

Inhaltsverzeichnis

Vorwort 15

Teil 1: Rechtliche Änderungen 2025/2026 17

1 **Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2029** 19

2 **Bürokratieentlastungsgesetz** 21

3 **Legalisierung von Cannabis: Auswirkungen im Mietrecht** 23

3.1 Das Konsumcannabisgesetz 23

3.2 Mietrechtliche Betrachtung 23

3.3 Mietmangel bei konsumierenden Nachbarn 25

4 **Photovoltaikanlagen** 27

4.1 Solarspitzenengesetz 27

4.2 Solarpaket I 27

4.3 Balkonkraftwerke 27

4.4 Mieterstrommodelle und größere Photovoltaikanlagen 32

 4.4.1 Gewerbliche Mieter 36

 4.4.2 Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung 37

 4.4.3 Solaranlagen auf Gebäuden im Außenbereich 37

 4.4.4 Schnellerer Netzanschluss für kleine Solarstromanlagen 37

 4.4.5 Wegenutzungsrecht für öffentliche Grundstücke 38

5 **Aufteilung der CO₂-Abgabe** 39

5.1 Brennstoffemissionshandelsgesetz 39

5.2 Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz 40

6 **Änderungen in der Heizkosten- und Betriebskostenverordnung** 45

6.1 Grundsteuerreform 45

6.2 Novelle der Heizkostenverordnung 45

6.3 Verbrauchsabhängige Abrechnung bei Wärmepumpen seit 1.1.2024 45

6.4 Fernablesung von Messgeräten wird Pflicht 46

6.5 Interoperabilität von fernablesbaren Geräten 46

6.6 Anbindbarkeit an Smart-Meter-Gateway 47

6.7 Monatliche Verbrauchsinformationen 47

6.8 Jährliche Abrechnungsinformationen 47

6.9	Kürzungsrecht der Mieter bei Verstößen des Gebäudeeigentümers	48
6.10	Betriebskosten: Stromkosten der Wärmepumpe	49
7	Energieeinsparverordnungen	51
7.1	»Kurzfrist«-Verordnung (EnSikuMaV)	51
7.2	»Mittelfrist«-Verordnung (EnSimiMaV)	51
8	Anpassung der Heizkosten- bzw. Betriebskosten-Vorauszahlungen	53
9	Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)	57
9.1	Änderungen des GEG, die seit 01.10.2024 in Kraft sind	57
9.1.1	§ 60b GEG: Prüfung und Optimierung älterer Heizungsanlagen	57
9.1.2	§ 60c GEG: Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung	61
9.2	Änderungen des GEG, die seit 1.1.2024 in Kraft sind	62
9.2.1	Kommunale Wärmeplanung	63
9.2.2	Neubaugebiete	64
9.2.3	Bestandsimmobilien und Baulücken	64
9.2.4	Gasetagenheizungen und Einzelöfen	65
9.2.5	Weitere Übergangsvorschriften	66
9.2.6	Förderungen	66
9.2.7	Ausnahmen	67
9.2.8	Generelles Verbot von «fossilen» Heizungen ab 2045	68
9.2.9	Wartung und Instandhaltung, energetische Inspektionspflicht	68
9.2.10	Mietrechtliche Neuerungen	69
9.3	Änderungen des GEG, die seit 1.1.2023 in Kraft sind	70
9.3.1	Nachrüstpflichten bei bestehenden Gebäuden	71
9.3.2	Verbot von Öl- und Gasheizungen	71
9.3.3	Kachelöfen, offene Kamine	72
9.3.4	Leitungen	72
9.3.5	Oberste Geschossdecken	72
9.3.6	Außerbetriebnahme von elektrischen Speicherheizsysteme	73
9.3.7	Zentralheizungen	73
9.3.8	Heizungstechnische Anlagen	74
9.3.9	Mietrechtliche Auswirkungen	74
9.3.10	Steuerliche Auswirkungen	75
9.4	Anforderungen an Neubauten	76
9.4.1	Niedrigstenergiegebäude	77
9.4.2	Gesamtenergiebedarf	77
9.4.3	Baulicher Wärmeschutz	77
9.4.4	Mindestwärmeschutz	77

