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 01/2026

Thema: Was 2026 für Immobilieneigentümer und Vermieter wichtig ist – Überblick und Checkliste / Immobilienrecht

1. Einordnung und Ziel der Dokumentation

Diese Dokumentation gibt einen praxisorientierten Überblick über zentrale rechtliche Änderungen und Pflichten, die im Jahr 2026 für Immobilieneigentümer und Vermieter in Deutschland relevant sind und werden.

2. Mietrechtliche Rahmenbedingungen ab 2026

2.1 Verlängerung der Mietpreisbremse

Die sogenannte Mietpreisbremse nach §§ 556d ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) begrenzt in bestimmten, durch die Länder ausgewiesenen Gebieten bei Neuvermietungen die Miethöhe: Die Miete darf grundsätzlich höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Hiervon gibt es Ausnahmen, z. B. für Neubauten (erstmals genutzt und vermietet nach dem 1. Oktober 2014) oder nach umfassender Modernisierung.
Der Bundestag hat die Befristung der Mietpreisbremse bis zum 31. Dezember 2029 verlängert. Ohne dieses Verlängerungsgesetz wären die Regelungen zum 31. Dezember 2025 ausgelaufen. Ab dem 1. Januar 2026 gilt die Mietpreisbremse daher in denjenigen Gebieten weiter, in denen die jeweilige Landesverordnung dies anordnet (z. B. Hamburg, Bayern u. a.).

Für Eigentümer und Vermieter bedeutet das:
- Neuvermietungen in Gebieten mit Mietpreisbremse sind weiterhin streng zu kalkulieren.
- Die ortsübliche Vergleichsmiete (z. B. über qualifizierten Mietspiegel) ist zu ermitteln.
- Etwaige Modernisierungszuschläge, Vormiete und Ausnahmetatbestände sind sorgfältig zu dokumentieren.

Gesetzliche Grundlage:
- §§ 556d–556g BGB (Mietpreisbremse)
- Verlängerungsgesetz zur Mietpreisbremse (Bund, in Kraft seit 2025)
- Landesverordnungen der Bundesländer über Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt

Die Mietpreisbremse ist kritisch zu betrachten. Bislang blieb sie ohne Effekt. Eine Deckelung schafft noch keinen neuen Wohnraum.

2.2 Indexmietverträge und möbliertes Wohnen (geplante Änderungen „Mietrecht II-Paket“)

Indexmieten sind Mietverträge, bei denen die Miete vollständig an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex gekoppelt ist (§ 557b BGB). In Zeiten hoher Inflation führten solche Verträge zu sehr deutlichen Mietsteigerungen. Die Bundesregierung hat deshalb ein „Mietrecht II-Paket“ angekündigt. Bundesjustizministerin Stefanie Hubig hat Ende 2025 einen „Gesetzentwurf“ in die Abstimmung gegeben, der u. a. folgendes vorsieht:

- Deckelung der jährlichen Mieterhöhung bei Indexmietverträgen auf ca. 3,5 % pro Jahr.
- Strengere Regeln für möblierte Wohnungen, u. a. Trennung von Grundmiete und Möblierungszuschlag.
- Begrenzung des Möblierungszuschlags (z. B. pauschal um einen niedrigen Prozentsatz der Nettokaltmiete).
- Einschränkungen bei Kurzzeitvermietungen (z. B. maximale Vertragsdauer von sechs Monaten), damit langfristige Mietverhältnisse unter die Mietpreisbremse fallen.

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**

Wichtig:
Stand Februar 2026 handelt es sich hierbei noch um geplante Änderungen. Die konkreten Regelungen sowie das Inkrafttretensdatum können sich noch ändern (nach aktueller Planung frühestens 2027). Vermieter sollten dennoch bereits jetzt prüfen, ob und in welchem Umfang sie Indexmietverträge und möbliertes Wohnen nutzen, um auf neue Vorgaben flexibel reagieren zu können.

