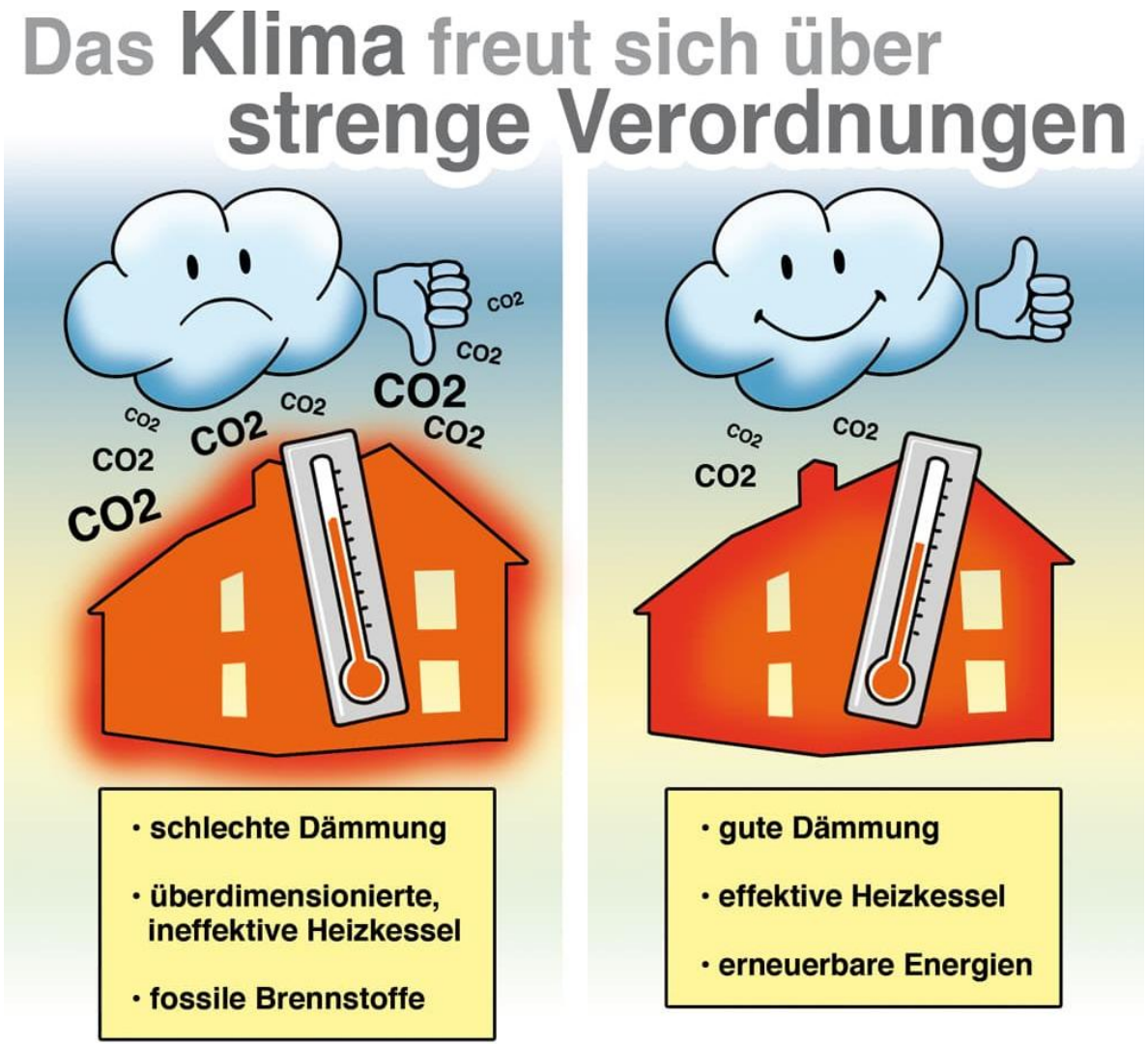
Haus & Grund®
Hessen

Das „Heizungsgesetz“

Rechtsanwalt Younes Frank Ehrhardt
Geschäftsführer
Haus & Grund Hessen

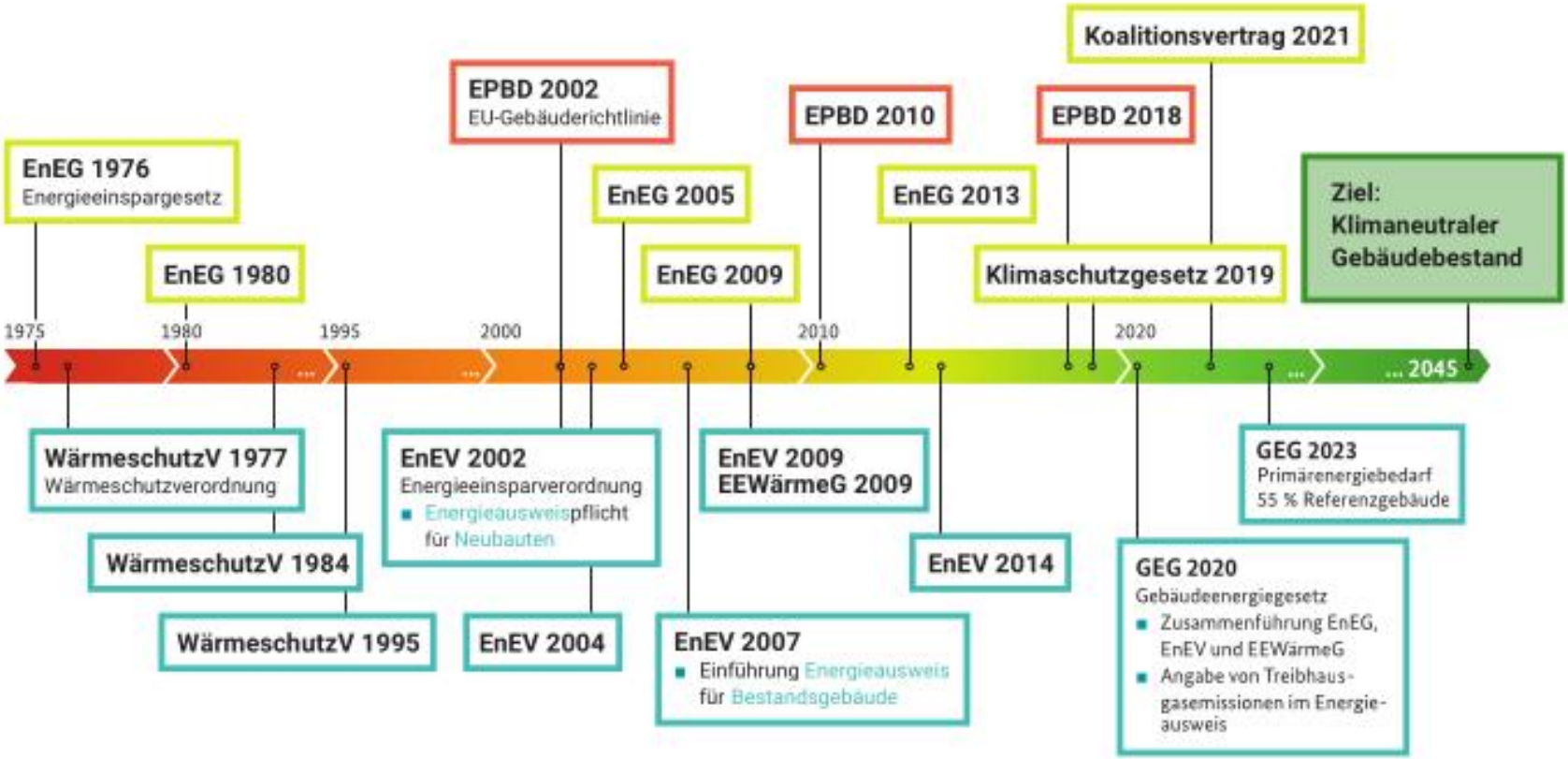
31. Oktober 2024 bei HuG Dieburg


Das Klima freut sich über
strenge Verordnungen
CO2
CO2
CO2
CO2
CO2
CO2
CO2
CO2
CO2
CO2
• schlechte Dämmung
• überdimensionierte, ineffektive Heizkessel
• fossile Brennstoffe
• gute Dämmung
• effektive Heizkessel
• erneuerbare Energien

Das „Heizungsgesetz“

Haus & Grund® Hessen

Energieeinsparrecht in Deutschland



Das „Heizungsgesetz“

Haus & Grund® Hessen

GEG 2024
Gliederung

Allgemeiner Teil
§§ 1-9a
Zweck, Ziele, Anwendungsbereich und Begriffsbestimmungen

Übergangsvorschriften
§§ 110-114
Übergangsvorschriften für Energieausweise, Aussteller und den GEG-Vollzug

Anforderungen an Neubauten
§§ 10-33
Grenzwerte und Rechengänge für Bauphysik, Energietechnik und Mindestanteil erneuerbarer Energien

Energieausweise
§§ 104-109
Pflichten, Inhalte, Rechengänge und Muster von Energieausweisen