9.4.5	Wärmebrücken	77
9.4.6	Dichtigkeit	78
9.4.7	Sommerlicher Wärmeschutz	78
9.5	Bauliche Maßnahmen an Bestandsgebäuden	78
9.6	Ausnahmen, Befreiungen und Bußgeldvorschriften	79
10	Neues im WEG-Recht	81
10.1	Balkonkraftwerke	81
10.2	Rein virtuelle Eigentümerversammlung	81
10.3	WEG-Reform	81
10.3.1	Sondereigentum auf Freiflächen	82
10.3.2	Öffnungsklauseln	82
10.3.3	Die werdende Eigentümergemeinschaft	82
10.3.4	Verband der Eigentümer	83
10.3.5	Verwaltungsbeirat	83
10.3.6	Beschlusskompetenz	84
10.3.7	Der Verwalter	84
10.3.8	Sonderkündigungsrecht für Wohnungseigentümer	85
10.3.9	Eigentümerversammlung	85
10.3.10	Umlaufbeschluss	86
10.3.11	Beschlusssammlung	86
10.3.12	Instandhaltung/Instandsetzung	86
10.3.13	Kostenverteilung	86
10.3.14	Bauliche Veränderung	87
10.3.15	Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	88
10.3.16	Gerichtliches Verfahren	89
11	Novelle des Telekommunikationsgesetzes – Wegfall der Kabelgebühren	91
11.1	Vertrag mit Kabelnetzbetreiber – Sonderkündigungsrecht	94
11.2	Was bedeutet das Opt-out-Recht der Mieter?	95
12	Mietspiegelreform	97
12.1	Auskunftspflicht für Mieter und Vermieter	97
12.2	Einfache Mietspiegel bleiben erhalten	98
12.3	Mietspiegelverordnung	98
13	Neues im Bereich Steuerrecht	99
13.1	Grundsteuerreform	99
13.2	Grunderwerbsteuer	99
13.3	Werbungskosten	100

14	Basiswissen Technik und Umwelt	101
14.1	Einheitliche Eichfristen	101
14.2	Wärmezähler: Pflicht zum Einbau	101
14.3	Rauchwarnmelder	103
14.4	Smart Meter Pflicht bis 2032	112
14.5	Trinkwasserverordnung: Legionellenbeprobung	116
Teil 2: Basiswissen Mietrecht		121
15	Mietersuche	123
15.1	Makler- und Bestellerprinzip	123
15.2	Antidiskriminierung: Was Vermieter beachten müssen	124
15.2.1	Für wen gilt das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz?	124
15.2.2	Ablehnung eines Mietinteressenten	125
15.2.3	Schadensersatz und Schmerzensgeld	127
15.2.4	Gleichbehandlungsgrundsatz gilt auch während des Mietverhältnisses	128
15.3	Datenschutz: Was darf der Vermieter in der Selbstauskunft fragen?	129
15.3.1	Datenerhebung in 3 Stufen	129
15.3.2	Was passiert bei falschen Auskünften?	133
15.3.3	Mietschuldenfreiheitsbescheinigung	134
15.4	Wohnungsgeberbestätigung	136
15.5	Energieausweis	137
15.6	Bedarfs- oder Verbrauchsausweis	138
15.7	Energieausweis bei Verkauf und Vermietung (§ 80 GEG)	140
15.8	Ausstellung, Kosten, Steuer und Bußgeld	141
16	Befristung des Mietvertrags	145
16.1	Befristungsgründe für Zeitmietverträge	145
16.2	Kündigungsverzicht	147
17	Betriebskostenabrechnung	153
17.1	Welche Betriebskosten umlagefähig sind	153
17.1.1	Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks	155
17.1.2	Wasserversorgung	156
17.1.3	Entwässerung	159
17.1.4	Heizung	159
17.1.5	Warmwasserversorgung	165
17.1.6	Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen	166
17.1.7	Personen- oder Lastenaufzug	166
17.1.8	Straßenreinigung und Müllbeseitigung	167
17.1.9	Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	168
17.1.10	Gartenpflege	168

17.1.11	Beleuchtung	170
17.1.12	Schornsteinreinigung	170
17.1.13	Sach- und Haftpflichtversicherung	171
17.1.14	Hauswart	172
17.1.15	Antenne und Breitbandnetz	173
17.1.16	Einrichtungen für die Wäschepflege	174
17.1.17	Sonstige Betriebskosten	175
17.1.18	Umstrittene bzw. nicht umlagefähige Betriebskosten	179
17.1.19	Verwaltungskosten	180
17.1.20	Instandhaltungskosten	181
17.1.21	Eigenleistung des Vermieters	181
17.2	Betriebskosten im Mietvertrag regeln	182
17.2.1	Betriebskostenvorauszahlung oder Pauschale	182
17.2.2	Betriebskostenpauschale	182
17.2.3	Betriebskostenvorauszahlung und Transparenzgebot	183
17.2.4	Änderung der Mietstruktur	186
17.3	Welche Fristen sind für die Betriebskostenabrechnung zu beachten?	187
17.3.1	Abrechnungsfrist	188
17.3.2	Ausschlussfrist	192
17.3.3	Wenn die Ausschlussfrist überschritten wurde	192
17.3.4	Rechte des Mieters bei nicht fristgerechter Abrechnung	194
17.4	Inhalt der Abrechnung	197
17.4.1	Zusammenstellung der Gesamtkosten	197
17.4.2	Verteilerschlüssel richtig benennen und erläutern	199
17.4.3	Die verschiedenen Verteilerschlüssel	200
17.4.4	Vorwegabzug: Umlageschlüssel bei gemischt genutzten Anwesen	204
17.4.5	Abzug der Vorauszahlungen	206
17.4.6	Einwendungen des Mieters	207
17.4.7	Wenn der Mieter die Betriebskostenabrechnung einsehen will	210
17.4.8	Nachzahlung für die Betriebskosten sofort fällig	213
17.4.9	Verjährung von Betriebskosten	214
17.4.10	Wirtschaftlichkeitsgebot	216
17.5	Die Wohnfläche	220
17.5.1	Die Wohnflächenverordnung	220
17.5.2	Wie werden die Grundflächen berücksichtigt?	222
17.6	Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen	225
18	Wie viel Miete darf ich verlangen?	245
18.1	Die Mietpreisbremse im Detail	247
18.2	Ausnahmen von der Mietpreisbremse	247
18.2.1	Vormiete	247
18.2.2	Besonderheiten bei Index- und Staffelmietvereinbarungen	248

