FORUM WOHNEN HEUTE

Infoveranstaltung mit Kai Recklies

Was ändert sich für Mieter und Eigentümer?

Von Gaspreisbremse bis Wohngeldreform

SEEGER
Gutes Wohnen zwischen Karlsruhe und Bruchsal

Volksbank Bruchsal-Bretten

I. E-Mobilität

I. E-Mobilität

Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) zur WEG-Reform 2020 heißt mit vollem Namen „**Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften**“ und brachte erhebliche Veränderungen des Wohnungseigentumsgesetzes wie auch des Mietrechts mit sich.

Wohnungseigentümer und Mieter, die den Ausbau einer privaten Ladestation für E-Autos planen, können dies nun leichter realisieren. Das Gesetz trat zum 01.12.2020 in Kraft.

Sinn und Zweck des WEMoG nach Vorstellung des Gesetzgebers ist es nicht zuletzt, den Ausbau der Elektromobilität zu fördern.

Zum anderen sollte eine effizientere Verwaltung von Wohnungseigentümergemeinschaften ermöglicht werden.

I. E-Mobilität

§ 20 WEG Bauliche Veränderungen (seit 01.12.2020)

(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die
1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung,
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
3. dem Einbruchsschutz und
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen.

Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

I. E-Mobilität

Für die Kosten und Nutzungen einer Maßnahme gem. § 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG gilt, wie auch für die übrigen privilegierten Maßnahmen, § 21 Abs. 1 WEG. Demnach sind die Kosten alleine von dem/den Bauwilligen zu tragen und zwar unabhängig davon, ob eine Gestattung vorliegt oder die Gemeinschaft beschließt, diese in Eigenregie auszuführen.

Im Gegenzug gebühren auch nur dem/den Bauwilligen die Nutzungen, soweit eine exklusive Nutzung möglich ist. Die Kosten umfassen die Baukosten selbst sowie alle Folgekosten für Betrieb, Erhaltung und Verwaltung. Sie gehen auf einen eventuellen Rechtsnachfolger über.

Wird einem Eigentümer die Durchführung der Maßnahme in Eigenregie gestattet, hat er die Kosten unmittelbar zu tragen. Wird die Maßnahme von der Gemeinschaft ausgeführt, hat diese zunächst die Kosten gegenüber dem Auftragnehmer aufzubringen. Sie kann jedoch die voraussichtlichen Kosten von dem/den Bauwilligen als Vorschuss einfordern.

I. E-Mobilität

Für die Kosten und Nutzungen einer Maßnahme gem. § 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG gilt, wie auch für die übrigen privilegierten Maßnahmen, § 21 Abs. 1 WEG. Demnach sind die Kosten alleine von dem/den Bauwilligen zu tragen und zwar unabhängig davon, ob eine Gestattung vorliegt oder die Gemeinschaft beschließt, diese in Eigenregie auszuführen.

Im Gegenzug gebühren auch nur dem/den Bauwilligen die Nutzungen, soweit eine exklusive Nutzung möglich ist. Die Kosten umfassen die Baukosten selbst sowie alle Folgekosten für Betrieb, Erhaltung und Verwaltung. Sie gehen auf einen eventuellen Rechtsnachfolger über.

Wird einem Eigentümer die Durchführung der Maßnahme in Eigenregie gestattet, hat er die Kosten unmittelbar zu tragen. Wird die Maßnahme von der Gemeinschaft ausgeführt, hat diese zunächst die Kosten gegenüber dem Auftragnehmer aufzubringen. Sie kann jedoch die voraussichtlichen Kosten von dem/den Bauwilligen als Vorschuss einfordern.

I. E-Mobilität

Mieter haben mit der Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes und der Modernisierung des Mietrechts einen Rechtsanspruch gegen ihren Vermieter auf das Einrichten einer Ladestation (§ 554 BGB) auf eigene Kosten erhalten. Vermieter müssen dann den Anspruch ihrer Mieter gegenüber der WEG durchsetzen.

§ 554 Barriereereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz

(1) Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchsschutz dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 BGB gilt entsprechend.

(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

I. E-Mobilität

Zustimmungspflicht des Vermieters (§ 554 Abs. 1 S. 1 BGB)

Die neu eingefügte Passage betreffend die E-Mobilität, die der Erreichung der Klimaziele dient, betrifft bauliche Veränderungen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen, worunter insbes. Fahrzeuge i.S.d. § 2 Nr. 1 EmoG zählen, daneben aber bspw. auch elektrisch betriebene Zweiräder und spezielle Elektromobile für Gehbehinderte, die nicht unter den Anwendungsbereich des EmoG fallen (BT-Drs. 19/18791, 87).

Dabei ist nicht nur die erstmalige Einrichtung der Infrastruktur, sondern auch auf Verbesserung oder Erhaltung einer bereits vorhandenen Infrastruktur gerichtete Maßnahmen vom Anwendungsbereich umfasst.

I. E-Mobilität

Zustimmungspflicht des Vermieters (§ 554 Abs. 1 S. 1 BGB)

Hierunter fallen alle baulichen Maßnahmen, die es dem Mieter ermöglichen, Strom in die Fahrzeuge ein- oder auszuspeisen, worunter primär die Installation einer entsprechenden Lademöglichkeit – etwa in Gestalt einer Wallbox – zählt. Mitumfasst sind aber auch die Verlegung von Stromleitungen und sonstigen Leitungen oder Änderungen an der Infrastruktur, die für den Betrieb eines entsprechenden Anschlusses erforderlich sind. Dies betrifft bspw. Veränderungen von Zählerschränken oder die kommunikative Anbinddung an ein intelligentes Messsystem.

I. E-Mobilität

Interessenabwägung (§ 554 Abs. 1 S. 2 BGB)

Auf Vermieterseite werden vorrangig die **Substanzeingriffe in den Baukörper** und dessen **Auswirkungen auf das Gebäude** sowie die **Möglichkeit des Rückbaus** zu würdigen sein (Erhaltungsinteresse). Außerdem ist von Bedeutung der Umfang und die Erforderlichkeit der Maßnahme sowie die Dauer der Bauzeit und ihre bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit. Weiterhin sind das Ausmaß der **Beeinträchtigung der Mitmieter** während der Bauzeit, die durch die Maßnahme selbst bedingten Einschränkungen der Nutzbarkeit des Wohnhauses für die Mieter sowie mögliche Haftungsrisiken für den Vermieter, etwa aufgrund der ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht zu berücksichtigen.

Unter Umständen braucht dem Mieter in diesen Fällen die Zustimmung aber nur unter Auflagen erteilt werden. In die Abwägung kann auch die Erwägung einfließen, dass der Mieter ein dem Vermieter entstehendes Haftungsrisiko durch Abschluss einer Versicherung begrenzen kann.

