

Newsletter 04/2026

Thema: Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) – Eckpunkte / Immobilienrecht

1. Einleitung

Nachfolgend nehmen wir Stellung zu dem Eckpunktepapier der CDU / CSU und SPD vom 24. Februar 2026. Es wurden Eckpunkte zum neuen Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) bekannt gegeben, die die versprochene Umsetzung der „Abschaffung des Heizungsgesetzes“ beinhaltet. Es war insbesondere ein zentrales Wahlversprechen der Union und eine Vereinbarung aus dem Koalitionsvertrag, indem das Gebäudeenergiegesetz (GEG) von 2023 gestrichen werden soll. Ein zukünftiges Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) soll technologieoffener, flexibler, praxistauglicher und einfacher werden.

In unserem Newsletter 01/2026 hatten wir bereits für Immobilieneigentümer und Vermieter einen Überblick und Checklisten gegeben, was in 2026 zu berücksichtigen ist.

Gem. dem bestehenden Gebäudeenergiegesetz (GEG) drohte eine zeitnahe Umsetzung der zentralen Forderung der damaligen Ampelregierung, die 65 % erneuerbare Energievorgabe stufenweise umzusetzen.

Stichtag auch für Neubauten (außerhalb von Neubaugebieten) und Bestandsbauten ist der 30.06.2026. Jedenfalls für Kommunen über 100.000 Einwohner. Für Kommunen unter 100.000 Einwohner gibt es einen späteren Stichtag, 30.06.2028.

Kurz gesagt, es besteht aufgrund dieser Stichtagsregelung aber auch europarechtlicher Vorgaben dringender Handlungsbedarf, wenn man das „Heizungsgesetz“ abschaffen oder modifizieren möchte.

Derzeit existieren nur die Eckpunkte zum neuen Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) vom 24.02.2026. Man wird abwarten müssen, wie die endgültige Gesetzesfassung sein wird und welche Entwürfe nun hierzu gemacht werden. Es bleibt zu hoffen, dass man in diesem Gesetzgebungsprozess auf den Rat der Fachleute achtet und dafür sorgt, dass die verschiedenen Meinungen und Aspekte in den Gesetzgebungsprozess einfließen können.

Das Wichtigste für die Praxis in der Immobilienwirtschaft ist Planbarkeit und Kontinuität. Verunsicherung führt zu einer Belastung für alle Beteiligten, für die Wirtschaft, für den Immobilieneigentümer und Vermieter und zuletzt auch für die Mieter selbst.

Kritisch anzumerken ist, dass der nationale Gesetzgeber gewissen Beschränkungen unterliegt. Auf europäischer Ebene gibt es zwingende Vorgaben durch das EPBD (Energy Performance of Buildings Directive), die für die BRD bindend sind (vgl. Newsletter 03/2024).

Dort ist beispielsweise die Vorgabe enthalten, spezifische Maßnahmen für den Ausstieg aus fossilen Brennstoffen bei der Wärme- und Kälteversorgung zu erzielen, die Nutzung mit fossilem Brennstoff betriebene Kessel bis 2040 vollständig einzustellen. Jedenfalls sind von den Mitgliedstaaten bestimmte Ziele sowohl bei Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden einzuhalten. Die Mitgliedsstaaten müssen die Vorgaben bis spätestens 29. Mai 2026 in nationales Recht umsetzen. Darunter wird verstanden:

- Anpassung der Anforderung an Energieausweise (Inhalte, Darstellung, Gültigkeit)
- Konkretisierung von nationalen Zielen zur Senkung des Energieverbrauchs im Gebäudebestand
- mögliche zusätzliche Informationspflichten bei Verkauf, Vermietung und umfassende Renovierungen.

Dies bedeutet, das Zeitfenster für den nationalen Gesetzgeber ist kurz. Man wird abwarten müssen, wie diese Vorgaben im europäischen Rahmen umgesetzt werden sollen/können.

Nachfolgend eine Stellungnahme zu den wichtigsten Aspekten des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GMG).

