



MEINE IMMOBILIE

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

TITELTHEMA

Energetisch sanieren und modernisieren

Sinnvolle Maßnahmen, die einem Altbau
neue Energie verleihen

POLITIK & WIRTSCHAFT

Heizungsgesetz

Große Koalition legt
neue Eckpunkte fest

POLITIK & WIRTSCHAFT

Reform der Erbsteuer

Was das FairErbem-Papier der SPD
beinhaltet. Und was nicht.

INHALT

POLITIK & WIRTSCHAFT

- 04 Große Koalition legt Eckpunkte für das neue Heizungsgesetz fest
- 06 Reform der Erbschaftsteuer: Den Mietwohnungsmarkt einbeziehen
- 08 Kommentar: Eine Million ist keine Entlastung
- 09 Erhebung zur Ermittlung angemessener Kosten für Unterkunft und Heizung in Düsseldorf
- 10 Elementarschadenversicherung: Neue Studie zeigt: Die Kosten entscheiden – und variieren erheblich
- 12 Mitgliederversammlungen stimmen der Verschmelzung zu: Haus & Grund Rheinland Ruhr kann starten

DÜSSELDORF & UMGEBUNG

- 14 Weiterbildung & Beratung

- 16 Titelthema: **Energetisch Sanieren und Modernisieren**

RECHT & STEUERN

- 26 Recht & Steuern: LBS-Special

STEUERN & FINANZEN

- 30 Restnutzungsdauer: Verschärfung kommt nicht
- 30 Grundsteuerklage: Einsprüche gegen die Bewertung
- 32 So wird der Immobilienkauf günstiger

VERMIETEN & VERWALTEN

- 34 Vertretung und Stimmrechtsausschluss: Anfechtbar, aber nicht nichtig
- 34 WEG-Urteile kurz gefasst
- 35 Muss ein einzelner Wohnungseigentümer dafür haften, wenn der Bauträger Pflichten verletzt?
- 36 Darf eine Wohnung als Arztpraxis vermietet werden?
- 38 Gewinnerzielung ist kein berechtigtes Interesse
- 40 Rechtsprechung kurz gefasst
- 41 Dachreparatur: Zustellung allein wahrt nicht die Monatsfrist
- 41 Verjährungshemmung durch Antrag auf Mahnbescheid
- 42 Sie fragen – wir antworten

ENERGIE & TECHNIK

- 44 Genehmigungen sollen einfacher werden
- 46 CO₂-Preis und Kostenaufteilung

HAUS & GARTEN

- 47 Matjessalat mit roter Beete

RUBRIKEN

- 50 Impressum

ANZEIGEN

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

Titelbild: brizmaker/iStock

Druckschluss: 6. März 2026



EDITORIAL

Das Heizungsgesetz ist tot. Lang lebe die Wärmepumpe!

Der eine oder andere Hauseigentümer war schockiert, als die letzte Bundesregierung das sogenannte Heizungsgesetz verabschiedete. Danach sollten ab 2026 nur noch Heizungen eingebaut werden dürfen, die zu mindestens 65 % mit Umweltenergie betrieben werden – es sei denn, ein Anschluss an ein Fernwärmenetz ist möglich. Im Wesentlichen kam mit diesen Vorgaben als neue Heizung nur eine Wärmepumpe in Betracht.

Dieses bürokratische Heizungsgesetz wird nun von der neuen Bundesregierung grundlegend geändert. Die Pflicht zum Einbau einer Wärmepumpe entfällt, wenn Gas- oder Ölheizungen ab 2029 mit mindestens 10 % Biogas oder Bioöl betrieben werden. Allerdings ist die Verfügbarkeit dieser biogenen Brennstoffe derzeit noch sehr gering. Viele Fachleute rechnen daher damit, dass das Heizen mit fossilen Energieträgern aufgrund der notwendigen Beimischung biogener Brennstoffe deutlich teurer wird.

Damit wird die Wärmepumpe zunehmend attraktiver. Schließlich erzeugen Wärmepumpen aus einer Kilowattstunde Strom gleich mehrere Kilowattstunden Wärme. Die aktuellen Verwerfungen in internationalen Lieferketten und die draus folgenden Preissprünge für fossile Brennstoffe wegen globaler Konflikte zeigen, wie instabil die Versorgung mit fossilen Energieträgern ist. Wärmepumpen können dagegen in vielen Gebäuden bereits heute mit einem zunehmenden Anteil von Ökostrom im Strommix wirtschaftlich betrieben werden.

