

Was sich 2024 für Wohnungseigentümer*innen ändert ^[1]

Wohnen im Eigentum informiert über wichtige gesetzliche Änderungen und Fristen für Wohnungseigentümer*innen in 2024

13.12.2023. Zum Jahreswechsel wird eine Reihe gesetzlicher Änderungen in Kraft treten. Der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum (WiE) gibt einen Überblick, welche Änderungen für Wohnungseigentümer*innen und Wohnungseigentümergeinschaften wichtig sind, wie diese einzuschätzen sind und welche Fristen im Lauf von 2024 eingehalten werden müssen.

Anpassung der Betriebskostenabrechnung zwecks Aufteilung der CO₂-Kosten durch Vermieter*innen

Die CO₂-Abgabe auf fossile Brennstoffe wird bei vermieteten Immobilien seit 01.01.2023 zwischen den Vermieter*innen und Mieter*innen aufgeteilt – auf Grundlage eines Zehn-Stufen-Modells, abhängig von den jährlichen CO₂-Emissionen des jeweiligen Wohngebäudes pro Quadratmeter. „Vermietende Eigentümer*innen müssen also erstmals 2024 die Betriebskostenabrechnung, die sie für ihre Mieter*in erstellen, anpassen – für das Jahr 2023“, informiert WiE-Rechtsreferent Michael Nack. Folgende Angaben müssen in der Betriebskostenabrechnung enthalten sein: die Berechnungsgrundlage, die Einstufung der Wohnung (laut Stufenmodell) und der auf die Mietenden anfallende Anteil an den CO₂-Kosten (Aufteilungsverhältnis) (§ 7 Absatz 3 CO₂KostAufG). Falls diese Informationen nicht geliefert werden, können die Mietenden ihren Anteil an den Heizkosten um 3 Prozent kürzen (§ 7 Absatz 4 CO₂KostAufG). Außerdem sind Vermietende verpflichtet, ihren Mieter*innen Einsicht in den Lieferschein des Brennstofflieferanten zu gewähren, wenn diese das fordern. Nähere Informationen, wie Vermieter*innen im Detail vorgehen sollten, sind [hier](#) ^[2] zu finden.

Gas-, Fernwärme- und Strompreisbremsen enden am 31.12.2023

Die staatlichen Preisbremsen für Gas, Fernwärme und Strom für private Haushalte laufen als Folge des Bundesverfassungsgerichtsurteils zum Haushalt am 31.12.2023 aus – nachdem der Bundestag zunächst eine Verlängerung bis Ende März 2024 beschlossen hatte. Für Verbraucher*innen kann es sinnvoll sein, jetzt den Gas- und Stromanbieter zu wechseln, denn einige Anbieter haben aktuell die Preise gesenkt. „Wohnungseigentümer*innen sollten versuchen, einen Wechsel des Gasanbieters noch kurzfristig auf die Tagesordnung ihrer Eigentümerversammlung setzen zu lassen, falls diese in den kommenden Wochen oder Monaten ansteht“, rät Michael Nack.

Für Vermieter*innen gilt: Sie müssen die Entlastungen, die sich durch die Gas- bzw. Fernwärmepreisbremse bei den Heizkosten ergeben haben, im Rahmen der Betriebskostenabrechnung an ihre Mieter*innen weitergeben.

Mehrwertsteuersatz auf Gas ab 01.03.2024 wieder bei 19 Prozent

Die Mehrwertsteuer auf Gas war aufgrund der hohen Energiepreise vorübergehend von 19 auf 7 Prozent gesenkt worden. Ab 01.03.2024 gilt wieder der reguläre Steuersatz in Höhe von 19 Prozent.

Keine Umlage der Kabelgebühren durch Vermieter*innen mehr ab 01.07.2024

Vermietende Eigentümer*innen können Kosten für TV-Kabelverträge nur noch bis zum 30.06.2024 auf ihre Mieter*innen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umlegen (Wegfall des Nebenkostenprivilegs). Das sieht das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz vor. Ab dem 01.07.2024 können Mieter*innen dann entscheiden, ob sie Kabelfernsehen überhaupt haben möchten – oder eine andere Übertragungstechnologie, beispielsweise Satellit oder Internet-TV, wählen.

