



R

Speed Panel

**Was bedeuten die Mietrechtsreformen für Mieterhöhung
und Modernisierung?**

Dr. Marina Schäuble & Stefanie Kögl-Kasipović

RITTERSHAUS



Wohnungsmarkt



Mietpreisbremse verlängert – Justizministerin Hubig kündigt nächste Vermieter Vorschriften an

Der Bundestag beschließt die Verlängerung der Mietpreisbremse um vier Jahre bis 2029. Bundesjustizministerin Stefanie Hubig will bei der Mietenregulierung schnell nachlegen.



Wohnraum

Eigentümer-Verband warnt bei Plänen zur Mietregulierung vor „totalem Neubau-Schock“

Eine Expertenkommission soll Vorschläge für die Reform des Mietrechts machen. Die Immobilienwirtschaft fürchtet negative Auswirkungen auf das Wohnungsangebot.



H+ Immobilien

Miete schießt nach oben: In diesen Städten lässt ein Umzug die Wohnkosten explodieren

Beim Wohnungswechsel nimmt die finanzielle Belastung zu, vor allem in den Metropolen. Grafiken zeigen, wo Bewohner mehr als 40 Prozent des Einkommens für die Miete ausgeben müssen.

H+ Premium Business Wohnungsmarkt

Indexmietverträge sind in Deutschland noch immer die Ausnahme

Die Bundesregierung will Indexmietverträge in angespannten Wohnungsmärkten intensiver regulieren. Eine aktuelle Auswertung zeigt, wie viele Mieter von solchen Verträgen betroffen sind.



Vermietung

Mietpreisbremse: Bundesbauministerin fordert höhere Bußgelder

Die Mieten in Deutschland steigen trotz Mietpreisbremsen weiter. Bundesbauministerin Hubertz will darum strenger gegen Vermieter vorgehen, die gegen die Regeln verstoßen.



Politischer Diskurs

**Explodierende
Wohnkosten**

**Hoher
Sanierungsbedarf
im Bestand**

Wohnungsnot

Klimaziele?