Dennoch sollte die Entscheidung für oder gegen eine Wärmepumpe erst nach einer sachgerechten Prüfung erfolgen. Das veränderte Heizungsgesetz lässt Eigentümern einen größeren Entscheidungsspielraum und gewährt mehr Zeit, auch für neue technische Entwicklungen. ■

» Dr. Johann Werner Fliescher

Vorstand Haus & Grund Düsseldorf und Umgebung



GEBÄUEMODERNISIERUNGSGESETZ

Große Koalition legt Eckpunkte für das neue Heizungsgesetz fest

Auch wenn der Gesetzentwurf für das neue Gebäudemodernisierungsgesetz (früher sogenanntes Heizungsgesetz) noch nicht vorliegt, so hat doch die große Koalition inzwischen Eckpunkte für das neue Gebäudemodernisierungsgesetz bekannt gegeben. Im Wesentlichen werden die überkomplexen Regelungen zum Einbau und Unterhaltung der Wärmepumpe und anderer Heizformen abgeschafft. Auch die Regelung, wonach bei Vorliegen einer kommunalen Wärmeplanung nur noch Heizungen, die mittels der Aufnahme von mindestens 65 % Umweltenergie betrieben werden dürfen, soll abgeschafft werden. Künftig hat der Eigentümer im Falle eines Heizungsaustauschs wieder mehr Entscheidungsfreiheit, welche Heizungsoption er wählen möchte.

Allerdings besteht gleichzeitig die Verpflichtung, die für das Heizen verwendeten fossilen Brennstoffe zunehmend durch CO₂-neutrale Brennstoffe zu ersetzen. Der Anteil soll dann in späteren Jahren sukzessive steigen. Solche Brennstoffe können zum einen biogene Brennstoffe, zum Beispiel aus Bioöl oder Biogas sein, denkbar sind

aber auch synthetisch hergestellte Brennstoffe, die unter Einsatz von erneuerbarem Strom, Wasser und CO₂ produziert werden sollen.

Zudem will die große Koalition eine unbürokratische Umsetzung der EU-Gebäudeenergie richtlinie (EPBD) umsetzen. Es sollen keine zusätzlichen, gebäudeindividuellen Sanierungsanforderungen für den Gebäudebestand ausgelöst werden. Ursprünglich wurde geplant, dass Eigentümer von Gebäuden mit dem schlechtesten Energie standing zwingend verpflichtet werden sollten, umfangreiche Sanierungsmaßnahmen zur Einsparung von Energie vorzunehmen. Spielräume bei der Umsetzung der EU-Gebäudeenergie richtlinie möchte die große Koalition in Berlin zugunsten der Gebäudeeigentümer ausschöpfen. Ab 2030 sollen alle neuen Wohngebäude einen Nullemissionsstandard erfüllen.

WAS SIND DIE NEUEN REGELUNGEN FÜR DEN GEBÄUDEBESTAND IN KURZFORM?

- Bestehende Heizungen können einfach weitergenutzt werden.



