



Die wichtigsten Neuregelungen für Hauseigentümer im Jahr 2024

Haus + Grund München hat für Sie, liebe Leserinnen und Leser, die wichtigsten Neuregelungen für Hauseigentümer im Neuen Jahr aktualisiert zusammengestellt. Hier können Sie das übersichtlich herauslesen, was für Sie als Eigentümer wichtig ist.

1. Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Die politisch und inhaltlich umstrittene Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes tritt nun definitiv am 01.01.2024 in Kraft. Kernpunkt der Neufassung ist, dass Heizungsanlagen künftig mit mindestens 65 % erneuerbaren Energien betrieben werden müssen. Dies gilt zunächst allerdings nur für Neubauten in Neubaugebieten. Für Neubauten außerhalb von Neubaugebieten sowie für Bestandsgebäude sieht das GEG zahlreiche Übergangsvorschriften und Ausnahmeregelungen vor. Die 65 %-Anforderung gilt für sie im Falle der Erneuerung der Heizungsanlage grundsätzlich erst dann, wenn die Stadt/Gemeinde ihre kommunale Wärmeplanung vorgelegt hat. Dazu sind die Städte und Gemeinden gem. dem am 01.01.2024 in Kraft tretenden Wärmeplanungsgesetzes (WPG) bis spätestens 30.06.2026 (Gemeinden mit über 100.000 Einwohner) bzw. 30.06.2028 (Gemeinden bis 100.000 Einwohner) verpflichtet. Ferner dürfen z.B. bestehende Heizungsanlagen noch über 20 Jahre, längstens bis 31.12.2044 betrieben werden. Einzelheiten dieser Neuregelungen siehe Seiten 16/16 der letzten Ausgabe: www.mein-immostar.de/ausgaben/immostar-513.pdf

2. Staatliche Förderung von neuen Heizungen und Sanierungsmaßnahmen

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

- Die Grundförderung beträgt 30 % der Investitionskosten für den Austausch alter, fossiler Heizungen durch neue Heizungen auf Basis erneuerbarer Energien in Bestandsgebäuden. Dazu zählen Wärmepumpen, solarthermische Anlagen oder Biomasseheizungen. Diese Grundförderung gilt für private Hauseigentümer, Vermieter, Unternehmen, gemeinnützige Organisationen und Kommunen.
- Für Wärmepumpen, die als Wärmequelle, Wasser, Erdreich oder Abwasser nutzen oder ein natürliches Kältemittel einsetzen, gibt es einen Effizienz-Bonus von zusätzlich 5 %. Für Biomasseheizungen wird ein Zuschlag von € 2.500 gewährt, wenn sie einen bestimmten Staub-Emissionsgrenzwert einhalten.
- Zusätzlich wird ein Geschwindigkeitsbonus in Höhe von 20 % der Investitionskosten gewährt – als Anreiz für eine möglichst frühzeitige Umrüstung. Dieser Bonus schmilzt ab 2029 um 3 % alle zwei Jahre und entfällt ab 01.01.2037. Dieser „Speed-Bonus“ wird für den Austausch von funktionsfähigen Öl-, Kohle-, Gasetagen- oder Nachtspeicherheizungen sowie für mehr als 20 Jahre alte Biomasse- und Gasheizungen gewährt.
- Selbstnutzende Hauseigentümer mit einem zu versteuernden Haushaltsjahres-einkommen bis zu € 40.000 erhalten zusätzlich einen Einkommensbonus von 30 % der Investitionskosten.
- Förder-Höchstgrenze:
Die Boni können kombiniert werden; jedoch nur bis zu einem Höchst-Fördersatz von maximal 70 %. Die maximal förderfähigen Investitionskosten für den Heizungsaustausch liegen bei € 30.000 für ein Einfamilienhaus bzw. die erste Wohneinheit in einem Mehrparteienhaus d.h. der Höchstbetrag des staatlichen Zuschusses beträgt € 21.000. Für die zweite bis sechste Wohneinheit in einem Mehrparteienhaus gilt eine Obergrenze von jeweils € 15.000; ab der siebten von jeweils € 8.000. In einem Mehrparteienhaus erhöhen sich die förderfähigen Kosten um jeweils € 15.000 für die zweite bis sechste sowie um jeweils € 8.000 ab der siebten Wohneinheit. Bei Nichtwohngebäuden bestimmt sich die Höchstgrenze für die förderfähigen Kosten nach der Quadratmeterzahl.
- Die Höchstgrenzen der förderfähigen Kosten für den Heizungsaustausch und für weitere Effizienzmaßnahmen (z.B. Wärmedämmung) können miteinander verbunden werden. In der Summe gilt dann für

ein Einfamilienhaus eine Höchstgrenze der förderfähigen Kosten von € 90.000 pro Kalenderjahr (bisher: € 60.000), wenn es einen individuellen Sanierungsfahrplan gibt.

