



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

Fachforum Immobilienmanagement

Mitteldeutscher Immobilientag, BFW Landesverband Mitteldeutschland, Leipzig, 28.10.2025





Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

Update Mietrecht und WEG

Mitteldeutscher Immobilientag, BFW Landesverband Mitteldeutschland, Leipzig, 28.10.2025



Agenda

- Mietrecht- 2025
- Mietrecht- Ausblick 2026
- WEG: Virtuelle Eigentümerversammlung/Erfahrungswerte
- Weitere Themen / Ausblick

Bürokratieentlastungsgesetz

Das Gesetz trat am 01.01.2025 in Kraft

=> BFW-Mitgliederinfo auf Anforderung

=> [BFW-Newsroom](#)

Bürokratieentlastungsgesetz

Aufbewahrungsfristen auf 8 Jahre verkürzt



Die Aufbewahrungsfrist für Rechnungskopien, Kontoauszüge, Lohn- und Gehaltslisten wurde von zehn auf acht Jahre verkürzt.

Bürokratieentlastungsgesetz

Textform Gewerbemietverträge (§ 578 BGB)



Verträge > 1 Jahr = Textform (vorher Schriftform)

- Verstoß = unbefristeter Vertrag mit gesetzlicher Kündigungsfrist
- Für die Kündigung gilt weiterhin die Schriftform.

Übergangsregelung:

- Auf Gewerbemietverhältnisse, die vor Inkrafttreten des Gesetzes entstanden sind, ist das bisherige Schriftformerfordernis noch für 12 Monate nach Inkrafttreten anzuwenden.
- Für Vertragsänderungen von solchen Altverträgen ist jedoch die neue gesetzliche Regelung bereits ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens maßgeblich.

Bürokratieentlastungsgesetz

Umsetzung



Umsetzungsfragen sind noch nicht abschließend geklärt / Korrespondenz kann faktisch zur Vereinbarung führen...

Aktueller Diskussionsstand: *mindestens* Textform



Empfehlung: Weiterhin Schriftform für Vertragsabschlüsse und Vertragsänderungen



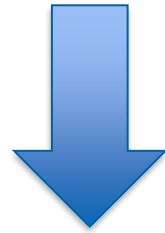
Nachvollziehbarkeit der Vertragshistorie

+ Reduzierung von Beweisproblemen

Bürokratieentlastungsgesetz

Elektronische Bereitstellung der Belege für die BK-Abrechnung (§ 556 Abs. 4 BGB)

- Der Vermieter hat dem Mieter weiterhin auf Verlangen Einsicht in die der Abrechnung zugrundeliegenden Belege zu gewähren.
- Der Vermieter ist jedoch berechtigt, die Belege elektronisch bereitzustellen.



- Wahlrecht des Vermieters: elektronische Bereitstellung, in Papierform oder per Mail
- Mieter haben keinen Anspruch und kein Wahlrecht

Bürokratieentlastungsgesetz

Widerspruch gegen Vermieterkündigung in Textform (§ 574b BGB)

- Wohnraummieter können einer Kündigung des Vermieters künftig in Textform (vorher Schriftform) widersprechen,
- um die Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen eines Härtefalls geltend zu machen.

Mietpreisbremse

Verlängerung der Ermächtigungsgrundlage bis 2029 (§ 556d Abs. 2 S.4 BGB)

BFW-Newsroom

- Sachsen: Dresden , Leipzig / 31.12.2025
=> Mitte 2027? (KappungsgrenzenVO bis 30.06.2027)
- Thüringen: Erfurt, Jena / 31.12.2025
=> 2029? (KappungsgrenzenVO 30.09.2029)
- Sachsen-Anhalt: (-) => (-)

Agenda

- Mietrecht- 2025
- Mietrecht- Ausblick 2026
- WEG: Virtuelle Eigentümerversammlung/Erfahrungswerte
- Weitere Themen / Ausblick

Expertengruppe Mietrecht

Expertengruppe mit Mieter- und Vermieterorganisationen/ Vorschläge bis 31.12.2026

- Harmonisierung von mietrechtlichen Vorschriften (+/-)
- Reform zur Präzisierung der Mietwucher-Vorschrift im Wirtschaftsstrafgesetzbuch (-)
- **und** eine Bußgeldbewehrung bei Nichteinhaltung der Mietpreisbremse (-)



BFW (-)

Doppelbestrafungen vermeiden.

