



Haus & Grund[®]
Düsseldorf und Umgebung

MEINE IMMOBILIE

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

TITELTHEMA

Geplante Änderungen im Mietrecht

Wie die SPD die Rechte der Vermieter
immer weiter beschneiden möchte

POLITIK & WIRTSCHAFT

Inflation

Die Bedeutung der Verbraucherpreise
und des Verbraucherpreisindex für
die Mieten

POLITIK & WIRTSCHAFT

Neuer Mietspiegel

Jetzt mitmachen: Datenerhebung
für Düsseldorf und Ratingen



INHALT

POLITIK & WIRTSCHAFT

- 04 Welche Änderungen die SPD-Justizministerin mit ihrem Referentenentwurf zum Mietrecht plant
- 05 Kommentar: Ohne Ihre Stimme entscheiden andere
- 05 Ihre Erfahrung zählt – machen Sie mit!
- 06 Wie Verbraucherpreise die Mieten beeinflussen
- 08 Comeback des Förderprogramms Effizienzhaus 55
- 09 Neue Mietspiegel 2026: Datenerhebung für Düsseldorf und Ratingen

DÜSSELDORF & UMGEBUNG

- 12 Weiterbildung & Beratung

- 14 Titelthema: **Heizungsmodernisierung & Wärmewende**

RECHT & STEUERN

- 24 Recht & Steuern: LBS-Special

STEUERN & FINANZEN

- 28 Urteil zum Grundsteuer-Bundesmodell: Einzelheiten, Hintergrundinfo, Ausblick
- 30 Schneller schuldenfrei oder länger flüssig?
- 31 Womit Eigentümer 2026 rechnen müssen

VERMIETEN & VERWALTEN

- 32 Heiße Luft um kühle Anlagen
- 33 Bundesgerichtshof schließt Zurückbehaltung aus
- 34 Der WEGweiser zeigt den Weg
- 35 Strafzahlungen bei Bauverzögerungen
- 36 Auch ohne Verzug des Vermieters – eigenständige Toilettenreparatur durch den Mieter
- 37 Eigenmacht des Vermieters nach Tod des Mieters
- 38 Kündigung des Mietverhältnisses vor Grundbucheintragung grundsätzlich unzulässig
- 40 Rechtsprechung kurz gefasst
- 41 Stromlieferungsvertrag auf Namen eines Dritten
- 41 Rassistische Beleidigung und Schlimmeres
- 42 Sie fragen – wir antworten

ENERGIE & TECHNIK

- 44 Neue Regelungen erleichtern Stromversorgung
- 46 Dachziegel sammeln Sonnenenergie

HAUS & GARTEN

- 47 Schnell gemacht: Spaghetti Carbonara Salat

RUBRIKEN

- 50 Impressum

ANZEIGEN

- 29 Rechtsanwälte // Steuerberater
- 36 Immobilien-Management // Immobilien-Vermittlung
- 46 Handwerk

Titelbild: igorrr/iStock

Druckschluss: 6. Februar 2026



EDITORIAL

Vermieter und die junge Generation als Endgegner

Wer die Nachrichten verfolgt, stößt fast täglich auf neue populistische Vorschläge, wie man Vermietern das Leben noch schwerer machen kann.

Jüngst ging die SPD in Klausur – und brachte Ideen aus der Mottenkiste mit: Neben der Vermögensteuer steht plötzlich auch im Raum, auf Mieteinkünfte Krankenkassenbeiträge oder andere Sozialabgaben zu erheben. Solche Forderungen kommen aber längst nicht nur aus der SPD.

Bemerkenswert ist dabei die politische Doppelmoral: Dieselben Parteien betonen gern, sie stünden für das Versprechen des sozialen Aufstiegs durch Leistung. In der Praxis wollen sie jedoch genau diejenigen bestrafen, bei denen dieses Versprechen funktioniert hat, indem sie ihnen die Früchte eigener Leistung nachträglich wieder wegnehmen. Besonders betroffen sind dabei private Kleinvermieter. Warum sollte sich Leistung überhaupt noch lohnen?

Die Folgen dieser Politik sind längst sichtbar. Die Baustatistik spricht eine klare Sprache: Mit jeder neuen Schreckensmeldung, jeder weiteren mietrechtlichen Verschärfung und jedem zusätzlichen populistischen Angriff auf Vermieter sinkt die Bautätigkeit. Neue Wohnungen, die dringend gebraucht werden, werden schlicht nicht mehr gebaut.