- Neben den Investitionskostenzuschüssen werden für private Selbstnutzer von Wohngebäuden mit einem zu versteuernden Haushaltsjahreseinkommen bis zu € 90.000 über die staatliche Förderbank KfW zinsvergünstigte Kredite bis zu € 120.000 pro Wohneinheit angeboten.
- Die Zuschüsse für den Heizungsaustausch können bei der staatlichen Förderbank KfW beantragt werden. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) ist zuständig für die Förderung anderer Effizienzmaßnahmen bei Sanierungen.
- Der Heizungsaustausch kann nach Veröffentlichung der neuen Förderrichtlinie im Bundesanzeiger voraussichtlich ab dem 29.12.2023 beauftragt und der Förderantrag nachgereicht werden. Voraussetzung ist, dass die Bedingungen der Förderrichtlinie eingehalten werden. Diese Übergangsregelung gilt für Vorhaben, die bis zum 31.08.2024 begonnen werden. Der Antrag muss dann bis 30.11.2024 gestellt werden. Die technische Antragstellung für die Heizungsförderung bei der KfW für private Selbstnutzer in Einfamilienhäusern ist voraussichtlich ab 27.02.2024 möglich. Nach der Übergangsregelung ist mit der Antragstellung für die Heizungsförderung und für sonstige Effizienzmaßnahmen ein abgeschlossener Lieferungs- oder Leistungsvertrag mit einem Fachunternehmen vorzulegen.

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.

4. Heizungscheck und hydraulischer Abgleich

Die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen 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.

5. Kehr- und Prüfungsordnung (KÜO): Neue Gebühren und Pflichten

Mit Inkrafttreten der Novelle des GEG werden auch die Aufgaben des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegermeisters erweitert und als Gebührentatbestände in die Kehr- und Prüfungsordnung (KÜO) aufgenommen. So müssen die Bevollmächtigten zukünftig die Anforderungen an die Nutzung von Biomasse und Wasserstoff, die Einhaltung der 65-Prozent-Erneuerbare-Energien-Anforderung sowie die Einhaltung der Anforderung 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 führt, wenn die Überprüfung im Rahmen einer Feuerstättenschau stattfindet.

6. Bundesemissionshandelsgesetz (BEHG): CO²-Preis steigt 2024 auf € 40

Zur Entlastung der Verbraucher bei den Energiekosten hat die Bundesregierung im Jahr 2022 beschlossen, die im BEHG festgelegte jährliche Erhö-



hung des CO²-Preises auf fossile Brennstoffe für 2023 auszusetzen. Damit lag der CO²-Preis 2023 unverändert gegenüber dem Vorjahr bei € 30. Ab 2024 wird der CO²-Preis von € 30 auf € 40 pro Tonne CO² erhöht. Heizen (und Tanken) mit fossilen Brenn- und Kraftstoffen (Erdgas, Heizöl, Benzin, Diesel) wird durch den CO²-Preis bis 2027 jedes Jahr teurer. Vermieter sind verpflichtet, für das vergangene Abrechnungsjahr 2023 einen Teil der CO²-Kosten der Mieter zu übernehmen.



Die neue Förderrichtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) umfasst auch weitere Sanierungsmaßnahmen z.B. die Dämmung von Dächern oder den Austausch von Fenstern. Förderanträge können bis Ende Februar eingereicht werden.

7. Degressive Gebäudeabschreibung

Mit der Einführung einer degressiven Gebäudeabschreibung für den Wohnungsbau als Teil des sog. Wachstumschancengesetzes sollte die derzeit wegen der stark gestiegenen Darlehenszinsen und Baupreise in die Krise geratene Baubranche gestärkt werden. Eine jährliche degressive Abschreibung von 6 % (anstatt 2 bzw. 3 % bei der linearen Abschreibung) ermöglicht es den Bauherren, Investitionen schneller abzuschreiben. Durch den Ansatz der höheren AfA als Werbungskosten zahlt der Bauherr bzw. Käufer in der Anfangsphase weniger Steuern auf die vereinnahmten Mieten. Dies stellt für Bauherrn und Käufer einen Anreiz für Investitionen in den Mietwohnungsbau dar. Die degressive Abschreibung gilt daher ausschließlich für neu gebaute bzw. neu erworbene Wohngebäude und Wohnungen. Dabei muss der Baubeginn des Wohngebäudes zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30.09.2029 liegen. Beim Erwerb der Immobilie muss der Vertrag zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30.09.2029 rechtswirksam geschlossen werden. Die Immobilie muss bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung erworben werden. Beispiel: Bei Investitionskosten von € 800.000 können im ersten Jahr € 48.000 (6 % von € 800.000), im zweiten Jahr € 45.120 (€ 800.000 abzüglich der € 48.000) vom ersten Jahr abgesetzt werden.

Diese Neuregelungen wurden vom Bundestag am 17.11.2023 verabschiedet, werden aber derzeit vom Bundesrat blockiert und befinden sich im Vermittlungsausschuss, der die Verhandlungen zum Wachstumschancengesetz bis zu einem noch nicht festgelegten Zeitpunkt verschoben hat. Ob und in welcher Form eine Neuregelung in Kraft treten wird, ist daher derzeit noch offen.

