

Newsletter 01/2024

Thema: Immobilienrecht 2024 Neuregelung und Ausblick / Immobilienrecht

1. Einleitung

Die nachfolgende Darstellung fasst die in Kraft getretenen Neuregelungen im Immobilienrecht ab 2024 in einer Übersicht zusammen und gibt einen Ausblick auf beabsichtigte Regelungen, die in Kürze national oder in der EU in Kraft treten sollen. Als Beispiel seien „EPBG“ genannt, eine Abkürzung, die nur wenigen Beteiligten im Immobilienbereich bekannt ist, aber erheblichen Einfluss auf das Immobilienrecht und den Immobilienmarkt haben wird. Einige Themen sollen wieder in Erinnerung gerufen werden, da diese Pflichten erst in 2024 greifen, da beispielsweise Übergangsvorschriften ablaufen. Hier erfolgt meist ein Verweis auf vorangegangene Newsletter, die die Themen bereits ausführlich behandelt haben.

2. Neuregelungen

2.1 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Nach kontrovers geführter Debatte und einem etwas „anders“ gearteten Gesetzgebungsverfahren ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) am 01.01.2024 in Kraft getreten.

Mit der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes kommt der verbindliche Umstieg auf Heizen mit Erneuerbaren Energien. Per Gesetz will die Bundesregierung regeln, dass ab 2024 beim Einbau neuer Heizungen konsequent auf Erneuerbare Energie (EE) gesetzt wird. Damit wird die Dekarbonisierung des Wärmebereichs eingeleitet und schrittweise umgesetzt.

Der Nachholbedarf im Gebäudebereich ist groß. Mehr als 80 Prozent der Wärmenachfrage wird aktuell noch durch die Verbrennung von fossilen Energieträgern gedeckt. Von den rund 41 Millionen Haushalten in Deutschland heizt nahezu jeder zweite mit Erdgas, gefolgt von Heizöl mit knapp 25 Prozent und Fernwärme mit gut 14 Prozent. Stromdirektheizungen und Wärmepumpen machen jeweils nicht einmal 3 Prozent aus. Die übrigen 6 Prozent entfallen auf Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, wie Holz, Holzpellets, sonstige Biomasse und Kohle.

Nachfolgend eine Übersicht, die versucht, die komplexen Regeln des GEG für den „Fahrplan“ des Umstiegs auf Erneuerbare Energien in einer Tabelle darzustellen.

GEG Überblick: Heizungseinbau							
Gebäude	Neubau (im Neubaugebiet)	Neubau (außerhalb Neubaugebiet)	Neubau (außerhalb Neubaugebiet)	Bestandsbau			Neubau/Bestandsbau
		Einbau neue Heizung <u>ab</u> den Stichtagen	Einbau neue Heizung <u>ab</u> 31.12.2023 vor den Stichtagen	Einbau neue Heizung <u>ab</u> Stichtagen	Einbau neue Heizung <u>ab</u> 31.12.2023 aber <u>vor</u> den Stichtagen	Reparatur Heizung	
Stichtage:	01.01.2024	--	--	--	--	--	
Stichtage: Wärmeplanung bei Kommune: >100.000 E: <100.000 E:		30.06.2026 (spätestens) ^{1 2} 30.06.2028 (spätestens) ^{1 2}	vor 30.06.2026 (spätestens) ^{1 2} vor 30.06.2028 (spätestens) ^{1 2}	30.06.2026 (spätestens) ^{1 2} 30.06.2028 (spätestens) ^{1 2}	vor 30.06.2026 (spätestens) ^{1 2} vor 30.06.2028 (spätestens) ^{1 2}	--	vor 19.04.2023 beauftragt <u>und</u> bis 18.10.2024 eingebaut
Heizungsaustausch (= irreparabel)		Übergangsfrist: 5 Jahre ⁴		Übergangsfrist: 5 Jahre ⁴		--	
Anforderung	65 % EE-Pflicht	65 % EE-Pflicht	Gas-/Ölheizung möglich, aber: ³ 01.01.2029: 15 % 01.01.2035: 30 % 01.01.2040: 60 % davon Biomasse grüner oder blauer Wasserstoff	65 % EE-Pflicht	Gas-/Ölheizung möglich, aber: ³ 01.01.2029: 15 % 01.01.2035: 30 % 01.01.2040: 60 % davon Biomasse grüner oder blauer Wasserstoff	keine	keine

- ¹ = wenn Wärmeplanung früher abgeschlossen, dann 1 Monat nach Bekanntgabe der Kommune über die Ausweisung als Gebiet zum Neubau eines Wärmenetzes oder als Wasserstoffnetzausbaugbiet
- ² = bei fehlender Wärmeplanung wird Vorliegen Wärmeplanung fingiert
- ³ = Ausnahme, wenn Betreiber auf den Anschluss an ein neues Netz wartet und dieses die jeweils dafür vorgesehenen Voraussetzungen erfüllt.
Nach Ablauf Wartezeit Anschlusspflicht.
Falls Netz nicht realisiert wird, muss Betreiber innerhalb einer Übergangsfrist von drei Jahren eine andere Erfüllungsoption umsetzen.
- ⁴ = Übergangsfrist von 10 Jahren, wenn Anschluss an ein Wärmenetz absehbar, aber noch nicht möglich ist, wenn ein Vertrag zum Anschluss des Gebäudes + Versorgung mit mind. 65 % Wärme aus EE abgeschlossen wird, § 71j GEG.