Wer ständig neue Belastungen erfindet, verhindert nicht nur Investitionen, er zerstört Vertrauen. Besonders absurd ist das, weil Immobilien als Altersvorsorge politisch immer wichtiger werden. Ein Immobilienerwerb ist aber nur möglich, wenn über Jahre Eigenkapital aufgebaut wird. Wer dieses Eigenkapital durch zusätzliche Sozialabgaben weiter schmälert, handelt hochgradig kontraproduktiv: Dann fehlt das Geld sowohl für die Altersvorsorge, als auch für die neue Wohnung.

Am Ende ist diese Politik vor allem eines: Eine Versündigung an der jungen Generation. Denn mit Ideologie lässt sich weder eine Wohnung errichten noch bezahlen. ■

» Dr. Johann Werner Fliescher

Vorstand Haus & Grund Düsseldorf und Umgebung



GESETZESÄNDERUNGEN

Welche Änderungen die SPD-Justizministerin mit ihrem Referentenentwurf zum Mietrecht plant

Kürzlich hat die SPD-Justizministerin, Dr. Stefanie Hubig, einen Referentenentwurf zum Mietrecht vorgelegt. Dieser enthält einige der bereits im Koalitionsvertrag vorgesehenen Änderungen. Die Verbände haben nun Gelegenheit, Stellung zu beziehen, solange die geplanten Änderungen noch nicht endgültig beschlossen sind. Sinn des Gesetzentwurfs ist es, Mieter stärker vor nachteiligen Folgen im Mietrecht zu schützen.

IM EINZELNEN IST FOLGENDES GEPLANT:

- Die Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch soll künftig durch eine zeitliche Höchstgrenze von sechs Monaten definiert werden. Diese Frist gilt auch bei Verlängerungen eines Mietverhältnisses zum vorübergehenden Gebrauch. Grund dafür ist, dass bei solchen vorübergehenden Mietverhältnissen nach § 549 Abs. 2 BGB Schutzvorschriften zur Mietpreisbremse oder zum Kündigungsschutz nicht gelten. Mietverhältnisse, die länger als sechs Monate andauern, sollen entweder als befristete Mietverträge (sofern ein gesetzlicher Befristungsgrund vorliegt) oder als auf unbestimmte Zeit geschlossene Mietverhältnisse eingeordnet werden.
- In Gebieten mit geltender Mietpreisbremse kann ein Möblierungszuschlag erhoben werden. Über die Höhe des Möblierungszuschlags muss der Vermieter spätestens bei Vertragsschluss Auskunft erteilen. Erfolgt dies nicht, gilt die Wohnung als unmöbliert vermietet. Maßgeblich ist dabei der Zeitwert des Mobiliars; eine konkrete Berechnungsmethode wird jedoch nicht vorgegeben. Ist das Mobiliar – etwa eine Einbauküche – bereits mit einem Zuschlag im Mietspiegel berücksichtigt, darf kein zusätzlicher Zuschlag verlangt werden. Kann der Zeitwert bei einer voll möblierten Wohnung nicht mehr ermittelt werden, darf der Zuschlag pauschal mit 5 % der Kaltmiete angesetzt werden. Nicht zur Vollmöblierung sollen Zubehörgegenstände wie Geschirr, Bügeleisen oder ähnliche Haushaltsgegenstände gehören.
- Bei Indexmietverträgen, also bei Mietverträgen, bei denen die Miethöhe in gleicher Höhe wie die Inflation steigt, sollen in angespannten Wohnungsmärkten Mietsteigerungen auf jährlich 3,5 % begrenzt werden. Angespannte Wohnungsmärkte wären die Städte, die in einer von der jeweiligen Landesregierung zu erlassenden Verordnung genannt sind. Die bislang nur für die außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs geltende Schonfristregelung wird einmalig auf die ordentliche Kündigung ausgeweitet. Üblicherweise wird bei Zahlungsrückständen vom Vermieter nicht nur fristlos, sondern auch fristgerecht gekündigt. Mit der Gesetzesänderung soll der Ausgleich der Mietrückstände einmalig dazu führen, dass nicht nur die fristlose, sondern auch die fristgerechte Kündigung hinfällig wird. Dies soll jedoch nur bis zum Zeitpunkt der Klageeinreichung möglich sein.
- Für das in § 559c BGB vorgesehene vereinfachte Verfahren bei kleineren Modernisierungsmaßnahmen ist eine Anhebung der Wertgrenze auf 20.000 Euro pro Wohnung vorgesehen. Damit erhöht sich der Betrag angesichts der gestiegenen Baukosten, ist aber immer noch zu gering. Die sogenannte vereinfachte Modernisierungsmieterhöhung gewinnt damit an praktischer Bedeutung, da hier die allgemeinen Kappungsgrenzen von 2 bzw. 3 Euro pro Quadratmeter nicht gelten. Allerdings werden bei diesem Verfahren von den Modernisierungskosten von 20.000 Euro (derzeit 10.000 Euro) pauschal 30 % für Instandhaltungskosten sowie erhaltene Fördermittel abgezogen. Für die Heizungsmodernisierung durch den Einbau einer Wärmepumpe bleibt jedoch die Kappungsgrenze von 50 Cent pro Quadratmeter beim Heizungs austausch bestehen.
- Bei der Datenerhebung zur Vorbereitung der Stichprobe für qualifizierte Mietspiegel sollen künftig auch Daten der Finanzbehörden, insbesondere Adressdaten, herangezogen werden können.
- Schließlich ist eine Änderung des § 566 Abs. 1 BGB („Kauf bricht nicht Miete“) geplant. Künftig soll auch die Veräußerung von Eigentumsanteilen an einen Miteigentümer unter diese Regelung fallen.