18.2.3	Neubauten	249
18.2.4	Umfassende Modernisierung	249
18.2.5	Vermietung einer weniger aufwendig modernisierten Wohnung	250
18.3	Auskunftspflicht des Vermieters	251
18.4	Rügepflicht – Rückzahlung zu viel gezahlter Miete	252
18.5	Wo gilt die Mietpreisbremse?	253
18.6	Übersicht: Gemeinden und Städte mit Mietpreisbremse	255
19	Mieterhöhung, Index- und Staffelmiete	261
19.1	Vor- und Nachteile der Staffelmiete	261
19.2	Vor- und Nachteile einer Indexmiete	263
19.3	Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	268
19.3.1	Jahresfrist	269
19.3.2	Was ist die ortsübliche Vergleichsmiete?	271
19.3.3	Kappungsgrenze	275
19.4	Form und Begründung der Mieterhöhung	285
19.4.1	Begründung der Mieterhöhung	286
19.4.2	Mietdatenbank	290
19.4.3	Sachverständigengutachten	290
19.4.4	Vergleichswohnungen	293
19.5	Anrechnung von Drittmitteln	295
19.6	Zustimmung zur Mieterhöhung	297
19.6.1	Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung	299
19.6.2	Wirkung der Zustimmung	302
19.7	Modernisierungsmaßnahmen	303
19.7.1	Duldungspflicht	305
19.7.2	Ankündigungserklärung	308
19.7.3	Aufwendungsersatz	311
19.7.4	Sonderkündigungsrecht des Mieters	312
19.8	Modernisierungsmieterhöhung	314
19.8.1	Voraussetzung für die Mieterhöhung	314
19.8.2	Berechnung der Mieterhöhung wegen Modernisierung	317
19.8.3	Kleine bzw. vereinfachte Modernisierungsmieterhöhung	318
19.8.4	Geltendmachung der Modernisierungsmieterhöhung	319
19.8.5	Sonderkündigungsrecht	322
19.8.6	Besonderheiten beim Austausch von Heizungsanlagen	324
20	Mietermodernisierung	325
21	Mietminderung	327
21.1	Unberechtigte Mietminderung	328
21.2	Mietminderungstabelle von A bis Z	329

22	Kündigung	347
22.1	Kündigung durch Bevollmächtigten	347
22.2	Kauf bricht nicht Miete	348
22.3	Kündigungsfristen	349
22.4	Kündigung des Mieters	358
22.5	Ordentliche Kündigung des Vermieters nur bei berechtigtem Interesse	358
22.6	Kündigung wegen Eigenbedarfs	360
22.7	Kündigung wegen Vertragsverletzungen	372
22.8	Kündigung wegen Hinderung der wirtschaftlichen Verwertung	377
22.9	Kündigung im Zweifamilienhaus	378
22.10	Die außerordentliche fristlose Kündigung	380
22.11	Kündigung einzelner Räume/Teilkündigung	395
22.12	Kündigung von Garagenmietverträgen	397
22.13	Kündigung von Geschäftsräumen	398
 Teil 3: Tipps rund ums Jahr		 401
23	Frühling: Wenn Bäume, Blätter und Wurzeln wachsen	403
24	Sommer: Spielregeln für ungetrübten Grillspaß	413
25	Herbst: Wer haftet für Sturmschäden?	417
26	Winter: Die Räum- und Streupflicht von Hauseigentümern und Mietern	419
 Abkürzungsverzeichnis		 429
Stichwortverzeichnis		431
Der Autor		439