NR. 10/2026

Haus & Grund®
Düsseldorf und Umgebung

# MEINE IMMOBILIE

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



TITELTHEMA

## Neubau & Aufstockung

Optionen für mehr Wohnraum auf gleichem Grundstück nutzen

MIETRECHT

## Wer wird mein neuer Mieter?

Gut prüfen, sicher vermieten

POLITIK & WIRTSCHAFT

## Indexmieten

Planbare Mietpreisentwicklung orientiert am Verbraucherpreisindex

## INHALT


**POLITIK & WIRTSCHAFT**

04 Mieterauswahl: Gut prüfen, sicher vermieten
06 Mietpreisbremse: Betroffene Vermieter für Musterverfahren gesucht
07 Gebäudesanierung in nur 22 Arbeitstagen
08 Indexmieten sachlich einordnen
10 Kommentar: Gefahr erkannt, Gefahr gebannt
12 Wohnimmobilienmarkt: Halten, erweitern oder reduzieren?

**DÜSSELDORF & UMGEBUNG**

14 Weiterbildung & Beratung

16 Titelthema: **Neubau & Aufstockung**

**RECHT & STEUERN**

26 Recht & Steuern: LBS-Special

**STEUERN & FINANZEN**

30 Den Immobilienkredit vorzeitig kündigen
33 Kaufpreisaufteilung für den abschreibungsfähigen Gebäudeteil
33 Künftig zum elektronischen Abruf
33 Handwerkerbonus: Kürzung ab nächstem Jahr
34 Schadensminderungspflicht
35 Welche Versicherungen Bauherren wirklich brauchen

**VERMIETEN & VERWALTEN**

36 Umlaufbeschluss darf nicht wirksam werden
36 WEG-Urteile kurz gefasst
37 Klimaanlage trotz „Nein“ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
38 Die GEW legt Teich still und bepflanzt die Fläche
40 Wenn das Jobcenter nicht die vollständige Miete übernimmt

**ENERGIE & TECHNIK**

42 Energieausweise: Das ändert sich ab 2027
44 Energieausweise: Steigende Bedeutung
45 Korrektur

**HAUS & GARTEN**

46 Bäume, Hecken und Gebüsch: Ende der Schutzzeit
47 Rezept: Weckmänner (Stutenkerle)

**RUBRIKEN**

50 Impressum

**ANZEIGEN**

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


Titelbild: welcomia/iStock
Druckschluss: 02.10.2026



**EDITORIAL**

# Glasfaser. Eine wichtige Investition in die Zukunft

Die Anforderungen an Immobilien verändern sich stetig. Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und zeitgemäßer Wohnkomfort bestimmen längst, wie attraktiv und zukunftsfähig ein Gebäude ist. Dabei gewinnt ein weiterer Faktor zunehmend an Bedeutung: eine leistungsfähige digitale Infrastruktur.

Ein Glasfaseranschluss ist heute weit mehr als die Voraussetzung für schnelles und stabiles Internet. Gerade weil immer mehr Menschen regelmäßig im Homeoffice arbeiten, wird eine zuverlässige Internetverbindung zu einem wichtigen Bestandteil zeitgemäßen Wohnens. Videokonferenzen, der Zugriff auf Unternehmensnetzwerke und große Datenmengen müssen auch dann reibungslos funktionieren, auch wenn andere Haushaltsmitglieder gleichzeitig streamen oder digitale Dienste nutzen. Hinzu kommen Smart-Home-Anwendungen und weitere digitale Angebote. Glasfaser bedeutet damit ein spürbares Plus an Wohn- und Arbeitskomfort.

Auch für die Immobilienbewirtschaftung bietet Glasfaser Vorteile. Selbst im Bestand lässt sich die Technik vergleichsweise unkompliziert nachrüsten. Die geringen Kabeldurchmesser ermöglichen eine platzsparende Verlegung und erleichtern die Installation bis in die Wohnungen. So lässt sich bestehender Wohnraum mit überschaubarem baulichem Aufwand fit für die digitale Zukunft machen. Glasfaser schafft zudem langfristige Leistungsreserven und bildet eine verlässliche Grundlage für die weitere Digitalisierung der Gebäude. Damit wird sie zu einem Baustein moderner, vorausschauender Bewirtschaftung.