FAZIT

Das Mietrecht kennt seit Jahrzehnten nur eine Richtung: mehr Mieterschutz. Es setzt weder Anreize für die energetische Modernisierung noch für den Neubau von Mietwohnungen. Dies gilt umso mehr, als weitere tiefgreifende Einschnitte in die Rechte der Vermieter geplant sind. Dabei geht es zum Beispiel um die verpflichtende Einführung einer Elementarschadensversicherung, deren Kosten nicht von den Mietern getragen werden sollen, verpflichtende Gebäudemodernisierungen zur Energieeinsparung durch die geplante europäische Gebäuderichtlinie sowie weitere Verschärfungen der Mietpreisbremse mit entsprechenden Bußgeldtatbeständen zulasten der Vermieter.

Der Wohnungsmangel in den Städten, der letztlich Ursache für den dortigen Preisauftrieb ist, wird mit solchen Regelungen nicht bekämpft. ■

» Dr. Johann Werner Fliescher



Seminare 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 VERHALTENAUFFÄLLIGEN 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	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	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
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.hausundgrunddd.de.





DIE NEUEN TERMINE

Info-Abende 2026

INFO-ABENDE

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, 26. 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.

DONNERSTAG, 16. APRIL 2026 | 18–20 UHR**KOMMUNALE WÄRMEPLANUNG IN DÜSSELDORF**

Referenten: Dipl.-Ing. Michael Lambertz (Landeshauptstadt Düsseldorf / SAGA), N.N.

DONNERSTAG, 23. APRIL 2026 | 18–20 UHR**HEIZEN MIT FERNWÄRME**

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

DONNERSTAG, 7. MAI 2026 | 18–20 UHR**DIE WÄRMEPUMPE IM GEBÄUDEBESTAND**

Referenten: 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://hausundgrunddddf.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 **Erstberatung** (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**

25. Februar und 25. März 2026, ab 14 Uhr

ERBRECHT23. Februar, 2. und 23. März 2026,
jeweils 14 bis 16 Uhr**BAUBERATUNG –****SCHÄDEN AN GEBÄUDEN**

18. Februar und 11. März 2026, ab 13 Uhr

VERSICHERUNG15. April 2026 (Ratingen), 10 bis 16 Uhr
16. April 2026 (Düsseldorf), 10 bis 16 Uhr**ENERGETISCHE MODERNISIERUNG**19. Februar und 19. März 2026,
ab 14.30 Uhr

KOSTENFREIE BERATUNG

Schimmel- beratungstag 2026

21. Februar 2026, 11:00–14:00 Uhr**Handwerkskammer Düsseldorf**

Georg-Schulhoff-Platz 1 | 40221 Düsseldorf

Weitere Informationen: <https://t1p.de/f7mgv>