Gesetzliche Grundlage (aktuell):
- § 557b BGB (Indexmiete)
- §§ 556d ff. BGB (Mietpreisbremse, soweit anwendbar)

Die geplanten Regelungen sind kritisch zu betrachten. Einerseits ist es verständlich, Lücken zu schließen, um Umgehungen, z.B. Mietpreisbremse, Mietspiegel, zu vermeiden, andererseits werden bei fehlender Differenzierung Vermietungen im ländlichen Raum betroffen, die Mietanpassung ohnehin nur über Index oder Staffelmiete regeln können.

3. Betriebskosten, Heizkosten und Messausstattung

3.1 Pflicht zur Fernablesbarkeit von Messgeräten bis 31.12.2026

Die Eigentümer bzw. Vermieter sind auf die nachfolgenden Fristen aufmerksam zu machen, die nun ablaufen:

Chronologische Darstellung der Fristen				
§ 5 (2) HeizkostenV	**§ 6a (1) Nr. 1 HeizkostenV**	**§ 6a (1) Nr. 2 HeizkostenV**	**§ 5 (2) S. 3 HeizkostenV**	**§ 5 (3) HeizkostenV**
ab 01.12.2021	**ab 01.12.2021**	**ab 01.01.2022**	**ab 01.12.2022**	**bis 31.12.2026**
Bei Neuausstattungen dürfen nur noch fernauslesbare Zähler und Heizkostenverteiler verbaut werden.	Abrechnungszeiträume, die ab 01.12.2021 beginnen, müssen mit der Jahresabrechnung erstmals zweimal im Jahr Verbraucherinformationen geben.	Monatliche Verbrauchsinformationen für Hausbewohner werden zur Pflicht bei Liegenschaften mit Fernauslesung.	Es darf nur noch Technik eingebaut werden, die interoperabel und für bis dahin bereits installierte fernablesbare Ausstattung gilt (Übergangsfrist bis 31.12.2031) und an ein Smart-Meter-Gateway (SMGW) angebunden werden kann.	Fernauslesbare Messausstattung wird allgemein zur Pflicht. Bis spätestens Ende 2026 muss die gesamte Messtechnik auf Funk umgerüstet werden.

Mit der Novelle der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) zum 1. Dezember 2021 wurden neue Pflichten eingeführt. Seitdem gilt:

- Neu installierte Zähler und Heizkostenverteiler müssen fernablesbar sein.
- Für bereits vorhandene, nicht fernablesbare Geräte wurde eine Übergangsfrist eingeräumt.

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**

Diese **Übergangsfrist endet am 31. Dezember 2026**. Spätestens ab dem 1. Januar 2027 müssen daher alle Messgeräte zur Erfassung von Heizwärme und Warmwasser fernablesbar sein, sofern keine Ausnahmetatbestände (z. B. technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unzumutbarkeit im Einzelfall) greifen.

Zusätzlich müssen neu installierte Geräte in der Regel interoperabel und an ein Smart-Meter-Gateway anbindbar sein.

Gesetzliche Grundlage:

- Heizkostenverordnung (HeizkostenV), insbesondere § 5 Abs. 3; Übergangsregelungen bis 31.12.2026.

Es besteht nun Handlungsbedarf, da die letzte Frist Ende des Jahres abläuft!

3.2 Verbrauchsinformationen für Mieter

Bei fernablesbaren Messgeräten sind Vermieter verpflichtet, den Mietern regelmäßige (in der Regel monatliche) Verbrauchsinformationen zur Verfügung zu stellen. Diese Transparenz soll Einsparanreize schaffen und ist ebenfalls in der Heizkostenverordnung geregelt. Eigentümer sollten sicherstellen, dass ihre Abrechnungs- und IT-Systeme diese Informationspflichten zuverlässig abbilden.

4. Energie, Heizung und Klimaschutzvorgaben

4.1 Gebäudeenergiegesetz (GEG) und 65-%-Erneuerbare-Energien-Vorgabe

Das Gebäudeenergiegesetz, das derzeit noch gilt, sieht folgende Übergangsfristen/Fristen vor:

GEG Überblick: Heizungseinbau

Gebäude	**Neubau (im Neubaugebiet)**	**Neubau (außerhalb Neubaugebiet)**	**Neubau (außerhalb Neubaugebiet)**	**Bestandsbau**			**Neubau/ Bestandsbau**
		Einbau neue Heizung ab den Stichtagen	**Einbau neue Heizung ab 31.12.2023 vor den Stichtagen**	**Einbau neue Heizung ab Stichtagen**	**Einbau neue Heizung ab 31.12.2023 aber vor den Stichtagen**	**Reparatur Heizung**	
Stichtage:	01.01. 2024	--	--	--	--	--	
Stichtage: Wärmeplanung bei Kommune: >100.000 E:		**30.06.2026** (spätestens) [1] [2]	**vor 30.06.2026** (spätestens) [1] [2]	**30.06.2026** (spätestens) [1] [2]	**vor 30.06.2026** (spätestens) [1] [2]	--	vor 19.04.2023 beauftragt und bis 18.10.2024 eingebaut

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**

<100.000 E:		30.06.2028 (spätestens) [1] [2]	vor 30.06.2028 (spätestens) [1] [2]	30.06.2028 (spätestens) [1] [2]	vor 30.06.2028 (spätestens) [1] [2]		
Heizungs-austausch (= irreparabel)		Übergangs-frist: 5 Jahre [4]		Übergangs-frist: 5 Jahre [4]		--	
Anforde-rung	65 % EE-Pflicht	65 % EE-Pflicht	Gas-/Ölheizung möglich, aber: [3] 01.01.2029: 15 % 01.01.2035: 30 % 01.01.2040: 60 % davon Biomasse grüner oder blauer Wasser-stoff	65 % EE-Pflicht	Gas-/Ölheizung möglich, aber: [3] 01.01.2029: 15 % 01.01.2035: 30 % 01.01.2040: 60 % davon Biomasse grüner oder blauer Wasser-stoff	keine	keine

[1] = wenn Wärmeplanung früher abgeschlossen, dann 1 Monat nach Bekanntgabe der Kommune über die Ausweisung als Gebiet zum Neubau eines Wärmenetzes oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet
[2] = bei fehlender Wärmeplanung wird Vorliegen Wärmeplanung fingiert
[3] = Ausnahme, wenn Betreiber auf den Anschluss an ein neues Netz wartet und dieses die jeweils dafür vorgesehenen Voraussetzungen erfüllt.
Nach Ablauf Wartezeit Anschlusspflicht.
Falls Netz nicht realisiert wird, muss Betreiber innerhalb einer Übergangsfrist von drei Jahren eine andere Erfüllungsoption umsetzen.
[4] = Übergangsfrist von 10 Jahren, wenn Anschluss an ein Wärmenetz absehbar, aber noch nicht möglich ist, wenn ein Vertrag zum Anschluss des Gebäudes + Versorgung mit mind. 65 % Wärme aus EE abgeschlossen wird, § 71j GEG.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) sieht vor, dass jede neu eingebaute Heizung zukünftig zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss. Für Neubauten in neuen Baugebieten gelten diese Vorgaben bereits seit 2024. Für Bestandsgebäude ist die Verpflichtung an die kommunale Wärmeplanung gekoppelt.

Je nach Größe der Kommune müssen die kommunalen Wärmepläne spätestens bis zum **30. Juni 2026** bzw. 30. Juni 2028 vorliegen. Erst nach Ablauf dieser Fristen greifen die 65-%-Vorgaben für neue Heizungen in Bestandsgebäuden vollumfänglich. Bis dahin sind unter bestimmten Bedingungen weiterhin Gas- oder Ölheizungen zulässig, etwa als Hybridlösungen oder mit Auflagen zur späteren Umstellung.

Für Eigentümer heißt das konkret:
- Geplante Heizungswechsel sollten bereits jetzt mit den künftigen 65-%-Vorgaben abgeglichen werden.
- Es empfiehlt sich, frühzeitig Informationen über die kommunale Wärmeplanung (Wärmenetze, Wasserstoff- bzw. H2-Ready-Infrastruktur) einzuholen.
- Förderprogramme für effiziente Heizsysteme (z. B. Wärmepumpen, Anschluss an Wärmenetze) sollten bei der Investitionsplanung berücksichtigt werden.

Gesetzliche Grundlage:
- Gebäudeenergiegesetz (GEG), insbesondere die Regelungen zum Heizungstausch und zum Anteil erneuerbarer Energien.
- Wärmeplanungsgesetz und entsprechende Landesgesetze (kommunale Wärmeplanung).