- Muss eine Heizung ausgetauscht werden, liegt die Entscheidung über die künftige Heizungsart bei den Eigentümern. Sie können aus einem Katalog von Optionen wählen. Die Koalition geht davon aus, dass Eigentümer selbst am besten wissen, welche Heizung in ihren Keller passt.
- Gleichzeitig hat die Koalition das Ziel, dass neue Heizungen in Zukunft überwiegend CO₂-frei betrieben werden müssen. Die Ziele des Klimaschutzgesetzes gelten weiter: Bis 2045 wird Deutschland CO₂-neutral, auch im Gebäudesektor.
- Es gibt aber zukünftig keine strengen Vorgaben zur Nutzung von mindestens 65 % Erneuerbarer Energien mehr und keine Betriebsverbote bestimmter Heizungen.
- Gleichzeitig will die Koalition eine Regelung einführen, die Mieter vor überhöhten Nebenkosten durch den Neueinbau unwirtschaftlicher Heizungen schützt.
- Künftig können neben der Wärmepumpe, Fernwärme, hybriden Heizungsmodellen und Biomasseheizung weiterhin auch Gas- und Ölheizungen eingebaut werden, wenn diese einen zunehmenden Anteil CO₂-neutraler Brennstoffe nutzen („Bio-Treppe“), also über den Brennstoff zum Klimaschutz beitragen. Ab 2029 wird mit einem Anteil von 10 % begonnen. Den weiteren Anstieg bis 2040 wird das Gesetz in drei Schritten festlegen.
- Zwar haben Gebäudeeigentümer damit die Freiheit, weiterhin auch Heizungen einzubauen, die mit fossilen Brennstoffen, wie Öl und Gas betrieben werden. Allerdings steht jetzt noch nicht fest, wie hoch die Kosten für die CO₂-neutralen Brennstoffe zukünftig sein werden. Einige Fachleute rechnen hier schon mit hohen Kosten aufgrund des derzeit noch geringen Angebots.
- Die Koalition möchte in der Gebäudewärme insgesamt zusätzliche Anreize für die Verwendung klimafreundlicher Brennstoffe schaffen und den Ausstoß von Treibhausgasen reduzieren. Der Hochlauf von Biomethan und Wasserstoff soll ab 2028 durch eine moderate Grüngasquote unterstützt werden. Diese startet 2028 in Höhe von bis zu einem Prozent und soll bis 2030 mindestens zwei Millionen Tonnen CO₂ einsparen. Industrie und Gewerbe sollen von der Quote ausgenommen werden. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie wird in diesem Sommer Eckpunkte vorlegen.
- Die Koalition erwartet, dass es für Öl- und Gasheizungen ein wachsendes Angebot an Biobrennstoffen geben wird. Die Produktionskapazitäten sowohl für Biomethan als auch für nachhaltige Flüssigbrennstoffe können sowohl im Inland als auch in Nachbarländern deutlich ausgeweitet werden.
- Die große Koalition in Berlin bekennt sich zur Förderung des Einbaus klimaneutraler Heizungen. Die auskömmliche Finanzierung der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) wird bis mindestens 2029 sichergestellt.

WAS BEDEUTEN DIE GEPLANTEN ÄNDERUNGEN IM GEBÄUDEMODERNISIERUNGSGESETZ FÜR DIE KOMMUNALE WÄRMEPLANUNG?

- Die kommunale Wärmeplanung bleibt ein zentrales strategisches Instrument, das Kommunen, Bürgern und Unternehmen sowie Betreibern von Energieinfrastruktur wichtige Orientierung über die künftige Wärmeversorgung gibt.
- Die Koalition möchte darüber hinaus die kommunale Wärmeplanung für kleine Kommunen bis zu 15.000 Einwohnern deutlich einfacher machen und die Wärmeplanung und die Heizungsregulierung voneinander entkoppeln. Damit entlasten wir die Kommunen und vereinfachen das komplexe Regelwerk.

WELCHE ZIELE UND ERWARTUNGEN VERFOLGT DIE KOALITION MIT DEN ÄNDERUNGEN IM HEIZUNGSGESETZ?

- Beendigung der abwartenden Haltung der Bürger bei Investitionen in neue Heizungen, den das alte Heizungsgesetz ausgelöst hat. Jetzt sind maßgeschneiderte Lösungen möglich. Der Gebäudeeigentümer ist nunmehr wieder derjenige, der über den Einbau einer neuen Heizung und die Art der Heizung bestimmt.
- Die Koalition erwartet daher, dass jetzt eine Vielzahl von Sanierungsprojekten in Angriff genommen wird und der Heizungsaustausch an Fahrt aufnimmt. Damit wird es auch eine höhere Nachfrage nach neuen klimafreundlichen Heizungen geben. Davon werden auch Heizungsbranche und Handwerk profitieren.
- Aktuelle Entwicklungen zeigen, dass sich Eigentümer mehrheitlich für Wärmepumpen bzw. Fernwärmeanschlüsse entscheiden. Das möchte die Koalition unterstützen. ■