Zusammenfassung

Das GEG enthält eine äußerst **komplexe Regelung** mit einer **Vielzahl von Abgrenzungsfragen** (Was ist Neubaugebiet? Wo fängt Neubau an, wo endet Bestandsbau? Was gehört zur Heizungsanlage?)

Verlagerung Risiken auf Eigentümer (Abhängigkeit von Dritten, d. h. Wärmeplanung der Kommune, Planungskapazität Fachplaner, Belieferung mit teils technisch noch nicht gelösten Alternativen, wie grüner, blauer Wasserstoff, begrenzte Fördermittel, usw.).

Zudem drohen **Sanktionen** (Bußgelder), wenn bestimmte Vorgaben nicht eingehalten werden.

Hinweis:

Ende fossiler Brennstoffheizungen mit **Ablauf 31.12.2044!**

Eventuell auch früher, wenn Heizung älter als **30 Jahre**, § 72 GEG.

Achtung:

Ergebnis Trilogverfahren bezüglich EPBD beachten, kann Fristen verkürzen.

Das GEG hat zahlreiche mietrechtliche Auswirkungen. Diese gehen unter anderem auch mit Änderungen des BGB im mietrechtlichen Bereich einher.

In diesem Zusammenhang darf beispielsweise auf neue zusätzliche Kappungsgrenzen bei Modernisierung von Heizungsanlagen, der neuen Modernisierungsmieterhöhung § 559e BGB und Auswirkungen auf Indexmieten verwiesen werden.

Wir nehmen insoweit Bezug auf unseren vorangegangenen Newsletter.

Leseempfehlung:

Newsletter 09/2023 Thema: Gebäudeenergiegesetz (GEG) bekannt geworden als „Heizungsgesetz“ und seine mietrechtlichen Auswirkungen / Mietrecht

2.2 Staatliche Förderungen von neuen Heizungs- und Sanierungsmaßnahmen

Die Förderrichtlinien für die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) umfasst auch weitere Sanierungsmaßnahmen, z.B. die Dämmung von Dächern und den Austausch von Fenstern. Förderanträge sollen ab Ende Februar 2024 bei der staatlichen Förderbank KfW eingereicht werden – auch rückwirkend für Vorhaben, die dann schon begonnen wurden.

1. Eckpunkte der neuen Förderung für den Heizungstausch

Die neue Förderung für den Heizungstausch:

- Eine **Grundförderung von 30% für den Einbau neuer Heizungen auf Basis erneuerbarer Energien in Bestandsgebäuden**, die wie bisher allen privaten Hauseigentümerinnen und -eigentümern, Vermieterinnen und Vermietern, Unternehmen, gemeinnützigen Organisationen, Kommunen sowie Contractoren offensteht. Für Wärmepumpen, die als Wärmequelle Wasser, Erdreich oder Abwasser nutzen oder ein natürliches Kältemittel einsetzen, ist ein Effizienz-Bonus von zusätzlich 5% erhältlich. Für Biomasseheizungen wird ein Zuschlag von 2500 Euro gewährt, wenn sie einen Staub-Emissionsgrenzwert von 2,5 mg/m³ einhalten.
- Ein **Klimageschwindigkeits-Bonus von 20%** wird selbstnutzenden Eigentümerinnen und Eigentümern gewährt **für den frühzeitigen Austausch besonders ineffizienter, alter**

Heizungen. Bis 31. Dezember 2028 beträgt dieser Bonus 20%, danach sinkt er alle zwei Jahre um 3% ab, zunächst also auf 17% ab 1. Januar 2029.

Der Klimageschwindigkeits-Bonus wird für den Austausch von funktionstüchtigen Öl-, Kohle-, Gasetagen- oder Nachtspeicherheizungen sowie mehr als zwanzig Jahre alten Biomasse- und Gasheizungen gewährt.

- Hinzu kommt erstmals ein **einkommensabhängiger Bonus** von 30% für selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer mit bis zu 40.000 Euro zu versteuerndem Haushaltsjahreseinkommen.

Die **Boni können ergänzt werden, sie sind also kumulierbar**. Insgesamt kann die Zuschussförderung für den Heizungstausch für private Selbstnutzer **bis zu 70%** betragen (d.h. bei einer Kumulierung mehrerer Boni wird der Fördersatz begrenzt). Darüber hinaus kann ein pauschaler Emissionsminderungszuschlag in Höhe von 2.500 Euro beantragt werden.

Wichtig für **Vermieterinnen und Vermieter**: Sie erhalten ebenfalls die Grundförderung von 30%, ggf. zuzüglich 5% Effizienz-Bonus oder pauschal 2.500 Euro Emissionsminderungszuschlag. So profitieren indirekt auch **Mieterinnen und Mieter**. Die Kosten, von denen Vermietende durch die Förderung entlastet werden, dürfen sie nicht über die Miete umlegen. So wird der Anstieg der Mieten durch energetische Sanierungen gedämpft.

Die maximal **förderfähigen Ausgaben für den Heizungstausch** betragen 30.000 Euro für ein Einfamilienhaus bzw. die erste Wohneinheit in einem Mehrparteienhaus. Der maximal erhältliche Investitionskostenzuschuss für den Heizungstausch beträgt hier für selbstnutzende Eigentümer – bei einem Fördersatz von 70% - also 21.000 Euro; ggf. zuzüglich 2.500 Euro pauschalem Emissionsminderungszuschlag. In einem Mehrparteienhaus erhöhen sich die maximal förderfähigen Ausgaben um jeweils 15.000 Euro für die zweite bis sechste sowie um jeweils 8.000 Euro ab der siebten Wohneinheit. Bei Nichtwohngebäuden gelten Grenzen für die förderfähigen Ausgaben nach Quadratmeterzahl.