„Wohnungseigentümer*innen sollten, falls noch nicht geschehen, das Thema auf die Tagesordnung ihrer Eigentümerversammlung setzen lassen, um sich auf den 30.06.2024 vorzubereiten“, rät Michael Nack. WEGs, die einen Sammelvertrag (auch Mehrnutzervertrag genannt) mit dem Kabelnetzbetreiber geschlossen haben und diesen kündigen möchten, müssen dies zunächst beschließen.

Vermietende Wohnungseigentümer*innen haben laut Telekommunikationsmodernisierungsgesetz ein Sonderkündigungsrecht mit Wirkung zum 01.07.2024 – bei Verträgen, die vor dem 01.12.2021 geschlossen wurden. Dieses können sie allerdings nur dann ohne WEG-Beschluss ausüben, wenn kein Sammelvertrag besteht.

Neue Regeln für den Heizungstausch durch novelliertes Gebäudeenergiegesetz

Die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) tritt am 01.01.2024 in Kraft. Um die Abhängigkeit von fossilen Rohstoffen zu reduzieren und zugleich die Energieeffizienz im Gebäudesektor zu erhöhen, enthält das Gesetz Vorgaben für Heizungen, die neu eingebaut werden – sie müssen ihren Wärmebedarf zu mindestens 65 Prozent aus Erneuerbaren Energien (EE) oder unvermeidbarer Abwärme decken. Die 65 Prozent EE-Vorgabe beim Heizungstausch müssen Immobilieneigentümer*innen allerdings erst dann erfüllen, wenn die Wärmeplanung der jeweiligen Kommune vorliegt – das GEG ist mit dem Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze verzahnt. Bis wann die Kommunen die Wärmeplanung spätestens vorlegen müssen, ist abhängig von deren Einwohnerzahl: Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohner*innen müssen bis zum 30. Juni 2026 Wärmepläne aufstellen, kleinere Städte und Gemeinden haben bis zum 30. Juni 2028 Zeit.

Start einer Bestandsaufnahme in WEGs mit Etagenheizungen bis 31.12.2024

Das novellierte Gebäudeenergiegesetz (GEG) sieht für Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) mit Etagenheizungen und anderen dezentralen Heizungen ein Verfahren vor, das der Bestandsaufnahme zum Zustand der Heizungen dient (§ 71n GEG). Denn wegen der strukturbedingten, langsameren Entscheidungsfindung in WEGs sollen diese die Vorbereitung für die Umstellung bereits frühzeitig angehen. WEGs mit Etagenheizungen sind demnach verpflichtet, bis spätestens 31.12.2024 beim Bezirksschornsteinfegermeister die Informationen aus dem Kherbuch für jede Etagenheizung zu verlangen. Der Schornsteinfegermeister muss innerhalb von sechs Monaten die angefragten Informationen herausgeben. Darüber hinaus muss die WEG (vertreten durch die Verwaltung) bis zu diesem Datum direkt von den einzelnen Eigentümer*innen Informationen über die zum Sondereigentum gehörenden Heizungsanlagen und -ausstattungen verlangen. Alle Informationen müssen dann von der Verwaltung den Eigentümer*innen in „konsolidierter Form“ zur Verfügung gestellt werden.

Heizungsförderung

Aufgrund der Novelle des GEG soll die Bundesförderung für effiziente Gebäude ab 01.01.2024 neu aufgestellt und bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) angedockt werden. „Nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts, wonach die Umwidmung von nicht genutzten Corona-Krediten in Höhe von 60 Milliarden Euro im Bundeshaushalt 2021 verfassungswidrig ist und der danach verhängten Haushaltssperre sind viele Eigentümer*innen allerdings verunsichert, ob denn die staatliche Förderung für den Heizungstausch wie geplant tatsächlich kommen wird“, sagt WiE-Vorständin Gabriele Heinrich.

