

Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e.V.

- Kreisverband Cham -



Cham, 06.08.2025 (3/ASP)

BWE Kreisverband Cham, Steinmarkt 12, 93413 Cham

Kreisinfo I/2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

I. Aktuelles

1. BWE-Veranstaltung

Die jährliche „BWE Veranstaltung“ bitten wir bereits jetzt vorzumerken. Sie wird zusammen mit der Sparkasse im Landkreis Cham am

**Donnerstag, 25. September 2025, ab 18:30 Uhr
im Sparkassensaal der Sparkasse Cham, Further Str. 1, Cham**

stattfinden. Die Veranstaltung ist kostenlos. Sie sind recht herzlich eingeladen.

Es wird folgende Themen geben:

- 1. Martin Wanninger, Vertriebsdirektor Immobilien- und Versicherungszentrum, Sparkasse Cham**
Thema: Wie interessant ist eine Immobilie als Kapitalanlage?
- 2. Dr. Robert Maurer (Notar Cham)**
Thema: Immobilienkaufverträge 2025 – aktuelle Urteile
- 3. Dr. Andreas Stangl, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Mitglied des Landesvorstandes BWE Bayern, Kreisvorsitzender BWE Cham**
Thema: Rechte und Pflichten des Mieters, Lärm-/Geruchsbelästigung, Rauchen, Tierhaltung
 - Wie mahne ich richtig ab?
 - Wie wird ein Unterlassungsanspruch geltend gemacht?
 - Wie kann das Mietverhältnis gekündigt werden?

Eine gesonderte Einladung wird noch erfolgen.

Kreisvorsitzender Dr. Andreas Stangl
Steinmarkt 12
93413 Cham

Tel. : 09971/85400
Fax. : 09971/40180
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de
www.bwe-cham.de

2. Fortbildung IHK Regensburg: Mietrecht / Baurecht

Der BWE Kreisverband macht auf Veranstaltungen der IHK Akademie in Ostbayern im **Miet-/Baurecht** aufmerksam, wo Herr Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl eine Reihe von Vorträgen hält, die auch für Mitglieder von Interesse sind. Es handelt sich um folgende Veranstaltungen:

a) Aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht

Ort : Weiden
Termin : Dienstag, **16. September 2025**, 9:00 bis 16:30 Uhr
Teilnehmergebühr : € 545,00

b) Die Betriebskosten im Wohn- und Geschäftsraummietrecht

Ort : Weiden
Termin : Mittwoch, **5. November 2025**, 9:00 bis 16:30 Uhr
Teilnehmergebühr : € 545,00

c) Mängel am Bau

Ort : Weiden
Termin : Mittwoch, **12. November 2025**, 9:00 bis 16:30 Uhr
Teilnehmergebühr : € 545,00

d) Vertragsgestaltung in der Geschäftsraummiete

Ort : Regensburg
Termin : Mittwoch, **4. Februar 2026**, 9:00 bis 16:30 Uhr
Teilnehmergebühr : € 545,00

e) Vertragsgestaltung in der Wohnraummiete

Ort : Regensburg
Termin : Mittwoch, **25. März 2026**, 9:00 bis 16:30 Uhr
Teilnehmergebühr : € 545,00

f) Die Betriebskosten im Wohn- und Geschäftsraummietrecht

Ort : Regensburg
Termin : Dienstag, **14. April 2026**, 9:00 bis 16:30 Uhr
Teilnehmergebühr : € 545,00

g) Aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht

Ort : Weiden
Termin : Mittwoch, **15. April 2026**, 9:00 bis 16:30 Uhr
Teilnehmergebühr : € 545,00

h) Mängel am Bau

Ort : Regensburg
Termin : Mittwoch, **13. Mai 2026**, 9:00 bis 16:30 Uhr
Teilnehmergebühr : € 545,00

Die Veranstaltungen finden, wie vorstehend geschildert, in Regensburg oder Weiden bzw. online statt. Veranstalter ist nicht der BWE Kreisverband Cham sondern die IHK Akademie in Ostbayern. Der Kreisvorsitzende ist BWE Mitglied, er ist als Referent tätig, weshalb für BWE Mitglieder dort kein Nachlass eingeräumt werden kann.

Näheres über Preis, Thema sowie Seminarziel kann der nachfolgenden Anmeldeadresse entnommen werden:

Anmeldung : bei Rückfragen können Sie sich an uns wenden oder direkt an die
IHK Akademie in Ostbayern, Regensburg

Telefonnummer : 0941/280 899-120 (Frau Röhl)

II. Aktuelle Themen

**Thema: „Mietrecht“ und „Heizungsgesetz“ im Koalitionsvertrag
Was beabsichtigt die neue Bundesregierung?**

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 verschoben 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 beabsichtigten 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“, das 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

Kreisvorsitzender Andreas Stangl
Steinmarkt 12
93413 Cham

Tel. : 09971/85400
Fax. : 09971/40180
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de
www.bwe-cham.de

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.

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.

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 Wohnraumm Mieter 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 Bundesregierung 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 vermietetfreundlich sein werden.

Mit freundlichen Grüßen

RA Dr. Andreas Stangl

- Kreisvorsitzender / Mitglied des Landesvorstandes BWE Bayern