2. Weiterhin gültige Eckpunkte der Förderung für Effizienz-Einzelmaßnahmen

Zudem können weiterhin **Zuschüsse für weitere Effizienzmaßnahmen** beantragt werden, z.B. für die Dämmung der Gebäudehülle, Anlagentechnik und Heizungsoptimierung. Der **Fördersatz beträgt hier auch künftig bis zu 20%**: Der Grundfördersatz beträgt weiterhin 15%; plus ggf. 5% Bonus bei Vorliegen eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP). Die **maximal förderfähigen Ausgaben** für Effizienzmaßnahmen liegen bei **60.000 Euro pro Wohneinheit**, wenn ein individueller Sanierungsfahrplan vorliegt und bei 30.000 Euro ohne Sanierungsfahrplan.

Das bedeutet, dass – **neu** - die **Höchstgrenzen der förderfähigen Ausgaben für Heizungstausch** einerseits **und weitere Effizienzmaßnahmen** andererseits **additiv** sind. In der Summe gilt dann für ein Einfamilienhaus bzw. die erste Wohneinheit in einem **Mehrfamilienhaus eine Höchstgrenze der förderfähigen Ausgaben von 90.000 Euro**, wenn Heizungstausch **und** Effizienzmaßnahme mit individuellem Sanierungsfahrplan durchgeführt werden. Bislang betragen die maximal förderfähigen Ausgaben für alle durchgeführten Maßnahmen am Gebäude 60.000 Euro innerhalb eines Kalenderjahres.

3. Der neue Ergänzungskredit

Neu ist ein **ergänzendes Kreditangebot von bis zu 120.000 Euro** Kreditsumme pro Wohneinheit - **zinsverbilligt** für private Selbstnutzer und Selbstnutzerinnen von Wohngebäuden mit einem

zu versteuernden Haushaltsjahreseinkommen von bis zu 90.000 Euro - für den Heizungstausch und weitere Effizienzmaßnahmen. Der Ergänzungskredit ist auch für Nichtwohngebäude erhältlich. Voraussetzung für die Beantragung des Ergänzungskredit ist die Zuschusszusage der KfW oder der Zuwendungsbescheid des BAFA.

Das Angebot zinsvergünstigter Kredite mit Tilgungszuschuss für Komplettsanierungen auf Effizienzhaus-/Effizienzgebäudeniveau bleibt erhalten. Alternativ kann auch weiterhin die steuerliche Förderung nach Einkommenssteuerrecht in Anspruch genommen werden.

4. Wo und wie kann die neue Förderung beantragt werden? Was ist zu beachten?

Die Zuschüsse für den Heizungstausch können künftig bei der KfW beantragt werden. Die Investitionskostenzuschüsse für Effizienz-**Einzelmaßnahmen**, also für Maßnahmen an der Gebäudehülle, Anlagentechnik und Heizungsoptimierung, sowie für Gebäudenetze, **können beim BAFA beantragt werden**. Der Ergänzungskredit kann über die Hausbank/Geschäftsbank beantragt werden.

Zu beachten ist: Künftig ist mit der Antragstellung für die Heizungsförderung wie für sonstige Effizienzmaßnahmen (also bei KfW und BAFA) verpflichtend **ein abgeschlossener Lieferungs- oder Leistungsvertrag** mit einem Fachunternehmen vorzulegen. **Der Vertrag muss eine aufschiebende oder auflösende Bedingung enthalten, aus der das voraussichtliche Datum der Umsetzung der geplanten Maßnahme hervorgeht.** Dies ist notwendig, damit die Förderung tatsächlich für konkret geplante, umsetzungsreife Maßnahmen zur Verfügung stehen kann. Hingegen sollen keine Fördermittel durch „Vorratsanträge“ für Vorhaben blockiert werden, die u.U. nicht zügig umgesetzt werden.

Die Erteilung der zu beantragenden Förderzusage ist als **aufschiebende oder auflösende Bedingung in den Lieferungs- oder Leistungsvertrag** aufzunehmen. Das bedeutet, dass über eine entsprechende Bedingung zu vereinbaren ist, dass der Vertrag nur in Kraft tritt, wenn es zu einer Förderzusage kommt. So kann eine **bessere Planbarkeit** für die Antragsberechtigten erreicht und letztlich auch die Planungssicherheit für Handwerksbetriebe erhöht werden.

5. Ab wann greifen die neuen Förderkonditionen? Wann kann die neue Förderung beantragt werden? Welche Übergangsregelung gilt?

Der Heizungstausch kann schon jetzt **beauftragt** und der Förderantrag zu den neuen Förderkonditionen – übergangsweise und befristet - nachgereicht werden. So profitiert man bereits jetzt von den neuen Fördersätzen, die seit Veröffentlichung der BEG Einzelmaßnahmenförderrichtlinie am 29. Dezember 2023 in Kraft sind. Voraussetzung ist, dass die Bedingungen aus der Förderrichtlinie eingehalten werden. Diese Übergangsregelung ist befristet und gilt nur für Vorhaben, die bis zum 31. August 2024 begonnen werden. Der Antrag muss dann bis zum 30. November 2024 gestellt werden. Nach Ablauf dieser Übergangsregelung muss die Förderzusage wieder vor bzw. mit dem Vorhabenbeginn erfolgen. Durch die verpflichtende Aufnahme einer aufschiebenden oder auflösenden Bedingung in den Lieferungs- oder Leistungsvertrag ist diese Anforderung automatisch erfüllt, da der Vorhabenbeginn so erst durch die Förderzusage ausgelöst wird.