I. E-Mobilität

Interessenabwägung (§ 554 Abs. 1 S. 2 BGB)

Auf Seiten des Mieters muss jeweils sein berechtigtes Interesse an der Durchführung der Maßnahmen gewürdigt und im Verhältnis zu den Interessen des Vermieters gewichtet werden. Im Bereich der Elektromobilität soll nach dem Willen des Gesetzgebers zu Gunsten des Mieters auch den **Belangen des Klima- und Umweltschutzes** und den durch die E-Mobilität eintretenden **Verbesserungen bei Treibhausgasen und Schadstoffemissionen** Rechnung getragen werden (BT-Drs. 19/18791, 89). Damit dürfte in einer Vielzahl denkbarer Fälle dem Erhaltungsinteresse des Vermieters ein kaum oder gar nicht zu überwindendes Interesse auf der Mieterseite entgegengesetzt sein, da dies über den konkreten Einzelfall hinausgehende Wirkung auf die Umwelt mit in die Abwägung einbezieht. **Eine Versagung der Einrichtung einer Ladeeinrichtung dürfte damit grds. nicht in Betracht kommen**.

I. E-Mobilität

Bei Eingriffen in das Stromnetz bzw. die Stromversorgung des Anwesens ist grds. die Durchführung der Arbeiten durch eine **Fachfirma** zu fordern. Dies gilt gerade bei der Versorgung von Ladeplätzen – insbesondere in Tiefgaragen –, denn hierdurch können haushaltsübliche Leitungen, Sicherungen und Anschlüsse überlastet werden.

Ferner sind – je nach individueller Gebäudesituation – teilweise erhebliche Strecken zur zentralen Messeinrichtung für die Wohnung mittels Stromkabeln zu überwinden. Gerade in diesen Fällen ist die ausreichend detaillierte Information des Vermieters durch den Mieter erforderlich, um diesen in die Lage zu versetzen, die Auswirkungen der Maßnahme auf die Gesamtstromversorgung ermessen zu können.

I. E-Mobilität

Rechtsprechung zur Interessenabwägung

Mit Urteil vom 23.06.2022 hat das LG München I nun einem Mieter antragsgemäß einen Duldungsanspruch auf Herstellung von Ladeinfrastruktur für ein „Elektro-/Hybridfahrzeug“ in einer Tiefgarage zugebilligt, die zum Objekt mit ca. 200 Mietwohnungen gehört. Und nicht nur das, der Mieter darf auch noch den ausführenden Fachunternehmer bestimmen, also gleich in Eigenregie loslegen.

Das Mieterprojekt sei (elektro-)technisch derzeit noch ohne Weiteres umsetzbar, das ausgewählte Fachunternehmen „ohnehin im Haus“. Die Zahl der höchstmöglichen „E-Stellplätze“ sei noch nicht erreicht und das vorhandene Leitungsnetz brauche nicht erst durch die Stadtwerke ertüchtigt zu werden mit der Folge, dass die Stadtwerke die Ladeinfrastruktur gegen Nutzungsentgelt bereitstellten, das sich die Mietpartei nun erspart. Der Einwand der Vermieterin, sie wolle alle Mieter im Objekt gleich behandeln (können) und nicht einzelne „Frühstarter“ privilegieren, verfing nicht.

I. E-Mobilität

Rechtsprechung zur Interessenabwägung

In technischer Hinsicht wird sich, den landgerichtlichen Ansatz fortdenkend, ein – möglicherweise auch Nachsteuerungsaufwand auslösendes – „Patchwork“ erweisen, das mit zunehmendem Ausbau von E-Ladepunkten an der vorhandenen Leitungskapazität scheitern wird, jedenfalls aber das Zwischenschalten eines intelligenten Lastmanagementsystems erfordert, sobald nicht alle E-Mobilisten gleichzeitig mit voller Leistung laden können.

Nachfolgende Mieter werden sich vor ein finanzielles Abenteuer gestellt sehen, wenn – auf ihre Kosten bzw. über ein an die Stadtwerke zu zahlendes Nutzungsentgelt – die elektrische Infrastruktur ertüchtigt werden muss, während die ersten vergleichsweise kostengünstig eine Lademöglichkeit erhalten haben.

I. E-Mobilität

Sicherheitsleistung (§ 554 Abs. 1 S. 3 BGB)

Die Parteien können im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung die Gestellung einer Sicherheitsleistung vereinbaren. Damit soll sichergestellt werden, dass die Kosten des Rückbaus gedeckt sind, womit sich auch die Höhe der Sicherheit hiernach bestimmt. Wird die Sicherheit geleistet, entfällt das auf Seiten des Vermieters zu berücksichtigende Rückbau(kosten)interesse, sodass die Abwägung einfacher zu Gunsten des Mieters ausfallen kann.

I. E-Mobilität

Sicherheitsleistung (§ 554 Abs. 1 S. 3 BGB)

Auf eine bestimmte Art der Sicherheit hat der Vermieter keinen Anspruch. Wenn die Parteien keine ausdrückliche Fälligkeitsvereinbarung getroffen haben, ist die Sicherheit (ungeteilt) in voller Höhe vor Beginn der Maßnahme an zu leisten. Die Sicherheit ist vom Gesetz der Höhe nach nicht begrenzt worden; sie muss aber **angemessen** sein. Der Begriff der Angemessenheit bezieht sich sowohl auf die Art als auch auf die Höhe der Sicherheit.

Die Höhe orientiert sich an den voraussichtlichen Rückbaukosten, die auf der Grundlage eines Kostenvoranschlags unter Einbeziehung eines Aufschlags für die Ungewissheit der Preisentwicklung des erst in der Zukunft liegenden Rückbaus zu ermitteln sind. Für ein erhöhtes Haftungsrisiko wird der Vermieter nach dem Wortlaut der Vorschrift nunmehr Sicherheit verlangen, denn die Formulierung „für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes“ ist in der neuen Fassung gestrichen worden.

II. Balkonkraftwerke (Photovoltaik)

II. Balkonkraftwerke (Photovoltaik)

Nach (noch) aktueller Rechtslage handelt es sich bei der Installation einer solchen Anlage um eine bauliche Veränderung, die der Zustimmung des Vermieters bedarf.

Ohne Zustimmung installierte Anlagen stellen daher nach überwiegender Ansicht einen Vertragspflichtverstoß dar, welcher nach Ausspruch einer Abmahnung gegebenenfalls auch zur Kündigung durch den Vermieter führen kann.

Auch WEG-rechtlich ist die Installation einer solchen Anlage ohne vorherigen Genehmigungsbeschluss der Gemeinschaft nicht zulässig.

II. Balkonkraftwerke (Photovoltaik)

Eine gesetzliche Hürde für die Anlagen, die die aktuelle Regierung gemäß einer kürzlich vorgestellten Photovoltaik-Strategie aus dem Weg räumen will.

