



Die wichtigsten Neuregelungen für Hauseigentümer im Neuen Jahr 2025

Haus + Grund München hat für Sie, liebe Leserinnen und Leser, die wichtigsten Neuregelungen für Hauseigentümer im Neuen Jahr 2025 aktualisiert zusammengestellt. Hier können Sie das übersichtlich herauslesen, was für Sie als Eigentümer wichtig ist.



Bürokratieentlastungsgesetz (BEG IV): Kein Schriftformerfordernis bei Gewerbemietverträgen

Bisher galt für langjährige Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume, die keine Wohnräume sind, also vor allem bei Gewerbemietverträgen, das Schriftformerfordernis. Diese Mietverträge konnten bei einem Verstoß gegen das Schriftformgebot unter bestimmten Voraussetzungen ordentlich gekündigt werden, auch wenn sie für mehrere Jahre abgeschlossen waren. Mit dem Bürokratieentlastungsgesetz IV ist das Schriftformgebot für Gewerbemietverträge nun entfallen. Ab 1.1.2025 müssen Gewerbemietverträge nur noch in Textform abgeschlossen werden. Die Textform ist in § 126b BGB geregelt. Zur Einhaltung dieser Form muss eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben werden. Ein dauerhafter Datenträger ist jedes Medium, das es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist und geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben, § 126b BGB. Diese Voraussetzungen werden erfüllt bei E-Mail, Telefax, Computer Fax, aber auch bei elektronischen Speichermedien. Die Neuregelung gilt ab 1.1.2025. Ein Mietvertrag, der dem Textformerfordernis nicht entspricht und für längere Zeit als ein Jahr abgeschlossen wird, gilt als für unbestimmte Zeit abgeschlossen. Bei einem Verstoß gegen das Textformerfordernis kann der Vertrag daher ordentlich gekündigt werden.

Vermieter müssen daher darauf achten, dass diese Verträge zwar nicht mehr schriftlich abgeschlossen, jedoch dem Textformerfordernis genügen müssen. Wichtig: Auch bei Nachträgen zu einem bestehenden Mietverhältnis muss künftig die Textform eingehalten werden. Wie bisher können Gewerbemietverträge aber auch schriftlich abgeschlossen werden.



Bürokratieentlastungsgesetz (BEG IV): Kein Schriftformerfordernis bei Härtefallwiderspruch des Mieters

Auch im Zusammenhang der ordentlichen Kündigung von Wohnraummietverhältnissen wurde eine Formerleichterung in das Gesetz aufgenommen. Gemäß § 574 BGB kann der Mieter gegen ordentliche Kündigungen eines Vermieters Widerspruch einlegen. Diese Möglichkeit betrifft in der Praxis im wesentlichen die Eigenbedarfskündigung. Der sogenannte Härtefallwider-

spruch musste nach bisherigen Recht ebenfalls schriftlich durch den Mieter eingelegt werden. Auch dies wurde durch das Bürokratieentlastungsgesetz geändert: Künftig kann der Mieter den Härtefallwiderspruch ebenfalls in Textform einlegen. Ab 1.1.2025 kann der Härtefallwiderspruch damit z. B. auch per E-Mail oder Telefax eingelegt werden. Wichtig für Vermieter: In der ordentlichen Kündigung müssen Sie auf die Möglichkeit des Widerspruchs hinweisen. Der Mieter muss bei ordnungsgemäßer Belehrung den Widerspruch spätestens 2 Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses gegenüber dem Vermieter erklären. Wenn der Vermieter aber zuvor nicht auf die Möglichkeit des Widerspruches hingewiesen hat, so kann der Mieter den Widerspruch noch im ersten Termin eines Räumungsrechtsstreits vor Gericht erklären. Wenn der Vermieter allerdings unzutreffend über Form und Frist des Widerspruches belehrt hat, etwa dass dieser nach wie vor – trotz der Gesetzesänderung – schriftlich zu erklären ist – so liegt eine unzureichende Belehrung vor, sodass der Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erklärt werden dürfte.



