



# HAUS + GRUNI

IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND U

## Habeck – Gesetz und EU-Wahnsinn

### Die Folgen für die Münchner Wohnungsmieten

Die von der Bundesregierung geplante Verschärfung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sieht vor, dass ab 1.1.2024 – von wenigen Ausnahmen abgesehen – nur noch sog. Hybridheizungen eingebaut werden dürfen, d.h. Heizungen mit fossilen Brennstoffen (z.B. Gas) müssen zwingend zu 65 % mit erneuerbaren Energien (z.B. Wärmepumpe) kombiniert werden.

Die Kosten hierfür belaufen sich bereits bei einem Einfamilienhaus auf das dreifache dessen, was die Erneuerung eines Öl-/Gaskessels bisher gekostet hat (ca. € 50.000 statt ca. € 15.000 – € 20.000). Richtig teuer wird es, wenn die Hybrid-Anlage infolge einer schlechten Wärmedämmung des Hauses ineffizient arbeitet (hoher Stromverbrauch der Wärmepumpe) und deshalb umfangreiche Wärmedämmmaßnahmen erforderlich werden; ferner, wenn aufgrund der niedrigen Vorlauftemperaturen der neuen Anlage eine Vergrößerung der Heizflächen (Wand-/ Fußbodenheizung statt Heizkörper) erforderlich wird, um die Erreichung angenehmer Raumtemperaturen sicherzustellen. Dann können Kosten im 6-stelligen Bereich anfallen.

Gleiches gilt bei den in älteren Mietshäusern weit verbreiteten Gasetagenheizungen. Fällt die Anlage in nur einer Wohnung irreparabel aus, muss für das gesamte Haus eine Zentralheizung mit Hybrid-Technik eingebaut werden. Für diese Fälle hat die Ampel-Koalition die Frist für den Umbau von Etagen- auf Zentralheizung von 6 auf 13 Jahre verlängert. Dies bedeutet allerdings, dass auch eine neu eingebaute Gastherme noch vor Ablauf ihrer Lebensdauer einer Zentralheizung weichen und entsorgt werden muss. Auch das Problem der exorbitanten Kosten der Umstellung auf Zentralheizung (u.a. Verlegung der Heizleitungen von der Zentrale in jede einzelne Wohnung, eventuell Umbau auf Fußbodenheizung wegen der niedrigen Vorlauftemperatur) im 6-stelligen Bereich für ein durchschnittliches Mehrfamilienhaus ist damit nicht gelöst.

#### EU-Gebäuderichtlinie

Diese Vorgaben des GEG werden allerdings noch übertroffen durch das, was aufgrund der EU-Gebäuderichtlinie auf Eigentümer und Mieter zukommt. Danach sollen alle Wohnhäuser bis 2030 mindestens die Energieeffizienzklasse „E“ und bis 2033 mindestens die mittlere Energieeffizienzklasse „D“ erreichen. Die Energieeffizienzklasse „E“ erreichen derzeit nur neuere Wohngebäude. 48 % der Wohngebäude sind in die schlechteren Effizienzklassen F, G und H eingestuft. Dies betrifft Wohnungen und Häuser mit einem Verbrauch von mehr als 160 kWh pro Quadratmeter und Jahr. Dies bedeutet: Liegt der Verbrauch einer 80 m<sup>2</sup> großen Wohnung über 1.300 m<sup>3</sup> Gas bzw. 1.300 Liter Öl/Jahr oder eines 120 m<sup>2</sup> großen Einfamilienhauses über 2.000 m<sup>3</sup> Gas bzw. 2.000 Liter Öl/Jahr liegt ein Sanierungsfall vor. Dies betrifft in München schätzungsweise ca. 400.000 Wohnungen und Häuser, die unsaniert oder nur teil-saniert sind.

Die von der EU-Richtlinie geforderte Aufrüstung auf die Effizienzklasse „E“ setzt umfangreiche energetische Sanierungsmaßnahmen voraus; abhängig davon, wie schlecht der energetische Zustand im Einzelfall ist. Regelmäßig werden aber umfangreiche Dämmmaßnahmen an der Fassade, des Daches und der Geschoßdecken wie auch der Einbau neuer Fenster und Türen mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung erforderlich sein.

