

## Newsletter 01/2025

### Thema: Immobilienrecht 2025 Neuregelungen und Ausblick / Immobilienrecht

#### 1. Einleitung

Die nachfolgende Darstellung fasst die in Kraft getretenen Neuregelungen im Immobilienrecht ab 2025 in einer Übersicht zusammen und gibt einen Ausblick auch auf beabsichtigte Regelungen. Einige Themen sollen wieder in Erinnerung gerufen werden. Obwohl diese bereits vor 2025 beschlossen wurden, treten die Pflichten erst in 2025 in Kraft bzw. werden sie für die im Immobilienrecht Beteiligten verpflichtend. Hier erfolgt meist ein Verweis auf vorangegangene Newsletter, die die Themen bereits ausführlich behandelt haben.

#### 2. Neuregelungen

##### 2.1 Grundsteuerreform

Ab dem 01.01.2025 wird die reformierte Grundsteuer auf Grundlage neuer Regelungen erhoben. Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat die bislang geltende Grundsteuer bereits im Jahre 2018 für verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber verpflichtet, die Grundsteuer bis spätestens 01.01.2025 neu zu regeln. Dabei gab es verschiedene Modelle in den Bundesländern. Im Freistaat Bayern gilt das Flächenmodell. Dabei wird für die Grundsteuer auf die Grundstücks- und Wohnfläche abgestellt, nicht aber auf Immobilienwerte. Das politische Versprechen, dass es für die Beteiligten nicht „teurer“ werden soll, darf bezweifelt werden. In Zeiten knapper Kassen auch bei den Kommunen, ist die Grundsteuer eine wichtige Refinanzierung auf kommunaler Ebene.

Die Kommunen selbst haben nur begrenzt Einfluss auf die Höhe der Grundsteuer. Ihnen bleibt die Möglichkeit, über den „Hebesatz“ die Kosten zu steuern. In den nächsten Wochen werden die Grundsteuerbescheide den Eigentümern zugestellt. Ab diesem Zeitpunkt hat man Kenntnis davon, ob die Grundsteuer gleichbleibt, sie sich reduziert oder steigt. Fakt ist, dass es selbst bei gleichbleibenden Hebesätzen Gewinner und Verlierer der Grundsteuerreform geben wird.

Es bleibt abzuwarten, ob die Grundsteuer in den Bundesländern, so auch in Bayern, einer verfassungsrechtlichen Überprüfung standhält.

Nach Auffassung des Bayerischen Gesetzgebers ist das reine Flächenmodell im Freistaat einfacher und unbürokratischer als das wertabhängige Modell, das in anderen Bundesländern verfolgt wird. Durch die Entkoppelung der Höhe der Grundsteuer vom Wert des Grundstücks sollen laufende Steuererhöhungen aufgrund steigender Immobilienpreise ausgeschlossen werden. Dies kann sicherlich ein Vorteil gegenüber den anderen Modellen sein. Wertbasierte Grundsteuermodelle führen zu einem stetigen Anpassungsbedarf.

Andererseits besteht im Bayerischen Modell die Gefahr - durch die Abstellung rein auf die Fläche - einer Ungleichbehandlung von Grundstücken, die über die Hebesätze der Kommunen nur bedingt ausgeglichen werden kann. Das Bayerische Modell wird daher kritisiert und verfassungsrechtliche Bedenken erhoben, insbesondere hinsichtlich der Ungleichbehandlung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Die Entwicklung bleibt abzuwarten. Fakt ist, dass ab 01.01.2025 neue Grundsteuerbescheide zugestellt werden. Dies wird mittelbar Mieter zusätzlich im Rahmen der Betriebskostenabrechnung belasten bzw. entlasten.

## **2.2 Bürokratieentlastungsgesetz (BEG IV)**

Das BEG IV tritt am 01.01.2025 in Kraft. Es beinhaltet unter anderem auch Änderungen im Mietrecht.

