

Chamer Ztg. 11. 10. 2023

Klimaschutz und GEG

Immobilienexperten haben wichtige Infos für Mieter und Vermieter

Cham. (red) Der Bayerische Wohnungs- und Grundeigentümergebund (BWE) Cham mit ihrem Vorsitzenden Dr. Andreas Stangl und die Sparkasse im Landkreis Cham mit ihrem Vertriebsdirektor Martin Wanninger haben 150 Besucher zur Veranstaltung begrüßen können, die sich rund um das Thema Immobilie drehte.

Wenn Ölkessel boomen

Eigentümer, Vermieter und Mieter werden durch die Regierung überfordert, erklärte Stangl. Zielkonflikte zwischen Klimaschutz, sozialem Wohnungsbau, Wirtschaft und Entbürokratisierung werden verschärft. Beispielhaft erläuterte er dies anhand des „Heizungsgesetzes“, Gebäudeenergiegesetz (GEG). Statt auf Innovation zum Wohle des Klimas zu setzen, hat man die Gesellschaft verunsichert und es gab einen Boom fossiler Heizungen. Dies bestätigte Mitreferent Tobias Scherner, der als Ingenieur noch nie so viele Anfragen zu Ölkesseln und Gaskesseln erhalten hat wie 2023. Die Formel, dass Energieeinsparung durch Heizungsanlage und Gebäudehülle gemeinsam beeinflusst wird, werde missachtet. Das Diktat der Wärmepumpe habe zur Flucht in fossile Heizungen geführt. Besser wäre es gewesen, allgemein zum Beispiel 20 Prozent Energieeinsparung gestaffelt nach Baualter als Ziel vorzugeben. Techniker können dann individuelle Lösungen suchen.

„Ständig Änderungen“

Wanninger freute sich, dass zumindest in Sachen Förderung langsam mehr Klarheit besteht. MdL Dr. Gerhard Hopp (CSU) erklärte, dass der Einfluss der Landespolitik bei Bundesgesetzen begrenzt sei. Ingenieur Scherner bestätigt die Verunsicherung auch in der Branche. Es sei selbst für Berater schwer, die verschiedenen Fristen noch dem Bürger zu erklären und zu einer bestimmten Technik zu raten. „Es gab ständig Änderungen am Gesetz, Förderungen waren unklar, so dass nun für die Beteiligten nur vier Monate Zeit bis 1. Januar 2024 bleiben. Wärmepumpen haben lange Lieferzeiten. Selbst fossile Heizungsanlagen sind kurzfristig schwer zu bekommen.“ Unabhängig vom GEG sieht er keine Zukunft für die fossilen Heizanlagen.

Stangl zeigte in seinem Vortrag die Regelungsflut im Mietrecht. Es wird viel Streitigkeiten mit der



Martin Wanninger (Vertriebsdirektor Sparkasse), MdL Dr. Hopp, Dr. Andreas Stangl, Tobias Scherner und Notar Dr. Robert Maurer (von links) Foto: Sparkasse

CO₂-Kostenaufteilung geben. Ebenso mit den Energiepreismessungen. Grundfehler der Politik sei es, aus dem Verbrauch eines Gebäudes automatisch auf dessen Qualität schließen zu wollen. Das Nutzerverhalten wird ausgeblendet. Dies geht bei größeren Wohneinheiten, bei kleineren Wohneinheiten schlagen Sparsamkeit oder Verschwendung extrem durch. Das hat dann Folgen, wie viel Kosten Vermieter und Mieter zu tragen haben. Fallstricke lauern auch wegen mangelnder Aufklärung. Viele glauben, bei einem Wohnraummietvertrag gilt automatisch das Stufenmodell. Einerseits gibt es Ausnahmen, andererseits stellt das Gesetz nicht auf den Mietvertragstyp ab, sondern auf die Art des Gebäudes. Wenn also eine Wohnung in einem überwiegenden Geschäftshaus ist, gibt es eine Teilung 50/50. Vermieter müssen die zahlreichen Informationspflichten in der Abrechnung beachten. Es ist quasi eine durch den Gesetzgeber verordnete Brieffreundschaft zwischen Vermieter und Mieter. Wenn Fehler passieren, gibt es Sanktionen. Mieter erleben zum ersten Mal, dass, wenn sie selbst die Brennstoffe einkaufen, den CO₂-Anteil gegenüber dem Vermieter abrechnen müssen – ein neues Geschäftsfeld für Abrechnungsfirmen, die Mieter abrechnen. Wütend ist Stangl über das Heizungsgesetz, das auch Änderungen des Mietrechts enthält. Der Missbrauch der Index-Miete in Großstädten führt nun dazu, dass man generell auf den Kosten der Modernisierung bei Indexverträgen als Vermieter sitzen bleibt – gerade

bei uns nahezu die einzige Möglichkeit, Mieten anzupassen. Weshalb hier ein Sonderopfer des ländlichen Vermieters verlangt wird, sei nicht zu kapieren.

Nicht erklärbar sei es für Stangl, dass der Wohnraummietter die Energiewende finanziell mittragen muss, Geschäftsraummietter aber keinen Cent zahlen müssen. Stangl stellte dann die beabsichtigten neuen Modernisierungsumlagen vor, die scharf gedeckelt werden. Es nützt nichts, wenn man zehn Prozent der Kosten für die Heizungsanlage auf den Mieter umlegen darf, wenn dies auf 50 Cent pro Quadratmeter gedeckelt ist. Dann kann man ins Gesetz auch 90 Prozent der Kosten reinschreiben, da die 50 Cent massiv kappen. Die Referenten waren sich einig, dass es bereits jetzt herbe finanzielle Verluste für unsanierte Bestandsbauten gibt. Etwa 20 Prozent Wertverlust sind am Markt zu beobachten.

Spielt bei Hausverkauf Rolle

Notar Dr. Robert Maurer ging auf die Gestaltung des Immobilienkaufvertrages ein. Es ist zu bemerken, dass die energetische Beschaffenheit des Gebäudes auch im Kaufvertrag immer mehr in den Fokus rückt. Verkäufer werden kaum bereit sein, eine bestimmte energetische Qualität im Vertrag zu garantieren, den sie selbst nicht sicher wissen. Fakt ist, dass man sich beim Verkauf und Kauf über die energetische Qualität Gedanken machen muss. Einige Vorträge sind auf der Seite www.bwe-cham.de hinterlegt.