Bei einem Mehrfamilienhaus aus den 50er/60er Jahren mit bauzeitlichem Standard können dabei inklusiv eventuell notwendiger Zusatzarbeiten (z.B. Dacheindeckung, Malerarbeiten) und Nebenkosten (Energieberater, Architekt) Kosten von € 500 bis € 1.000/m<sup>2</sup> Wohnfläche – im Einzelfall auch darüber – entstehen, d.h. für ein Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohnungen und 800 m<sup>2</sup> Wohnfläche € 400.000 bis € 800.000. Nach Abzug einer z. Zt. noch nicht festgelegten staatlichen Förderung von evtl. 30 % Steuer bleiben € 280.000 bis € 560.000.

#### Unbezahlbar für Eigentümer, Mieter und WEGs

Für Eigentümer von selbstgenutzten Häusern und Wohnungen ist dies ebenso unbezahlbar wie für Wohnungseigentümergeinschaften. Nach einer Umfrage des Verwalterverbandes VDIV unter 1.600 Hausverwaltern sind 96 % der WEGs nicht in der Lage, umfassende energetische Sanierungen vorzunehmen, weil die Instandhaltungsrücklagen dafür nicht annehmend ausreichen und die Eigentümer nicht in der Lage sind, deutlich höhere Rücklagen zu leisten oder Sonderumlagen zu zahlen. Gleiches gilt für Mieter. Erneuert der Vermieter die Heizungsanlage freiwillig, d.h. nicht anlässlich eines Defekts oder aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung, kann er die aufgewendeten Kosten wie auch die Kosten für Wärmedämmmaßnahmen etc.

gem. § 559 BGB als Modernisierungskosten auf die Miete umlegen, d.h. die Jahresmiete um 8 % der auf die Wohnung entfallenden Kosten erhöhen; max. um monatlich € 3/m<sup>2</sup>.

**Beispiel:** Muss der Vermieter nächstes Jahr nach dem „Habeck-Gesetz“ (GEG) die Gasheizung gegen eine Hybridanlage mit Wärmepumpe tauschen und im Jahr 2030 nach der EU-Gebäuderichtlinie umfangreiche Wärmedämmmaßnahmen durchführen (Gesamtkosten nach Abzug der staatlichen Förderung ca. € 900/m<sup>2</sup> Wohnfläche) betragen die anteiligen Kosten für eine 80 m<sup>2</sup> große Wohnung € 72.000 (€ 900/m<sup>2</sup> x 80 m<sup>2</sup>). Diese Kosten kann der Vermieter gem. § 559 BGB in zwei Schritten auf die Miete aufschlagen (€ 72.000 x 8 % / 12 = € 480 monatlich + € 6/m<sup>2</sup> monatlich).

Dementsprechend kann er die Miete im Jahr 2024 um € 3/m<sup>2</sup> und nochmals im Jahr 2030 um weitere € 3/m<sup>2</sup> d.h. insgesamt um € 6/m<sup>2</sup> erhöhen. Die durchschnittliche Nettomiete für eine 80 m<sup>2</sup> große Wohnung aus den 50er/60er Jahren würde somit von derzeit € 893 (€ 11,17/m<sup>2</sup> gem. Münchner Mietspiegel 2023) um € 480 auf € 1.373, d.h. um mehr als 50 % steigen.

Die voraussichtliche **Halbierung der Heiz- und Warmwasserkosten** aufgrund der energetischen Sanierungsmaßnahmen von derzeit ca. € 150 auf € 70 € monatlich ist dabei der „Tropfen auf den heißen Stein“.

