hausundgrundddf.de/veranstaltungen/info-abende>. Sie erhalten die Zugangsdaten unmittelbar nach Ihrer Anmeldung.

Info-Abende werden in Kooperation mit der SAGA (Serviceagentur Altbausanierung), der Verbraucherzentrale NRW und der Stadtwerke Düsseldorf AG durchgeführt.

FACH-BERATUNGEN

Unsere Partner beraten Sie gern

Kostenfreie **Erst**beratung (maximal 20 Minuten) bei unseren Partnern. Bitte bedenken Sie, dass in der Regel vieles einer tiefergehenden Betrachtung bedarf. Nur nach vorheriger Terminvereinbarung unter: 0211- 1690591. Bitte geben Sie an, ob Sie eine persönliche (eingeschränkt verfügbar) oder telefonische Beratung wünschen.

NUR FÜR UNSERE MITGLIEDER

BAUBERATUNG - NEUBAU UND UMBAU

28. Januar 2026, ab 14 Uhr

BAUBERATUNG - SCHÄDEN AN GEBÄUDEN

21. Januar 2026, ab 13 Uhr

ENERGETISCHE MODERNISIERUNG

22. Januar 2026, ab 14.30 Uhr

ERBRECHT

5. und 19. Januar 2026, 14 bis 16 Uhr

VERSICHERUNG

4. Februar 2026 (Ratingen), 10 bis 16 Uhr

5. Februar 2026 (Düsseldorf), 10 bis 16 Uhr