2. Inhaltliche Änderungen durch GMG

2.1 Allgemein

- Umbenennung in Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG)
- Streichung der §§ 71, 71 a-p, 72 GEG
 - a) Das bedeutet, dass die 65-Prozent-Anforderung bei Neubauten und beim Heizungstausch in Bestandsgebäuden entfällt; für Neubau gelten dann die Anforderungen aus der Umsetzung der EPBD (ab 2028/203: Nullemissionsgebäude und keine CO₂-Emissionen aus fossilen Brennstoffen vor Ort). Für die Zwischenzeit sollen für den Neubau Übergangsregelungen geschaffen werden.
 - b) Das bedeutet auch Entkopplung von GEG und WPG (im Hinblick auf Fristen in § 71 GEG)
 - c) Streichen Betriebsverbot alter Heizkessel (§ 72)
- Gas- und Ölheizungen können bei Heizungstausch weiter neu eingebaut werden, aber ab 1. Januar 2029 mit einem aufwachsenden Anteil Biomethan bzw. Bioöl von 10 %; der weitere Anstieg der „Bio-Treppe“ in drei Stufen bis 2040 wird zeitlich verzögert festgelegt werden.
- GMG soll „technologieoffener, flexibler, praxistauglicher und einfacher“ werden
- Festhalten am Klimaziel („neue Heizungen in Zukunft überwiegend CO₂-frei betrieben“)
- Schaffung eines „technologieoffenen Katalogs mit allen möglichen Heizungsoptionen“
- Entscheidungsfreiheit + Eigenverantwortung für Gebäudeeigentümer gestärkt
- Regelung zu Schutz von Mietern „vor überhöhten Nebenkosten durch den Neueinbau unwirtschaftlicher Heizungen“
- Abschaffung Beratungspflicht
- Evaluierung GMG in 2030

2.2 Stellungnahme

2.2.1 Benennung in GMG

Die bloße Umbenennung des Gesetzes führt noch nicht zu einer Lösung der Probleme. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die Änderungen nicht allein das bestehende GEG betreffen dürfen, sondern auch die seinerzeit damit verbundenen Änderungen im Mietrecht im BGB. Gerade hier wurden übereilt und völlig überhastet schwere handwerkliche Fehler gemacht, die dringend korrigiert werden müssen. Das Eckpunkte-Papier schweigt bislang hierzu. Parallel dazu wird an einem „Mietrecht-II-Paket“ gearbeitet.

Es ist der Gesetzesentwurf abzuwarten bzw. die Gesetzesentwürfe abzuwarten, um abschließend bewerten zu können.

2.2.2 Streichung der §§ 71, 71a-p, 72 GEG

Die Abschaffung der starren 65-Prozent-Quotenvorgabe ist für alle Beteiligten zu begrüßen. Grundsätzlich ist unter dem Aspekt Klimaschutz zu beachten, dass bei einer Immobilie nicht nur die

Heizungsanlage im Fokus steht, sondern auch die Gebäudehülle. Heizungsanlage und Gebäudehülle müssen aufeinander abgestimmt sein, um zu sinnvollen klimapolitischen Einsparungen zu gelangen. Dies ist auch wichtig für die Entlastung des Eigentümers bzw. Mieters. Die starre Vorgabe droht dazu zu führen, dass im schlecht gedämmten Bestandsgebäude beispielsweise Wärmepumpen eingebaut werden, die äußerst kostenintensiv zu betreiben sind. Gleichzeitig fehlt beim Bestandsgebäude die entsprechende Anforderung an die Gebäudehülle. Dies führt zu exorbitanten Kosten, die letztlich dann der Mieter über die Betriebskosten zu tragen hätte. Anlagentechnik und Gebäudehülle sind insgesamt zu betrachten, sowohl beim Neubau, als auch beim Altbau.

Die Streichung der 65-Prozent-Anforderung ist daher grundsätzlich sinnvoll.

Die Entkoppelung von GEG und WPG im Hinblick auf die Fristen in § 71 GEG ist gleichfalls sinnvoll. Viele Kommunen stehen mit ihrer Wärmeplanung unter Druck. Es fehlt die Synchronisierung zwischen den beiden Gesetzen, sowohl rechtlich als auch tatsächlich, da Kapazitäten vorhanden sein müssen, um Wärmeplanungen, die sehr herausfordernd sind für viele Kommunen, umgesetzt werden können.

