

Inhaltsverzeichnis

Vorwort 17

Teil 1: Rechtliche Änderungen 2024/2025 19

1 **Energieeinsparverordnungen** 21

1.1 »Kurzfrist«-Verordnung (EnSikuMaV) 21

1.2 »Mittelfrist«-Verordnung (EnSimiMaV) 21

2 **Bürokratieentlastungsgesetz** 23

3 **Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2028** 25

4 **Photovoltaikanlagen** 27

4.1 Solarpaket I 27

4.2 Balkonkraftwerke 27

4.3 Mieterstrommodelle und größere Photovoltaikanlagen 32

 4.3.1 Gewerbliche Mieter 36

 4.3.2 Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung 36

 4.3.3 Solaranlagen auf Gebäuden im Außenbereich 36

 4.3.4 Schnellerer Netzanschluss für kleine Solarstromanlagen 37

 4.3.5 Wegenutzungsrecht für öffentliche Grundstücke 37

5 **Legalisierung von Cannabis: Auswirkungen im Mietrecht** 39

5.1 Das Konsumcannabisgesetz 39

5.2 Mietrechtliche Betrachtung 39

5.3 Mietmangel bei konsumierenden Nachbarn 41

6 **Aufteilung der CO₂-Abgabe** 43

6.1 Brennstoffemissionshandelsgesetz 43

6.2 Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz 44

7 **Änderungen in der Heizkosten- und Betriebskostenverordnung** 49

7.1 Verbrauchsabhängige Abrechnung bei Wärmepumpen seit 1.1.2024 49

7.2 Fernablesung von Messgeräten wird Pflicht 50

7.3 Interoperabilität von fernablesbaren Geräten 50

7.4 Anbindbarkeit an Smart-Meter-Gateway 51

7.5 Monatliche Verbrauchsinformationen 51

7.6 Jährliche Abrechnungsinformationen 51

7.7	Kürzungsrecht der Mieter bei Verstößen des Gebäudeeigentümers	52
7.8	Änderungen der Betriebskostenverordnung	52
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	58
9.1.2	§ 60c GEG: Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung	62
9.2	Änderungen des GEG, die seit 1.1.2024 in Kraft sind	63
9.2.1	Kommunale Wärmeplanung	64
9.2.2	Neubaugebiete	65
9.2.3	Bestandsimmobilien und Baulücken	65
9.2.4	Gasetagenheizungen und Einzelöfen	66
9.2.5	Weitere Übergangsvorschriften	67
9.2.6	Förderungen	67
9.2.7	Ausnahmen	68
9.2.8	Generelles Verbot von «fossilen» Heizungen ab 2045	69
9.2.9	Wartung und Instandhaltung, energetische Inspektionspflicht	69
9.2.10	Mietrechtliche Neuerungen	70
9.3	Änderungen des GEG, die seit 1.1.2023 in Kraft sind	71
9.3.1	Nachrüstpflichten bei bestehenden Gebäuden	72
9.3.2	Verbot von Öl- und Gasheizungen	72
9.3.3	Kachelöfen, offene Kamine	72
9.3.4	Leitungen	73
9.3.5	Oberste Geschossdecken	73
9.3.6	Außerbetriebnahme von elektrischen Speicherheizsysteme	74
9.3.7	Zentralheizungen	74
9.3.8	Heizungstechnische Anlagen	75
9.3.9	Mietrechtliche Auswirkungen	75
9.3.10	Steuerliche Auswirkungen	76
9.4	Anforderungen an Neubauten	77
9.4.1	Niedrigstenergiegebäude	77
9.4.2	Gesamtenergiebedarf	78
9.4.3	Baulicher Wärmeschutz	78
9.4.4	Mindestwärmeschutz	78
9.4.5	Wärmebrücken	78
9.4.6	Dichtigkeit	79
9.4.7	Sommerlicher Wärmeschutz	79
9.5	Bauliche Maßnahmen an Bestandsgebäuden	79
9.6	Ausnahmen, Befreiungen und Bußgeldvorschriften	80