Vorgesehen sind Eckpunkte der Heizungsförderung (kein Anspruch auf Vollständigkeit und unter Vorbehalt!):

Die **Grundförderung** einer neuen Heizung, die die 65 Prozent EE-Vorgaben erfüllt, soll 30 Prozent der Investitionskosten betragen.

Kombiniert werden kann diese Förderung mit einem **Geschwindigkeitsbonus**: Wer seine fossile Heizung austauscht, obwohl diese noch nicht ausgetauscht werden müsste, soll – abhängig vom Zeitpunkt des Heizungstauschs – maximal 25 Prozent Förderung erhalten. Dieser Bonus sinkt in den folgenden Jahren sukzessive und soll Ende 2036 auslaufen.

Selbstnutzende Immobilieneigentümer*innen mit einem zu versteuernden Haushaltseinkommen von bis zu 40.000 Euro sollen zusätzlich 30 Prozent Förderung (= **Einkommensbonus**) erhalten.

Die verschiedenen Förderboni können miteinander kombiniert werden bis zu einer maximalen Förderung in Höhe von 70 Prozent der Kosten. Die förderfähigen Kosten beim Einbau einer Heizung, die 65 Prozent EE erfüllt, sollen ab 2024 halbiert werden und dann bei 30.000 Euro (derzeit noch 60.000 Euro) liegen. Bei Mehrfamilienhäusern ist eine Staffelung der förderfähigen Kosten nach Wohneinheiten vorgesehen: 30.000 Euro für die erste Wohneinheit, jeweils 15.000 Euro für die zweite bis sechste und jeweils 8.000 Euro für jede weitere Wohneinheit.

Anspruch auf zertifizierten Verwalter – „Alte Hasen“-Regelung bis 31.05.2024

Das novellierte Wohnungseigentumsgesetz enthält einen Rechtsanspruch auf einen zertifizierten Verwalter. Seit 01.12.2023 können Wohnungseigentümer*innen in Wohnungseigentümergeinschaften mit mehr als acht Sondereigentumsrechten verlangen, dass eine von der IHK zertifizierte Verwaltung bestellt wird. Für kleine WEGs mit acht oder weniger Sondereigentumsrechten gilt: Hier muss mindestens ein Drittel der Eigentümer*innen, also drei von acht Eigentümer*innen, dies verlangen. Für Verwalter, die bereits vor dem 01.12.2020 für eine WEG bestellt waren, gilt eine Übergangsfrist: Als sogenannte „Alte Hasen“ gelten sie bis zum 31.05.2024 gegenüber der jeweiligen WEG als zertifiziert.

„Die Zertifizierung lässt allerdings keine Rückschlüsse auf Erfahrung, Qualifikation, und Engagement der WEG-Verwaltung zu. Erst recht lassen sich damit keine Vergleiche zwischen Verwaltungen anstellen“, kritisiert Michael Nack. Deshalb warnt WiE Wohnungseigentümer*innen, Beiräte und Wohnungseigentümergeinschaften davor, sich bei der Suche und Bestellung einer neuen Verwaltung allein auf die Bezeichnung „zertifizierter Verwalter“ zu verlassen. Wohnen im Eigentum fordert seit langem, die Einführung eines anerkannten Ausbildungsberufs ‚Wohnungseigentumsverwalter/in‘ sein. Nur auf diesem Weg kann tatsächlich nachhaltig, durchgängig und zukunftsorientiert die Qualität der WEG-Verwaltung sichergestellt werden.

Laufende Gesetzesvorhaben:

Solarpaket 1: Produktion von Solarstrom wird für WEGs einfacher (Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung)

Die Bundesregierung hat am 09.10.2023 den Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes und weiterer energiewirtschaftsrechtlicher Vorschriften zur Steigerung des Ausbaus vorgelegt („Solarpaket 1“). Dieser muss noch vom Bundestag verabschiedet werden.