### **2.2.1 Änderung der Belegeinsicht, § 556 Abs. 4 BGB**

#### **Aktuelle Rechtslage von BEG IV**

Nach aktuellem Recht ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter Einsicht in die Original-Belege der Betriebskostenabrechnung zu gewähren.

#### **Neue Rechtslage von BEG IV**

Die in § 556 Abs. 4 S. 2 BGB geregelte Möglichkeit zur Digitalisierung von Belegen, die der Betriebskostenabrechnung der Vermieterseite zugrunde liegen, führe zu einem verringerten Erfüllungsaufwand durch den Wegfall von Fahrten zur Belegeinsicht vor Ort beim Vermieter.

#### **Auswirkungen BEG IV**

Grundsätzlich wird das Einsichtsrecht in die Original-Belege beibehalten. Dieses Recht wird jedoch durch die gesetzliche Neuregelung dahin eingeschränkt, dass der Vermieter **alternativ** die **Belege „elektronisch bereitstellen“** kann.

### **2.2.2 Reform der Schriftform, § 578 Abs. 1 BGB**

#### **Alte Rechtslage vor BEG IV (vor 01.01.2025)**

Gemäß §§ 578 Abs. 1, 550 BGB bedürfen Geschäftsraummietverträge, die für eine längere Zeit als ein Jahr geschlossen werden, bislang der **Schriftform** nach § 126 BGB. Andernfalls gilt der Mietvertrag für **unbestimmte Zeit**

#### **Neue Rechtslage nach BEG IV (ab 01.01.2025)**

Gem. §§ 578 Abs. 1, 550 BGB n.F. gilt ein Geschäftsraummietvertrag mit einer Befristung von mehr als 1 Jahr, der nicht in **Textform** vorliegt, als auf **unbestimmte Zeit** geschlossen und kann, wie bisher, einem Schriftformverstoß innerhalb der gesetzlichen Kündigungsfristen gekündigt werden.

Die **Kündigung** ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung zulässig.

Die Textform gem. § 126b BGB stellt dabei geringere Anforderungen als die gesetzliche Schriftform nach § 126 BGB.

Die Textform stellt von allen gesetzlich vorgesehenen Formen die geringsten Anforderungen. Ihr kommt vorrangig **Informations- und Dokumentationsfunktion** zu.

- lesbare Erklärung
- Nennung der Person des Erklärenden, aber **keine Unterschrift**
- Abgabe der Erklärung auf einem **dauerhaften Datenträger** (Papier, Festplatte, USB-Stick, Speicherkarte, CD-Rom, DVD, E-Mail etc.)
- Abschluss der Erklärung durch Nachbildung der Namensunterschrift oder auf andere Weise (str.).

**Hinweis:**

Textform senkt die Schwelle der Formerfordernisse erheblich ab, grundsätzlich genügen damit E-Mails, SMS oder WhatsApp-Nachrichten.

## **Übergangsregelungen BEG IV**

### **Bestandsverträge ab 01.01.2025**

Das BEG IV räumt eine **1jährige Übergangsfrist** für Geschäftsraummietverträge ein. Geschäftsraummietverträge, die vor diesem Zeitpunkt entstanden sind aufgrund eines Schriftformmangels, die keinen Textformverstoß darstellen, können ordentlich gekündigt werden.

Dies bedeutet, dass Bestandsmietverträge quasi noch 1 Jahr lang gekündigt werden können. Verstreicht dieser Zeitraum, ist der Schriftformverstoß irrelevant, sofern kein Verstoß gegen die Textform vorliegt.

### **Neuverträge / Nachträge ab 01.01.2025**

Sofern Bestandsmietverträge jedoch während des Übergangszeitraums (bis 01.01.2026) geändert oder neue Geschäftsraummietverträge abgeschlossen werden, ist ein Verstoß gegen die Textform gem. §§ 578 Abs. 1, 550 BGB n.F. für das Kündigungsrecht erforderlich.

