KANZLEI AM STEINMARKT
Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbB

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • **www.kanzlei-am-steinmarkt.de**

Newsletter 02/2025

Thema: „Mietrecht" und „Heizungsgesetz" im Koalitionsvertrag. Was beabsichtigt die neue Bundesregierung? / Mietrecht

1. Einleitung

Die neue Bundesregierung, geführt von CDU/CSU und SPD hat sich im Koalitionsvertrag bezüglich dem Mietrecht derzeit mehr noch mit Absichtserklärungen begnügt. Viele Themen sind vage erwähnt und viele Themen wurden zeitlich versschoben und es gibt wenig konkrete Ergebnisse bezüglich Änderungen im Mietrecht.

Unter Kapitel 1.3 „Verkehr und Infrastruktur, Bauen und Wohnen" des Koalitionsvertrages sind ab Randnummer (Rn.) 703 im Unterkapitel Thema „Bauen und Wohnen" auch mietrechtliche Aspekte geregelt worden. Das Mietrecht wird eher oberflächlich ab Rn. 779 thematisiert. Im Fokus des Koalitionsvertrages stehen mehr baurechtliche Themen sowie Wohnungsbauförderungsideen.

Das Mietrecht selbst wird eher kurz behandelt in den Randnummern 779 bis 793. Dabei wird nicht verkannt, dass das Mietrecht ein „Querschnittsthema" ist. Sinnvolle Wohnungspolitik lässt sich nur in Verbindung mit dem öffentlichen Baurecht, dem privaten Baurecht/Immobilienrecht und dem Steuerrecht sinnvoll lösen. Gleichwohl wäre zu hoffen gewesen, dass die Konturen der beabsichtigen Neuregelung klarer und eindeutiger sind. Vermutlich liegt dies darin, dass sowohl die Union als auch die SPD bemüht waren, Konfliktthemen auf Expertengruppen zu delegieren mit entsprechender Zeitverschiebung z.B. bis zum 31.12.2026, um dann eventuelle Ergebnisse umzusetzen. Andererseits muss eingeräumt werden, dass „Schnellschüsse" im Mietrecht ebenfalls wenig zielführend sind. Übereilte Entscheidungen führen häufig zu wenig Akzeptanz bei den Beteiligten und aufgrund der Fehleranfälligkeit zu schwierigen Rechtsfragen. Rechtsunsicherheit ist toxisch für den Immobilienmarkt. Abschreckendes Beispiel war das „Heizungsgesetz", dass völlig überhastet und handwerklich schlecht umgesetzt wurde, um politische Aktion im Sinne des Erreichens der Klimaziele zu suggerieren. Das Ergebnis war und ist mehr als ernüchternd. Statt auf neue Technologien, die planbar gefördert werden, zu setzen, reagierte der Markt mit der schnellen Umsetzung noch fossiler Technologien vor Inkrafttreten des GEG. Der Gesetzgeber sollte daraus lernen!

2. Inhalt des Koalitionsvertrags; Mietrecht + GEG

Grundsätzlich ist der Koalitionsvertrag aus Sicht des Vermieters aber positiv zu bewerten. Viele drohenden Maßnahmen und stark einschränkende Vorhaben der vorhergehenden Bundesregierung sollen zurückgenommen, teilweise geprüft werden.

Expertengruppe

Eine Expertengruppe mit Mieter- und Vermieterorganisationen soll bis zum 31.12.2026 die „Harmonisierung der mietrechtlichen Vorschriften" und anderer Themen vorbereiten (Rn. 779, 780).

Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse in angespannten Wohnungsmärkten wird für 4 Jahre verlängert.
Im Koalitionsvertrag enthaltene Vorschläge, beispielsweise einer strafbaren Mietpreisüberhöhung gemäß § 5 WiStG vorzusehen, wird wenn überhaupt, nicht so schnell kommen. Überhöhte Mieten zu vereinbaren hat nach wie vor wenig Konsequenzen, wenn es um die Frage einer Bußgeldbewährung geht. Welche Vorschläge und Ideen letztendlich umgesetzt werden sollen, bleibt fraglich.

