Liebe Leserinnen und liebe Leser,

wie schnell ist nun auch das Jahr 2025 wieder vergangen....

Viele Gesetzesänderungen waren angekündigt, bis zum Redaktionsschluss liegen für das Immobilienrecht jedoch noch keine konkreten Erkenntnisse vor.

Das Heizungsgesetz, das es ohnehin nie gab, soll nun zukünftig Gebäudemodernisierungsgesetz heißen und technologieoffener, transparenter und einfacher werden. Eine Einigung der Koalition hierüber steht jedoch noch aus und soll nun bis Ende Januar 2026 erfolgen.

Ebenso mit Spannung zu erwarten sind die aus dem BMJ (noch bis zum Jahresende) angekündigten Änderungen des Mietrechts. Laut Koalitionsvertrag sind Anpassungen bei der Vermietung möblierter Wohnungen und zur Indexmiete geplant, aber auch Betriebskostenabrechnungen sollen zukünftig transparenter werden. Ebenfalls angekündigt sind Anpassungen bei der Mieterhöhung nach Modernisierung. Eine Klarstellung zur Umlagefähigkeit der Kosten für den vom Vermieter selbst produzierten Strom bei betriebskostenrelevantem Einsatz im Gebäude erscheint im Bereich des Möglichen. Relativ sicher scheint die Erweiterung der Heilungsmöglichkeit durch Schonfristzahlung auch auf ordentliche Kündigungen.

Die bis Ende 2025 notwendige Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung des CO_2-KostaufG ist ebenfalls nicht in Sicht. Hier steht insbesondere noch die Erarbeitung einer Aufteilungstabelle auch für Nichtwohngebäude aus.

Unmittelbar bevorstehend sind allerdings Änderungen bei der Ermittlung des CO_2-Preises. Die bisherige Preisstaffelung gem. § 10 Abs. 1 BEHG läuft zum 31.12.2025 aus. Ab 2026 ergibt sich noch ein Preiskorridor der Emissionszertifikate zwischen 55 und 65 Euro/Tonne Ausstoß, danach wird eine Preisfestsetzung im Ergebnis der Versteigerungen erfolgen. Nunmehr (erst) ab dem Jahr 2028 wird sodann die Überleitung in das neu geschaffene System des EU-ETS2-Handels vorgenommen. Spätestens zu diesem Zeitpunkt ist mit weiteren erheblichen Preissteigerungen für die Zertifikate zu rechnen. Unabhängig von der konkreten Ausgestaltung des zukünftigen „Heizungsgesetzes" bleibt die Umstellung auf den verstärkten Einsatz von erneuerbaren Energien in Gebäuden schon deshalb von erheblicher Relevanz. Hinzu kommen zu erwartende massive Steigerungen der Netzentgelte in den Gasnetzen, wenn es dort immer weniger Kunden gibt.

Für die Praxis zu beachten ist noch das in Kürze in Kraft tretende Gesetz zur Änderung des Energiewirtschaftsrechts (und weiterer Vorschriften), das neben Energiesharing u.a. Konkretisierungen im Rahmen des Smart Meter Rolloutes mit sich bringt. Weitere Verschärfungen sind für das Frühjahr geplant, daneben soll auch die Novelle der AVBFernwärmeVO kommen. Wir dürfen dem Jahr 2026 also erwartungsvoll entgegensehen.

Mit den allerbesten Wünschen für das neue Jahr, welches Ihnen und Ihren Familien Zufriedenheit, Glück und Erfolg bringen möge,

verbleibe ich mit herzlichsten Grüßen aus Berlin

Ihre Beate Heilmann