Die technische Antragstellung für die Heizungsförderung bei der KfW für private Selbstnutzer und Selbstnutzerinnen in Einfamilienhäusern ist voraussichtlich **ab 27. Februar 2024** möglich. Die Antragstellung für weitere Antragstellergruppen beginnt zeitlich gestaffelt im Verlauf des Jahres 2024.

Die **technische Antragstellung für sonstige Effizienzmaßnahmen** sowie Errichtung, Umbau und Erweiterung von Gebäudenetzen beim BAFA startet zum 1. Januar 2024. Für die Förderung systemischer Sanierungen (BEG WG und NWG) bleibt die Antragstellung durchgängig möglich

Leseempfehlung:

Bundesministerium für Wirtschaft- und Klimaschutz: Auf einen Blick: Die neue Förderung für den Heizungstausch

2.3 Erste Bundesimmissionsschutzverordnung: Reduzierung des Staub- und CO2 Ausstoßes von Festbrennstoffkesseln und Einzelraumöfen

Einzelraumöfen (z.B. Kachelöfen, offene Kamine) und Festbrennstoffkessel, die mit Brennstoffen wie Holz, Kohle oder anderen Feststoffen betrieben werden, müssen bestimmte Kohlenmonoxid- und Feinstaub-Grenzwerte einhalten. Die letzte **Übergangsfrist läuft am 31.12.2024** aus. Erfüllen diese Öfen diese Anforderungen nicht, müssen sie von den Eigentümern aufgerüstet (z.B. mit einem neuen Brennraumeinsatz bei Kachelöfen) oder stillgelegt werden.

2.4 CO2-Preis 2024 (BEHG)

Der Gesetzgeber hat mit dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) ein nationales CO2-Emissionshandelssystem eingeführt. Seit dem 01.01.2021 zahlen Unternehmen, die Heizöl, Erdgas, Benzin oder Diesel in den Verkehr bringen und nicht unter das Europäische Emissionshandelssystem fallen, einen Kohlendioxidpreis. Holzbrennstoffe wie Pellets oder Hackschnitzel sowie Holzkohle und Torf fallen dagegen nicht unter das Brennstoffemissionshandelsgesetz. Dieser Kohlendioxidpreis soll durch jährliche Festlegungen bis 2025 kontinuierlich steigen. Ab 2023 wird der CO2-Preis auch für die Kohleverbrennung fällig. Ab 2024 gilt dies auch für Müllverbrennung und damit für alle fossilen Brennstoffe. Die künstliche Verteuerung soll zur Reduktion von Treibhausemissionen motivieren. Das BEHG ist die gesetzliche Grundlage für das nationale Emissionshandelssystem zur Bepreisung der CO2-Emissionen aus fossilen Brennstoffen im Bereich Verkehr und Wärme. Das BEHG wurde aufgrund der akuten Situation des Ukraine-Krieges und der ohnehin exorbitanten Preissteigerungen novelliert und die Erhöhung des CO2-Preises für 2023 auf den 01.01.2024 verschoben. Neben der Verschiebung erfolgte nun eine überraschende Erhöhung. Folgende Stufen gelten nun:

Jahr	Preis
2021	25,00 € /T CO2
2022	30,00 € /T CO2
2023	30,00 € /T CO2
2024	45,00 € /T CO2
2025	55,00 € /T CO2

Entgegen den ursprünglichen Plänen **steigt** nun der **CO2-Preis** wieder **stärker** und **ab 01.01.2024** nicht wie beabsichtigt auf 35,00 € /T CO2, nun auf **45,00 € /T CO2**.

Der Anstieg des CO2-Preises hat auch Bedeutung für die Verteilung der CO2-Kosten in Mietverhältnissen. Das CO2-Kostenaufteilungsgesetz trat bereits am 01.01.2023 in Kraft.

Die ersten Abrechnungen werden nun 2024 erstellt werden. Es ist mit erheblichen Schwierigkeiten bei der Umsetzung zu rechnen. Beispielsweise, was viele nicht wissen, erfolgt die Abgrenzung zwischen Wohngebäude und Nichtwohngebäude nicht anhand des Vertrags, sondern anhand der Art des Gebäudes. Mieter können auch Erstattungsansprüche haben. Zudem drohen Sanktionen (Kürzungen) bei Nichtbeachtung.

Ein vorausgegangener Newsletter hat sich bereits mit dieser Thematik beschäftigt.

Leseempfehlung:

Newsletter 01/2023 Thema die Aufteilung des CO₂-Preises (CO₂KostAufG) / Mietrecht

2.5 Heizungscheck und hydraulischer Abgleich

Die **Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV)** schreibt für alle Gasheizungen einen Heizungscheck und zusätzlich in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen und Gaszentralheizung einen hydraulischen Abgleich vor. Die Verordnung gilt noch bis 30.09.2024 und wird am **01.10.2024** von den neuen Regelungen des **GEG** abgelöst. Ab dann müssen in Mehr-Familienhäusern mit mindestens sechs Wohnungen unabhängig vom Brennstoff alle mit Wasser als Wärmeträger betriebenen älteren Heizungen überprüft und neue Heizungsanlagen generell hydraulisch abgeglichen werden.

Es kann auf vorausgegangenen Newsletter verwiesen werden.