Nach Ablauf des Übergangszeitraums (01.01.2026) gilt diese Regelung für alle Geschäftsraummietverträge, gleichgültig zu welchem Zeitpunkt sie vereinbart worden sind.

**Hinweis:**

Bei Wohnraummietverträgen bleibt Rechtslage unverändert, da § 550 BGB selbst unverändert bleibt. Lediglich § 578 BGB wurde geändert.

## **2.2.3 Härtefallwiderspruch in Textform, § 574b BGB**

Im Wohnraummietrecht wurde in § 574b BGB eine Formerleichterung ab 01.01.2025 vorgesehen. Der Härtefallwiderspruch bedarf nicht mehr der Schriftform, sondern lediglich der Textform. Gem. § 574b BGB kann der Mieter gegen ordentliche Kündigungen eines Vermieters Widerspruch einlegen. Diese Möglichkeit betrifft in der Praxis meist die Eigenbedarfskündigungen. Künftig genügt die Textform für den Widerspruch. Damit kann auch per E-Mail oder Telefax seitens des Mieters Widerspruch eingelegt werden.

Vermieter müssen darauf achten, dass sie korrekt auf die Möglichkeit des Widerspruchs hinweisen. Der Mieter muss bei ordnungsgemäßer Belehrung den Widerspruch spätestens 2 Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses gegenüber dem Vermieter erklären. Wenn der Vermieter aber zuvor nicht auf die Möglichkeit des Widerspruchs hingewiesen hat, kann der Mieter den Widerspruch noch im ersten Termin eines Räumungsrechtsstreits vor Gericht erklären.

Entsprechendes gilt, wenn der Vermieter nicht oder unzutreffend belehrt hat. Vermieter sollten daher darauf achten, ihre Muster entsprechend anzupassen und den Widerspruch nicht mehr in Schriftform zu fordern, sondern lediglich in Textform.

**Hinweis:**

Bei Kündigungen sollte der Vermieter die Belehrung der aktuellen Gesetzeslage anpassen, d.h. den Widerspruch nur in Textform vorgeben.

**Leseempfehlung:**

Newsletter 10/2024

Thema: Bürokratieentlastungsgesetz (BEG IV) – Auswirkungen auf das Mietrecht / Mietrecht

**2.3 Mietpreisbremse; §§ 556d ff. BGB**

Die derzeitige Mietpreisbremse läuft am 31.12.2025 aus.

Bislang hat der Gesetzgeber es infolge des Scheiterns der Ampelkoalition nicht geschafft, die Mietpreisbremse zu verlängern.

Das Bundeskabinett hat noch am 11.12.2024 beschlossen, die Mietpreisbremse bis 2029 zu verlängern. Es ist fraglich, ob dies noch eine Mehrheit finden wird.

Die Kritik an der Mietpreisbremse und deren Scheitern im Hinblick auf die in sie gesetzten Hoffnungen lassen es wenig wahrscheinlich erscheinen, dass die Mietpreisbremse noch verlängert wird.

**2.4. Smart-Meter-Gateway-Pflicht**

Es soll im Rahmen dieser Darstellung auch noch an die etwas älteren Änderungen der Heizkostenverordnung vom 01.12.2021 erinnert werden. Sie enthält sowohl für die Geschäftsraummiete, als auch die Wohnraummiete einige wichtige Änderungen. Die Heizkostennovelle setzt dabei bereits Vorgaben der EU-Energieeffizienzrichtlinie (EED) vom 11.12.2018 um.