R

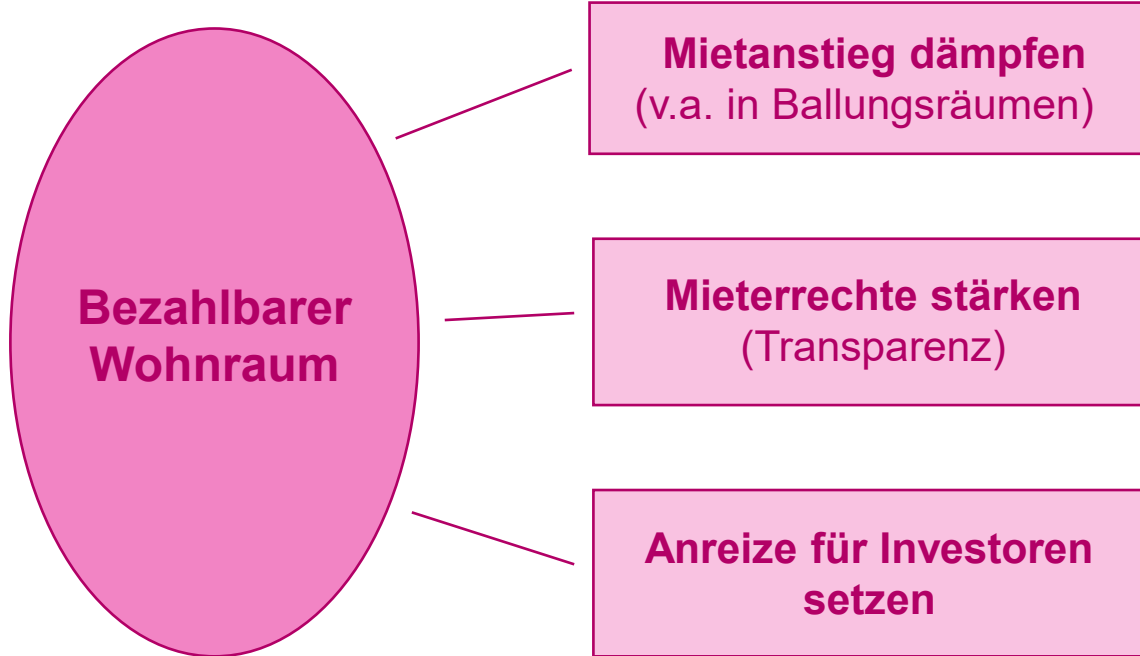
Aktuelle Reformziele

**Bezahlbarer
Wohnraum**

**Förderung des
Klimaschutzes**



Aktuelle Reformziele



Ausgangslage

Problem:

Überforderung der Mieter durch immer steigende Mieten

Lösungsansatz der Politik:

Schaffung bezahlbaren Wohnraums durch Regulierung der Mieterhöhungen mittels der **Mietpreisbremse**

Erstmalige Einführung 2015, ursprüngliches Ende 2025

Neue Koalition: Mietpreisbremse für weitere vier Jahre verlängert (bis **Ende 2029**)



Mietpreisbremse – Voraussetzungen

§ 556d Abs. 1 BGB:

„Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem [...] Gebiet mit einem **angespannten Wohnungsmarkt** liegt, so darf die Miete **zu Beginn des Mietverhältnisses** die **ortsübliche Vergleichsmiete** höchstens um **10 %** übersteigen.“



Mietpreisbremse – Ausnahmen

**(Zulässige)
höhere
Vormiete**

**Neubauten /
Umfassende
Modernisierung**

**Durchgeführte
Modernisierung**



Mietpreisbremse – Ausnahmen

(Zulässige) höhere Vormiete, § 556e Abs. 1 BGB

Unberücksichtigt bei der Berechnung der Vormiete bleiben:

- **Mietminderungen** und
- **Mieterhöhungen**, die mit dem vorherigen Mieter **innerhalb des letzten Jahres** vor Beendigung des Mietverhältnisses **vereinbart** worden sind

Durchgeführte Modernisierung, § 556 e Abs. 2 BGB:

Modernisierung **in den letzten drei Jahren** vor Beginn des Mietverhältnisses:

- a) Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Wohnung im **nicht modernisierten** Zustand
- b) Zuschlag von max. **10 %** auf die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete = Höhe der nach der Mietpreisbremse zulässigen „Grundmiete“
- c) Erhöhung bis zu dem Betrag, der sich bei einer **Mieterhöhung nach §§ 559 ff. BGB** ergeben würde