Die Streichung des Betriebsverbots alter Heizkessel darf nicht dazu führen, dass das EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) übersehen wird. Die vermeintliche Technologieoffenheit wird bei bestehenden europäischen Rahmenbedingungen dazu führen, dass die anders eingebauten Kessel auch nur eine begrenzte Betriebszeit (2040) haben.

Insofern ist es kritisch zu betrachten, dass die Beratungspflicht entfällt. Bei Entfallen der Pflicht besteht nur Eigenverantwortung, was grundsätzlich zu begrüßen ist. Gleichwohl sollten sich Immobilieneigentümer trotz der Technologieoffenheit und fehlender Pflichtberatung fachlich beraten lassen, was für das konkrete Gebäude am sinnvollsten ist.

2.2.3 Biotreppe

Die so genannte „Biotreppe“, die ab 01.01.2029 einen klimafreundlichen Brennstoff, wie z.B. Biomethan mit einem Anteil von mindestens 10 % vorsieht, soll dann in 3 Stufen bis 2040 ansteigen. Die Stufen sollen noch im Gesetzgebungsverfahren festgelegt werden. Für den Bioanteil sollen keine CO₂-Kosten anfallen.

Es bleibt abzuwarten, ob der Markt ausreichend derartigen Brennstoff zur Verfügung stellt. Es wird zurecht moniert, dass die Kosten bislang sehr hoch sind, was ebenfalls zu einer künstlichen Verteuerung durch zwangsweise Vorgabe für Eigentümer und auch Mieter führt. Es wird auch zu prüfen sein, ob und inwieweit die bestehende Anlagentechnik ohne weiteres mit diesem Anteil betrieben werden kann.

Es stellen sich daher technische als auch wirtschaftliche Fragen.

Momentan ist zu befürchten, dass eine durch das neue Gesetz generierte Nachfragesteigerung bei knappem Angebot zu einer weiteren Verteuerung des Heizens bei Immobilien führen wird.

2.2.4 Schutz des Mieters vor überhöhten Nebenkosten

Im Eckpunkte-Papier wird erwähnt, dass „*Mieter vor überhöhten Nebenkosten durch den Neubau unwirtschaftlicher Heizungen geschützt*“ werden sollen.

Es stellt sich die Frage, warum nur der Mieter vor höheren Kosten geschützt werden soll, der Vermieter umgekehrt nicht. Ebenso der Eigentümer.

Es ist ebenfalls zu befürchten, dass hier ein weiterer künstlicher, bürokratischer Deckel eingeführt wird neben dem Mietdeckel nun ein Nebenkosten-/Betriebskostendeckel.

Es stellt sich auch hier die Grundsatzfrage, ob derartige Deckel sinnvoll sind. Deckel führen unabhängig von der finanziellen Leistungsfähigkeit des Mieters dazu, dass letztlich der Vermieter belastet wird.

Es gibt Mieter, die die Kosten ohne weiteres tragen können und es gibt Mieter, die diese Kosten nicht tragen können. Es wäre daher sinnvoller, hier durch entsprechende subjektive Forderungen betroffener Personengruppen gezielt zu unterstützen, als nach dem „Gießkannen-Prinzip“ Mieter zu schützen und Vermieter einseitig zu belasten. Es gibt ebenso wie auf der Mieterseite auch auf der Vermieterseite Personengruppen, die finanziell nicht belastbar sind.

Es bleibt abzuwarten, ob diese Deckelung tatsächlich kommt und wie diese aussehen soll.

Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass eine gewisse Entlastung für den Mieter durch das neue GMG auch dadurch entsteht, dass:

- a) die Modernisierungserhöhung wegfällt, wenn bestehende Heizungsanlagen weiter betrieben werden können und nur der Brennstoff höhere klimafreundlichere Anteile enthält und
- b) dieser Anteil von der CO₂-Besteuerung ausgenommen ist.

