Zwischen Ankündigung und Unklarheit

Wie ernst meint es die neue Koalition mit dem Mietrecht? Fachanwalt und BWE-Vorstandsmitglied Andreas Stangl ordnet ein

Der neue Koalitionsvertrag der Bundesregierung aus CDU/CSU und SPD umfasst auf fast 200 Seiten zahlreiche Vorhaben – von Klimaschutz über Wirtschaft bis hin zu Wohnungsbau und Mietrecht. Doch gerade Letzteres bleibt in der Ausgestaltung überraschend unkonkret. Andreas Stangl, Vorstandsmitglied im Landesvorstand des Bayerischen Wohnungs- und Grundeigentümerverbands (BWE) und Fachanwalt für Bau- und Mietrecht, äußert Kritik.

Das Mietrecht wird zur Randnotiz

„Viele Themen sind vage erwähnt. Es gibt wenig konkrete Ergebnisse bezüglich Änderungen im Mietrecht“, erklärt Stangl im aktuellen Newsletter des BWE. In der Tat: Während Themen wie Wohnungsbauförderung und Bauplanung breiten Raum erhalten, wird das Mietrecht im Koalitionspapier lediglich unter den Nummern 779 bis 793 behandelt – also eher als Randnotiz. Die wenigen Punkte, die aufgegriffen werden, sind laut Stangl oft nicht greifbar. Besonders die Ankündigung einer „Harmonisierung der mietrechtlichen Vorschriften“ sei eher rhetorischer Natur: „Es ist völlig unklar, was mit diesem Schlagwort letztlich gemeint sein soll. Was soll mit welchem Ziel harmonisiert werden? Das ist Feng-Shui für das Mietrecht.“

Expertengruppen statt Entscheidungen

Viele potenziell kontroverse Entscheidungen wurden vertagt. Eine Expertengruppe aus Vertretern von Mieter- und Vermieterorganisationen soll bis Ende 2026 Vorschläge erarbeiten – ein Zeitrahmen, der angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt Kritik hervorruft. „Schnellschüsse“ im Mietrecht wolle man vermeiden, so die politische Begründung. Doch Stangl mahnt zur Vorsicht: „Rechtsunsicherheit ist toxisch für den Immobilienmarkt.“

Andreas Stangl, Vorstandsmitglied im Landesvorstand des Bayerischen Wohnungs- und Grundeigentümerverbands (BWE) und Fachanwalt für Bau- und Mietrecht.

FOTO: FKN/BWE

Mietpreisbremse unter Beobachtung

Konkret benennt der Koalitionsvertrag die Verlängerung der Mietpreisbremse um weitere vier Jahre in angespannten Wohnungsmärkten. Zudem sollen Indexmieten, möblierte Vermietung und Kurzzeitvermietungen künftig stärker reguliert werden. Für Stangl ist das zwar grundsätzlich sinnvoll, aber er bleibt skeptisch, wie wirksam neue Regulierungen sein können: „Es stellt sich die Frage, wie mit Indexmieten künftig umgegangen werden soll und ob und inwieweit die in der Praxis zu beobachtenden Umgehungsversuche [...] gesetzlich eingeschränkt werden können.“

Komplexität statt Klarheit bei Modernisierungen

Auch bei der geplanten Reform der Modernisierungsmieterhöhung sieht der Experte des Bayerischen Wohnungs- und Grundeigentümerverbands großen Nachholbedarf. Denn die aktuellen gesetzlichen Regelungen seien kaum praxistauglich: „Die Regelungen des BGB sind etwas für ‚Freunde der Mathematik‘. In der Praxis kaum tauglich und für den Laien nicht mehr überschaubar.“ Immerhin: Das Privileg für sogenannte Kleinmodernisierungen soll bis Ende 2025 von 10 000 auf 20 000 Euro angehoben werden – ein Schritt, der laut Stangl aber nur „geringe praktische Auswirkungen“ haben dürfte.

Heizungsgesetz als Negativbeispiel

Ein besonderes Augenmerk richtet Stangl auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) – medial als „Heizungsgesetz“ bekannt. Hier sei die Kritik an der alten Bundesregierung nach wie vor berechtigt: „Das ‚Heizungsgesetz‘ wurde völlig überhastet und handwerklich schlecht umgesetzt, um politische Aktion im Sinne des Erreichens der Klimaziele zu suggerieren. Das Ergebnis war und ist mehr als ernüchternd.“ Die neue Regierung will nun nachbessern, unter anderem durch mehr Technologieoffenheit, einfachere Fördermöglichkeiten und steuerliche Anreize bei energetischen Sanierungen – etwa bei geerbten Immobilien. Stangl begrüßt diesen Kurswechsel grundsätzlich, warnt aber: Die derzeitigen Regelungen benachteiligen Vermieter teils massiv, insbesondere bei der Umlage von Kosten auf Gewerbemieter oder bei der Anwendung der Indexmiete im ländlichen Raum.

Viel Ankündigung, wenig Umsetzung

Der Koalitionsvertrag liest sich Stangl zufolge in weiten Teilen wie ein politischer Aufschub. Zwar bekennt sich die Regierung zu Reformen im Miet- und Energierecht, bleibt aber in ihren Formulierungen bewusst vage. Für Betroffene, seien es Mieter oder Vermieter, bedeutet das vor allem eines: Unsicherheit. „Im Ergebnis ist und bleibt das Mietrecht und das GEG (‚Heizungsgesetz‘) eine politische Baustelle“, resümiert Stangl. „Fakt ist, dass die Neuregelungen nicht nur vermieterfreundlich sein werden.“ Ob sie überhaupt zustande kommen, wird sich zeigen – in einer Legislaturperiode, deren Spielräume sowohl politisch als auch finanziell eng bemessen sind.

BODO-KLAUS EIDMANN