Demnach sollen Eigentümer und Mieter einen Anspruch auf die Zustimmung für ein Balkonkraftwerk bekommen - ähnlich wie geschildert bei E-Ladestationen. Damit würden die Mini-Solaranlagen in den Katalog der privilegierten Maßnahmen nach § 20 WEG bzw. § 554 BGB aufgenommen.

II. Balkonkraftwerke (Photovoltaik)

Das optische Erscheinungsbild könnte aber auch nach einer Gesetzesänderung ein wichtiger Faktor bleiben.

Der Vermieter bzw. die Gemeinschaft müsse die Installation in dem Fall zwar erlauben, dürfe eventuell aber immer noch entscheiden, wie und wo genau die Installation erfolge.

II. Balkonkraftwerke (Photovoltaik)

Mieterstrom:

Die Novelle des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes (EEG 2023) hat den klaren Fokus auf dem beschleunigten Ausbau von Ökostrom: Bis 2030 sollen 80 Prozent des Bruttostromverbrauchs durch erneuerbare Energien gedeckt sein. Großes Potenzial haben Mieterstrommodelle – also die Installation von Photovoltaikanlagen auf Mehrfamilienhäusern, die Strom für Mieter im selben Haus produzieren.

Der Mieterstromzuschlag kann nun auch für Anlagen größer als 100 Kilowatt (kW) beansprucht werden. Zudem wurde die EEG-Umlage gestrichen, die auch auf Lieferungen von Mieterstrom gezahlt werden musste. Der Mieterstromzuschlag blieb in seiner Höhe erhalten; die Degression wurde ausgesetzt.

Die Förderung kann auch in Anspruch genommen werden, wenn ein Anlagenbetreiber nicht selbst die Verantwortung als Stromlieferant übernimmt, sondern das Dritten überlässt.

II. Balkonkraftwerke (Photovoltaik)

Stellungnahmen zu allen Handlungsfeldern konnten bis zum 24.03.2023 abgegeben werden.

Im Anschluss wird das Papier überarbeitet.

Anfang Mai 2023 will die Regierung die finalisierte Photovoltaik-Strategie vorstellen.

III. WEG-Verwalter

§ 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG (seit 01.12.2020)

(2) Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere

….

6. Die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26a, es sei denn, es bestehen weniger als neun Sondereigentumsrechte, ein Wohnungseigentümer wurde zum Verwalter bestellt und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters.

III. WEG-Verwalter

Der grundsätzliche Anspruch der Wohnungseigentümer auf Bestellung eines Verwalters ist nicht neu, das kannte auch das bisherige Recht. Neu ist allerdings die Tatsache, dass von **jedem Wohnungseigentümer** verlangt werden kann, dass ein solcher Verwalter ein **nach § 26a WEG nF zertifizierter Verwalter sein muss**. Der Wortlaut lässt aber die Möglichkeit unberührt, dass mit einem Verwalter, der nicht über ein Zertifikat verfügt, aber das Vertrauen aller Wohnungseigentümer besitzt, weiterhin zusammengearbeitet wird.

Eine Ausnahme sieht die Vorschrift lediglich in denjenigen Fällen vor, in welchen

1. die Gemeinschaft nur aus 9 Einheiten besteht
2. ein Eigentümer selbst Verwalter ist **und**
3. weniger als 1/3 der Eigentümer die Verwaltung durch einen zertifizierten Verwalter verlangen.

III. WEG-Verwalter

In allen anderen Fällen kann jeder einzelne Eigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters durchsetzen. Als zertifiziert gilt ein Verwalter, wenn er von der Industrie- und Handelskammer nach einer Prüfung ein entsprechendes Zertifikat erlangt hat (§ 26a Abs. 1 WEG nF).

Die konkreten Regelungen zu dieser Prüfung wurden durch eine Rechtsverordnung des Bundesministeriums für Justiz geregelt. Insbesondere können danach auch Personen aufgrund anderweitiger Qualifikationen von der Prüfungspflicht befreit werden; als solche könnte ein Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt, eine abgeschlossene Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann oder zur Immobilienkauffrau gelten.

III. WEG-Verwalter

Jeder Eigentümer hat dann das Recht – nach einer Übergangszeit ab dem 01.12.2023 – einen Zertifikatsnachweis vom Verwalter einfordern zu dürfen. Ein Verwalter, der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes bereits bestellt war, gilt bis 3,5 Jahre nach Inkrafttreten gegenüber dieser Gemeinschaft als zertifiziert.

III. WEG-Verwalter

§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters

(3) Der Verwalter kann jederzeit abberufen werden. Ein Vertrag mit dem Verwalter endet spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung.

III. WEG-Verwalter

§ 26 Abs. 3 WEG stellt eine wesentliche Veränderung der bisherigen Rechtslage dar: Der Verwalter kann nunmehr jederzeit, auch ohne dass hierfür ein Grund oder gar ein wichtiger Grund vorliegt, abberufen werden. Dies geschieht mit einer einfachen Mehrheit.

Abweichende vertragliche Vereinbarungen, z.B. die Beschränkung der Abberufung auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes, sind nach § 26 Abs. 5 WEG unzulässig.

IV. CO2 - Abgabe

Bisher haben Mieter die CO2-Abgabe für das Heizen mit Erdgas und Öl allein gezahlt. Jetzt müssen sich Vermieter beteiligen. Das entsprechende Gesetz ist am 01.01.2023 in Kraft getreten.