Dabei müssen Eigentümer beachten, dass **Heizkostenverteiler neu auszustatten** sind. Es geht hier um die **Fernablesbarkeit von Messgeräten** und der Möglichkeit der **stetigen Information** der Nutzer. Wir verweisen auf nachfolgende chronologischen Darstellung der Fristen:

| <b>Chronologische Darstellung der Fristen</b>  |  |  |   |  |
|--|--|--|---|--|
| <b>§ 5 (2) HeizkostenV</b>   | <b>§ 6a (1) Nr. 1 HeizkostenV</b>  | <b>§ 6a (1) Nr. 2 HeizkostenV</b>  | <b>§ 5 (2) S. 3 HeizkostenV</b>   | <b>§ 5 (3) HeizkostenV</b>   |
| <b>ab 01.12.2021</b>   | <b>ab 01.12.2021</b>   | <b>ab 01.01.2022</b>   | <b>ab 01.12.2022</b>  | <b>bis 31.12.2026</b>  |
| Bei Neuausstattungen dürfen nur noch fernauslesbare Zähler und Heizkostenverteiler verbaut werden. | Abrechnungszeiträume, die ab 01.12.2021 beginnen, müssen mit der Jahresabrechnung erstmals zweimal im Jahr Verbraucherinformationen geben. | Monatliche Verbrauchsinformationen für Hausbewohner werden zur Pflicht bei Liegenschaften mit Fernauslesung. | Es darf nur noch Technik eingebaut werden, die interoperabel und für bis dahin bereits installierte fernauslesbare Ausstattung gilt (Übergangsfrist bis 31.12.2031) und an ein Smart-Meter-Gateway (SMGW) angebunden werden kann. | Fernauslesbare Messausstattung wird allgemein zur Pflicht. Bis spätestens Ende 2026 muss die gesamte Messtechnik auf Funk umgerüstet werden. |

Der vorstehenden Tabelle ist zu entnehmen, dass zwischenzeitlich die letzte Spalte erreicht ist, wonach fernauslesbare Messausstattung allgemein zur Pflicht wird. Damit besteht im Jahre 2025 für bestimmte Haushalte eine Verpflichtung zum Einbau von so genannten Smart-Meter-Gateways. Dies sind intelligente Messsysteme, die den Stromverbrauch eines Haushalts präzise erfassen können und ihn an den Messstellenbetreiber senden. Endverbraucher müssen daher in Zukunft ihren Stromzählerstand nicht mehr selbst ablesen, da dies automatisch erfolgt.

Sofern eine Neuausstattung geplant ist, oder demnächst bevorsteht, sollten die technischen Anforderungen beachtet werden. Die Heizkostenverordnung sieht nämlich Sanktionen vor, wenn die Regelungen nicht eingehalten werden.



|  | <b><u>Nicht</u> fernablesbare Geräte zur Verbrauchserfassung</b>  | <b><u>Fernablesbare</u> Geräte zur Verbrauchserfassung</b>   | <b><u>Interoperable fernablesbare</u> Geräte zur Verbrauchserfassung</b>  |
|--|---|--|---|
| <b>Installationspflicht</b>                              | Bereits installierte Geräte können bis zum 31. Dezember 2026 verwendet werden, sofern nicht mehr als ein Gerät pro Wohneinheit ersetzt oder ergänzt wird. | Neu installierte Geräte müssen fernablesbar sein.<br><br>Fernablesbare Geräte, die nicht interoperabel sind, müssen bis zum 31. Dezember 2031 durch interoperable Geräte ersetzt werden. | Ein Jahr nach Inkrafttreten dieser Regelungen müssen fernablesbare Geräte auch interoperabel und an ein Smart-Meter-Gateway anschließbar sein sowie den Stand der Technik erfüllen. |
| <b>Verbrauchs-<br/>informationen</b>                     | nicht erforderlich  | zwei Mal jährlich; ab dem 1. Januar 2022 monatlich.  | monatlich   |
| <b>Abrechnungsinformationen mit der Jahresabrechnung</b> | erforderlich  | erforderlich   | erforderlich  |

Eines unserer vergangenen Newsletter hat sich bereits mit dieser Thematik eingehend beschäftigt.