Neubauten, § 556 f BGB

Wohnungen, die

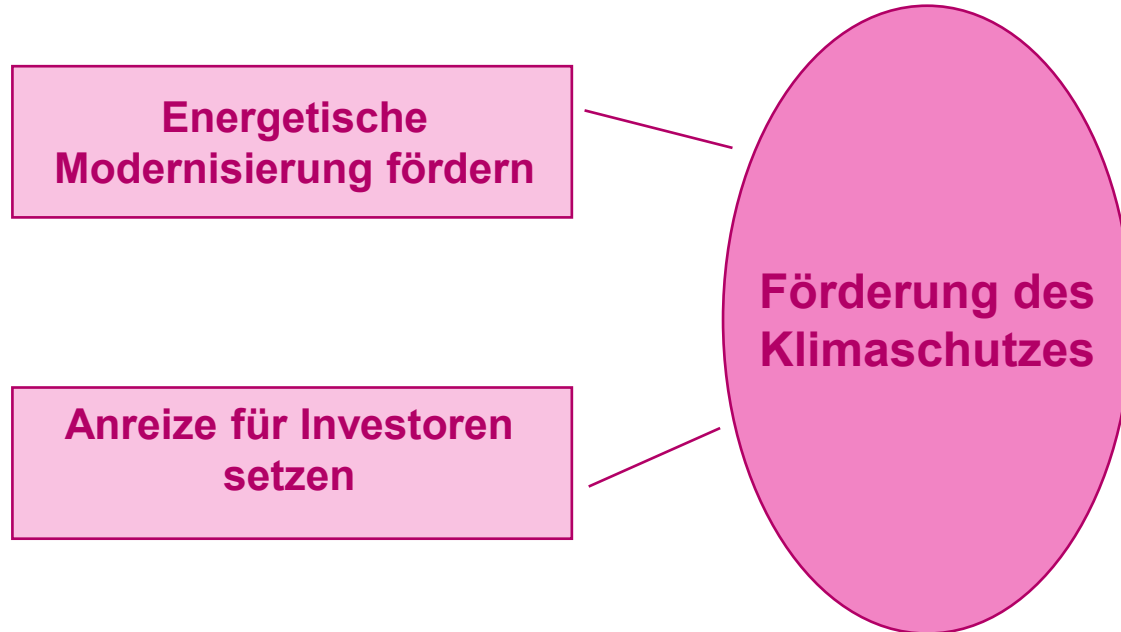
- entweder **nach dem 01.10.2014**
- **oder nach umfassender Modernisierung** (Verbesserung, die einem Neubau gleichsteht)

erstmalig genutzt und vermietet werden

Achtung!

Vorvertragliche **Auskunftspflichten** des Vermieters

Aktuelle Reformziele



Ausgangslage

Ausgangslage:

Seit Erlass des „Heizungsgesetzes“ (GEG) verstärkte Pflichten zur Vornahme **energetischer Modernisierungsmaßnahmen**

Ziel: Erreichung der Klimaschutzziele durch energetische Sanierung

Problem: Energetische Sanierungen mit hohen Kosten verbunden

Lösung: (Teilweise) Umlage der Kosten auf Mieter?



Modernisierungsmaßnahmen – Differenzierung

Erhaltungsmaßnahmen, § 555a BGB

- Maßnahmen, die zur **Instandhaltung** oder **Instandsetzung** der Mietsache erforderlich sind
- **Rechtzeitige** Ankündigungspflicht
- **Duldungspflicht** des Miet
- **Keine Umlage** auf Mieter möglich

Modernisierungsmaßnahmen, § 555b BGB

Ausgeschlossen während Laufzeit Staffelmiete, beschränkt während Laufzeit Indexmiete
(nur, wenn Vermieter die Umstände der Maßnahme nicht zu vertreten hat)

- **teilweise Umlage** auf Mieter möglich nach **§§ 559 ff. BGB** (max. 8 %, Abzug von Erhaltungsanteil und Förderungen, Einhaltung Kappungsgrenze)

Energetische Modernisierung nach dem § 71 GEG

(„*mindestens 65 % der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme ...] erzeugt*“)

Modernisierung gem. **§ 555b Nr. 1a BGB**: Einbau oder Aufstellung einer den Anforderungen des GEG entsprechenden **Heizungsanlage**

- Für **Ankündigungs- und Duldungspflicht** siehe Modernisierungsmaßnahmen
- Für **teilweise Umlage** auf Mieter Sonderregel in **§ 559e BGB (10% statt 8%)**, wenn **Förderfähigkeit und Inanspruchnahme von Fördermitteln**



Modernisierungsmaßnahmen – Umlage

Alternative: Umlage der Modernisierungskosten nach § 558 BGB

„Der Vermieter kann die **Zustimmung** zu einer Erhöhung der Miete **bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete** verlangen, wenn die Erhöhung eingetreten soll.“

= Umlage der Modernisierungskosten auf die verbesserten Wohnung

Ausgeschlossen
während Laufzeit
Staffel- oder Indexmiete



Ausblick in die Zukunft

„Über eine **Änderung der Modernisierungumlage** werden wir dafür Sorge tragen, dass [...] wirtschaftliche Investitionen in die Wohnungsbestände angereizt werden [...]