WiE begrüßt die im Gesetzentwurf enthaltene Einführung des sogenannten Modells der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung, das Wohnungseigentümergeinschaften künftig entweder vertraglich oder per Beschluss einführen und organisieren können. „Die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung kann von Betreiber*innen und Nutzenden unbürokratischer und flexibler eingesetzt und genutzt werden als das Mieterstrommodell, das schon bisher möglich war“, so die Einschätzung von Wohnen im Eigentum. „Die Produktion von Solarstrom für den Eigenbedarf könnte damit für Wohnungseigentümergeinschaften attraktiver werden“, sagt WiE-Rechtsreferent Michael Nack. Allerdings sind in Bezug auf die praktische Umsetzung der Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung in WEGs – per Beschluss oder vertraglich – immer noch Fragen offen. Näheres hierzu lesen Sie in der [WiE-Stellungnahme zum „Solarpaket 1“](#) [3].

Geplante Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

Die Bundesregierung hat einen Entwurf zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEGesetzes) in den Deutschen Bundestag eingebracht. Dieser wird voraussichtlich am 18.01.2024 in erster Lesung darüber beraten. Der Entwurf sieht zum einen vor, dass **Steckersolargeräte in den Katalog der privilegierten Maßnahmen ins WEGesetz aufgenommen** werden sollen. Das bedeutet, einzelne Wohnungseigentümer*innen sollen einen Rechtsanspruch auf die Installation eines solchen Geräts am Balkon erhalten. „Das Anbringen von Steckersolargeräten wird für Wohnungseigentümer*innen damit einfacher werden, denn die Wohnungseigentümergeinschaft kann nach der Gesetzesänderung den Antrag von Eigentümer*innen in der Regel nicht mehr ablehnen“, so die Einschätzung von Gabriele Heinrich, Vorständin von WiE. Sie begrüßt die geplante Änderung, fordert aber, die Privilegierung auch auf Photovoltaikanlagen auf Dächern zu erweitern – damit Wohnungseigentümer*innen stärker als bisher an der Wärme- und Klimawende teilhaben können.

Zum anderen sieht der Gesetzentwurf vor, dass künftig Wohnungseigentümer*innen eine **rein virtuelle Eigentümerversammlung** bereits mit einer $\frac{3}{4}$ -Mehrheit beschließen können sollen. WiE lehnt diesen Plan entschieden ab. Auch der Bundesrat hat sich in seiner Stellungnahme Ende November dagegen ausgesprochen und fordert für ein reines Online-Format einen einstimmigen Beschluss. Kapitalschwache, lebensältere oder technikferne Eigentümer*innen könnten mit der Teilnahme an einer Videokonferenz überfordert sein und Minderheiten durch einen Beschluss mit $\frac{3}{4}$ -Mehrheit letztlich „aus der Versammlung gedrängt“ werden, heißt es in der Begründung. Damit folgt der Bundesrat der [Kritik von Wohnen im Eigentum](#) [4] und bestätigt damit das Engagement von WiE für die Rechte der Wohnungseigentümer*innen.

„Es besteht die Gefahr, dass dadurch bestimmte Wohnungseigentümer*innen ausgegrenzt werden, dass WEGs gespalten werden und dass Verwaltungen sich ins Digitale flüchten“, kritisiert WiE-Vorständin Gabriele Heinrich. Die Möglichkeit, an der Eigentümerversammlung in Präsenz teilzunehmen, muss auf jeden Fall weiterhin möglich sein. Daher spricht sich Wohnen im Eigentum für die Einführung eines Rechtsanspruchs auf die hybride Eigentümerversammlung ins Wohnungseigentumsgesetz aus.

Wichtige Fristen für Immobilieneigentümer*innen, die zu erfüllen sind:

Pflicht zum hydraulischen Abgleich in WEGs mit sechs bis neun Wohneinheiten bis 15.09.2024

Die „Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung durch mittelfristig wirksame Maßnahmen“ (EnSimiMav) schreibt für Gaszentralheizungen in Wohngebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten einen hydraulischen Abgleich der zentralen Heizungsanlage vor. Bei sechs bis neun Wohneinheiten muss der Abgleich bis zum 15.09.2024 erfolgt sein. Für Gebäude mit mindestens zehn Wohneinheiten galt bereits der 30.09.2023 als Stichtag. WiE hatte diese viel zu kurze Frist für größere WEGs bereits kritisiert. „Systembedingt können Wohnungseigentümergeinschaften oft nicht so schnell handeln“, so Michael Nack.