**Leseempfehlung:**

Newsletter 10/2021

Thema: Neue Heizkostenverordnung 2021/Mietrecht

**2.5 Nachrüstungs- und Stilllegungsverpflichtung für Kaminöfen**

Kamin-, Kachel- oder Kohleöfen, die zwischen Januar 1995 und März 2010 in Betrieb genommen wurden, dürfen ab 31.12.2024 folgende Grenzwerte nicht überschreiten:

Max. 4,0 g Kohlenmonoxid/m<sup>3</sup> Abgas

Max. 0,15 g Feinstaub/m<sup>3</sup> Abgas

Diese „alten“ Kaminöfen müssen entweder bis zum 31.12.2024 außer Betrieb genommen werden oder mit Filtern nachgerüstet werden.

**Hinweis:**

Es gibt also kein allgemeines Kaminofenverbot ab 01.01.2025. Insofern sind landläufige Behauptungen, dass ein Verbot existiert, unzutreffend.

## **2.6 Pflicht zur Heizkostenabrechnung bei Wärmepumpen; § 11 HeizkostenV**

Die Heizkostenverordnung schreibt in den §§ 4 und 6 – 9 HeizkostenV die Erfassung des Wärmeverbrauchs sowie eine verbrauchsabhängige Abrechnung und Verteilung der Heizkosten vor. Diese Regelungen sind grundsätzlich zwingend und haben nur eng umgrenzte Ausnahmen, die in §§ 2 und 11 HeizkostenV geregelt sind.

Mit der nun vorgenommenen Änderung der Heizkostenverordnung wird insbesondere § 11 HeizkostenV modifiziert. Bislang waren von der verbrauchsabhängigen Abrechnung ausgenommen Räume in Gebäuden, die überwiegend mit Wärme aus Wärmepumpen oder Solaranlagen versorgt wurden. Diesen Ausnahmeharakter haben Wärmepumpen künftig nicht mehr.

Aufgrund des Wegfalls der Ausnahmeregelung in § 11 Abs. 1 Nr. 3 HeizkostenV für Wärmepumpen sind ab 01.01.2024 die Vorschriften über die Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser in § 7 HeizkostenV, wie bei allen anderen Beheizungsanlagen auch, auf Gebäude anzuwenden, deren Beheizung oder Versorgung mit Warmwasser durch Wärmepumpen erfolgt. Klargestellt wird auch hier, dass zu den zu erfassenden und zu verteilenden Kosten auch die Kosten der Stromversorgung einer Wärmepumpe zählen.

Der Verlust der Ausnahmeregelung führt auch dazu, dass Vermieter, die sich nicht an die verbrauchsabhängige Abrechnung halten, nun der Regelung des § 12 HeizkostenV ausgesetzt sind. Nach § 12 HeizkostenV kann der Mieter den Kostenanteil um 15 % kürzen, wenn entgegen der Vorschrift der Heizkostenverordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet worden ist. Es handelt sich somit um eine Sanktion, die zu einem Kürzungsrecht des Mieters führt.

Aufgrund der sehr kurzfristigen Änderungen des Gebäudeenergiegesetzes und der Regelungen im BGB sowie in der Betriebskosten- und Heizkostenverordnung ist eine automatische verbrauchsabhängige Abrechnung für Vermieter bei Wärmepumpen rein technisch meist noch nicht möglich. Viele Vermieter vertrauten auf die Ausnahmeregelung und haben insoweit auf eine entsprechende Ausstattung verzichtet.

Daher sieht § 12 Abs. 3 eine Übergangsregelung für das drohende Kürzungsrecht vor. Bei Gebäuden, die am 01.01.2024 überwiegend mit Wärme aus einer Wärmepumpe versorgt werden und die – noch – nicht über eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung verfügen, wird eine einjährige Übergangsfrist für den Einbau einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung eingeführt. Die Frist beginnt am 01.10.2024 und läuft bis zum 30.09.2025. Erst ab diesem Zeitpunkt sind die Heizkosten zwingend verbrauchsabhängig abzurechnen. Geschieht dies nicht, droht das Kürzungsrecht des § 12 HeizkostenV.