Es gibt also bereits entlastende Effekte zu Gunsten des Mieters, weshalb fraglich ist, ein neues Instrument einzuführen, das weder zielgerichtet noch einfach umzusetzen sein wird. Daneben gibt es im Mietrecht den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz, der den Mieter einzelfallbezogen schützt.

2.2.5 Europäische Harmonisierung

Es muss eine Harmonisierung der nationalen Gesetzgebung mit der europäischen Vorgabe, insbesondere der Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD) erfolgen. Im Eckpunktepapier wird ausgeführt, dass man beabsichtigt, sich dafür einzusetzen, die Umsetzungsfristen der Richtlinie zu verlängern. Es sollen auch die nationalen Gebäudeeffizienzklassen entsprechend den europäischen Vorgaben bis Ende 2029 harmonisiert werden.

Das Eckpunkte-Papier lässt hier noch viele Fragen offen. Es ist aber wichtig und bedarf einer sensiblen Einstufung auf europäischer Ebene, welche Klasse in welchem Land mit welchen Anforderungen gilt. Die derzeitigen nationalen Energieeffizienzklassen sind völlig unterschiedlich, so dass Häuser, die in Deutschland nur in eine Klasse C eingestuft sind, z.B. in anderen Ländern in einer höheren Klasse A zu finden sind. Daran gekoppelt sind wiederum Sanierungspflichten, die in einigen Ländern bestehen, in anderen nicht.

Es wäre im Hinblick auf den europäischen Markt auch sinnvoll, die entsprechenden Gebäudeenergieeffizienzklassen transparent zu gestalten und hierfür auch eine Vergleichbarkeit zu schaffen. Dabei sollte den Mitgliedsstaaten entsprechende Handlungsfreiheit gegeben werden, wie im jeweiligen Land die klimapolitischen Ziele erreicht werden sollen.

Dies bedeutet mehr Handlungsfreiheit und Eigenverantwortung der Mitgliedsstaaten.

2.2.6 Änderungen im BGB

Das Eckpunkte-Papier schweigt sich zu den mit dem Gebäudeenergiegesetz eingeführten Änderungen im BGB aus. Es bleibt zu hoffen, dass der nationale Gesetzgeber dies berücksichtigt, entweder im Rahmen des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GMG) oder aber im Rahmen des Mietrecht-II-Pakets.

Es ist aber zu befürchten, dass diese gesetzgeberischen Regelungen wenig aufeinander abgestimmt werden, da unterschiedliche Bundesministerien für die Umsetzung verantwortlich sind. Hier fehlt es wieder an der nationalen Synchronisierung, jedenfalls ist dies zu befürchten.

Die Einführung eines Deckels für Betriebskosten/Nebenkosten ist kritisch zu betrachten, wie vorstehend ausgeführt.

Die Deckelung der Indexmieten auf geplante 3,5 % ist ein weiterer Schritt, Indexmieten zu entwerfen. Im Rahmen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) führten die Indexmietverträge dazu, dass Vermieter in diesen Verträgen keine Umlagemöglichkeit auf den Mieter im Rahmen einer Modernisierung mehr hatten. Gleichzeitig zwang der Gesetzgeber durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) den Eigentümer/Vermieter, diese Maßnahmen umzusetzen. Erschwerend kam hinzu, dass dabei keinerlei Übergangsfristen für Bestandsmietverträge vorgesehen wurden.

Im Ergebnis wird dadurch insbesondere der ländliche Raum getroffen, bei dem Mietspiegel als Begründungsmittel zur Mieterhöhung nach den §§ 558 ff. BGB fehlen, so dass der Vermieter dort entweder auf eine Staffelmiete oder eine Indexmiete angewiesen ist, um bei Wohnraum Miete anpassen zu können.

Die Modernisierungsmieterhöhungen im Mietrecht nach § 559 BGB und § 559e BGB sind für den Laien kaum mehr überschaubar. Ein Vermieter ist nicht mehr in der Lage, eine Modernisierungsmieterhöhung ohne anwaltliche Begleitung durchzuführen. Eine Modernisierungsmieterhöhung ist nur noch etwas für „Freunde der Mathematik“.