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**

Die Bundesregierung hat im Koalitionsvertrag vorgesehen, das „Gebäudeenergiegesetz“, kurz GEG, abzuschaffen. Gleichzeitig sollten – nicht zuletzt auch wegen europarechtlichen Vorgaben – Anpassungen und Modifizierungen vorgenommen werden, um gleichwohl klimapolitische Ziele zu erreichen. Dabei sollte Technologieoffenheit und die Orientierung an CO2-Preis Maßstab sein. Bislang wurden diese Absichten noch nicht umgesetzt.
Bekannt ist lediglich, dass das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in ein Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) umbenannt werden soll. Welche inhaltlichen Änderungen damit verbunden sind, bleibt abzuwarten. Eigentlich sollte bis Ende Januar 2026 ein Entwurf bzw. Eckpunkte vorliegen. Es bleibt nicht mehr viel Zeit, da der 30.06.2026 für Kommunen über 100.000 Einwohner naht!

4.2 Nationaler CO2-Preis (Brennstoffemissionshandelsgesetz – BEHG)
Der nationale Emissionshandel nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) verteuert fossile Brennstoffe wie Heizöl, Erdgas und Kraftstoffe. Für das Jahr 2026 ist ein Preiskorridor von 55 bis 65 Euro pro Tonne CO2 vorgesehen. Der genaue Preis ergibt sich aus Auktionen innerhalb dieses Korridors.

Jahr	Preis
2021	25,00 € /T CO2
2022	30,00 € /T CO2
2023	30,00 € /T CO2
2024	45,00 € /T CO2
2025	55,00 € /T CO2

Ursprünglich war für 2024 lediglich 40,00 €/t CO2 vorgesehen. Im Dezember 2023 wurde dann ein Anstieg auf 45,00 €/t CO2 beschlossen, für 2025 dann 55,00 €/t CO2.

Mechanismus ab 2026/2027

Das Brennstoffeimissionshandelsgesetz (BEHG) sieht vor, dass ab 2026 die Zertifikate für CO2-Emissionen versteigert werden (also nicht mehr zu festen Preisen). Im Jahr **2026** gilt ein Preiskorridor von 55 bis 65 €/T CO2.

Ab **2027** sollte das nationale System in ein europäisches Emissionshandelssystem (ETS-2) überführt werden und der CO2-Preis wird sich nach Angebot und Nachfrage am Markt bilden. Dies geschieht nun erst ab 2028.
Der Umstieg von einem festen nationalen Preis zu markbasierter Preisbildung bringt wesentlich höhere Unsicherheiten mit sich, u.a. wegen:

1. Schwankungen im Angebot und der Nachfrage an Emissionszertifikaten
2. Politisches Eingreifen oder Regulierungen (z.B. Marktstabilitätsreserven)
3. Nachfragesteigerung durch zunehmende Sektorenintegration (z.B. mehr Brennstoffe im ETS-2)
4. Langfristiger Reduktionspfad der Zertifikatshöchstmenge (Cap) im ETS-2, was Preisdruck nach oben erzeugt

2027 und danach:
- Ab 2027 sollte die Preisbildung im ETS-2, also frei durch den Markt erfolgen. Der Preis sollte nicht mehr gesetzlich fixiert werden.

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**

- Prognosen über die Höhe des Preises 2027 bzw. nun ab 2028 und darüber hinaus sind sehr breit gestreut:
  Einige Schätzungen sehen Preise von rund 60 €/Tonne als konservativen Einstiegspunkt.
  Andere Studien rechnen mit Preisen von 200 € oder gar 300 €/Tonne, was erhebliche Auswirkungen hätte.

Für Vermieter bzw. Eigentümer mit vermieteten Objekten bedeutet das:
- Steigende Kosten für fossile Heizenergien wirken sich auf die Betriebskosten aus.
- Die CO2-Kosten werden zwischen Mietern und Vermietern nach dem CO2-Kostenaufteilungsgesetz gestaffelt aufgeteilt – je nach energetischem Zustand des Gebäudes.
- Energetische Sanierungsmaßnahmen (z. B. Dämmung, effizientere Heiztechnik) können die CO2-Kostenbelastung langfristig senken.

