



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

**Klimamesse Neckargemünd
Immobilien und Klimaschutz
Aktuelle rechtliche Themen
am 14.10.2023**

RA Dr. Patrick Keinert
RA Steffen Platz

Haus und Grund
Neckargemünd



Agenda

1. Begrüßung: drei häufige Beratungsthemen
2. CO₂-Kosten-Aufteilung
3. Wohnungseigentum – privilegierte Vorhaben? - Wallboxen und Balkonkraftwerke
4. Gebäudeenergiegesetz (Heizungsgesetz)
5. Fragen und Antworten



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO2KostAufG

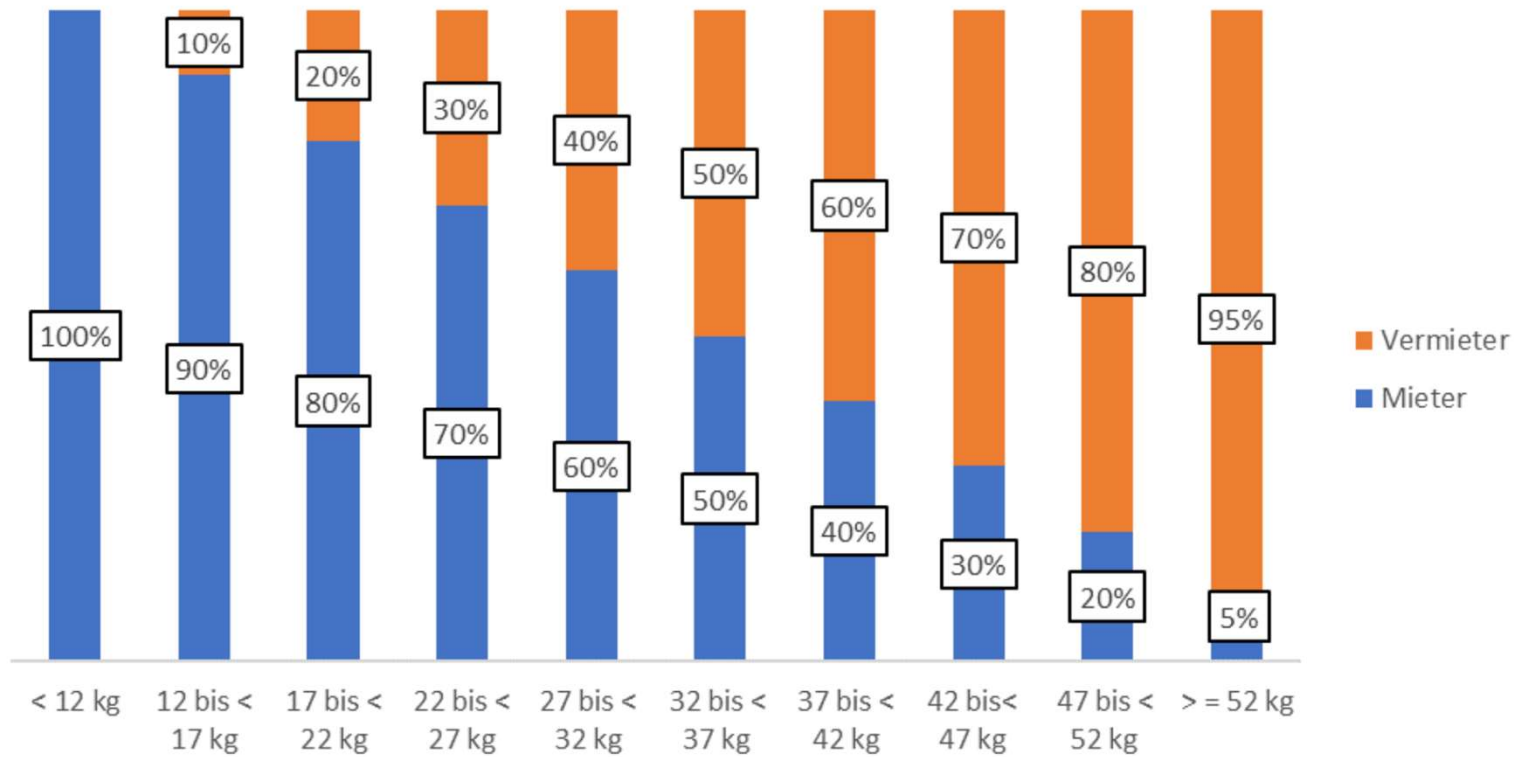


- Inkrafttreten am 01.01.2023
- Beteiligung an der erhobenen CO2-Abgabe auf fossile Brennstoffe
- Stufenmodell: maßgeblich der jährliche CO2-Ausstoß in Kilogramm des vermieteten Gebäudes pro m² Wohnfläche





Verteilung im Stufenmodell





Stufen für die Verteilung der Kosten des CO₂-Preises

kg CO ₂ pro m ² pro Jahr	Gas*		Heizöl, leicht*		Mieter	Vermieter
	kWh pro m ² und Jahr	m ³ pro m ² pro Jahr	kWh pro m ² pro Jahr	Liter pro m ² pro Jahr		
< 12 kg	< 66 kWh	< 7 m ³	< 46 kWh	< 5 l	100%	0%
12 bis < 17	66 bis < 94	7 bis < 10	46 bis < 66	5 bis < 7	90%	10%
17 bis < 22	94 bis < 121	10 bis < 12	66 bis < 85	7 bis < 9	80%	20%
22 bis < 27	121 bis < 149	12 bis < 15	85 bis < 104	9 bis < 11	70%	30%
27 bis < 32	149 bis < 176	15 bis < 18	104 bis < 124	11 bis < 12	60%	40%
32 bis < 37	176 bis < 204	18 bis < 21	124 bis < 143	12 bis < 14	50%	50%
37 bis < 42	204 bis < 231	21 bis < 24	143 bis < 162	14 bis < 16	40%	60%