#### Praktische Probleme mit Wärmepumpen

Neben den exorbitanten Kosten, die mit dem Umbau einer herkömmlichen Gas-/Ölheizung auf eine Hybridanlage mit Wärmepumpe verbunden sein können, werden die Bürger – bewusst oder unbewusst – über Probleme, die mit Wärmepumpen bereits jetzt zahlreich auftreten, nicht aufgeklärt:

- Insbesondere bei älteren Gebäuden mit schlechter Wärmedämmung arbeiten Wärmepumpen ineffektiv mit extrem hohem Verbrauch von Strom, der z. Zt. noch überwiegend durch nicht erneuerbare Energien (insb. Kohle- und Gaskraftwerke) erzeugt wird. Somit wird mit der Hybridanlage zwar einerseits Gas eingespart, weil ein Teil der Wärme von der Wärmepumpe erzeugt wird. Diese benötigt ihrerseits jedoch Strom, der z. Zt. überwiegend mit klimaschädlicher Kohle oder Gas erzeugt wird. Positive Auswirkungen auf das Klima werden Hybridanlagen daher erst dann haben, wenn der für die Wärmepumpen benötigte Strom aus erneuerbaren Energien (Photovoltaik, Wind-, Wasserkraft etc.) kommt.

- Deutliche Zunahme von Nachbarstreitigkeiten aufgrund der Geräuschbelästigung insb. durch Luftwärmepumpen.

- Erhöhte Betriebskosten durch die bei bestimmten Typen gesetzlich vorgeschriebene, jährlich durchzuführende Druckprüfung.

- Evtl. notwendige Verstärkung des Strom-Hausanschlusses und Erneuerung des Sicherungskastens aufgrund der zusätzlichen hohen Stromlast der Wärmepumpe.

- Giftiges, durch Microplastikanteile krebserregendes Kältemittel (R410a), das immer noch überwiegend verbaut wird, da natürliche Kältemittel (R290) um ein Vielfaches teurer sind.

#### Fördern statt Fordern

Umsetzbar sind die Vorgaben des GEG und der EU-Gebäuderichtlinie nur dann, wenn die Zeiträume für die Umsetzung deutlich d.h. um mindestens zehn Jahre gestreckt werden; ferner Förderprogramme und Zuschüsse deutlich erhöht werden und durch attraktive steuerliche Abschreibungen Anreize zu einer freiwilligen früheren Umsetzung geschaffen werden.

#### Öffentliche Gebäude

Öffentliche Gebäude und Nicht-Wohngebäude sollen bereits bis 2027 die Energieeffizienzklasse „E“ und bis 2030 die Energieeffizienzklasse „D“ erreichen. Vorgesehen ist darüber hinaus, dass die Mitgliedstaaten sicherstellen müssen, dass neue Gebäude, die von öffentlichen Behörden genutzt werden, ab dem 1.1.2026 und alle anderen neuen Gebäude ab 1.1.2028 als Null-Emissions-Gebäude ausgeführt werden.

Die Folge: Eigentümer und Mieter werden damit nicht nur mit exorbitanten Kosten der von ihnen genutzten Immobilie belastet. Sie zahlen zusätzlich mit ihren Steuern die notwendigen energetischen Sanierungsmaßnahmen aller öffentlichen Gebäude, d.h. u.a. der Schulen, Krankenhäuser, Verwaltungsgebäude etc., die sich meist in einem schlechteren energetischen Zustand befinden als die Gebäude privater Eigentümer und daher einen noch gigantischeren Sanierungsaufwand erfordern.

*Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus + Grund München*

# GRUND MÜNCHEN

HAUS UND WOHNUNG

www.hug-m.de



Mietverträge

Mietverträge und Musterbriefe zum Download – immer auf dem neuesten Stand der Rechtsprechung:

- Mietverträge für Wohnraum, Geschäftsraum und Garage
- Selbstauskunft für Mietinteressenten
- Musterbriefe für Betriebskostenabrechnung, Mieterhöhung, Modernisierung, etc.

24 h erreichbar.