Und schließlich erhöht eine zeitgemäße digitale Ausstattung die Attraktivität für bestehende und künftige Mieter und trägt dazu bei, die Wettbewerbsfähigkeit der Immobilie langfristig zu sichern. Wer heute die Voraussetzungen für Glasfaser schafft, investiert in Komfort, Zukunftsfähigkeit und nachhaltigen Werterhalt. ■

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

NEUER MIETER

# Mieterauswahl: Gut prüfen, sicher vermieten

***Wer eine Wohnung vermietet, entscheidet sich häufig für ein Mietverhältnis, das viele Jahre bestehen wird. Ein sympathischer erster Eindruck ist dabei wichtig – für eine gute Entscheidung sollten aber auch die persönlichen Rahmenbedingungen und vor allem die wirtschaftliche Situation des zukünftigen Mieters stimmen.***

Die Besichtigung war angenehm, der Interessent sympathisch und beide Seiten können sich den Abschluss eines Mietvertrages gut vorstellen. Trotzdem lohnt es sich, vor der endgültigen Zusage noch einmal genauer hinzusehen.

Denn mit der Unterzeichnung des Mietvertrages geht der Vermieter eine langfristige Bindung ein. Eine sorgfältige Mieterauswahl schafft deshalb die beste Grundlage für ein dauerhaft gutes Mietverhältnis.

## WER MÖCHTE EIGENTLICH EINZIEHEN?

Zunächst sollte geklärt werden, ob der Mietinteressent und seine Lebenssituation zur angebotenen Wohnung passen. Wie viele Personen werden tatsächlich einziehen? Handelt es sich um Erwachsene oder gehören auch Kinder zum Haushalt? Sollen Haustiere mit einziehen? Werden Musikinstrumente gespielt? Und gibt es weitere für das Mietverhältnis relevante Umstände, die der Vermieter kennen sollte?

Nicht jede dieser Fragen darf uneingeschränkt gestellt werden und nicht jede Information ist für die Entscheidung relevant. Umso wichtiger ist es, bei der Mieterauswahl strukturiert vorzugehen und die rechtlich zulässigen Fragen zu stellen.

Hierbei hilft eine Mieterselbstauskunft. Sie bündelt die wesentlichen Angaben des Mietinteressenten und gibt dem Vermieter eine bessere Grundlage für seine Entscheidung. Gleichzeitig sorgt ein einheitliches Verfahren dafür, dass bei mehreren Bewerbern die entscheidenden Informationen vergleichbar vorliegen.

## BESONDERS WICHTIG: IST DIE MIETE DAUERHAFT BEZAHLBAR?

Neben den persönlichen Rahmenbedingungen kommt der wirtschaftlichen Situation eine besondere Bedeutung zu. Schließlich muss die vereinbarte Miete nicht nur heute, sondern möglichst während des gesamten Mietverhältnisses zuverlässig gezahlt werden können.



Foto: pixabay

Bleiben Mietzahlungen später aus, können sich Rückstände schnell zu erheblichen Beträgen summieren. Hinzu kommen möglicherweise Rechtsverfolgungs-, Gerichts- und weitere Folgekosten. Gerade für private Eigentümer können solche Mietausfälle eine erhebliche finanzielle Belastung darstellen.

Bei ernsthaften Mietinteressenten sollten deshalb – soweit rechtlich zulässig – entsprechende Nachweise zur wirtschaftlichen Situation eingeholt werden. Dabei genügt es nicht, ausschließlich auf die Höhe des Einkommens zu schauen. Entscheidend ist vielmehr das Verhältnis zwischen den verfügbaren finanziellen Mitteln und der monatlichen Gesamtmiete. Die zentrale Frage lautet: Kann sich der Interessent diese Wohnung dauerhaft leisten?

Eine realistische Einschätzung liegt im Interesse beider Seiten. Ein Mietverhältnis, bei dem die monatliche Wohnbelastung von Beginn an die finanziellen Möglichkeiten des Mieters überfordert, ist weder für den Mieter noch für den Vermieter eine gute Ausgangslage.

## SELBSTAUSKUNFT UND NACHWEISE SCHAFFEN EINE GUTE ENTSCHEIDUNGSGRUNDLAGE

Die Mieterselbstauskunft ist daher ein wichtiger Baustein einer sorgfältigen Mieterauswahl. Sie kann Angaben zur Person und zum einziehenden Haushalt ebenso erfassen wie die für das Mietverhältnis relevanten wirtschaftlichen Verhältnisse.

Bei einem Interessenten, der konkret für die Wohnung in Betracht kommt, können diese Angaben durch geeignete Nachweise ergänzt werden. So entsteht Schritt für Schritt ein Gesamtbild: Passt der Interessent zur Wohnung? Sind die Rahmenbedingungen geklärt? Und ist die Miete wirtschaftlich dauerhaft tragbar?