42 bis < 47	231 bis < 259	24 bis < 26	162 bis < 181	16 bis < 18	30%	70%
47 bis < 52	259 bis < 256	26 bis < 29	181 bis < 201	18 bis < 20	20%	80%
> = 52 kg	>= 286 kWh	>= 29 m ³	>= 201 kWh	>= 20 l	5%	95%



Wie ist abzurechnen?

1. Brennstofflieferanten sind informationspflichtig: Ausweis in der Rechnung von Brennstoffemissionen, Kohlendioxidkosten, Emissionsfaktor und Energiegehalt der gelieferten oder zur Wärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffe
2. Vermieter:
 - Ermittlung der Kosten im Rahmen der jährlichen Heizkostenabrechnung
 - (1) Berechnung des spezifischen CO₂-Ausstoßes
 - (2) Berechnung der angefallenen CO₂-Kosten
 - ! Kürzungsrecht der Heizkosten um 3 %
3. Mieter:
 - Versorgt sich der Mieter selbst, hat der Mieter einen Erstattungsanspruch gegen den Vermieter, der innerhalb von 12 Monaten nach Rechnungserhalt geltend gemacht werden muss
4. Berechnungstool der Bundesregierung: <https://co2kostenaufteilung.bmwk.de/schritt1>



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Wohnungseigentum – privilegierte Vorhaben? Wallboxen und Balkonkraftwerke



Problem der baulichen Änderungen

- Mehrheitserfordernis für bauliche Änderungen nach WeMoG

- Privilegierung:

§ 20 Abs. 2 WEG:

„(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die ... 2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.“

- Diffizile Ausführungsbeschlüsse unter Berücksichtigung von Lastmanagement

- Einordnung von Balkonkraftwerken (RefE)