Bonitätscheck

Bonitätscheck für Mietinteressenten rund-um-die Uhr

- Mieter-Bonitätsprüfung online mit der Datenbank der Wirtschaftsauskunft Bürgel (ca. 39 Millionen Daten)
- Ergebnis in wenigen Minuten: 10.-€ pro Abfrage



Präsenzseminare

Online Anmeldung für alle Fachseminare rund um Ihre Immobilie

- Unser Seminarangebot finden Sie auf unserer Homepage unter „Veranstaltungen“
- Anmeldung jetzt Online

## Neuer Mitgliederservice:

### Telefonische Abendsprechstunde

Der Mitgliederservice von HAUS + GRUND MÜNCHEN wurde nochmals erweitert. Zusätzlich zu den bisherigen Telefonzeiten können sich die Mitglieder ab sofort montags bis freitags (außer donnerstags) in der Zeit von 16:00 bis 19:00 Uhr telefonisch beraten lassen. Telefonische Beratung unter **089/55141-300**

<b>Vormittag:</b>	Montag bis Freitag	9:00 bis 12:00 Uhr
<b>Nachmittag:</b>	Montag bis Donnerstag	13:30 bis 16:00 Uhr
	Freitag	13:30 bis 15:45 Uhr
<b>Neu:</b>	Montag bis Freitag	16:00 bis 19:00 Uhr
	(außer Donnerstag)	

### Persönliche Beratung

Eine persönliche Beratung findet nur nach telefonischer Terminvereinbarung (Telefon 089/55141-371) statt.



## Der Ratgeber zur neuen Grundsteuer

Autorinnen  
Claudia Finsterlin, Fachanwältin für Steuerrecht, Beraterin bei HAUS + GRUND MÜNCHEN  
Rudolf Stürzer, Rechtsanwalt und Vorsitzender von HAUS + GRUND MÜNCHEN  
ISBN: 978-3-648-16634-5 | Bestell-Nr.: E16092

Infos und Bestellmöglichkeiten bei uns.



### UNSER TEAM

**Reihe vorne:** RA Bernhard Stocker, RA Simon Koch, Christina Schenker, RAin Martina Westner, RAin Claudia Finsterlin<sup>1,4</sup>, RAin Birgit Noack – stellvertr. Vorsitzende, RA Rudolf Stürzer – Vorsitzender, Eva Stürzer, Sabine Grasarevic, Ruzica Milicevic, Renate Nesslauer, Karina Popescu, RAin Florentina Mantscheff<sup>2</sup>, RAin Katharina Rößler, RAin/StBin Agnes Fischl-Obermayer<sup>4</sup>

**Reihe mitte:** Nicolaus Ziegelmayr, Vera Person-Böhm, RA Alexander Schulze-Schönherr<sup>3,5</sup>, RA Martin Sauer<sup>3</sup>, RA Heiko Wagener<sup>5</sup>, RA Georg Hopfensperger<sup>3</sup>, StB Andreas Jovanic<sup>1</sup>, RA Nicolai Utz<sup>4</sup>, RA Dr. Benjamin Merkel, RA Harald Spöth<sup>3,5</sup>, RA Detlef L. Sterns<sup>5</sup>, Wirtschaftsjurist Andreas Stürzer

**Reihe hinten:** Dipl.-Ing. Andreas Heisler<sup>6,7</sup>, Katharina Lazovic, RA Martin Seydel, RAin Andrea Nasemann, RAin Melanie Sterns-Kolbeck<sup>3</sup>, RAin Anna-Lena Kretschmer-Tonke, RAin Astrid Congiu-Wehle<sup>2,4</sup>, RAin Ariane Schlegel<sup>3</sup>, StBin/WPin Regine Funke-Lachotzki<sup>1</sup>, RAin Kathrin Gerber<sup>1,3,4</sup>, Dipl.- Arch. Eth Andrea Lange<sup>8</sup>

<sup>1</sup> Fachanwältin für Steuerrecht

<sup>2</sup> Fachanwältin für Familien- und Steuerrecht

<sup>3</sup> Fachanwalt/-anwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

<sup>4</sup> Fachanwältin für Erbrecht

<sup>5</sup> Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

<sup>6</sup> Energieberater

<sup>7</sup> Bauberater

<sup>8</sup> Architektin