Leseempfehlung:

Newsletter 05/2023 Thema: EnSikuMaV und EnSimiMaV/Mietrecht

2.6 Klär- und Prüfungsordnung (KÜO)

Mit der Novelle des GEG werden auch die Aufgaben des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegermeisters erweitert und als gebührentatbeständig in die Kehr- und Prüfungsordnung (KÜO) übernommen. Die Bevollmächtigten müssen zukünftig die Anforderungen an die Nutzung von Biomasse und Wasserstoff, die Einhaltung der 65% erneuerbare Energieanforderungen, sowie die Einhaltung der Anforderungen an den Einbau von Wärmepumpen/oder Solarthermie – Hybridheizungen überprüfen.

Dafür werden Arbeitswerte von 8 bis 10 aufgerufen, was zu Kosten von 9,60 € bis 12,00 € führt, wenn die Überprüfung im Rahmen einer Feuerstättenschau stattfindet.

Im Ergebnis, weiterer Verwaltungsaufwand und Kosten.

2.7 Balkonkraftwerke (geplante Regelung zu § 20 WEG und § 554 BGB)

Nach einem Referentenentwurf des Justizministerium sollen Mieter und Wohnungseigentümer künftig einen Rechtsanspruch darauf haben, Steckersolargeräte (sog. umgangssprachliche Balkonkraftwerke) auf eigene Kosten und Gefahr installieren zu dürfen.

Derartige baulichen Maßnahmen, die der Stromerzeugung dienen, sollen künftig **privilegierte Maßnahmen** im Sinne von § 20 Abs. 2 WEG bzw. § 554 BGB werden, bei der die Wohnungseigentümer bzw. der Vermieter nur noch über das „Wie“ (z.B. die Ausführung) nicht mehr aber über das „Ob“ entscheiden kann.

Damit sollen ähnlich den E-Ladesäulen nun auch die Steckersolargeräte kraft Gesetz privilegiert werden.

Die Änderungen des WEG und des BGB wurden am 13.09.2023 durch Kabinettsbeschluss angenommen. Am 18.01.2024 hat der Bundestag in erster Lesung den Gesetzentwurf beraten. Eine Expertenanhörung im Rechtsausschuss des Bundestages fand am 19.02.2024 statt. Der Bundesrat hat sich bislang dagegen ausgesprochen und verlangt zusätzlich die Privilegierung von PV-Anlagen insgesamt sowie einer mit Strom betriebenen Wärmeversorgung.

Die Regelung ist daher noch nicht in Kraft getreten.

In Zusammenhang mit E-Mobilität und Mietrecht darf ebenfalls auf einen vorangegangenen Newsletter verwiesen werden, der die vergleichbaren Probleme darstellt. Der Gesetzgeber stellt sich nun eine ähnliche Regelung auch für Steckersolargeräte vor. Die Entwicklung bleibt abzuwarten.

Leseempfehlung:

Newsletter 06/2022 Thema: E-Mobilität und Mietrecht/Mietrecht

2.8 EPBD (= Energy Performance of Buildings Directive) (geplant)

Auf nationaler Ebene hat das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu kontroversen Debatten und starken Belastungen für die Gebäudeeigentümer geführt. Dieses landläufig als „Heizungsgesetz“ bekannt gewordene Instrument zur Erreichung der sich selbst gegebenen Klimaziele belastet Vermieter und Mieter. Unabhängig davon drohen weitere Belastungen für Eigentümer, aber auch Vermieter und Mieter auf EU-Ebene.

Hintergrund „Green Deal“

Im Zuge des „**Green Deal**“ beabsichtigt man, auf EU-Ebene eine deutliche Verschärfung der energetischen Vorschriften für Gebäude. Dazu soll die Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (**EPBD** = Energy Performance of Buildings Directive) verschärft werden.

Ziel der EPBD ist es, den Gebäudebestand in Europa **bis 2050** zu dekarbonisieren/klimaneutral zu machen. Dies soll für sämtliche öffentliche und nicht öffentliche Gebäude gelten, was etwa 35 Mio. Gebäude in der EU betrifft.

Einer der kontroversesten Punkte der EPBD-Novelle war die Einführung von Mindestenergiestandards (**MEPS**), Minimum Energy Performance Standards.

Im Ausgangspunkt hätte dies bedeutet, dass bis 2033 fast 45 % der Wohngebäude in Deutschland saniert werden müssen.

Derzeit läuft noch das Abstimmungsverfahren zwischen der EU-Kommission, dem Rat der EU und dem EU-Parlament. In diesem **Trilog-Verfahren** hat man sich nun auf eine abgeschwächte Variante geeinigt. Ein **Sanierungszwang** auf EU-Ebene ist **entfallen** bezüglich **Wohngebäude**. Bei **Nichtwohngebäuden** gibt es eine **Sanierungspflicht**.

In diesem Trilog-Verfahren wurde am 7. Dezember 2023 eine vorläufige politische Einigung erzielt, die glücklicherweise erhebliche Abschwächungen gegenüber den ursprünglichen Plänen beinhaltet. Diese vorläufige Einigung muss nun noch vom Europäischen Parlament und vom Rat förmlich angenommen werden, bevor die neuen Rechtsvorschriften im Amtsblatt der Europäischen Union veröffentlicht werden und in Kraft treten. Das Vorhaben hat im Ausschuss für Industrie, Forschung und Energie vom 16. Januar 2024 das Trilog-Ergebnis für die EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie mit 38 Stimmen dafür (bei 20 Gegenstimmen und 6 Enthaltungen) bestätigt. Damit hat die beabsichtigte Regelung eine weitere Hürde genommen. Es ist mit einem Inkrafttreten der Regelungen im Hinblick auf die Mehrheitsverhältnisse im EU-Parlament zu rechnen.