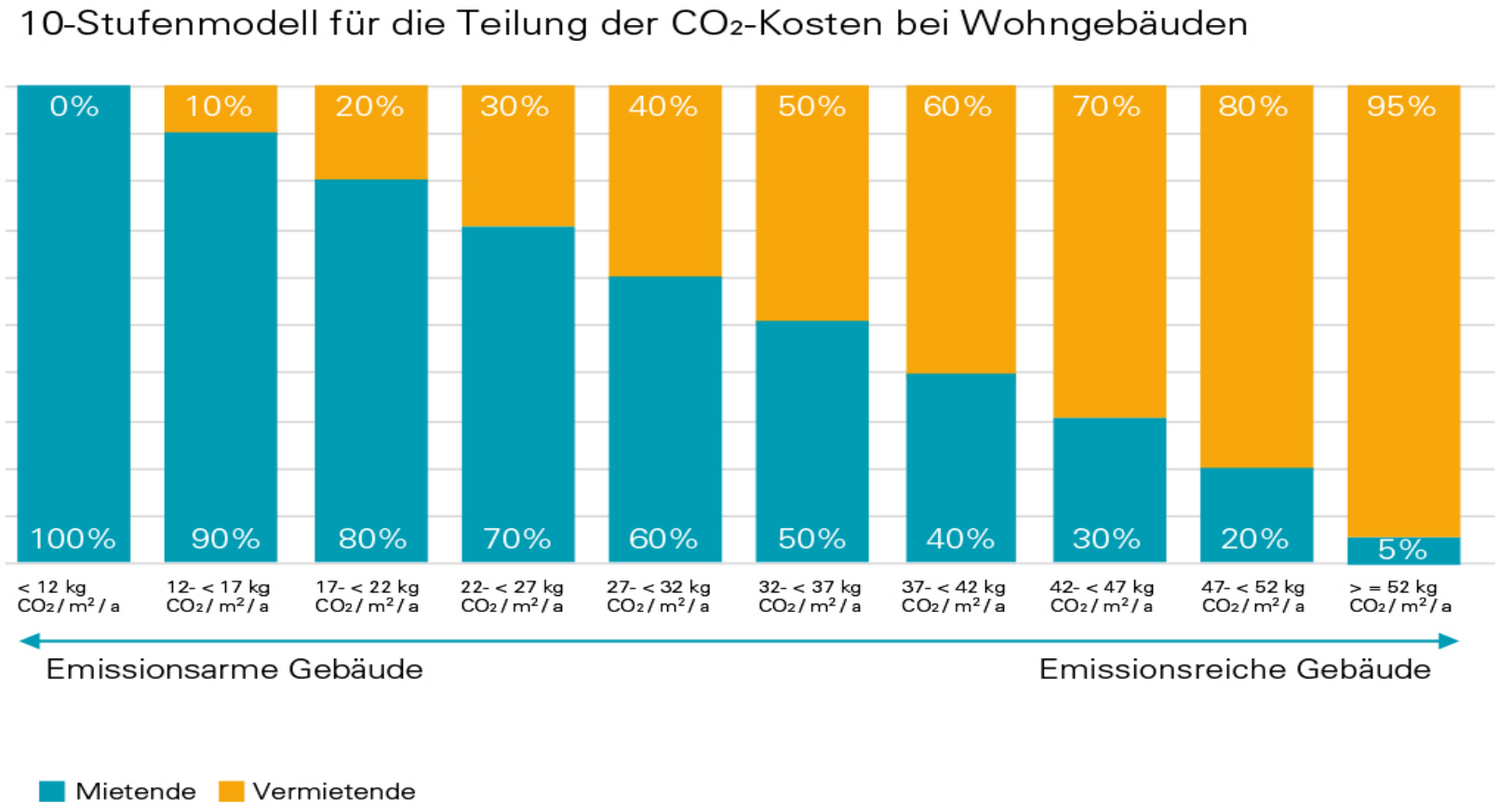
Ein Stufenmodell regelt die Kostenaufteilung – Maßstab ist hierbei die energetische Qualität eines Gebäudes.

IV. CO2 - Abgabe

Vermieter müssen sich dann in vielen Fällen an der Klimaabgabe der Mieter fürs Heizen beteiligen. Je weniger klimafreundlich das Haus ist, desto mehr muss der Vermieter übernehmen. Bei Häusern mit einem sehr hohen Kohlendioxidausstoß pro Quadratmeter sollen sie 95 Prozent des CO2-Preises übernehmen – und nicht wie im Regierungsentwurf vom 27.05.2022 vorgesehen nur 90 Prozent. Ein entsprechender Antrag der Koalition wurde vom Bauausschuss zuvor mehrheitlich verabschiedet.

Geplant sind insgesamt zehn Stufen, in denen der Anteil der Vermieter immer weiter abnimmt – bis hin zu sehr effizienten Gebäuden mit dem Energiestandard EH55: Hier sollen die Mieter die Zusatzkosten weiterhin allein stemmen.

IV. CO2 - Abgabe



IV. CO2 - Abgabe

In welche Stufe eine Mietwohnung fällt, hängt auch mit der Heizkostenabrechnung zusammen. Auf Vermieter könnte dadurch ein Mehraufwand zukommen, da sie Angaben etwa zur Energiebilanz und zum CO2-Ausstoß machen müssten. Für jedes Haus muss nun ermittelt werden, wie klimafreundlich es ist. Den Plänen zufolge sollen den Vermietern aber alle für die Berechnung erforderlichen Daten an die Hand gegeben werden.

Bei Nichtwohngebäuden – etwa Gebäuden mit Geschäften und Büros – soll eine "50-50-Regelung" gelten, es sei denn, Mieter und Vermieter vereinbaren es vertraglich anders. Bis Ende 2025 soll dann auch hier ein Stufenmodell entwickelt werden.

IV. CO2 - Abgabe

Schränken staatliche Vorgaben die Möglichkeiten energetischer Sanierungen für Eigentümer erheblich ein, müssen sie sich weniger stark oder sogar gar nicht am CO2-Preis beteiligen. Dabei geht es etwa um Denkmalschutzvorgaben, die einer Dämmung der Wände entgegenstehen können. Oder auch die Lage in so genannten Milieuschutzgebieten, wo es striktere Vorgaben für Veränderungen am Erscheinungsbild gibt.

V. Energetische Sanierung

Der energetische Zustand der Häuser in Deutschland ist ein großes Problem. Mehr als drei Millionen Wohngebäude befinden sich in der schlechtesten Energieeffizienzklasse H.

Als Teil ihrer Energieeffizienzziele hat die Bundesregierung beschlossen, den Wärmebedarf von Gebäuden bis 2050 um 80 Prozent zu reduzieren. Der Gebäudebestand soll dann nahezu klimaneutral sein.

Für Bestandsgebäude gibt es aktuell nur wenige Sanierungspflichten. Und von diesen sind Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern ausgenommen, wenn sie das Gebäude seit mindestens 01.02.2002 selbst bewohnen. Beim Verkauf / im Erbfall ist dann der neue Eigentümer innerhalb von zwei Jahren zur Nachrüstung verpflichtet.

Das gilt zumindest für die bislang im Gesetz verankerten Sanierungspflichten. Nach den Plänen der Bundesregierung soll jedoch ab 01.01.2024 eine Sanierungspflicht hinzukommen, die alle Eigentümer – auch langjährige Selbstnutzer – betrifft: Wenn die alte Heizungsanlage nicht mehr repariert werden kann, gibt es Vorgaben, wie sie ersetzt werden muss.

V. Energetische Sanierung

Wer in Deutschland zu einer energetischen Sanierung verpflichtet ist und welche Maßnahmen erforderlich sind, steht im Gebäudeenergiegesetz (GEG), das 2020 in Kraft getreten ist und seither bereits mehrfach überarbeitet wurde.

Eigentümer von Wohngebäuden betrifft vor allem die Pflicht, die **oberste Geschossdecke zum unbeheizten Dachraum** zu dämmen. Außerdem sind **in bestimmten Fällen eine Heizungserneuerung**, **die Dämmung von Heiz- und Warmwasserleitungen** oder sogar **Wärmeschutzmaßnahmen an der Gebäudehülle** vorgeschrieben.