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

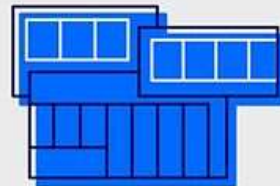
Gebäudeenergiegesetz „Heizungsgesetz“



KLIMAFREUNDLICHES HEIZEN: DAS GILT AB 1. JANUAR 2024*

NEUBAU

Bauantrag ab dem
1. Januar 2024



IM NEUBAUGEBIET

Heizung mit mindestens **65 Prozent**
Erneuerbaren Energien



AUSSERHALB EINES NEUBAUGEBIETES

Heizung mit mindestens **65 Prozent**
Erneuerbaren Energien frühestens ab 2026

BESTAND



HEIZUNG FUNKTIONIERT ODER LÄSST SICH REPARIEREN

Kein Heizungstausch vorgeschrieben



HEIZUNG IST KAPUTT - KEINE REPARATUR MÖGLICH

Es gelten pragmatische **Übergangslösungen.***

Bereits **jetzt** auf Heizung mit **Erneuerbaren Energien**
umsteigen und Förderung nutzen.



Umsetzungsfristen

- Verpflichtende Wärmeplanung Wärmeplanungsgesetz (WPG)
für Gemeinden mit >100.000 Einwohnern bis zum 30.6.2026;
für Gemeinden mit bis zu 100.000 Einwohnern bis zum 30.6.2028.
- Umsetzungsaufschub bei Bestandsimmobilien
- fünf Jahre Übergangsheizung



Erfüllungsoptionen - Wahlfreiheit

Anschluss an ein **Wärmenetz**

Einbau einer **Wärmepumpe** mit Wärmequelle Luft, Erdreich oder Wasser

Einbau einer **Biomasseheizung** auf Basis fester oder flüssiger Biomasse

Einbau einer **Gasheizung** unter Nutzung von **grünen Gasen und Wasserstoff**

Einbau einer **Hybridheizung** (fossile Heizung und 65 %-EE-Technologien)

Einbau einer **Stromdirektheizung** in gut gedämmten Häusern und in Ein- und Zweifamilienhäusern, wenn Eigentümer selbst drin wohnt

Erst ab 2045 gilt ein generelles Betriebsverbot für fossile Heizungen.



Übergangsfristen bei Gasetagenheizung und Einzelöfen (§ 71I)

5 Jahre nach Ausfall der ersten Gasetagenheizung oder Einzelofens muss der Eigentümer oder die WEG entschieden haben, ob sie weiterhin dezentral oder zentral heizen wollen

Wahl Zentralheizung: dann **8 Jahre Zeit** zum Anschluss der Wohnung an die Zentralheizung; wer sich nicht anschließen will, muss die 65 %-EE-Pflicht nach der 5 Jahres-Frist für neu eingebaute Geräte erfüllen

Wahl dezentrale Geräte: alle nach der 5 Jahres-Frist eingebauten Geräte müssen die 65 %-EE-Pflicht erfüllen (Biogas, Klimasplitgeräte)



SO FÖRDERN WIR KLIMAFREUNDLICHES HEIZEN: DAS GILT AB 1. JANUAR 2024*



30% GRUNDFÖRDERUNG

Für den **Umstieg** auf **Erneuerbares Heizen**. Das hilft dem Klima und die **Betriebskosten bleiben stabiler** im Vergleich zu fossil betriebenen Heizungen.



30% EINKOMMENSABHÄNGIGER BONUS

Für selbstnutzende **Eigentümergehen** und **Eigentümergehen** mit einem zu versteuernden Gesamteinkommen **unter 40.000 Euro pro Jahr**.



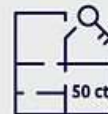
20% GESCHWINDIGKEITSBONUS

Für den **frühzeitigen Umstieg** auf Erneuerbare Energien **bis Ende 2028**. Gilt zum Beispiel für den Austausch von Öl-, Kohle- oder Nachtspeicher-Heizungen sowie von Gasheizungen (**mindestens 20 Jahre alt**).



BIS ZU 70% GESAMTFÖRDERUNG

Die Förderungen können auf bis zu **70% Gesamtförderung addiert werden** und ermöglichen so eine attraktive und nachhaltige Investition.



SCHUTZ FÜR MIETERINNEN UND MIETER

Mit einer **Deckelung der Kosten** für den Heizungstausch auf **50 Cent pro Quadratmeter und Monat**. Damit alle von der klimafreundlichen Heizung profitieren.