Hier ist ein eigenständiger Newsletter geplant, um die Regelungen eher darzustellen und ihre Auswirkungen auf das Immobilienrecht. Die Entwicklung bleibt abzuwarten.

Leseempfehlung:

Bitte den künftigen Newsletter 03/2024 lesen, der sich näher mit dem „EPBD“ beschäftigen wird.

2.9 Degressive Gebäudeabschreibung (geplant):

Die Abschreibung soll für Projekte gelten, die ab dem 1.10.2023 und vor dem 30.9.2029 begonnen wurden beziehungsweise werden. Der Bundestag hatte das Gesetz am 17.11.2023 mit den Stimmen der Ampel-Koalition verabschiedet. Die Mehrheit der Länderkammer stimmte dafür, den Vermittlungsausschuss von Bundestag und Bundesrat einzuschalten. Dieser hat sich am 21.02.2024 mit dem Gesetz befasst und zahlreiche Änderungen vorgenommen.

Diese Version wurde vom Bundestag am 23.02.2024 bestätigt. Der Bundesrat soll sich am 22.03.2024 damit beschäftigen.

Gesetzentwurf der Bundesregierung zum Wachstumschancengesetz (Stand 2.10.2023 – ursprüngliche Fassung!)

Degressive AfA – die Konditionen im Überblick

Das sind die Konditionen der befristeten degressiven AfA, so wie es der Gesetzentwurf für einen neuen § 7 Abs. 5a EStG vorsieht:

- Die degressive AfA wird ausschließlich für neu gebaute oder für Wohngebäude und Wohnungen ermöglicht.
- Der Baubeginn des Wohngebäudes muss zwischen dem 1.10.2023 und dem 30.9.2029 liegen.
- Beim Kauf einer Immobilie muss der Vertrag zwischen dem 1.10.2023 und dem 30.9.2029 rechtswirksam geschlossen werden. Die Immobilie muss bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung erworben werden.
- Im ersten Jahr können sechs Prozent der Investitionskosten steuerlich geltend gemacht werden, in den folgenden Jahren jeweils sechs Prozent des Restwertes.
- Es gibt ein Wahlrecht zur linearen AfA nach § 7 Abs. 4 EStG zu wechseln.
- Solange die degressive AfA vorgenommen wird, sind Absetzungen für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzungen nicht zulässig. Soweit die eintreten, kann zur linearen AfA gewechselt werden.
- Beispielrechnung: Bei 400.000 Euro Investitionskosten sind es im ersten Jahr 24.000 Euro (sechs Prozent von 400.000), im zweiten Jahr 22.560 Euro (400.000 Euro abzüglich der 24.000 Euro vom ersten Jahr = 376.000 Euro Restwert).
- Die degressive AfA kann für alle Wohngebäude, die in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder des Europäischen Wirtschaftsraumes belegen sind, in Anspruch genommen werden.

Die Entwicklung bleibt abzuwarten, ob und wie eine degressive AfA kommt.

2.10 TKG Novelle und Änderung Betriebskostenverordnung

Nebenkostenprivileg

Das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz legt fest, dass die Kosten für TV-Kabelverträge, die vom Vermieter abgeschlossen worden sind, künftig nicht mehr wie bisher im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umgelegt werden dürfen. Das so genannte „Nebenkostenprivileg“ entfällt.

Mit dem Inkrafttreten der TKG-Novelle am 01.12.2021 entfällt diese Umlagefähigkeit von Kosten für Hausverteilnetze, die nach diesem Stichtag gebaut oder fertiggestellt werden. Für Bestandsimmobilien gilt eine Übergangsfrist. **Ab dem 01.07.2024 können die TV-Kosten nicht mehr wie bisher auf den Mieter im Rahmen der Betriebskosten umgelegt werden.** Diese können dann selbst bestimmen, welchen Anbieter sie haben wollen – oder ob sie ganz verzichten.

Aus dem Nebenkostenprivileg ergaben sich bisher Vor- und Nachteile für den Mieter.

Vorteil:

Da die Vermieter für ihre Sammelverträge oft günstigere Konditionen vom Anbieter erhalten als ein einzelner Mieter, sparte der Mieter so monatlich einige Euro bei den Kabelgebühren. Das war vor allem früher vorteilhaft, als es noch keine Alternativen zum Kabelanschluss gab.

Nachteil:

Der Mieter hat aber inzwischen die Wahl, ob er z. B. digitales Fernsehen über das Internet beziehen möchte oder via Satellitenschüssel. Will der Mieter auf einen dieser alternativen Übertragungswege wechseln, kann er das zwar tun, muss aber dennoch die Kabelgebühren über die Betriebskosten gemäß Mietvertrag zusätzlich weiterbezahlen. Damit zahlt der Mieter also doppelt für den Fernsehempfang, obwohl er einen davon gar nicht nutzen möchte. Durch die Streichung des Nebenkostenprivilegs soll diese Doppelbelastung der Mieter unterbunden werden.

Dieses Nebenkostenprivileg war nicht unumstritten. Der BGH hat kürzlich entschieden, dass Vermieter die Gebühren für den Kabel-TV-Abschluss vorläufig weiter auf ihren Mieter umlegen und über die Betriebskosten abrechnen können, wenn das im Mietvertrag geregelt ist¹.

Die Auswirkungen der Entscheidung sind aber letztlich aufgrund der geschilderten gesetzlichen Änderung nur von kurzer Dauer. Spätestens mit Ablauf der Übergangsfrist Ende Juni 2024, können diese Kosten nicht mehr auf alle Mieter umgelegt werden.