Achtung: Bei Nichterfüllung der Sanierungspflichten drohen Bußgelder bis zu **50.000 €**.

V. Energetische Sanierung

Wenn die Außenwände nicht saniert werden, gibt es auch keine Pflicht, sie zu dämmen. Aber es gibt eine indirekte Form der Zwangssanierung: Sobald im Rahmen einer Instandhaltung mehr als 10 Prozent der Fläche eines Gebäudeteils erneuert werden, muss der Gebäudeteil nach der Sanierung den gesetzlichen Dämmstandard erfüllen (§ 48 GEG). Konkret bedeutet das:

Wenn die Fassade neu verputzt und gestrichen werden soll, muss sie auch gedämmt werden!

V. Energetische Sanierung

Dem vorliegenden Entwurf (Stand: April 2023) zufolge darf künftig eine defekte Heizungsanlage, die nicht mehr repariert werden kann (Havariefall), nur durch eine Heizung ersetzt werden, die zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme betrieben wird.

Dafür kommt beispielsweise eine elektrisch betriebene Wärmepumpe, eine Solarthermieanlage oder eine Wärmepumpen-Hybridheizung in Frage.

V. Energetische Sanierung

Für den Fall, dass die gewünschte neue Heizung nicht sofort lieferbar ist, die Planung für die Umstellung auf erneuerbare Energien mehr Zeit in Anspruch nimmt oder Veränderungen am Gebäude erfordert, sieht der Gesetzentwurf eine Übergangslösung vor:

Im sogenannten Havariefall darf einmalig und für bis zu drei Jahre eine Heizungsanlage eingebaut werden, die nicht den gesetzlichen Anforderungen an neue Heizungen entspricht. Man kann also die alte Gasheizung zur Überbrückung durch eine neue Gasheizung ersetzen.

Von dieser Pflicht, im Falle der Heizungshavarie die 65-EE-Vorgabe erfüllen zu müssen, sollen Eigentümer, die älter als 80 Jahre sind, ausgenommen sein. Sie dürfen beispielsweise das alte Gas-Brennwertgerät durch ein neues ersetzen.

V. Energetische Sanierung

Das plant die EU:

Die Sanierungspflichten in Deutschland sind auch Teil eines europäischen Gesamtkonzepts. In der Union wird seit Monaten die Überarbeitung der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) verhandelt. Nach den Vorschlägen der EU-Kommission und des Ministerrates liegen nun auch die des EU-Parlaments vor.

Sie sehen vor, dass Bestandswohngebäude bis 2030 mindestens Effizienzklasse E und bis 2033 mindestens Effizienzklasse D erreichen müssen. Außerdem wird eine umfassende Solarpflicht vorgeschlagen. Ab 2033 sollen alle Bestandsgebäude, die einer größeren Renovierung unterzogen werden, mit einer Solaranlage ausgestattet werden.

Ob sich das Parlament mit diesen sehr ambitionierten Plänen durchsetzen wird, ist noch nicht absehbar. Klar ist jedoch: Es ist eine Frage der Zeit, wann die EU weitere, schärfere Sanierungspflichten oder gar eine Zwangssanierung einführt. Und dann muss Deutschland nachziehen.

VI. Energetische Neubaustandards

Mit dem Sofortprogramm für den Gebäudesektor, das die Bundesregierung im Schnellverfahren Mitte Juli 2022 beschlossen hat, sollten zentrale Festlegungen getroffen werden, um den Energiebedarf der Gebäude in Deutschland zu senken.

So sind Änderungen in zentralen Gesetzen vorgesehen. Darunter ist auch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und damit die Festlegung auf den Neubaustandard. Gemeint ist damit der Mindeststandard bei der Energieeffizienz für den Neubau.

VI. Energetische Neubaustandards

Schon aus dem finanziellen Eigeninteresse sollten Bauherren auf eine möglichst hohe energetische Qualität ihres Eigenheims achten. Rein rechtlich haben sie kaum noch eine andere Möglichkeit. Denn das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das seit 2020 in Deutschland gilt und zum Jahresbeginn 2023 novelliert wurde, verlangt die Erfüllung hoher Standards. Es bündelt die bisherigen gesetzlichen Vorgaben von:

- Energieeinsparverordnung,
- Energieeinspargesetz und
- Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz.

VI. Energetische Neubaustandards

Seit 01.01.2023 gilt das Effizienzhaus 55 (EH 55) als gesetzlicher Neubaustandard. Dazu wird der zulässige Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung von bisher 75 Prozent (EH 75) des Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes auf 55 Prozent (EH 55) reduziert. Die Anforderung an den baulichen Wärmeschutz bleibt jedoch unverändert.

Bis zum 01.01.2025 will die Bundesregierung die gesetzlichen Neubauanforderungen an den EH40-Standard angleichen.

VII. Aktuelle Förderprogramme

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG): Neubauförderung

Die vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) verantwortete Neubauförderung im Rahmen der BEG ist zum 01.03.2023 als neues Teilprogramm „Klimafreundlicher Neubau“ in die Verantwortung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) übergegangen.

Die Bundesregierung fördert seit diesem Zeditpunkt den Bau besonders klimafreundlicher Gebäude mit günstigeren Krediten. Standard dafür ist das Effizienzhaus 40 (EH40). Eine nochmals höhere Förderung gibt es für Gebäude mit dem Qualitätssiegel „Nachhaltiges Gebäude Plus“. Die Neuregelung soll dabei helfen, den CO2-Ausstoß im Gebäudebereich zu verringern und die deutschen Klimaziele zu erreichen.

VII. Aktuelle Förderprogramme

Neues Förderkonzept für erneuerbare Heizsysteme

Die Bundesregierung hat am 19.04.2023 zusammen mit dem Kabinettsbeschluss zum GEG und zur Umsetzung der 65%-EE-Pflicht ein neues Förderkonzept für erneuerbare Heizungsanlagen veröffentlicht:

- **Grundförderung** für den Wechsel zu klimafreundlichen Heizungen für Bürger im selbstgenutzten Wohneigentum sowie private Kleinvermieter (bis zu sechs Wohneinheiten, davon eine selbst bewohnt). Die Fördersystematik soll so angepasst werden, dass alle im Bestand möglichen und dem neuen § 71 entsprechenden Heizungsoptionen einheitlich mit 30% gefördert werden.