Diese Änderung hat auch Einfluss bei Mietverträgen, in denen der Vermieter vertrauend auf die Ausnahmeregelung so genannte „Bruttowarm- oder Inklusivmieten“ mit dem Mieter vereinbart hat. Bei derartigen Bruttowarm- oder Inklusivmieten muss aufgrund der Änderung des § 11 HeizkostenV nun erstmalig verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Die Heizkostenverordnung ist gegenüber vertraglichen Abreden vorrangig.

§ 12 Abs. 3 Satz 3 HeizkostenV verpflichtet deshalb den Eigentümer eines Gebäudes, in dem mindestens ein Mieter zur Zahlung einer Bruttowarmmiete verpflichtet ist, nunmehr die Heizkosten verbrauchsabhängig abzurechnen. Hierzu sind die durchschnittlichen jährlichen Heizkosten der Jahre 2022, 2023 und 2024 zu ermitteln. Dieser Wert ist auf die maßgebliche Abrechnungsfläche

aufzuteilen. In der Bestimmung wird geregelt, statt eine der vertraglichen Regelung vorgehende exakte Regelung zu treffen, dass die Kosten im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung unter Berücksichtigung der neuen Rechtslage, grundsätzlich aus der bislang vereinbarten Bruttowarmmiete herauszurechnen sind.

Es soll damit rechnerisch die maßgebliche reine Bruttokaltmiete ermittelt werden, um zum anderen daraus die Betriebskostenvorauszahlung zu ermitteln, der für künftige Zeiträume gelten soll. Die Übergangsvorschrift des § 12 Abs. 3 HeizkostenV hat für Neubauten keine Bedeutung. Für diese gelten ab 01.10.2024 sämtliche Vorschriften der geänderten Heizkostenverordnung.

Zusammengefasst hat das Gebäudeenergiegesetz auch zu Änderungen der Heizkostenverordnung geführt. Die bisherige Ausnahme für Wärmepumpen entfällt. Dabei sind Übergangsvorschriften zu beachten. Die Regelungen führen dazu, dass nun Verbrauchserfassungsgeräte einzubauen sind und die vorhandene Mietstruktur gegebenenfalls zu ändern ist, wenn diese Elemente einer Bruttowarmmiete beinhaltet.

**Hinweis:**

Vermieter, die eine Wärmepumpe als Heizung nutzen, sollten, wenn noch nicht geschehen, die entsprechenden Ausstattungsgeräte zur Ermittlung des Verbrauches rechtzeitig vor dem 30.09.2025 beschaffen und installieren. Spätestens ab diesem Zeitpunkt ist verbrauchsabhängig abzurechnen und demzufolge besteht für die künftigen Abrechnungszeiträume die Gefahr einer Kürzung durch den Mieter in Höhe von 15 %! Dabei nicht vergessen, dass es noch weitere Kürzungsrechte gibt, beispielsweise regelmäßige Verbrauchsinformation und CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung. Vermieter, die bereits über entsprechende Verbrauchserfassung bei Wärmepumpen verfügen, haben unmittelbar abzurechnen, ohne entsprechende Übergangsfrist. Dabei ist aber zu beachten, dass es Umrüstungspflichten auf interoperable Erfassungsgeräte gibt. Grundsätzlich sollte die neueste Technik genutzt werden, um nicht kurzfristig wiederum die nächste technische Anpassung vornehmen zu müssen. Vermieter, die eine Bruttowarmmiete oder Bruttoteilinklusive vereinbart haben, sollten anhand der letzten Verbrauchswerte die Mietstruktur umstellen und gem. dem Schema des § 12 Abs. 3 HeizkostenV die neue Nettokaltmiete bzw. Bruttokaltmiete ermitteln.