Im Gegenzug erhalten Eigentümer ein Sonderkündigungsrecht des TV-Bezugsvertrages, mit dem der Vertrag bis Ende Juni 2024 gekündigt werden kann. Das Sonderkündigungsrecht ist in § 230 Abs. 5 TKG geregelt. Danach kann jede Partei eine vor dem 01.12.2021 geschlossenen Gestattungsvertrag wegen der Beschränkung der Umlagefähigkeit nach § 2 Satz 1 Nr. 15a und b BetrKV frühestens mit Wirkung ab dem 1. Juli 2024 ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, soweit die Parteien für diesen Fall nichts anderes vereinbart haben. Die Kündigung berechtigt den anderen Teil nicht zum Schadensersatz.

¹ BGH, Urteil vom 18.11.2021 – Az.: I ZR 106/20

Mieter können umgekehrt ab dem **01.07.2024** gegenüber dem **Vermieter einseitig die Beendigung der Inanspruchnahme der Telekommunikationsdienstleistungen erklären**, wenn das Mietverhältnis länger als 24 Monate bestand, vgl. §§ 71, Abs. 2 Satz 3, 56 Abs. 3 TKG i.V.m. § 230 Abs. 4 TKG. Der Vermieter kann dann das Nutzungsentgelt für eine nicht zum Gebäude gehörende Antenne einschließlich der Urheberrechtsgebühren für die Signalweiterleitung oder der Kabelgebühren nicht mehr im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umlegen.

Glasfasernetzinfrastruktur

Mit dem Gesetz gleichfalls forciert werden soll der Ausbau einer modernen gebäudeinternen Glasfasernetzinfrastruktur. Sofern ein Vermieter neue Glasfaserleitungen verlegen lässt, kann er seinem Mieter ein „Bereitstellungsentgelt“ berechnen. Der Umlagebetrag wird gemäß § 72 Abs. 2 TKG auf maximal 60,00 €/Jahr und Wohnung begrenzt und soll zeitlich befristet gelten (regelmäßig bis 5 Jahre, höchstens 9 Jahre). Die Summe der Gesamtkosten darf höchstens 540,00 € pro Wohneinheit betragen (bei 9 Jahren).

Die Betriebskostenverordnung, die künftig den Verträgen beizufügen ist, enthält nur eine punktuelle Änderung in § 2 Nr. 15 BetrKV. Dort werden die verschiedenen Arten der medialen Versorgung des Mietobjekts geregelt.

§ 2 Nr. 15a BetrKV regelt das so genannte „Antennenfernsehen“, § 2 Nr. 15b BetrKV betrifft das so genannte „Kabelfernsehen“. Das dafür in der Vorschrift verwendete Merkmal „Breitbandnetz“ ist kein legal definierter Begriff. Er bezeichnet die in den 70er Jahren begonnenen Infrastrukturmaßnahmen, die Gebäude über Breitbandkabel an die Fernsehversorgung anzuschließen.

Die beiden Regelungen in § 2 Nr. 15a und 15b BetrKV sind nur auf Altanlagen anzuwenden. Dies sind solche, die vor dem 01.12.2021 errichtet wurden.

Bei Neuanlagen richtet sich die Umlage von Telekommunikationskosten allein nach § 2 Nr. 15c BetrKV.

Der neue § 2 Nr. 15c BetrKV regelt die gebäudeinterne Glasfaserverteilungsanlage. Zu den Betriebskosten gehört neben dem Betriebsstrom ein Bereitstellungsentgelt gem. § 72 Abs. 1 TKG. Voraussetzung ist dabei, dass die Verteileranlage mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität verbunden ist und der Mieter seinen Anbieter frei wählen kann. Auch wenn der Wortlaut dieses Ergebnis nicht zwingend vorgibt, ist es erforderlich, dass der Anschluss vom Netzabschluss im Mietobjekt bis an das öffentliche Netz gebäudeseitig ausschließlich mit Glasfaserkomponenten erfolgt.

Der § 72 TKG regelt ein Glasfaserbereitstellungsentgelt auf Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Betreiber eines öffentlichen Telekommunikationsnetzes, der ein Gebäude erstmalig mit einer Glasfaser-Netzinfrastruktur ausstattet, und dem Eigentümer des Grundstücks. Bei Vorliegen der Voraussetzungen kann ein Eigentümer, der zugleich Vermieter ist, das Entgelt als Betriebskosten auf den Mieter umlegen. Dies soll einen Anreiz zum Ausbau der Gebäudeinfrastruktur mit Glasfaser setzen und soll damit die Verfügbarkeit von zukunftsfähigen Breitbandanschlüssen stärken. Auch die Wahlfreiheit des Endnutzers bei der Auswahl seines Anbieters von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten soll damit gefördert werden.

Ein vergangener Newsletter hat sich bereits mit dieser Thematik befasst

Leseempfehlung:

Newsletter 11/2021 Thema: Die TKG Novelle und Änderung der Betriebskostenverordnung/Mietrecht

2.11 Betriebskostenverordnung/Heizkostenverordnung 2024

Am 01.01.2024 trat das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft, besser bekannt unter dem Begriff „Heizungsgesetz“. Das Gesetzgebungsverfahren war stark medial begleitet. Es führte zu heftigen gesellschaftlichen und politischen Reaktionen. Dabei stand allein im Fokus die Pflicht zum „Heizungsaustausch“. Weniger Beachtung fanden die mietrechtlichen Aspekte des Gesetzes. Die „GEG-Reform“ führte auch zu Folgeänderungen im Mietrecht, so unter anderem in der Betriebskostenverordnung und der Heizkostenverordnung. Das Gesetz hat auch Auswirkungen auf die Heizkostenverordnung, die zeitlich verzögert erst am 01.10.2024 in Kraft treten.