§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz: Tatbestand  aber Strafmaß 
Verstöße gg. MPB im Strafrecht (OWiG) geregelt? = Systembruch

[BFW-Newsroom](#)

Erweiterte Regulierung

- Indexmieten bei der Wohnraumvermietung
- Möblierte Wohnungen
- Kurzzeitvermietungen

Bewertung:

(-) kein nachgewiesenes Regulierungsbedürfnis.

- **Möblierung:** Zu einer [Bundesratsinitiative](#) zur Regulierung der Vermietung von möblierten Wohnraum und Kurzzeitvermietungen (20/7850) hat die Bundesregierung unter Bezugnahme auf eine durch das BMJ beauftragte [Studie](#) in 06/23 Stellung genommen und ein Regelungsbedürfnis für möblierte Wohnungen und Kurzzeitvermietungen im Wesentlichen verneint. Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für möblierte Wohnungen ist in der Praxis schwierig. Die Untersuchung empfiehlt eine Erfassung bei der Erstellung von Mietspiegeln.
- **Kurzzeitvermietungen => 6 Monate?**
- **Index:** [IW-Berechnungen aus 2023](#) zeigen, dass gerade einmal 2,2 Prozent der deutschen Mieter eine Indexmiete (§ 557b BGB) vereinbart haben.
- Argumente gegen eine Regulierung von Indexmieten im BFW- Newsroom [hier](#) und [hier](#).

Schonfristzahlung

Koalitionsvertrag:

Einmalige wirksame Schonfristzahlungen auch für fristgemäße Kündigungen

=> siehe BGH-Urteil vom 23.10.2024, VIII ZR 106/23 (>)

Exkurs: Schonfristzahlung

BGH, Urteil vom 23.10.2024, VIII ZR 106/23



Eine Schonfristzahlung lässt lediglich eine außerordentliche fristlose Kündigung unwirksam werden. Die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung wegen schuldhafter Pflichtwidrigkeit wird nicht unwirksam.



Praxis: Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs + hilfsweise ordentliche Kündigung.

Zielfrage: Ist das mietvertragliche Vertrauensverhältnis aus Sicht des Vermieters durch den späteren Zahlungsausgleich wiederhergestellt worden oder nicht?

Regelfall: Zahlungsausgleich oder die Mietschuldübernahme steht unter dem Vorbehalt des Erhalts der Wohnung => Zahlungsausgleich = Verzicht auf Räumung=> Kein gesetzliches Regulierungsbedürfnis!

[BFW-Newsroom](#)

Mieterhöhung nach Modernisierung

Koalitionsvertrag

Über eine Änderung der Modernisierungsumlage werden wir dafür Sorge tragen, dass

- zum einen wirtschaftliche Investitionen in die Wohnungsbestände angereizt werden...
 - ...und zum anderen die Bezahlbarkeit der Miete künftig besser als jetzt gewährleistet bleiben kann.
 - So lösen wir das Vermieter-Mieter-Dilemma auf. = Grundproblem der EE
-
- Die Wertgrenze bei Kleinmodernisierungen wird bis Ende 2025 auf 20.000 Euro angehoben.

BFW

- (+) Wirtschaftlichkeit soll erhalten bleiben
- (-) Es läuft auf eine Absenkung der Mieterhöhung hinaus = Investitionshemmnis
- (+) Chance für die Erhöhung der Kappungsgrenzen?

Contracting

Koalitionsvertrag

- Um den Bau von Nah- und Fernwärmenetzen zu unterstützen, wird die [Bundesförderung für effiziente Wärmenetze \(BEW\)](#) gesetzlich geregelt und [aufgestockt](#).
- Um [sichere Investitionsbedingungen](#) zu schaffen, werden wir die AVB-Fernwärme-Verordnung und die Wärmelieferverordnung zügig überarbeiten und modernisieren und dabei die Interessen des Verbraucherschutzes und der Versorgungsunternehmen ausgewogen berücksichtigen.
- Wir [sichern faire und transparente Preise](#) und stärken dafür die [Preisaufsicht](#).
- Wir stärken die Transparenz unter anderem durch eine unbürokratische Schlichtungsstelle.