Die Kosten für **energetische Sanierungen** ererbter Immobilien werden künftig **von der Steuer absetzbar** sein.“

„Bis zum **31.12.2026** wird eine Expertengruppe mit Mieter- und Vermieterorganisationen die Harmonisierung von mietrechtlichen Vorschriften, eine Reform zur Präzisierung der Mietwucher-Vorschrift im Wirtschaftsstrafgesetz und eine **Bußgeldbewehrung bei Nichteinhaltung der Mietpreisbremse** vorbereiten.“

Auszüge aus dem Koalitionsvertrag

„In angespannten Wohnungsmärkten werden **Indexmieten** [...] einer **erweiterten Regulierung** unterworfen“

Damit Vermieten wieder attraktiver wird, gilt: Wer **günstig vermietet**, wird **steuerlich belohnt**

„Wir werden **das Heizungsgesetz abschaffen**. Das neue GEG machen wir technologieoffener, flexibler und einfacher.“

Ausblick in die Zukunft

Alte Koalition

→ Umfassende Reform des Mietrechts

u.a.: **Senkung der Kappungsgrenze** in angespannten Wohnungsmärkten auf **11 %**, **Pflicht zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel** für Gemeinden **ab 100.000** Einwohnern...

Neue Koalition

→ Zahlreiche Vorsätze im Koalitionsvertrag, bisher wenig konkretisiert

u.a.: Abschaffung und **Reform des GEG**, **Steuerliche Privilegierung** von günstigen Mieten und energetischen Sanierungen...

Fazit: „Viel Gerede, wenig Konkretes“

- Richtung erkennbar, Umsetzung noch konturlos
- Zukünftige Entwicklung des Mietrechts bleibt spannend

Ausblick für Vermieter:

- Aufgrund der noch offenen Umsetzungsfragen Unsicherheit und Erschwerung der Planungs- und Investitionssicherheit
- Achten Sie auf saubere Abläufe und transparente Kommunikation mit Mietern, insb. bei geplanten Modernisierungsmaßnahmen
- Regelmäßige Information und Aktualisierung über geltende Regelungen und bevorstehende Änderungen unumgänglich

Unsere Auszeichnungen

WirtschaftsWoche

TOP Kanzlei
Privates Baurecht
2025
RITTERSHAUS
Rechtsanwälte

Handelsblatt Research Institute
Ausgabe 9/2025

WirtschaftsWoche

TOP Kanzlei
Immobilienrecht
2025
RITTERSHAUS
Rechtsanwälte

Handelsblatt Research Institute
Ausgabe 9/2025

WirtschaftsWoche

TOP Kanzlei
Datenschutzrecht
2025
RITTERSHAUS
Rechtsanwälte

Handelsblatt Research Institute
Ausgabe 28/2025

brandeins
/thema

b

2025
Beste
Wirtschafts-
kanzleien

Heft 32

JUV 2023
AWARDS

Kanzlei des Jahres
Südwesten

FÜHRENDE KANZLEI

Legal500

DEUTSCHLAND

2025



Büro Frankfurt

Bockenheimer Landstraße 77

60325 Frankfurt am Main

T +49 (0)69 27 40 40-0

F +49 (0)69 27 40 40-250

ffm@rittershaus.net

[Anfahrt](#)



Büro Mannheim

Harrlachweg 4

68163 Mannheim

T +49 (0)621 42 56-0

F +49 (0)621 42 56-250

ma@rittershaus.net

[Anfahrt](#)



Büro München

Barer Straße 7

80333 München

T +49 (0)89 12 14 05-0

F +49 (0)89 12 14 05-250

muc@rittershaus.net

[Anfahrt](#)

ITTERSHAUS