### GUT ZU WISSEN

**SolvenzCheck**
Haus und Grund Düsseldorf bietet zusammen mit der Creditreform Bonitätsprüfungen für die Vermietung von Wohnraum und Gewerbe an. Diese Leistung ist kostenpflichtig und nur für unsere Mitglieder erhältlich:
*www.hausundgrunddf.de/bonitaetspruefung*

### SO GEHEN SIE VOR:

1. Erfassen Sie Name und Kontaktdaten von Interessenten vor der Besichtigung.
2. Nutzen Sie die Mieterselbstauskunft von Haus und Grund Düsseldorf: *www.kurzlinks.de/Mieter-Selbstauskunft*. Lassen Sie diese von ernsthaften Interessenten nach der Besichtigung vollständig ausfüllen.
3. Prüfen Sie die wirtschaftliche Tragbarkeit der Miete, auch anhand von Nachweisen zur wirtschaftlichen Situation des Mieters.
4. Überprüfen Sie die Personalien anhand von Dokumenten wie Personalausweis oder Reisepass. Achten Sie auf deren Gültigkeit.
5. Sichern Sie Ihre Entscheidung anschließend mit dem SolvenzCheck von Haus & Grund Düsseldorf zusätzlich ab.

Doch auch eine vollständig ausgefüllte Selbstauskunft und vorgelegte Einkommensnachweise können nicht jede Frage beantworten. Sie geben insbesondere nur begrenzt Aufschluss darüber, ob in der Vergangenheit relevante Zahlungsstörungen aufgetreten sind.

## VOR DER UNTERSCHRIFT: BONITÄT PRÜFEN

Ist der passende Mietinteressent gefunden, empfiehlt sich deshalb vor Abschluss des Mietvertrages ein weiterer wichtiger Schritt: die Überprüfung der Bonität. Nutzen Sie hierfür den SolvenzCheck von Haus & Grund Düsseldorf.

Der **SolvenzCheck** ergänzt die Mieterselbstauskunft und die vorgelegten Nachweise um eine zusätzliche Bonitätsprüfung. So kann die Entscheidung für den zukünftigen Mieter auf eine breitere und verlässlichere Grundlage gestellt werden.

Denn bei einer guten Mieterauswahl geht es nicht um Misstrauen. Es geht darum, vor einer langfristigen Entscheidung die richtigen Fragen zu stellen und die entscheidenden Informationen einzuholen. So schaffen Sie bereits vor der Vertragsunterschrift eine gute Grundlage für ein langfristiges und möglichst störungsfreies Mietverhältnis. ■

***» Dr. Johann Werner Fliescher***

Haus & Grund®
Düsseldorf und Umgebung
· Akademie ·

# Seminare 2026/2027

| SEMINARE | TERMINE & REFERENTEN |
|---|---|
| **KÜNDIGUNG** | |
| **ENDE EINES MIETVERHÄLTNISSES**<br>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**<br>*Dr. Johann Werner Fliescher, Vorstand Haus und Grund Düsseldorf*<br>**20.04.2027, 14-17 UHR**<br>*Britta Sadr Mousavi, Volljuristin; Ursula Thüsing, Volljuristin;* |
| **KÜNDIGUNG WEGEN EIGENBEDARF**<br>Eigenbedarf erfolgreich durchsetzen: Erklärung, Form, Fristen, Begründung, Widerspruch, soziale Härte | **12.11.2026, 16-18 UHR,** *Antje Gütgemann (Rechtsanwältin, Syndikusrechtsanwältin); Ursula Thüsing, Volljuristin* |
| **MIETERHÖHUNG** | |
| **MIETERHÖHUNG DER NETTO-, TEIL UND INKLUSIVMIETE NACH MIETSPIEGEL SOWIE INDEXMIETERHÖHUNG (§ 557B BGB)**<br>Mieterhöhung für bestehende Wohnraummietverträge erfolgreich durchführen und Betriebskostenvorauszahlung anpassen | **04.11.2026, 15-17 UHR**<br>*Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Thomas Meyer, Betriebswirt*<br>**16.02.2027, 15-17 UHR**<br>*Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Thomas Meyer, Betriebswirt* |
| **MODERNISIERUNGSMIETERHÖHUNG NACH § 559**<br>Mieterhöhung bei Modernisierung und Sanierung richtig ankündigen und erfolgreich durchführen: rechtssichere Ankündigung und Durchführung, Pflichten, Fristen, Kostenumlage | **19.11.2026, 16-18 UHR**<br>*Ursula Thüsing, Volljuristin* |
| **BETRIEBSKOSTEN** | |
| **BETRIEBSKOSTEN WIRKSAM VEREINBAREN UND RECHTSSICHER ABRECHNEN**<br>Die jährlichen Betriebskosten festlegen, richtig abrechnen und formelle Fehler vermeiden: Kostenarten, umlagefähige Betriebskosten, Fristen, Verjährung | **28.10.2026, 15-17 UHR**<br>*Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Petra Nicolay, Volljuristin*<br>**25.11.2026, 15-17 UHR**<br>*Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Petra Nicolay, Volljuristin*<br>**09.01.2027, 15-17 UHR**<br>*Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Thomas Meyer, Betriebswirt* |
| **MIETRECHT** | |
| **NEUVERMIETUNG VON WOHNRAUM – VON DER MIETERAUSWAHL BIS ZUM MIETVERTRAG**<br>Ein neues Mietverhältnis: Mietersuche, Festlegung des Mietpreises und Erstellung des Mietvertrags | **28.04.2027, 14-17 UHR**<br>*Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Petra Nicolay, Volljuristin* |
| **WEG-RECHT** | |
| **GRUNDLAGEN DES WEG-RECHTS – INKL. EXKURS § 71 N GEG**<br>Geltendes Recht in Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEGs): Die rechtliche Situation bei Eigentumswohnungen: Teilungserklärung, Gemeinschafts-/Sondereigentum, Aufgaben des Verwalters, Wirtschaftsplan und Verwalterabrechnung | **05.11.2026, 15-18 UHR**<br>*Antje Gütgemann (Rechtsanwältin, Syndikusrechtsanwältin); Ursula Thüsing, Volljuristin* |
| **VORSORGE** | |
| **ÜBERTRAGUNG VON IMMOBILIEN ZU LEBZEITEN**<br>Vererben, schenken oder Nießbrauch? Tipps und Strategien, zur Weitergabe des Immobilieneigentums | **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.* 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.

