



Liebe Leserinnen und liebe Leser,

herzlich Willkommen zur ersten Ausgabe der IMR im Jahr 2025!

Auch das Jahr 2024 ist wieder turbulent zu Ende gegangen. Beim Abfassen dieser Zeilen läuft die Abstimmung zur Vertrauensfrage im Bundestag. Schon im Februar wird neu gewählt – wird alles anders?

Einige wichtige Gesetzesvorhaben sind nun auf der Strecke geblieben, der am 13.12.2024 zur Stellungnahme versandte Referentenentwurf eines Gesetzes zur Änderung von Regelungen des Rechts der Wohnraummiete wird voraussichtlich keine Zustimmung der CDU und FDP finden. Fraglich ist auch das Schicksal der eigentlich geplanten Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2029.

Ebenfalls wird auch das noch im Oktober vom Bundeskabinett verabschiedete Gesetz zur Änderung des EEG, des EnWG und des MsbG nicht mehr zur Umsetzung gelangen.

Wird das „Heizungsgesetz“ zurückgedreht? Ein dauerhafter Verbleib fossiler Heizungsanlagen ist bereits mit den Vorgaben der im Mai in Kraft getretenen neuen EU-Gebäuderichtlinie nicht möglich, die das Ende aller fossilen Heizungen für den 31.12.2040 vorsieht und bis zum Sommer 2026 in das nationale Recht transformiert werden muss. Eine Steuerung des Klimaschutzes über einen dauerhaft hohen CO<sub>2</sub>-Preis – wie auch von der EU angestrebt und voraussichtlich mit der Überleitung des deutschen CO<sub>2</sub>-Emissionszertifikatehandels in den EU-ETS-Handel ab 2027 erfolgend – wird in Zukunft weiterhin die Umstellung von Heizungsanlagen auf einen größeren Anteil von erneuerbaren Energien erforderlich machen. Nicht zuletzt sprechen drohende geopolitische Veränderungen für Gebäude- und Wohnungseigentümer auch in Zukunft dafür, mehr Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen im Heizungskeller anzustreben.

Welche eingetretenen Gesetzesänderungen sind im Jahr 2025 zu beachten?

Nach § 578 Abs. 1 Satz 2 BGB wird das Schriftformerfordernis nach § 550 BGB durch das Textformerfordernis abgelöst und gilt für alle neuen Verträge. Für Altverträge finden bis einschließlich 01.01.2026 noch die bisherigen Bestimmungen Anwendung, wobei alle Änderungen von Altverträgen jedoch bereits den neuen Anforderungen unterliegen; ab dem 02.01.2026 gelten die neuen Vorschriften dann auch für Altverträge im vollem Umfang (Art. 229 § 70 EGBGB).

Nach § 556 Abs. 4 Satz 2 BGB kann der Vermieter dem Mieter die (nunmehr kodifizierte) Belegeinsicht auch elektronisch ermöglichen, womit ein Zurückbehaltungsrecht des Mieters entfällt, selbst wenn der Vermieter noch über Originalbelege verfügt.

§ 554 BGB und § 20 WEG regeln bereits seit dem Herbst die Installation von Steckersolargeräten als privilegierte Maßnahme, begleitend haben sich verschiedene Vereinfachungen in technischer Hinsicht über das Solarpaket I ergeben.

Ebenso müssen Verwalter von Wohnungseigentumsanlagen seitdem über die eventuelle zukünftige Durchführung rein virtueller Eigentümerversammlungen nachdenken. Zudem ist nun spätestens im Jahr 2025 die Pflicht zur Eintragung von Altbeschlüssen im Blick zu behalten.

Es bleibt also weiterhin viel zu tun und es gibt natürlich wieder viele Möglichkeiten zur Fortbildung auf den Veranstaltungen der ARGE: Karlsruher Immobilienrechtstag am 09.05.2025, DAT-Frühjahrstagung und Mitgliederversammlung am 06.06.2025 in Berlin, Herbsttagung am 26./27.09.2025 in Lübeck und Abrechnungstag (online).

Mit den besten Wünschen für ein glückliches, friedvolles und erfolgreiches Jahr 2025 grüße ich Sie ganz herzlich aus Berlin,

Ihre Beate Heilmann