Anders als bei Gasetagenheizungen, die sich im Sondereigentum befinden und bei denen jeder einzelne Wohnungseigentümer allein über Optimierungen entscheiden kann, muss in Wohnungseigentumsanlagen, die über eine Zentralheizung verfügen, die Wohnungseigentümergeinschaft über die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs mit einfacher Mehrheit beschließen, denn eine zentrale Heizungsanlage ist Gemeinschaftseigentum. „Kompliziert wird es, wenn die Heizkörper Sondereigentum sind, also den einzelnen Wohnungseigentümer*innen gehören“, informiert WiE-Rechtsreferent Michael Nack. Dann benötigt die WEG die Zustimmung der einzelnen Wohnungseigentümer*innen bei Änderungen an den Heizkörpern. Wie WEGs vorgehen sollten und was sie bei einem hydraulischen Abgleich beachten sollten, hat WiE [hier](#) ^[5] zusammengestellt. Seinen Mitgliedern stellt WiE außerdem einen kostenfreien Musterbeschluss zur Durchführung des hydraulischen Abgleichs zur Verfügung.

Pflicht zur Heizungsprüfung und Optimierung der Gasheizung bis 15.09.2024

Außerdem sind Eigentümer*innen von Gebäuden mit einer Gasheizung verpflichtet, ebenfalls bis spätestens 15.09.2024 eine Heizungsprüfung durchzuführen und die Heizungsanlage optimieren zu lassen (EnSimiMav). WiE rät, die Heizungsprüfung und etwaige erforderliche Optimierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit ohnehin vereinbarten Terminen zu verbinden, zum Beispiel mit der Heizungswartung oder der Feuerstättenschau des Schornsteinfegers. So lassen sich Anfahrtskosten und Zeit sparen.

Start einer Bestandsaufnahme in WEGs mit Etagenheizungen bis 31.12.2024

Das novellierte Gebäudeenergiegesetz (GEG) sieht für Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) mit Etagenheizungen und anderen dezentralen Heizungen ein Verfahren vor, das der Bestandsaufnahme zum Zustand der Heizungen dient (§ 71n GEG) (ausführliche Informationen finden Sie weiter oben).

Rauchwarnmelderpflicht: Frist für Einbau in Sachsen in Bestandsgebäuden noch bis 31.12.2023

Der Einbau von Rauchwarnmeldern für Bestandsgebäude ist in allen Bundesländern bereits seit längerem Pflicht. In Sachsen endet die Frist für den Einbau erst Ende dieses Jahres, d.h. dort müssen bis spätestens 31.12.2023 Rauchwarnmelder in bestehenden Wohnräumen installiert werden. In allen anderen Bundesländern gilt diese Pflicht bereits seit 01.01.2021.

Veranstaltungshinweis:

Ein **Webinar** „Ausblick: Das erwartet Wohnungseigentümer*innen im neuen Jahr“ bietet WiE am 10. Januar 2024 an. [Nähere Informationen und Anmeldung](#) ^[6]

Quell-URL: <https://www.wohnen-im-eigentum.de/artikel/was-sich-2024-fuer-wohnungseigentuerinnen-aendert>

Links

[1] <https://www.wohnen-im-eigentum.de/artikel/was-sich-2024-fuer-wohnungseigentuerinnen-aendert> [2] <https://www.wohnen-im-eigentum.de/artikel/vermietende-muessen-teil-der-co2-abgabe-tragen> [3] https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/wie-stellungnahme_gese_solar-paket_1.pdf [4] <https://www.wohnen-im-eigentum.de/politik/reine-online-eigentuemerversammlung> [5] <https://www.wohnen-im-eigentum.de/artikel/spezialfall-wohnungseigentum-so-klappt-der-hydraulische-abgleich-der-gemeinschaft> [6] <https://www.wohnen-im-eigentum.de/veranstaltung/11157>