Recht sollte auch für den Bürger, d.h. Vermieter und Mieter transparent, verständlich und umsetzbar sein. Das Nebeneinander verschiedener Modernisierungstatbestände in § 559 BGB und § 559e BGB sind in vielen Stellen nicht aufeinander abgestimmt und führen zu schwierigen Rechtsfragen und damit zu Streitigkeiten. Ebenfalls gibt es hier einerseits nach der Miete gestaffelte Deckelungen von 3,00 €/m² bzw. 2,00 €/m² und gleichzeitig für Heizungsanlagen einen Deckel von 0,50 €/m². Handwerkerrechnungen werden aber nicht nach den Vorgaben des Mietrechts ausgestellt, was den Vermieter belastet, der dann handwerkliche Leistungen zuordnen muss.

Gänzlich unverständlich ist in diesem Zusammenhang, dass der Wohnraummieter mit den Modernisierungen belastet wird, der Geschäftsraummieter dagegen nicht. Es gibt nach wie vor keine gesetzgeberische Möglichkeit oder Änderungen in § 578 BGB, wonach die Modernisierungserhöhungen dort entsprechend anwendbar wären. Es bleibt somit den Vertragsparteien überlassen, in ihren Geschäftsraummietverträgen entsprechende Regelungen vorzusehen. Dies ist grundsätzlich möglich, hilft aber nicht bei Bestandsmietverträgen. Geschäftsraummietverträge sind auf längere Zeit ausgerichtet, 10 Jahre, 15 Jahre oder 20 Jahre Laufzeit sind keine Seltenheit. Wenn der Gesetzgeber dann im laufenden Mietvertrag den Eigentümer/Vermieter zu Modernisierungen zwingt, kann er dies in den bereits abgeschlossenen Bestandsmietverträgen nicht mehr berücksichtigen.

Es ist im Eckpapier zu begrüßen, dass man bestimmte Sektoren, insbesondere Industrie- und Gewerbe ausnehmen möchte. Es ist aber andererseits nicht einzusehen, dass finanzkräftige Mieter komplett entlastet werden von einer Energiewende und keinen Cent beitragen müssen, währenddessen man im Wohnraumsektor komplizierte Regelungen schafft, die für den normalen Rechtsanwender nicht mehr händelbar sind. Bei der Geschäftsraummiете schafft man quasi einen kompletten Deckel, in dem nichts umgelegt werden kann, währenddessen man bei der Wohnraummiете komplexe Deckelungen einführt.

Letztlich ist dies auch eine soziale Frage, die bislang wenig bzw. gar nicht erörtert wird.

Es bleibt abzuwarten, ob seitens des nationalen Gesetzgebers hier nicht nur das Gebäudeenergiegesetz geändert wird, sondern auch die Regelungen des BGB.

3. Zusammenfassung

Grundsätzlich ist die Abschaffung bzw. Änderung des Gebäudeenergiegesetzes zu begrüßen. Mehr Technologieoffenheit und Entscheidungsfreiheit, damit aber auch mehr Eigenverantwortung für Eigentümer und Vermieter sind begrüßenswert. Entscheidend ist, dass entsprechende Förderungen zur Verfügung stehen, um die Klimaschutzziele auch zu erreichen. Dabei darf nicht einseitig die Anlagentechnik in den Fokus gerückt werden. Klimapolitische Maßnahmen bei der Immobilie sind nur sinnvoll, wenn man sowohl Anlagentechnik als auch Gebäudehülle betrachtet. Insofern ist, unabhängig von dem gesetzgeberischen Vorhaben, eine Beratung durch Fachleute sinnvoll, um energetische Einsparpotentiale zu nutzen. Es bleibt zu hoffen, dass auch eine Entbürokratisierung des BGB im Mietrecht stattfindet. Einerseits besteht immer die Forderung, Vorschriften zu vereinfachen, andererseits werden komplexe Regelungen, wie mit dem Gebäudeenergiegesetz geschaffen, die auch zahlreiche handwerkliche Fehler beinhalten.

Es bleibt abzuwarten, welche Entwürfe nun für das Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) kommen werden bzw. welche Änderungen im BGB im Bereich des Mietrechts vorgesehen sind.

Ihr
Dr. Stangl