Gesetzliche Grundlage:
- Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG)
- CO2-Kostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG)

Eigentümer, Vermieter, aber auch Mieter müssen sich spätestens ab 2028 auf veränderte, wohl erheblich höhere Preise einstellen. Im Gegensatz zur Industrie, die abwandern kann, ist die Immobilie standortgebunden.

4.3 EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) und Energieausweise – Frist Mai 2026

Die überarbeitete EU-Gebäuderichtlinie (Energy Performance of Buildings Directive – EPBD) ist seit Mai 2024 in Kraft. Die Mitgliedstaaten müssen die Vorgaben bis **spätestens 29. Mai 2026** in nationales Recht umsetzen, voraussichtlich durch Änderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und ggf. weiterer Vorschriften.

Zu erwarten sind u. a.:

- Anpassungen der Anforderungen an Energieausweise (Inhalte, Darstellung, Gültigkeit).
- Konkretisierung von nationalen Zielen zur Senkung des Energieverbrauchs im Gebäudebestand.
- Mögliche zusätzliche Informationspflichten bei Verkauf, Vermietung und umfassenden Renovierungen.

Stand Februar 2026 steht die endgültige deutsche Umsetzung noch aus. Eigentümer sollten daher im Laufe des Jahres 2026 prüfen, ob bestehende Energieausweise noch den neuen Anforderungen genügen bzw. ob bei geplanten Verkäufen oder Neuvermietungen ein neuer Energieausweis erforderlich wird. Man wird das Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) abwarten müssen.

5. Steuerliche und förderrechtliche Aspekte (Überblick)

5.1 Photovoltaik auf Wohngebäuden

Für kleinere Photovoltaikanlagen auf Wohngebäuden gelten seit 2023 deutliche steuerliche Vereinfachungen, die auch 2026 fortwirken. Beispielsweise sind bestimmte PV-Anlagen bis zu einer installierten Leistung von 30 kW (peak) je Wohn- oder Gewerbeeinheit von der Einkommensteuer befreit (§ 3 Nr. 72 EStG). Zudem gilt für viele Anlagen ein Umsatzsteuersatz von 0 % beim Kauf. Für Vermieter kann sich dadurch die Installation einer PV-Anlage zur Eigenversorgung (z. B. Mieterstrommodelle) wirtschaftlich stärker lohnen.

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**

Gesetzliche Grundlage:
- Einkommensteuergesetz (EStG), insbesondere § 3 Nr. 72 (Steuerbefreiung kleiner PV-Anlagen)
- Umsatzsteuergesetz (UStG), Regelungen zur steuerlichen Behandlung von PV-Anlagen.

Hinweis:
Konkrete Abschreibungsregeln, Förderprogramme (z. B. KfW, BAFA) und kommunale Zuschüsse ändern sich regelmäßig. Für Investitionsentscheidungen sollten aktuelle Förderbedingungen aktuell geprüft werden.

6. Checkliste 2026 für Eigentümer und Vermieter

Die folgende Checkliste fasst zentrale Themen zusammen, die im Jahr 2026 als Eigentümer oder Vermieter zu prüfen sind und ggf. umzusetzen sind. Sie sind als Arbeitshilfe gedacht und kann an die konkreten Objekte und Bundesländer angepasst werden.

6.1 Sofort prüfen (ab 1. Januar 2026)
- Prüfen, ob sich das Objekt in einem Gebiet mit Mietpreisbremse befindet (Landesverordnung einsehen).
- Für Neuvermietungen ab 2026 die ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln (Mietspiegel, Sachverständigengutachten etc.).
- Mietverträge auf den Typ prüfen: klassische Miete, Indexmiete, Staffelmiete – und sich über mögliche kommende Rechtsänderungen (z. B. Deckelung von Indexmieten) informieren.
- Vor Neuvermietungen dokumentieren:
  bisherige Miete, Modernisierungsmaßnahmen, Baujahr, ggf. umfassende Modernisierung oder Neubau, um Ausnahmen von der Mietpreisbremse rechtssicher zu begründen.
- Prüfen, ob Energieausweise aktuell und formal korrekt sind (insbesondere mit Blick auf mögliche Änderungen durch die Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie bis Mai 2026).
- Mietverträge bzw. Wahl der Mietanpassung gemäß den örtlichen Rahmenbedingungen vornehmen.