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • **www.kanzlei-am-steinmarkt.de**

Harmonisierung mietrechtlicher Vorschriften
Die im Koalitionsvertrag angesprochene „Harmonisierung von mietrechtlichen Vorschriften" ist eine plakative Überschrift, momentan, aber nicht absehbar, welchen Inhalt diese Harmonisierung haben soll. Es ist völlig unklar, was mit diesem Schlagwort letztlich gemeint sein soll. Auch hier bleibt alles vage und unklar, welche Themen überhaupt damit gemeint sind. Was soll mit welchem Ziel harmonisiert werden? „Feng-Shui" für das Mietrecht.
Andererseits eröffnet die vage Formulierung einer Expertengruppe viele Handlungsfelder, wenn die Politik Spielräume erlaubt.

Angespannte Wohnungsmärkte, Indexmieten, möblierter Wohnraum, Kurzzeitvermietung
Ebenfalls beabsichtigt ist es in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, die Indexmieten, Mietverträge über möblierten Wohnraum und Kurzzeitvermietungen stärker zu regulieren (Rn. 763). Es stellt sich die Frage, wie mit Indexmieten künftig umgegangen werden soll und ob und inwieweit die in der Praxis zu beobachteten Umgehungsversuche die Mietpreisbremse zu unterlaufen wegen angeblich möblierten Wohnraum gesetzlich eingeschränkt werden können.

Modernisierungsmieterhöhung
Die Koalition beabsichtigt zudem, die Modernisierungsmieterhöhung neu zu regeln (Rn. 784). Die derzeitige Situation ist jedenfalls tatsächlich wenig befriedigend und äußert widersprüchlich. Die Regelungen des BGB sind etwas für „Freunde der Mathematik". In der Praxis kaum tauglich und für den Laien nicht mehr überschaubar. Das übereilt zum Gesetz gewordene „Heizungsgesetz" warf mit seinen Neuregelungen im BGB mehr Fragen als Lösungen auf.
Etwas konkreter ist die Aussage im Koalitionsvertrag, wonach das Privileg der Kleinmodernisierung bis Ende 2025 von € 10.000,00 auf € 20.000,00 angehoben werden soll. Die praktischen Auswirkungen dürften aber eher gering sein.

Nebenkosten
Die im Koalitionsvertrag enthaltene Äußerung für mehr Transparenz bei Nebenkosten ist nicht nachvollziehbar. Hier sollen Betriebskosten für Mieterinnen und Mieter „transparenter und einfacher nachzuvollziehen" sein (Rn. 788, 789). Dies gibt Raum für Spekulationen. Transparenz hat viele Anknüpfungspunkte, angefangen vom Katalog der Betriebskostenverordnung über Vorauszahlungen und den Inhalt einer Nebenkostenabrechnung oder gar die Möglichkeit und Vereinfachung der Belegeinsicht (bereits mit BEG IV erfolgt).

Kündigung, Schonfristregelung
Im Koalitionsvertrag vorgesehen ist, dass die Schonfristregelungen für die Fälle der ordentlichen Kündigung bei Zahlungsverzug kommen soll (Rn. 792, 793). Dies hat bereits die vorhergehende alte Bundesregierung beabsichtigt, aber nicht umgesetzt. Die Regelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB soll nun auch für die Kündigung gemäß § 573 Abs. 1 BGB gelten, was seitens der Mieterverbände lange gefordert wurde. Die BGH-Rechtsprechung hat derartigen Interpretationen und Versuchen bislang auf Basis des Gesetzeswortlauts eine Absage erteilt, die Schonfristregelungen auch auf ordentliche Kündigungen bei Zahlungsverzug auszudehnen.