VII. Aktuelle Förderprogramme

Neues Förderkonzept für erneuerbare Heizsysteme

Die Bundesregierung hat am 19.04.2023 zusammen mit dem Kabinettsbeschluss zum GEG und zur Umsetzung der 65%-EE-Pflicht ein neues Förderkonzept für erneuerbare Heizungsanlagen veröffentlicht:

- **Klimabonus I** in Höhe von 20 % zusätzlich zur Grundförderung für den Austausch von Kohleöfen und Öl- bzw. Gas-Konstanttemperaturkesseln, die älter als 30 Jahre sind und wenn deren Eigentümer von der Nachrüstverpflichtung für alte Kessel oder von der 65%-EE-Pflicht ausgenommen sind. Diese Ausnahmen betreffen selbstnutzende Altbesitzer, welche ihre Immobilie seit 2002 bewohnen sowie Personen über 80 Jahre.

- Der Klimabonus I von 20 % wird auch für Eigentümer gewährt, die **einkommensabhängige Sozialleistungen** erhalten (unabhängig vom Typ und Alter der Heizung).

VII. Aktuelle Förderprogramme

Neues Förderkonzept für erneuerbare Heizsysteme

Die Bundesregierung hat am 19.04.2023 zusammen mit dem Kabinettsbeschluss zum GEG und zur Umsetzung der 65%-EE-Pflicht ein neues Förderkonzept für erneuerbare Heizungsanlagen veröffentlicht:

- **Klimabonus II in Höhe von 10 %** zusätzlich zur Grundförderung bei Austausch von Kohleöfen, und Öl- bzw. Gas-Konstanttemperaturkesseln, die unter die gesetzliche Austauschpflicht fallen, wenn die Heizung bereits vor der Frist getauscht wird (mind. fünf Jahre vor dem Datum der gesetzlichen Austauschpflicht) oder eine Heizung mit höherem EE-Anteil (mind. 70%) eingebaut wird

VII. Aktuelle Förderprogramme

Neues Förderkonzept für erneuerbare Heizsysteme

Die Bundesregierung hat am 19.04.2023 zusammen mit dem Kabinettsbeschluss zum GEG und zur Umsetzung der 65%-EE-Pflicht ein neues Förderkonzept für erneuerbare Heizungsanlagen veröffentlicht:

- **Klimabonus III in Höhe von 10 %** zusätzlich zur Grundförderung, wenn bei Havariefällen die Umstellung von Kohleöfen und Öl- bzw. Gaskesseln auf 65 % EE innerhalb von einem Jahr (anstatt gesetzlicher Frist von höchstens 3 Jahren) erfolgt.

VII. Aktuelle Förderprogramme

Neues Förderkonzept für erneuerbare Heizsysteme

Die Bundesregierung hat am 19.04.2023 zusammen mit dem Kabinettsbeschluss zum GEG und zur Umsetzung der 65%-EE-Pflicht ein neues Förderkonzept für erneuerbare Heizungsanlagen veröffentlicht:

- Die Antragstellung für die Klimaboni I und II soll zeitlich gestaffelt werden, um die Nachfrage an die notwendigen Handwerker- und Produktkapazitäten anzupassen und keinen preistreibenden Markteffekt zu generieren. Förderfähig sind:

- ab 2024 Geräte älter als 40 Jahre (Herstelldatum bis 31.12.1984)
- ab 2025 Geräte älter als 35 Jahre (Herstelldatum bis 31.12.1989)
- ab 2026 Geräte älter als 30 Jahre (Herstelldatum bis 31.12.1996)

VII. Aktuelle Förderprogramme

Neues Förderkonzept für erneuerbare Heizsysteme

Der **Zeitpunkt der Einführung** der neuen Förderung ist noch **nicht geklärt**.

VIII. Gaspreisbremse / Strompreisbremse

Nachdem der Staat den Abschlag für Gas und Fernwärme für Dezember 2022 übernommen hat, greift nun für Haushaltskunden seit 01.03.2023 die Strom-, Gas- und Wärmepreisbremse. Rückwirkend werden ab März auch die Monate Januar und Februar 2023 angerechnet.

Die Gesetze können von der Bundesregierung per Verordnung bis zum 30.04.2024 verlängert werden.

Ein Antrag muss nicht gestellt werden.

VIII. Gaspreisbremse / Strompreisbremse

Gedeckelt wird der Bruttoarbeitspreis – also inklusive aller Steuern, Abgaben, Umlagen und Netzentgelte – für leitungsgebundenes Erdgas auf 12 Cent pro Kilowattstunde und für Wärme (Nah- und Fernwärme) auf 9,5 Cent pro Kilowattstunde.

Beim Strom wurde ein Deckel von 40 Cent pro Kilowattstunde festgelegt. Dieser Basispreis gilt ausschließlich für 80 Prozent des im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauchs (bis zu 30.000 Kilowattstunden pro Jahr). Für die restlichen 20 Prozent gilt der Vertragspreis. Wenn mehr als 30.000 Kilowattstunden verbraucht wurden, gelten die Preisbremsen nur bis zu 70 Prozent des Verbrauchs.

VIII. Gaspreisbremse / Strompreisbremse

Gaspreisbremse für mehrere Nutzer in einem Haus

Die Entlastung kommt dem Hausauschluss als Letztverbraucher zu Gute, es wird also erst einmal ein Abschlag für das gesamte Haus gegenüber dem Energieversorger ermittelt.

In der Abrechnung spielt wieder die Einsparung des gesamten Hauses am Zähler die entscheidende Rolle. Eine eventuelle Rückerstattung verteilt sich in der Heizkostenabrechnung auf alle Mieter.

VIII. Gaspreisbremse / Strompreisbremse

Informationspflichten der Gaslieferanten und Wärmeversorgungsunternehmen

Bis zum Ablauf des 31. 01.2023 mussten Versorger allgemein auf ihren Internetseiten über die Entlastung informieren. Zur Umsetzung eigener Informationspflichten und einer eventuellen Anpassung der Vorauszahlungen ist aber eine andere Frist relevant:

Bis zum Ablauf des 15.02.2023, spätestens aber vor dem 01.03.2023 mussten Wärmeversorgungsunternehmen dem Kunden die künftige Höhe der monatlichen Abschlagszahlungen mitteilen.

VIII. Gaspreisbremse / Strompreisbremse

Welche Mitteilungspflichten haben Elektrizitätsunternehmen gegenüber ihren Kunden bei Strom?

Elektrizitätsversorgungsunternehmen mussten ebenfalls bis zum 15.02.2023, spätestens aber bis zum 01.03.2023 entsprechend den Regelungen über Gas und Wärme informieren, vgl. § 12 Abs. 2 StromPBG.

VIII. Gaspreisbremse / Strompreisbremse

Wie informieren Vermieter ihre Mieter über die vom Versorger mitgeteilte Entlastung?

Für Erdgas, Wärme und Strom gilt, dass Vermieter ihre Mieter unmittelbar nach Erhalt der dargestellten Mitteilungen in Textform über Ursprung, Höhe und Laufzeit der Entlastung sowie deren Berücksichtigung in der Betriebskostenabrechnung informieren.