Nachfolgend werden die Änderungen und deren praktischen Auswirkungen dargestellt.

Einer unserer nächsten Newsletter wird sich mit dieser Thematik und deren Auswirkungen näher darstellen.

Leseempfehlung:

Bitte den künftigen Newsletter 02/2024 lesen, der sich näher mit der „Betriebskostenverordnung/Heizkostenverordnung 2024“ beschäftigen wird.

2.12 Die Heizkostenverordnung 2021

Es soll im Rahmen dieser Darstellung auch noch an die etwas älteren Änderungen der Heizkostenverordnung vom 01.12.2021 erinnert werden. Sie enthält sowohl für die Geschäftsraummiete, als auch die Wohnraummiete einige wichtige Änderungen. Die Heizkostennovelle setzt dabei bereits Vorgaben der EU-Energieeffizienzrichtlinie (EED) vom 11.12.2018 um.

Dabei müssen Eigentümer beachten, dass **Heizkostenverteiler neu auszustatten** sind. Es geht hier um die **Fernablesbarkeit von Messgeräten** und der Möglichkeit der **stetigen Information** der Nutzer. Wir verweisen auf nachfolgende chronologische Darstellung der Fristen:

Chronologische Darstellung der Fristen				
§ 5 (2) HeizkostenV	§ 6a (1) Nr. 1 HeizkostenV	§ 6a (1) Nr. 2 HeizkostenV	§ 5 (2) S. 3 HeizkostenV	§ 5 (3) HeizkostenV
ab 01.12.2021	ab 01.12.2021	ab 01.01.2022	ab 01.12.2022	bis 31.12.2026
Bei Neuausstattungen dürfen nur noch fernauslesbare Zähler und Heizkostenverteiler verbaut werden.	Abrechnungszeiträume, die ab 01.12.2021 beginnen, müssen mit der Jahresabrechnung erstmals zweimal im Jahr Verbraucherinformationen geben.	Monatliche Verbrauchsinformationen für Hausbewohner werden zur Pflicht bei Liegenschaften mit Fernauslesung.	Es darf nur noch Technik eingebaut werden, die interoperabel und für bis dahin bereits installierte fernauslesbare Ausstattung gilt (Übergangsfrist bis 31.12.2031) und an ein Smart-Meter-Gateway (SMGW) angebunden werden kann.	Fernauslesbare Messausstattung wird allgemein zur Pflicht. Bis spätestens Ende 2026 muss die gesamte Messtechnik auf Funk umgerüstet werden.

Sofern eine Neuausstattung geplant ist, oder demnächst bevorsteht, sollten die technischen Anforderungen beachtet werden. Die Heizkostenverordnung sieht nämlich Sanktionen vor, wenn die Regelungen nicht eingehalten werden.

	<u>Nicht fernablesbare</u> Geräte zur Verbrauchserfassung	<u>Fernablesbare</u> Geräte zur Verbrauchserfassung	<u>Interoperable fernablesbare</u> Geräte zur Verbrauchserfassung
Installationspflicht	Bereits installierte Geräte können bis zum 31. Dezember 2026 verwendet werden, sofern nicht mehr als ein Gerät pro Wohneinheit ersetzt oder ergänzt wird.	Neu installierte Geräte müssen fernablesbar sein. Fernablesbare Geräte, die nicht interoperabel sind, müssen bis zum 31. Dezember 2031 durch interoperable Geräte ersetzt werden.	Ein Jahr nach Inkrafttreten dieser Regelungen müssen fernablesbare Geräte auch interoperabel und an ein Smart-Meter-Gateway anschließbar sein sowie den Stand der Technik erfüllen.
Verbrauchs- informationen	nicht erforderlich	zwei Mal jährlich; ab dem 1. Januar 2022 monatlich.	monatlich

Abrechnungsinformationen mit der Jahresabrechnung	erforderlich	erforderlich	erforderlich
--	--------------	--------------	--------------

Eines unserer vergangen Newsletter hat sich bereits mit dieser Thematik eingehend beschäftigt.

Leseempfehlung:
Newsletter 10/2021 Thema: Neue Heizkostenverordnung 2021/Mietrecht

3. Zusammenfassung:

Das Jahr 2024 birgt eine Reihe von Änderungen und Neuerungen. Teilweise handelt es sich tatsächlich um neue Gesetzgebungsvorhaben, sowohl auf nationaler als auch auf EU Ebene. Teilweise sind diese schon in Kraft bzw. werden in Kraft treten. Es gibt aber auch einige schon ältere Regelungen, die man als Beteiligter im Immobilienrecht nicht übersehen sollte. Eine Reihe von Übergangsfristen laufen ab oder werden demnächst ablaufen.

Die klimapolitische Zielsetzung sowohl auf EU-Ebene als auch auf nationaler Ebene hat erhebliche Auswirkungen auf das Immobilienrecht, den einzelnen Eigentümer, Vermieter und Mieter, ebenso wie auf Wohnungseigentümergeinschaften. Es gilt sich rechtzeitig zu informieren.

Die Zusammenfassung für 2024 zeigt, dass wir bestrebt sind, möglichst frühzeitig unsere Leser über Entwicklungen im Immobilienrecht zu informieren. Damit dieser Newsletter nicht ausufert, haben wir uns erlaubt, zur Meidung von Wiederholungen, auf die vergangen Newsletter zu verweisen, in denen Sie ohne weiteres vertiefende Informationen finden.

Ihr
Dr. Stangl