Gebäudeenergiegesetz (GEG) „Heizungsgesetz"
Ebenso fraglich bleibt, wie die „Abschaffung" des „Heizungsgesetzes" nun konkret umgesetzt werden soll. Der Koalitionsvertrag regelt dies vor dem Mietrecht in den Randnummer 752 bis 763.
Die Kritik an der derzeitigen Fassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) war und ist berechtigt. Stellungnahmen der Haus- und Grundbesitzerverbände, auch des BWE, wurden seitens der alten Bundesregierung ignoriert.

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • **www.kanzlei-am-steinmarkt.de**

Erfreulich ist, dass die neue Bundesregierung die Kritik aufgreift und beabsichtigt das neue GEG soll technologieoffener, flexibler und einfacher werden (Rn. 754). CO2 Vermeidung bleibt Ziel und soll zentrale Steuerungsgröße werden (Rn. 755).
Insbesondere wünschenswert wäre eine Korrektur der schlechten handwerkliche Umsetzung der Neuregelungen des alten GEG im BGB.
Es ist daran zu erinnern, dass man eine sehr fragwürdige mehrfach gedeckelte Modernisierungsmieterhöhung mit § 559 BGB und § 559e BGB geschaffen hat, die in der Praxis wenig tauglich ist. Der Mieter von Geschäfts- und Gewerberäumen muss im Gegensatz zum Wohnraummieter nach der derzeit bestehenden Regelung keinen Cent zur Erreichung der Klimaziele bezahlen. Der Vermieter bleibt ohne vertragliche Regelung auf den staatlich erzwungenen Modernisierungskosten des § 71 GEG sitzen. Die Indexmiete gerade im ländlichen Raum wurde ohne Übergangsregelung und Quasiverbot der Umlage von zwingenden Modernisierungsmaßnahmen zum Ballast für Vermieter. Die Reihe der Fauxpas der alten Bundesregierung lässt sich noch fortsetzen.
Die neue Bunderegierung zeigt den Willen etwas ändern zu wollen. Begleitet werden soll dies durch Förderprogramme und leichtere steuerliche Absetzbarkeit der Kosten der energetischen Sanierung bei ererbten Immobilien (Rn. 757).
Lobenswert ist die Absicht die nationalen Gebäudeeffizienzklassen im GEG mit den Nachbarländern zu harmonisieren (Rn. 760).
Dabei ist aber zu beachten, dass es gewisse Zwangspunkte durch die EU gibt, die dem nationalen Gesetzgeber wenig Spielraum belassen. Beispielsweise ist EU-weit nach der Europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD) der Ausstieg aus fossilen Brennstoffen früher vorgesehen als nach dem ohnehin strengen derzeitigem GEG.
Immerhin erkennt die neue Bundesregierung die Problematik und will Spielräume ausschöpfen und sich für die Verlängerung der Umsetzungsfristen einsetzen.

Ergebnis
Der Koalitionsvertrag enthält auch diesbezüglich eine Vielzahl von Absichtserklärungen. Es ist fraglich, ob – gerade im Hinblick auf die EU – eine Legislaturperiode ausreicht, um die Ziele zu verwirklichen. Der nationale Gesetzgeber hat nur einen begrenzten Spielraum.

3. Zusammenfassung

Im Ergebnis ist und bleibt das Mietrecht und das GEG („Heizungsgesetz") eine politische Baustelle. Fraglich ist, welche Regelungen tatsächlich in absehbarer Zeit kommen werden. Die im Koalitionsvertrag genannten Eckpunkte sind oft wenig aussagekräftig und bieten viel Raum für Spekulation. Insofern wird man die nächsten Monate abwarten müssen, welche Konkretisierungen zur Umsetzung der Absichten bei prekärer Haushaltslage tatsächlich beabsichtigt bzw. realistisch sind. Fakt ist, dass die Neuregelungen nicht nur vermieterfreundlich sein werden.

Ihr
Dr. Stangl