VIII. Gaspreisbremse / Strompreisbremse

Wie informieren Vermieter ihre Mieter über die vom Versorger mitgeteilte Entlastung?

Ist eine Anpassung der Vorauszahlungen vorzunehmen, so unterrichtet der Vermieter auch hierüber.

Für Strom gilt nur, dass diese Informationspflicht nicht greift, wenn das Gebäude nicht mit Wärme aus Strom versorgt wird und der Vermieter zugleich nach der Erdgas-Wärmepreisbremse informieren muss. Diesbezüglich gehen die Regelungen über Erdgas und Wärme also vor.

VIII. Gaspreisbremse / Strompreisbremse

Wie erfolgt die Weitergabe der Entlastung an Mieter?

Mieter sind oft nicht direkt selbst Kunden beim Gas- oder Wärmeversorger. Kunden sind in diesem Fall die Vermieter, daher erhalten diese die Entlastung direkt vom Versorger.

Vermieter sind ab März 2023 verpflichtet, die für Erdgas und Wärme – beziehungsweise bei Allgemeinstrom – für Strom erhaltenen Entlastungen weiterzugeben.

VIII. Gaspreisbremse / Strompreisbremse

Wie erfolgt die Weitergabe bei Erdgas und Wärme?

§ 26 EWPBG bestimmt, dass die Entlastungen, die der Vermieter vom Versorger aufgrund der Gas- und Wärmepreisbremse ab dem 01.03.2023 erlangt, in der Heizkostenabrechnung für die laufende Abrechnungsperiode zu berücksichtigen sind. Die Höhe der Entlastung nach Satz 1 und die Höhe des auf den Mieter entfallenden Anteils an der Entlastung sind mit der Abrechnung für die jeweilige Abrechnungsperiode gesondert auszuweisen.

Die Berücksichtigung erfolgt also mit der nächsten regulären Heizkostenabrechnung.

VIII. Gaspreisbremse / Strompreisbremse

Wie erfolgt die Weitergabe bei Erdgas und Wärme?

Bei der Berücksichtigung der Entlastung hat der Vermieter in der Heizkostenabrechnung anzugeben:

- die Höhe der Entlastung (Gesamtentlastung des Vermieters),
- sowie die Höhe des auf den Mieter entfallenden Anteils an der Entlastung.

Zu berücksichtigen sind dabei sowohl die künftigen Entlastungen des Vermieters als auch rückwirkend die für die Monate Januar und Februar 2023 angeordneten Entlastungen.

VIII. Gaspreisbremse / Strompreisbremse

Wie erfolgt die Weitergabe bei Erdgas und Wärme?

Bei Heizkostenabrechnungen, die nicht über ein Kalenderjahr laufen, also z. B. Mai bis April, wird jeweils der in den Zeitraum fallende Entlastungsbetrag verrechnet. Also bei Mai bis April:

- Mai 2022 bis April 2023 berücksichtigt die Entlastungen für Januar bis April 2023,

- Mai 2023 bis April 2024 berücksichtigt die Entlastungen für Mai bis Dezember 2023. Sollte die Entlastung verlängert werden, gehen die Entlastungen der entsprechenden Monate ebenfalls ein.

VIII. Gaspreisbremse / Strompreisbremse

Wie erfolgt die Weitergabe an den Mieter bei Strom?

Gem. § 12a StromPBG hat der Vermieter die Entlastung, die er nach den §§ 4 und 49 ab dem 1. März 2023 erlangt, in der Abrechnung für die laufende Abrechnungsperiode zu berücksichtigen.

Die Höhe der Entlastung nach Satz 1 und die Höhe des auf den Mieter entfallenden Anteiles an der Entlastung sind mit der Abrechnung für die jeweilige Abrechnungsperiode gesondert auszuweisen.

VIII. Gaspreisbremse / Strompreisbremse

Wie erfolgt die Weitergabe an den Mieter bei Strom?

Im Grundsatz gelten für die Weitergabe der Entlastung bei Strom die gleichen Grundsätze wie bei der Entlastung von Gas und Wärme.

Hiervon betroffen ist allerdings nur der Betriebsstrom nach § 7 Absatz 2 der Heizkostenverordnung oder für die Kosten des sog. "Allgemeinstroms" bei Aufzügen, Beleuchtung für den Betriebsstrom der zentralen Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasserversorgungsanlagen bzw. den Betrieb einer Wärmepumpe. Auch diese Entlastungen sind im Rahmen der Heizkostenabrechnung zu berücksichtigen und kommen den Mietern anteilig zugute.

VIII. Gaspreisbremse / Strompreisbremse

Wie erfolgt die Weitergabe an den Mieter bei Strom?

Der Vermieter ist gemäß § 12a Abs. 1 S. 2 StromPBG zur Ausweisung des auf den Mieter entfallenden Anteils an der Entlastung in der Betriebskostenabrechnung verpflichtet.

Entlastungen des Vermieters nach dem StromPBG sind nicht von einer Mitteilung des Vermieters als Letztverbraucher an seinen Versorger abhängig.

VIII. Gaspreisbremse / Strompreisbremse

Steuersenkung auf Gas und Fernwärme

Die Mehrwertsteuer auf Gas beträgt zwischen dem 01.10.2022 und 31.03.2024 7 % statt 19 %. Der Bundestag stimmte der temporären Mehrwertsteuersenkung auf Gas und Fernwärme am 30.09.2022 zu.

Am 07.10.2022 billigte der Bundesrat das Gesetz für die befristete Absenkung der Steuer auf Gaslieferungen.

VIII. Gaspreisbremse / Strompreisbremse

Zuschuss für Heizöl, Flüssiggas oder Pellets

Geplant ist, dass, wer zwischen dem 01.01.2022 und dem 01.12.2022 Heizöl, Flüssiggas oder Pellets gekauft hat, einen Zuschuss beantragen kann, wenn sich der Preis dafür gegenüber dem Vorjahr mindestens verdoppelt hat. Für den Nachweis gilt die Rechnung oder eine Quittung (die Mehrwertsteuer muss ausgewiesen sein).

Ein Referenzwert kann von den Bundesländern festgelegt werden. Übernommen werden 80 Prozent der Mehrausgaben, maximal gibt es 2.000 Euro. Beträgt das Plus weniger als 100 Euro (Bagatellgrenze), gibt es keinen staatlichen Zuschuss.

Genaueres hierzu ist leider noch nicht geregelt.

IX. Grundsteuer

Ende Januar 2023 ist die Frist zur Abgabe der Bescheide für die neue Grundsteuer abgelaufen.