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	84
10.3.9	Eigentümerversammlung	85
10.3.10	Umlaufbeschluss	85
10.3.11	Beschlusssammlung	86
10.3.12	Instandhaltung/Instandsetzung	86
10.3.13	Kostenverteilung	86
10.3.14	Bauliche Veränderung	86
10.3.15	Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	88
10.3.16	Gerichtliches Verfahren	88
11	Novelle des Telekommunikationsgesetzes – Wegfall der Kabelgebühren	89
11.1	Vertrag mit Kabelnetzbetreiber – Sonderkündigungsrecht	92
11.2	Was bedeutet das Opt-out-Recht der Mieter?	94
12	Mietspiegelreform	95
12.1	Auskunftspflicht für Mieter und Vermieter	95
12.2	Einfache Mietspiegel bleiben erhalten	96
12.3	Mietspiegelverordnung	96
13	Neues im Bereich Steuerrecht	97
13.1	Grunderwerbsteuer	97
13.2	Werbungskosten	97
14	Basiswissen Technik und Umwelt	99
14.1	Einheitliche Eichfristen	99
14.2	Wärmezähler: Pflicht zum Einbau	99
14.3	Rauchwarnmelder	101
14.4	Smart Meter Pflicht bis 2032	110
14.5	Trinkwasserverordnung: Legionellenbeprobung	114