» 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	14.10.2026, 14-17 UHR <i>Dr. Johann Werner Fliescher, Vorstand Haus und Grund Düsseldorf</i>
KÜNDIGUNG WEGEN EIGENBEDARF Eigenbedarf erfolgreich durchsetzen: Erklärung, Form, Fristen, Begründung, Widerspruch, soziale Härte	12.11.2026, 16-18 UHR , <i>Antje Güttgemann (Rechtsanwältin, Syndikusrechtsanwältin); Ursula Thüsing, Volljuristin</i>
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 <i>Dr. Johann Werner Fliescher, Vorstand Haus und Grund Düsseldorf</i>
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 <i>Claudia Bockers, Volljuristin; Britta Sadr Mousavi, Volljuristin</i> 04.11.2026, 15-17 UHR <i>Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Thomas Meyer, Betriebswirt</i>
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 <i>Ursula Thüsing, Volljuristin</i> 19.11.2026, 16-18 UHR <i>Ursula Thüsing, Volljuristin</i>
BETRIEBSKOSTEN	
BETRIEBSKOSTEN WIRKSAM VEREINBAREN UND RECHTSSICHER ABRECHNEN Die jährlichen Betriebskosten festlegen, richtig abrechnen und formelle Fehler vermeiden: Kostenarten, umlagefähige Betriebskosten, Fristen, Verjährung	10.06.2026, 15-17 UHR <i>Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Thomas Meyer, Betriebswirt</i> 28.10.2026, 15-17 UHR <i>Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Petra Nicolay, Volljuristin</i> 25.11.2026, 15-17 UHR <i>Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Petra Nicolay, Volljuristin</i>
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 <i>Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Petra Nicolay, Volljuristin</i> 07.10.2026, 14-17 UHR <i>Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Ursula Thüsing, Volljuristin</i>
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	05.11.2026, 15-18 UHR <i>Antje Güttgemann (Rechtsanwältin, Syndikusrechtsanwältin); Ursula Thüsing, Volljuristin</i>
VORSORGE	
ÜBERTRAGUNG VON IMMOBILIEN ZU LEBZEITEN Vererben, schenken oder Nießbrauch? Tipps und Strategien, zur Weitergabe des Immobilieneigentums	15.04.2026, 15-17 UHR , <i>Ursula Thüsing, Volljuristin</i> 18.11.2026, 15-17 UHR , <i>Ursula Thüsing, Volljuristin</i>

SAVE THE DATE

Mitgliederversammlung Haus und Grund Düsseldorf

Montag, 29. Juni 2026

www.t1p.de/5bv4b

Landesverbandstag RheinlandWestfalen

Samstag, 13. Juni 2026

www.HausundGrund-Verband.de/verbandstag

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. Bei nachweislicher Teilnahmen 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.





DIE NEUEN TERMINE

Info-Abende 2026

INFO-ABENDE

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://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 **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. März und 29. April 2026, ab 14 Uhr

BAUBERATUNG – SCHÄDEN AN GEBÄUDEN

15. April 2026, ab 13 Uhr

ENERGETISCHE MODERNISIERUNG

19. März und 23. April 2026, ab 14.30 Uhr

ERBRECHT

23. März sowie 13. Und 27. April 2026, jeweils 14 bis 16 Uhr

VERSICHERUNG

15. April 2026 (Ratingen), 10 bis 16 Uhr

16. April 2026 (Düsseldorf), 10 bis 16 Uhr

NEUE MIETSPIEGEL 2026

Datenerhebung für Düsseldorf und Ratingen

Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung erstellt schon seit vielen Jahren gemeinsam mit dem Mieterverein Düsseldorf die Mietspiegel für Düsseldorf und Ratingen, die nun mit neu erhobenen Mietwerten aktualisiert werden. Hierzu führen wir Erhebungen über die in Düsseldorfer und Ratinger Mietverhältnissen gezahlten Mieten durch, die in den letzten sechs Jahren erhöht oder neu vereinbart wurden.

WIR BITTEN UM IHRE MITHILFE

Da ein repräsentativer, möglichst realitätsnaher neuer Mietspiegel immer eine breite

Datenbasis voraussetzt, bitten wir alle Eigentümer, die Wohnungen in Düsseldorf oder Ratingen vermieten, um ihre Unterstützung. Tragen Sie dazu Ihre Wohnungsdaten in das digitale Erhebungsformular für Düsseldorf und Ratingen auf unserer Website ein. Die Datenauswertung erfolgt entsprechend des Datenschutzes vollständig anonymisiert.

DIGITALE DATENERHEBUNG: www.hausundgrundddf.de/mietspiegel/datenerhebung

Gleichzeitig bieten wir Ihnen gedruckte Versionen der Erhebungsbögen, die Sie in den

Geschäftsstellen von Haus und Grund Düsseldorf, Oststraße 162, 40210 Düsseldorf und Ratingen, Düsseldorf Straße 69, 40878 Ratingen. Sie haben auch die Möglichkeit, diese Formulare als PDFs auf unserer Website herunterzuladen unter: www.hausundgrundddf.de/mietspiegel/datenerhebung.

Bitte unterstützen Sie uns bei der Erstellung des einzig verlässlichen Mittels der Mieterhöhung einer frei vereinbarten Nettomiete in Düsseldorf und Ratingen. ■

» **HUG**