**Leseempfehlung:**

Newsletter 02/2024

Thema: Das Heizungsgesetz und seine Auswirkungen auf die Betriebskostenverordnung (BetrKV) und Heizkostenverordnung (HeizkostenV) / Mietrecht



## 2.7 CO2-Preis 2025 (BEHG)

Der Gesetzgeber hat mit dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) ein nationales CO<sub>2</sub>-Emissionshandelssystem eingeführt. Seit dem 01.01.2021 zahlen Unternehmen, die Heizöl, Erdgas, Benzin oder Diesel in den Verkehr bringen und nicht unter das Europäische Emissionshandelssystem fallen, einen Kohlendioxidpreis. Holzbrennstoffe wie Pellets oder Hackschnitzel sowie Holzkohle und Torf fallen dagegen nicht unter das Brennstoffemissionshandelsgesetz. Dieser Kohlendioxidpreis soll durch jährliche Festlegungen bis 2025 kontinuierlich steigen. Ab 2023 wird der CO<sub>2</sub>-Preis auch für die Kohleverbrennung fällig. Ab 2024 gilt dies auch für Müllverbrennung und damit für alle fossilen Brennstoffe. Die künstliche Verteuerung soll zur Reduktion von Treibhausemissionen motivieren. Das BEHG ist die gesetzliche Grundlage für das nationale Emissionshandelssystem zur Bepreisung der CO<sub>2</sub>-Emissionen aus fossilen Brennstoffen im Bereich Verkehr und Wärme. Das BEHG wurde aufgrund der akuten Situation des Ukraine-Krieges und der ohnehin exorbitanten Preissteigerungen novelliert und die Erhöhung des CO<sub>2</sub>-Preises für 2023 auf den 01.01.2024 verschoben. Neben der Verschiebung erfolgte nun eine überraschende Erhöhung. Folgende Stufen gelten nun:

| Jahr | Preis                      |
|------|----------------------------|
| 2021 | 25,00 € /T CO <sub>2</sub> |
| 2022 | 30,00 € /T CO <sub>2</sub> |
| 2023 | 30,00 € /T CO <sub>2</sub> |
| 2024 | 45,00 € /T CO <sub>2</sub> |
| 2025 | 55,00 € /T CO <sub>2</sub> |

Entgegen den ursprünglichen Plänen **steigt** nun der **CO<sub>2</sub>-Preis** auf **55,00 € /T CO<sub>2</sub>**.

Der Anstieg des CO<sub>2</sub>-Preises hat auch Bedeutung für die Verteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten in Mietverhältnissen. Das CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz trat bereits am 01.01.2023 in Kraft.

Die ersten Abrechnungen wurden nun bereits 2024 erstellt. Es ist mit erheblichen Schwierigkeiten bei der Umsetzung zu rechnen. Beispielsweise, was viele nicht wissen, erfolgt die Abgrenzung zwischen Wohngebäude und Nichtwohngebäude nicht anhand des Vertrags, sondern anhand der Art des Gebäudes. Mieter können auch Erstattungsansprüche haben. Zudem drohen Sanktionen (Kürzungen) bei Nichtbeachtung.

Ein vorausgegangener Newsletter hat sich bereits mit dieser Thematik beschäftigt.

### Leseempfehlung:

Newsletter 01/2023

Thema: Die Aufteilung des CO<sub>2</sub>-Preises (CO<sub>2</sub>KostAufG) / Mietrecht

### **3. Zusammenfassung**

Der Immobilienbereich unterliegt starken gesetzlichen Änderungen. Es bleibt abzuwarten, ob und inwieweit mit der Bundestagswahl in 2025 Änderungen hinsichtlich der Zielsetzung erfolgen. Derzeit ist die Situation durch eine „Lähmung des Marktes“ gekennzeichnet. Es ist unklar, wohin die Reise geht, weshalb Zurückhaltung auf dem Markt herrscht. Dies ist im Hinblick auf die dringenden Probleme, die zu lösen sind, keine vorteilhafte Entwicklung. Es bleibt zu hoffen, dass 2025 nicht nur eine Änderung der Bestimmungen, sondern auch Lösungen für die vielfältigen Probleme bringt.

Ihr  
Dr. Stangl