BFW (+)

- Rechtssichere und planungssichere Umsetzung?
- Wirtschaftliche Tragfähigkeit für Vermieter?
- Systematik: § 556c BGB, aber zumeist Eigeninvestitionen für den Vermieter notwendig
- Mieter/Nebenkosten: Bezahlbarkeit gewährleisten!

Nebenkosten

Koalitionsvertrag

Die Nebenkosten für Mieterinnen und Mieter sollen transparenter und einfacher nachvollziehbar sein.

BFW (+/-)

- Der Vorschlag sollte auch in der o.g. Expertengruppe diskutiert werden.
- Eingriffe in den Nebenkostenkatalog?=> **Grundsteuer?**

Agenda

- Mietrecht- 2025
- Mietrecht- Ausblick 2026
- WEG: Virtuelle Eigentümerversammlung/Erfahrungswerte
- Weitere Themen / Ausblick

Virtuelle Eigentümerversammlung

Neuregelung am 17.10.2024 in Kraft getreten.

- BFW-Mitgliederinfo
- [BFW-Newsroom](#)

Virtuelle Eigentümerversammlung (§ 23 Absatz 1a WEG)



- Beschluss mit 75 Prozent der anwesenden Eigentümer
- ...für maximal 3 Jahre ab Beschlussfassung.
- Fassen die Wohnungseigentümer vor dem 1. Januar 2028 einen Beschluss nach § 23 Absatz 1a, ist bis einschließlich 2028 mindestens einmal im Jahr eine Präsenzversammlung durchzuführen,
- ...sofern die Wohnungseigentümer hierauf nicht durch einstimmigen Beschluss verzichten.
- Ein Verstoß gegen diese Pflicht führt nicht zur Nichtigkeit oder Anfechtbarkeit der in einer virtuellen Wohnungseigentümerversammlung gefassten Beschlüsse.

Virtuelle Eigentümerversammlung

Umsetzung



- mit Präsenzversammlungen vergleichbar
- Technisch erfordert dies die Durchführung einer Videokonferenz (Zwei-Wege Audio- und Videoverbindung in Echtzeit),
- Versammlungen in einem Chat oder Telefonkonferenzen kommen nicht in Betracht.
- Dies bedeutet, dass die Wohnungseigentümer alle bisherigen Rechte ausüben können müssen (etwa Rederecht, Fragerecht, Recht zur Antragstellung, Stimmrecht).

Diskussion:

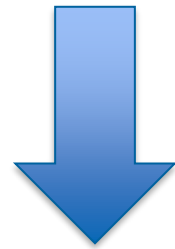
- Erfahrungswerte?
- Wird die Arbeitserleichterung mit Streitanfälligkeit erkaufte?

Agenda

- Mietrecht- 2025
- Mietrecht- Ausblick 2026
- WEG: Virtuelle Eigentümerversammlung/Erfahrungswerte
- Weitere Themen / Ausblick

Elementarschadenversicherung

Anbietpflicht: Wir führen ein, dass im Neugeschäft die Wohngebäudeversicherung nur noch mit Elementarschadenabsicherung angeboten wird, und im Bestandsgeschäft sämtliche Wohngebäudeversicherungen zu einem Stichtag um eine Elementarschadenversicherung erweitert werden.



BFW (+)

- freiwillige Entscheidung des jeweiligen Versicherungsnehmers zum Vertragsabschluss
- Sensibilisierung des Versicherungsnehmers
- Ergänzender Vorschlag: Informationskampagne der Versicherungswirtschaft, Bund und Länder
- Es geht darum, die Nachfrageseite stärker zum Abschluss von Elementarschadenversicherungen zu motivieren.
- Die Eigenverantwortung der Wohngebäudeeigentümer wird gestärkt.
- [BFW-Newsroom](#)

Weitere Themen

Normung: Gebäude- TÜV 2.0?

=> DIN-Workshop 11.11.2025

[BFW- Newsroom](#)

Abschaffung der Weiterbildungspflicht gem. § 34c GewO?

=> Anhörung / BFW-Stellungnahme 22.10.2025

[BFW-Newsroom](#)

Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit.



BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.
Französische Straße 55 · 10117 Berlin