Die Abgabefrist war zuvor bereits verlängert worden. Ursprünglich sollten die Haushalte bis Ende Oktober 2022 Zeit haben, ihre Grundsteuererklärung abzugeben. Wegen des schleppenden Eingangs der Erklärungen war die Frist dann aber bundesweit bis einschließlich 31.01.2023 verlängert worden.

Baden-Württemberg hat nach eigener Angabe bereits über ein Viertel der eingereichten Erklärungen abgearbeitet und die betroffenen Haushalte kontaktiert.

IX. Grundsteuer

Der Grundsteuerbescheid, der nun nach und nach vom Finanzamt verschickt wird, enthält lediglich den neu festgesetzten Grundsteuerwert. Eine Aussage über die Höhe der Grundsteuer lässt sich daraus jedoch nicht ableiten.

Die Höhe der nach der Reform jeweils zu zahlenden Grundsteuer kann erst 2024 berechnet werden. Grund dafür ist es, dass die neuen Hebesätze in den Kommunen noch nicht endgültig feststehen. Diese werden bundesweit erst im Laufe des kommenden Jahres festgesetzt.

Nach diesen Hebesätzen richtet sich die Höhe der jeweiligen Grundsteuer.

Deshalb sagen die von den Finanzämtern den Bürgern bislang mitgeteilten Steuermessbeträge nicht zwingend etwas über die schlussendliche Höhe der Steuerschuld aus.

Die neue Berechnung der Grundsteuer in Deutschland gilt ab dem Jahr 2025.

X. Erbschaftsteuer

Die Erbschaftssteuer unterliegt seit dem 01.01.2023 einer Neuregelung bei der steuerlichen Bewertung und Wertermittlung von Immobilien.

Ab dem 01.01.2023 sollen diese nun für steuerliche Zwecke die aktuellen Verkaufswerte widerspiegeln.

Da die meisten Häuser und Wohnungen bis ins Jahr 2022 hinein drastisch im Wert gestiegen sind, wird dadurch auch ihre Besteuerung entsprechend ansteigen.

Bislang wurden Immobilien häufig mit dem Vergleichswertverfahren oder dem Sachwertverfahren bewertet. Das bedeutet, ihr geschätzter Wert orientierte sich entweder an dem Verkaufspreis von vergleichbaren Immobilien in der Umgebung, oder an dem Sachwertpreis der Immobilie.

X. Erbschaftsteuer

Zusammengefasst haben sich 2023 folgende drei Aspekte geändert:

Sachwertfaktor: Dieser soll die Marktlage abbilden und wird am Ende multipliziert mit der Summe des Bodenwertes und des Restwertes der Immobilie.

Nutzungsdauer: Diese wurde von 70 auf 80 Jahre angehoben, wodurch die Alterswertminderung geringer ausfällt und der Restwert der Immobilie steigt.

Regionalfaktor: Dieser wurde zusätzlich eingeführt und soll besonders den Restwert von Immobilien in angesagten Regionen erhöhen.

X. Erbschaftsteuer

Je nach Region wird der Sachwertpreis dabei von 0,5 - 1,5 auf 0,8 - 1,8 steigen.

Das erscheint zunächst nicht viel, doch hochgerechnet auf ein Objekt bedeutet das einen großen Unterschied.

Ein 2004 gebautes Einfamilienhaus würde durch die Neubewertung so beispielsweise von rund 500.000 Euro auf 785.000 Euro steigen.

Wird dieses Haus im Todesfall an das Kind (Steuerklasse 1) vererbt, fallen fast 50.000 Euro mehr Steuern an.

XI. AfA

Erhöhung lineare AfA

§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 EStG:

Der lineare AfA-Satz für neue Wohngebäude wurde mit Wirkung ab dem 01.01.2023 von zwei auf drei Prozent jährlich angehoben.

Die aus dem Ansatz des höheren pauschalen AfA-Satzes resultierende kürzere Abschreibungsdauer von 33 Jahren hat aber keinen Einfluss auf die Beurteilung der tatsächlichen Nutzungsdauer von Wohngebäuden. Diese wird regelmäßig auch mehr als 50 Jahre betragen.

Die Maßnahme gilt für ab dem 01.01.2023 fertiggestellte Wohngebäude.

XI. AfA

Sonder-AfA nach § 7b EStG

Zeitlich befristet soll es eine Sonderabschreibung geben, mit der innerhalb von vier Jahren fünf Prozent der Herstellungskosten für neu geschaffene Mietwohnungen mit dem energetischen Gebäudestandard "Effizienzhaus 40" (EH40/QNG) steuerlich bis zu festgelegten Grenzen abgesetzt werden können.

Sie läuft ab dem 01.01.2023 und wird damit bis 2026 verlängert. Die Obergrenze der Herstellungskosten beträgt 4.800 Euro pro Quadratmeter. Diese Regelung war im Regierungsentwurf noch nicht enthalten. Sie gilt für Wohnungen, die hergestellt werden aufgrund eines Bauantrags oder einer entsprechenden Bauanzeige in den Jahren 2023 bis 2026.

XII. Wohngeldreform

Mit Wirkung ab dem 01.01.2023 erfolgte mit dem Wohngeld Plus eine umfassende Wohngeldreform.

Bereits 2021 erfolgte mit der Heizkostenentlastung eine Erhöhung des Wohngeldes als Ausgleich für die zu erwartenden höheren Heizkosten aufgrund der CO2-Bepreisung. Ab 2023 werden nun die Zuschüsse zu den Heizkosten stark angehoben, eine Klimakomponente zur Entlastung aufgrund höherer Mieten durch energetische Baumaßnahmen eingeführt, sowie Anpassungen der Wohngeldformel vorgenommen, welche u.a. zusätzlichen Haushalten einen Anspruch auf Wohngeld ermöglichen.

XII. Wohngeldreform

Dadurch soll sich das durchschnittliche Wohngeld ab 2023 mehr als verdoppeln. Nach Statistiken aus 2020 liegt das durchschnittliche Wohngeld bei 177 Euro. Aufgrund der Wohngeldreform 2023 soll es auf rund 370 Euro je Wohngeldhaushalt steigen. Die Zahl der Wohngeldberechtigten soll sich von derzeit ca. 650.000 auf zwei Millionen Haushalte erweitern.

FORUM WOHNEN HEUTE

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

RECKLIES RECHTSANWÄLTE

RA Kai Recklies
Kaiserstr. 231-233
76133 Karlsruhe
Tel.: 0721 / 53074400
Fax: 0721 / 53074422
Mail: info@rae-recklies.de
Web: http://www.rae-recklies.de

FORUM WOHNEN HEUTE

Infoveranstaltung mit Michael Auen

Zusammenleben im Quartier

Was können wir von den Niederlanden lernen?

14.11.2023
18:00 Uhr

SEEGER
Gutes Wohnen zwischen Karlsruhe und Bruchsal

Volksbank Bruchsal-Bretten