Teil 2: Basiswissen Mietrecht 119

15 Mietersuche 121

15.1 Makler- und Bestellerprinzip 121

15.2 Antidiskriminierung: Was Vermieter beachten müssen 122

 15.2.1 Für wen gilt das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz? 122

 15.2.2 Ablehnung eines Mietinteressenten 123

 15.2.3 Schadensersatz und Schmerzensgeld 125

 15.2.4 Gleichbehandlungsgrundsatz gilt auch während des Mietverhältnisses 126

15.3 Datenschutz: Was darf der Vermieter in der Selbstauskunft fragen? 127

 15.3.1 Datenerhebung in 3 Stufen 127

 15.3.2 Was passiert bei falschen Auskünften? 131

 15.3.3 Mietschuldenfreiheitsbescheinigung 132

15.4 Wohnungsgeberbestätigung 134

15.5 Energieausweis 135

15.6 Bedarfs- oder Verbrauchsausweis 136

15.7 Energieausweis bei Verkauf und Vermietung (§ 80 GEG) 138

15.8 Ausstellung, Kosten, Steuer und Bußgeld 140

16 Befristung des Mietvertrags 143

16.1 Befristungsgründe für Zeitmietverträge 143

16.2 Kündigungsverzicht 145

17 Betriebskostenabrechnung 151

17.1 Welche Betriebskosten umlagefähig sind 151

 17.1.1 Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks 153

 17.1.2 Wasserversorgung 154

 17.1.3 Entwässerung 158

 17.1.4 Heizung 158

 17.1.5 Warmwasserversorgung 164

 17.1.6 Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen 165

 17.1.7 Personen- oder Lastenaufzug 165

 17.1.8 Straßenreinigung und Müllbeseitigung 166

 17.1.9 Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung 167

 17.1.10 Gartenpflege 167

 17.1.11 Beleuchtung 169

 17.1.12 Schornsteinreinigung 169

 17.1.13 Sach- und Haftpflichtversicherung 170

 17.1.14 Hauswart 171

 17.1.15 Antenne und Breitbandnetz 172

 17.1.16 Einrichtungen für die Wäschepflege 173

 17.1.17 Sonstige Betriebskosten 174

17.1.18	Umstrittene bzw. nicht umlagefähige Betriebskosten	178
17.1.19	Verwaltungskosten	179
17.1.20	Instandhaltungskosten	180
17.1.21	Eigenleistung des Vermieters	180
17.2	Betriebskosten im Mietvertrag regeln	181
17.2.1	Betriebskostenvorauszahlung oder Pauschale	181
17.2.2	Betriebskostenpauschale	181
17.2.3	Betriebskostenvorauszahlung und Transparenzgebot	182
17.2.4	Änderung der Mietstruktur	185
17.3	Welche Fristen sind für die Betriebskostenabrechnung zu beachten?	186
17.3.1	Abrechnungsfrist	187
17.3.2	Ausschlussfrist	191
17.3.3	Wenn die Ausschlussfrist überschritten wurde	191
17.3.4	Rechte des Mieters bei nicht fristgerechter Abrechnung	193
17.4	Inhalt der Abrechnung	196
17.4.1	Zusammenstellung der Gesamtkosten	196
17.4.2	Verteilerschlüssel richtig benennen und erläutern	198
17.4.3	Die verschiedenen Verteilerschlüssel	199
17.4.4	Vorwegabzug: Umlageschlüssel bei gemischt genutzten Anwesen	203
17.4.5	Abzug der Vorauszahlungen	205
17.4.6	Einwendungen des Mieters	206
17.4.7	Wenn der Mieter die Betriebskostenabrechnung einsehen will	209
17.4.8	Nachzahlung für die Betriebskosten sofort fällig	212
17.4.9	Verjährung von Betriebskosten	213
17.4.10	Wirtschaftlichkeitsgebot	215
17.5	Die Wohnfläche	219
17.5.1	Die Wohnflächenverordnung	219
17.5.2	Wie werden die Grundflächen berücksichtigt?	221
17.6	Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen	224
18	Wie viel Miete darf ich verlangen?	243
18.1	Die Mietpreisbremse im Detail	245
18.2	Ausnahmen von der Mietpreisbremse	245
18.2.1	Vormiete	245
18.2.2	Besonderheiten bei Index- und Staffelmietvereinbarungen	246
18.2.3	Neubauten	247
18.2.4	Umfassende Modernisierung	247
18.2.5	Vermietung einer weniger aufwendig modernisierten Wohnung	248
18.3	Auskunftspflicht des Vermieters	249
18.4	Rügepflicht – Rückzahlung zu viel gezahlter Miete	250
18.5	Wo gilt die Mietpreisbremse?	251
18.6	Übersicht: Gemeinden und Städte mit Mietpreisbremse	253

19	Mieterhöhung, Index- und Staffelmiete	257
19.1	Vor- und Nachteile der Staffelmiete	257
19.2	Vor- und Nachteile einer Indexmiete	259
19.3	Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	264
19.3.1	Jahresfrist	265
19.3.2	Was ist die ortsübliche Vergleichsmiete?	266
19.3.3	Kappungsgrenze	271
19.4	Form und Begründung der Mieterhöhung	280
19.4.1	Begründung der Mieterhöhung	281
19.4.2	Mietdatenbank	284
19.4.3	Sachverständigengutachten	285
19.4.4	Vergleichswohnungen	288
19.5	Anrechnung von Drittmitteln	290
19.6	Zustimmung zur Mieterhöhung	292
19.6.1	Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung	294
19.6.2	Wirkung der Zustimmung	297
19.7	Modernisierungsmaßnahmen	298
19.7.1	Duldungspflicht	300
19.7.2	Ankündigungserklärung	303
19.7.3	Aufwendungsersatz	306
19.7.4	Sonderkündigungsrecht des Mieters	306
19.8	Modernisierungsmieterhöhung	309
19.8.1	Voraussetzung für die Mieterhöhung	309
19.8.2	Berechnung der Mieterhöhung wegen Modernisierung	312
19.8.3	Kleine bzw. vereinfachte Modernisierungsmieterhöhung	313
19.8.4	Geltendmachung der Modernisierungsmieterhöhung	314
19.8.5	Sonderkündigungsrecht	317
19.8.6	Besonderheiten beim Austausch von Heizungsanlagen	319
20	Mietermodernisierung	321
21	Mietminderung	323
21.1	Unberechtigte Mietminderung	324
21.2	Mietminderungstabelle von A bis Z	325
22	Kündigung	343
22.1	Kündigung durch Bevollmächtigten	343
22.2	Kauf bricht nicht Miete	344
22.3	Kündigungsfristen	345
22.4	Kündigung des Mieters	353
22.5	Ordentliche Kündigung des Vermieters nur bei berechtigtem Interesse	354
22.6	Kündigung wegen Eigenbedarfs	356

22.7 Kündigung wegen Vertragsverletzungen 368

22.8 Kündigung wegen Hinderung der wirtschaftlichen Verwertung 373

22.9 Kündigung im Zweifamilienhaus 375

22.10 Die außerordentliche fristlose Kündigung 377

22.11 Kündigung einzelner Räume/Teilkündigung 393

22.12 Kündigung von Garagenmietverträgen 394

22.13 Kündigung von Geschäftsräumen 395

Teil 3: Tipps rund ums Jahr 397

23 Frühling: Wenn Bäume, Blätter und Wurzeln wachsen 399

24 Sommer: Spielregeln für ungetrübten Grillspaß 409

25 Herbst: Wer haftet für Sturmschäden? 413

26 Winter: Die Räum- und Streupflicht von Hauseigentümern und Mietern 415

Abkürzungsverzeichnis 425

Der Autor 427

Stichwortverzeichnis 429