Bürokratieentlastungsgesetz (BEG IV): Betriebskostenabrechnungen

Im Rahmen von Betriebskostenabrechnungen steht dem Mieter das Recht zu, die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege einzusehen. Erfüllt der Vermieter dieses Belegeinsichtsrecht nicht, so kann der Mieter die Zahlung aus der Betriebskostenabrechnung verweigern und ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, bis ihm die Belegeinsicht durch den Vermieter gewährt wurde. Zahlreiche Gerichte haben dem Mieter bislang auch ein Einsichtsrecht in die Originalbelege zugesprochen. Dies führte bisher zu teils erheblichen Zahlungsverzögerungen. Dieses von der Rechtsprechung entwickelte Belegeinsichtsrecht des Mieters wurde nun in § 556 Abs. 4 BGB in das Gesetz aufgenommen. Anders als bisher muss der Vermieter die Belege aber nicht mehr im Original vorlegen. Nach dem Bürokratieentlastungsgesetz kann ein Vermieter vielmehr künftig frei wählen, ob er Einsicht in die Originalbelege gewährt oder die Belege dem Mieter per E-Mail übersendet oder diese beispielsweise auf einem Portal zum Abruf elektronisch bereitstellt. Der Vermieter hat insoweit ein Wahlrecht. Auch wenn er über kein papierloses Büro verfügt, kann er die Belegeinsicht Digital durchführen.



Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse läuft am 31.12.2025 aus. Der Gesetzgeber hat es in Folge des Bruches der Ampelkoalition nicht geschafft, die Mietpreisbremse zu verlängern. Zwar ist dies noch geplant, allerdings ist die Erreichung der erforderlichen Mehrheit im Bundestag zweifelhaft. Es gibt aber einen aktuellen Gesetzesentwurf der die Verlängerung der Mietpreisbremse bis 31.12.2029 vorsieht.



Smart Meter Gateway Pflicht

Im Jahre 2025 besteht für bestimmte Haushalte eine Verpflichtung zum Einbau von sogenannten Smart Meter Gateway. Dies sind intelligente Messsysteme, die den Stromverbrauch eines Haushalts präzise erfassen können und ihn an den Messstellenbetreiber senden können. Endverbraucher müssen daher in Zukunft ihren Stromzählerstand nicht mehr selbst ablesen. Dies geschieht in Zukunft automatisch. Diese intelligenten Messsysteme verfügen über ein Kommunikationsmodul das Daten empfangen und versenden kann. Der Stromverbrauch wird vom Messstellenbetreiber automatisch und in regelmäßigen Zeitabständen abgerufen. Ab 2025 besteht eine Einbaupflicht für Haushalte mit einem Stromverbrauch von 6000 bis 100.000 kWh pro Jahr. Haushalte mit Photovoltaikanlagen mit 7 kW bis 100 kW müssen ebenfalls ab 2025 Smart Meter Gateway einbauen.



Das Wichtigste in aller Kürze: Was es alles für Wohn- und Grundstückseigentümer neu zu beachten gibt, hat uns hier auf diesen Seiten HAUS + GRUND MÜNCHEN übersichtlich zusammengestellt.



Eine Verpflichtung zum Einbau von intelligenten Messsystemen besteht auch für Haushalte mit Wärmepumpen oder Ladestationen für Elektroautos. Die Durchführung dieser Verpflichtungen erfolgt durch den Messstellenbetreiber. Die Verbraucher werden mindestens 3 Monate vor Einbau derartiger Messsysteme informiert. Ab 2025 sind die Stromversorger in Deutschland außerdem dazu verpflichtet, dynamische Stromtarife für Endverbraucher mit intelligenten Messsystemen anzubieten. Dies bietet Endverbrauchern mit Photovoltaikanlagen und Stromspeichern die Möglichkeit, Strom zu beziehen und zu speichern wenn dieser an der Strombörse günstig ist und dann zu verbrauchen, wenn die Photovoltaikanlage, beispielsweise witterungsbedingt, keinen Strom produziert.



