



Liebe Kolleginnen, liebe Kollegen,

herzlich Willkommen in der ersten Ausgabe der IMR im Jahr 2024 !

Ein turbulentes Jahr ist zu Ende gegangen und viele Unsicherheiten und Sorgen zum Weltgeschehen werden uns auch im neuen Jahr begleiten. Die Wende zum Guten bleibt unsere Hoffnung und Motivation.

Die Gesetzgebung hat für uns erneut eine Reihe durchaus sehr bedeutsamer Änderungen vorgesehen, die unseren Einsatz erfordern werden.

Zu nennen ist zunächst die GEG-Novelle, die auch Änderungen im Betriebskostenrecht und bei den Modernisierungsmaßnahmen (neu Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nr. 1 a BGB) sowie den nachfolgenden Mieterhöhungen (u. a. komplett neue Mieterhöhungsmöglichkeit nach § 559e BGB und Änderungen bei den Kappungsgrenzen in § 559 Abs. 3a BGB) mit sich bringt. § 2 Nr. 4a BKVO wird hinsichtlich des „zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stromes“ ergänzt. Dieselbe Ergänzung gilt für § 7 Abs. 2 HKVO. Daneben gibt es Umrüstungspflichten für die zukünftige verbrauchsabhängige Abrechnung von mit Wärmepumpen beheizten Gebäuden, die aus der bisherigen Privilegierung des § 11 Abs. 1 Nr. 3a HKVO herausfallen. In der Folge sind möglicherweise auch Umstellungen der Mietzinsstruktur nach dem neuen § 12 Abs. 3 HKVO erforderlich.

In der Praxis nicht zu vernachlässigen sind auch die fristgebundenen Vorgaben zur Überprüfung von Heizungsanlagen in den §§ 60b, 60c GEG und die aus § 71n GEG resultierenden Handlungspflichten für WEG-Verwalter, die bereits zum 31.12. 2024 erfüllt sein müssen.

Für die Erneuerung von Heizungsanlagen gilt es zu beachten, dass ungeachtet des erst mit Ablauf der Übergangsfristen des § 71 Abs. 8 GEG bzw. dem Vorliegen der kommunalen Wärmeplanung eintretenden verpflichtenden Einsatzes von erneuerbaren Energien bei (noch fossilen) Einbauten in der Übergangsphase gem. § 71 Abs. 9 GEG bereits zum 01.01.2029 eine Aufrüstungspflicht für solche Heizungsanlagen eintritt. Dies ist in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht bedeutsam.

Wer zügig die Heizung erneuern will, sollte evtl. überlegen, noch die endgültigen Regelungen zur Förderung nach dem BEG bzw. dem angedachten speziellen Heizungsförderungsprogramm (auch im Hinblick auf die Anwendung des § 559e BGB) abzuwarten. Die Verabschiedung des Haushaltes 2024 im Januar wird hierzu voraussichtlich Aufschluss bringen.

Für die Heizkostenabrechnungen ist zukünftig die Aufteilung des CO₂-Preises zwischen Vermieter und Mieter in der Praxis umzusetzen. Hier wird eine Klärung vieler Detailfragen in der Rechtsprechung notwendig werden.

Nicht zuletzt ist auch ein Blick auf die bevorstehende Novelle der europäischen Gebäuderichtlinie zu werfen. Hier drohte zunächst ein dramatisches wirtschaftliches Risiko für Eigentümer von „Worst-Performern“ mit individuellen Sanierungspflichten zur Verbesserung der Energieeffizienzklasse des Gebäudes. Mit der am 07.12.2023 erlangten Einigung zwischen dem Parlament und dem Europäischen Ratist zumindest diese Pflicht entfallen. Dennoch sind erhebliche Einsparungen für den CO₂-Ausstoß von Gebäuden bis 2030 bzw. 2035 vorgesehen, die zwar nun im Durchschnitt des gesamten Gebäudestandes erzielt werden dürfen, letztlich aber doch durch Maßnahmen an oder in Gebäuden erreicht werden müssen. Die Umsetzung im nationalen Recht ist noch unklar, es sind aber weitere Vorgaben und Eingriffe zu erwarten. Zudem wird die neue Gebäuderichtlinie den Ausstieg aus fossiler Beheizung bereits Ende 2040, eine Solarpflicht sowie eine Sanierungspflicht für Nichtwohngebäude vorsehen.

Für Nachschub an gesetzlichen Regelungen ist also gesorgt.

Ich wünsche Ihnen und Ihren Familien ein gesundes, glückliches und erfolgreiches neues Jahr und hoffe wie immer an dieser Stelle auf ein munteres Wiedersehen bei einer der vielen Veranstaltungen, die die ARGE in diesem Jahr vorgesehen hat: Karlsruher Immobilienrechtstag am 19.04.2024, DAT-Frühjahrstagung in Bielefeld am 07.06.2024, Herbsttagung in Mainz vom 26. bis 28.09.2024, Abrechnungstag am 05.12.2024 (online)

Seien Sie herzlich begrüßt aus Berlin,

Ihre Beate Heilmann