**Weitere Termine finden Sie unter: www.hugoria.de**

DIE NEUEN TERMINE

# Info-Abende 2026/2027

**INFO-ABENDE**

**DONNERSTAG, 12. NOVEMBER 2026 | 18-20 UHR**
**WÄRMEDÄMMUNG**
**Wärme im Haus, Geld im Portemonnaie – Energie sparen und Förderung nutzen**
*Referenten: Dipl.-Ing. Thomas Bertram (Verbraucherzentrale NRW), Dipl.-Ing. Michael Lambertz (Landeshauptstadt Düsseldorf / SAGA)*

**DONNERSTAG, 26. NOVEMBER 2026 | 18-20 UHR**
**NEUES GEBÄUDEMODERNISIERUNGSGESETZ**
**Sanieren nach Vorschrift? – Was das Gebäudemodernisierungsgesetz verlangt**
*Referent: Dr. Johann Werner Fliescher, Vorstand Haus und Grund Düsseldorf*

**DONNERSTAG, 3. DEZEMBER 2026 | 18-20 UHR**
**FENSTERAUSTAUSCH**
**Neue Fenster, neue Regeln - Richtig lüften nach dem Fenstertausch**
*Referenten: Dipl.-Ing. Thomas Bertram (Verbraucherzentrale NRW), Dipl.-Ing. Michael Lambertz (Landeshauptstadt Düsseldorf / SAGA)*

**DONNERSTAG, 17. DEZEMBER 2026 | 18-20 UHR**
**DACHAUSBAU**
**Dachsanierung – clever gedämmt und sinnvoll ausgebaut**
*Referent: Dipl.-Ing. Thomas Bertram (Verbraucherzentrale NRW)*

**DONNERSTAG, 14. JANUAR 2027 | 18-20 UHR**
**WÄRMEPUMPE**
**Heizen mit der Wärmepumpe – Was Eigentümer wissen sollten**
*Referenten: Dipl.-Ing. Thomas Bertram (Verbraucherzentrale NRW), Philipp Meidl (Leiter der Energieberatung der Stadtwerke Düsseldorf), Dipl.-Ing. Michael Lambertz (Landeshauptstadt Düsseldorf / SAGA)*

**DONNERSTAG, 28. JANUAR 2027 | 18-20 UHR**
**FERNWÄRME**
**Heizen mit Fernwärme – Chancen, Voraussetzungen und Kosten**
*Referenten: Dipl.-Ing. Thomas Bertram (Verbraucherzentrale NRW), Philipp Meidl (Leiter der Energieberatung der Stadtwerke Düsseldorf), Dipl.-Ing. Michael Lambertz (Landeshauptstadt Düsseldorf / SAGA)*

**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*. SSie erhalten die Zugangsdaten spätestens 24 Stunden vor Veranstaltungsbeginn.
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**
*25. November 2026, ab 14 Uhr*

**BAUBERATUNG – URSACHENFESTSTELLUNG UND BESEITIGUNG VON SCHÄDEN AN GEBÄUDEN**
*21. Oktober und 18. November 2026, ab 13 Uhr*

**ENERGETISCHE MODERNISIERUNG**
*22. Oktober und 19. November 2026, ab 14.30 Uhr*

**ERBRECHT**
*19. Oktober, 2. und 16. November 2026, 14 bis 16 Uhr*

**VERSICHERUNG**
*2. Dezember 2026 (Ratingen), 10 bis 16 Uhr*
*3. Dezember (Düsseldorf), 10 bis 16 Uhr*