8. Balkonkraftwerke

Nach einem Referentenentwurf des Justizministeriums sollen Wohnungseigentümer und Mieter künftig einen Rechtsanspruch darauf haben, Steckersolar-Geräte (sog. Balkonkraftwerke) auf eigene Kosten und Gefahr installieren zu dürfen. Solche baulichen Maßnahmen, die der Stromerzeugung dienen, sollen daher privilegierte Maßnahmen i.S.v. § 20 Abs. 2 WEG bzw. § 554 BGB darstellen, bei der die Wohnungseigentümer bzw. der Vermieter nur noch über das „wie“ (z.B. die Ausführung), nicht mehr aber über das „ob“ entscheiden kann – entsprechend dem bereits bestehenden Anspruch von Wohnungseigentümern und Mietern auf Installation eines Elektroanschlusses in der Tiefgarage zum Laden eines Elektroautos. Ein

entsprechender Referentenentwurf des Justizministeriums zur Änderung des WEG und des BGB wurde am 13.09.2023 durch Kabinettsbeschluss angenommen. Allerdings spricht sich der Bundesrat dagegen aus und verlangt zusätzlich die Privilegierung von PV-Anlagen insgesamt sowie einer mit Strom betriebenen Wärmeversorgung. Eine Verabschiedung dieser geplanten Neuregelung konnte daher noch nicht erfolgen.

9. Virtuelle Wohnungseigentümersammlungen (§ 23 WEG)

Nach dem vorliegenden Gesetzesentwurf sollen Eigentümer mit einer Mehrheit von mindestens $\frac{3}{4}$ der abgegebenen Stimmen beschließen können, dass für einen Zeitraum von längstens drei Jahren virtuelle Wohnungseigentümersammlungen stattfinden können. Diese müssen allerdings weiterhin mit einer Präsenzveranstaltung vergleichbar sein. Auch diese Neuregelung wird derzeit vom Bundesrat blockiert. Dieser hat Ende November – entgegen des im Gesetzesentwurf verankerten $\frac{3}{4}$ -Quorums empfohlen, dass diese Versammlungsform nur einstimmig zu beschließen sei. Daher steht derzeit noch nicht fest, wann und in welcher Form diese Neuregelung in Kraft treten kann.

10. Zertifizierte Verwalter für Wohnungseigentümergeinschaften

Seit 01.12.2023 kann jeder Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangen. Ausnahme: Die Gemeinschaft umfasst weniger als neun Sondereigentumseinheiten, ein Eigentümer wurde zum Verwalter bestellt und weniger als $\frac{1}{3}$ der Wohnungseigentümer verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters. Beschließt eine Gemeinschaft, einen nicht zertifizierten Verwalter zu bestellen, obwohl keine Ausnahme vorliegt, widerspricht dies ordnungsgemäßer Verwaltung. Dieser Beschluss ist allerdings nicht nichtig, sondern lediglich anfechtbar. Sind sich alle Eigentümer einig, kann also auch ein nicht zertifizierter Verwalter bestellt werden, in dem der Beschluss mangels Anfechtung bestandskräftig wird. Umgekehrt kann ein einzelner Eigentümer darüber entscheiden, ob der Verwalter zertifiziert oder nicht zertifiziert sein muss.

Verwalter, die schon am 1. Dezember 2020 Verwalter einer Gemeinschaft waren, haben noch ein halbes Jahr Schonfrist. Bis zum 1. Juni 2024 gelten sie in dieser Gemeinschaft als zertifiziert; erst dann müssen sie die Zertifizierung nachweisen.

11. Umlage von Kabelgebühren auf den Mieter entfällt

Ab 01.07.2024 können aufgrund der Neufassung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) für Gemeinschaftsantennen-Anlagen und Breitbandnetze mit privater Verteilanlage, die bis zum 30.11.2021 errichtet wurden, Nutzungsentgelte und Gebühren nicht mehr als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Lediglich die Kosten für Betriebsstrom und bei Gemeinschaftsantennen-Anlagen die Prüfkosten für die Betriebsbereitschaft und die Einstellung durch eine Fachkraft (Wartung) können weiterhin umgelegt werden (§ 2 Nr. 15a, Nr. 15b BetrKV). Bei Anlagen, die erst nach dem 1.12.2021 errichtet wurden, können überhaupt keine Kosten mehr auf die Mieter umgelegt werden (§ 2 Nr. 15 letzter Satz BetrKV).

Wegen Entfallen der Umlagemöglichkeit der Betriebskosten auf die Mieter besteht für Vermieter ein gesetzliches Kündigungsrecht zum 30.06.2024 für bestehende Kabelversorgungsverträge (§ 230 Abs. 5 TKG).

Macht der Vermieter von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch, werden die bisher über den Sammelvertrag des Vermieters versorgten Wohnungen ab 01.07.2024 nicht mehr mit Signalen für Fernsehen und Rundfunk versorgt. Mieter sollten daher rechtzeitig einen eigenen Vertrag für ihre Wohnung mit einem der zahlreichen Anbieter auf dem Markt abschließen.