Pflicht zur Heizkostenabrechnung bei Wärmepumpen

Bisher waren Vermieter von Mehrfamilienhäusern mit Wärmepumpen davon befreit, eine verbrauchsabhängige Abrechnung durchzuführen. Dieses, sog. Wärmepumpenprivileg ist mit Wirkung zum 1.10.2024 entfallen. Eigentümer von Mehrfamilienhäusern müssen ab 1.10.2024 für Gebäude, die mit einer Wärmepumpe zentral versorgt werden, ebenfalls eine verbrauchsabhängige Abrechnung für ihre Mieter erstellen, wie dies schon bei Öl- und Gasheizungen oder Fernwärme der Fall ist. Seit 1.10.2024 gilt auch für Wärmepumpen eine Pflicht zur Installation von Geräten zur Verbrauchserfassung. Die Übergangsfrist zur Umsetzung endet am 30.9.2025. Zum Fristablauf müssen die Verbrauchserfassungsgeräte installiert sein.



Nachrüstungs- u. Stilllegungsverpflichtungen für Kaminöfen

Kamin-, Kachel- oder Kohleöfen, die zwischen Januar 1995 und März 2010 in Betrieb genommen wurden, dürfen ab 31.12.2024 folgende Grenzwerte nicht überschreiten: Maximal 4,0 g Kohlenmonoxid je Kubikmeter Abgas und maximal 0,15 g Feinstaub je Kubikmeter Abgas. Diese „alten“ Kaminöfen müssen entweder bis zum 31.12.2024 außer Betrieb genommen werden oder mit Filtern nachgerüstet werden.



E-Rechnung

Ab 1.1.2025 müssen Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes in der Lage sein, elektronische Rechnungen zu empfangen. Auch Vermieter gelten, selbst wenn eine steuerfreie Vermietung und Verpachtung erfolgt, als Unternehmer. Diese Verpflichtung kann nicht dadurch erfüllt werden, dass die Rechnung eingescannt und als PDF zur Verfügung gestellt wird. Vielmehr muss eine solche Rechnung ein genormtes strukturiertes elektronisches Format aufweisen (z.B. XStandard oder ZUGFeRD). Die Verpflichtung für Vermieter besteht jedoch im Jahr 2025 nur für den Empfang von Rechnungen, die wiederum von Unternehmern erteilt werden, sofern das Unternehmen dies verlangt. Die Verpflichtung gilt anfangs im Wesentlichen nur zwischen Geschäftskunden, sog. „business to business“.



Grundsteuerreform tritt in Kraft

Das Bundesverfassungsgericht hat die derzeit geltende Grundsteuer bereits im Jahre 2018 für verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber dazu aufgerufen, die Grundsteuer bis spätestens 1.1.2025 neu zu regeln. In Bayern gilt das Flächenmodell. Dabei wird für die Grundsteuer auf die Grundstücks- und Wohnfläche abgestellt, nicht aber auf steigende Immobilienwerte. Deshalb bleibt die Grundsteuer hier grundsätzlich konstant, es sei denn der Hebesatz wird, wie nun in München geschehen, erhöht. Die Landeshauptstadt München hat im Oktober 2024 verkündet, dass die Grundsteuerbescheide erst ab Januar 2025 verschickt werden. Vermieter und Mieter wissen daher erst im Laufe des Jahres, was an Mehrkosten auf sie zukommt.



Steuerbefreiung für kleine Photovoltaikanlagen

Die Steuerbefreiung für kleine Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von bis zu 30 kWp gilt ab dem Jahr 2025 auch für Mehrfamilienhäuser und Gewerbeimmobilien. Bisher war die Grenze bei 15 kWp.

Rechtsanwalt Georg Hopfensperger
Stellvertretender Vorsitzender Haus + Grund München

www.hug-m.de
www.szenario8.de/haus-und-grund
Mehr Informationen und interessante Urteile unter www.mein-immostar.de/recht

DAS Immobilien-Magazin für die Stadt München und das Umland.