6.2 Bis spätestens 31. Dezember 2026 erledigen
- Alle Messgeräte für Heizung und Warmwasser im Bestand erfassen und dokumentieren (Typ, Einbaujahr, Fernablesbarkeit, Interoperabilität).
- Nicht fernablesbare Altgeräte planen und bis spätestens 31.12.2026 durch fernablesbare bzw. entsprechend nachrüstbare Geräte ersetzen (HeizkostenV).
- Prüfen, ob die installierten Geräte ab 2027 die Pflicht zur Funkablesung bzw. Fernablesbarkeit erfüllen und mit Smart-Meter-Infrastruktur kompatibel sind.
- Abrechnungsprozesse so organisieren, dass Mieter bei fernablesbaren Geräten monatliche Verbrauchsinformationen erhalten können (Software, Dienstleister, Schnittstellen).
- Alle Maßnahmen und Investitionen (Austausch von Messgeräten, Einbau neuer Technik etc.) nachvollziehbar dokumentieren (Rechnungen, Protokolle, Fotos).

6.3 Im Jahr 2026 vorbereiten und planen (Energie & Heizung)
- Geplante Heizungsmodernisierungen auf die 65-%-Erneuerbare-Energien-Vorgabe des GEG ausrichten bzw. die kurzfristigen Eckpunkte des GMG abwarten.
- Informationen zur kommunalen Wärmeplanung einholen (Wärmenetze, langfristige Versorgungsstrategie der Kommune).
- Prüfen, ob eine Wärmepumpe, ein Anschluss an ein Wärmenetz oder eine andere EE-basierte Lösung technisch und wirtschaftlich sinnvoll ist.

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**

- CO2-Kosten für die eingesetzten Brennstoffe analysieren und in die Modernisierungsstrategie einbeziehen.
- Mögliche Förderprogramme (Bund, Land, Kommune) für energetische Sanierungen und Heizungstausch aktuell prüfen.

6.4 Steuerliche und wirtschaftliche Optimierung

- Prüfen, ob sich eine Photovoltaikanlage auf dem Gebäude (z. B. für Mieterstrom) rechnet und ob die Anlage unter die steuerlichen Begünstigungen (EStG, UStG) fällt.
- Mit Steuerberatung klären, wie Mieteinnahmen, Betriebskostenumlagen, Modernisierungskosten und PV-Erlöse steuerlich optimal gestaltet werden können.
- Langfristige Investitionsplanung für energetische Sanierung, Instandhaltung und Modernisierung erstellen und mit den gesetzlichen Vorgaben (GMG, EPBD, BEHG) abgleichen.

6.5 Organisation und Dokumentation

- Mietverträge, Nachträge, Betriebskostenabrechnungen, Energieausweise, Wartungsprotokolle und Nachweise über Modernisierungen systematisch ablegen (digital und/oder physisch).
- Prüfen, ob Verwalter, Hausmeisterdienste und externe Dienstleister über die neuen Pflichten (z. B. Fernablesung, Verbrauchsinformation) informiert sind.
- Regelmäßig über Änderungen im Miet-, Energie- und Steuerrecht informiert bleiben (z. B. über Verbandsinformationen, z.B. BWE (Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümerverband, Newsletter)).

7. Zusammenfassung

Diese Zusammenfassung wurde nach bestem Wissen auf Grundlage der zum Zeitpunkt Februar 2026 verfügbaren Informationen erstellt. Gesetzgebungsverfahren – insbesondere im Bereich Mietrecht (Mietenpaket, Indexmieten, möbliertes Wohnen), Gebäudeenergiegesetz und Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie – können sich ändern. Für verbindliche Auskünfte und Entscheidungen mit erheblicher wirtschaftlicher Tragweite sollten Sie stets die aktuellen Gesetzestexte prüfen und im Zweifel fachkundigen Rechtsrat (z. B. Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht oder Steuerberater) einholen.

Ihr
Dr. Stangl
Rechtsanwalt