Anforderungen an bestehende Gebäude
§§ 46-51
Nachrüstpflichten, Anforderungen an bauliche Änderungen sowie Bewertung bestehender Gebäude

Vollzug in der Praxis
§§ 92-103
Behördliche Befugnisse, verpflichtenden Nachweise und Ausnahmen

Anlagentechnik
§§ 57-78
Anforderungen an Heizungsanlagen, Betriebsverbot für Heizkessel, Wartungs- und Nachrüstpflichten

Finanzielle Förderung
§§ 89-91
Geförderte Bauteile und Maßnahmen

Energieausweise
§§ 79-88
Pflichten, Inhalte, Rechengänge und Muster von Energieausweisen

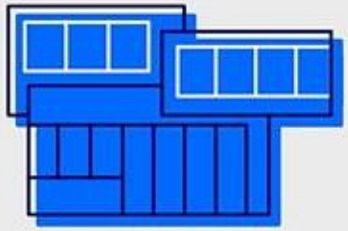
Das „Heizungsgesetz“

Haus & Grund® Hessen

KLIMAFREUNDLICHES HEIZEN: DAS GILT AB 1. JANUAR 2024*

NEUBAU

Bauantrag ab dem 1. Januar 2024



IM NEUBAUGEBIET

Heizung mit mindestens **65 Prozent Erneuerbaren Energien**

AUSSERHALB EINES NEUBAUGEBIETES

Heizung mit mindestens **65 Prozent Erneuerbaren Energien** frühestens ab **2026**

BESTAND

HEIZUNG FUNKTIONIERT ODER LÄSST SICH REPARIEREN

Kein Heizungstausch vorgeschrieben

HEIZUNG IST KAPUTT – KEINE REPARATUR MÖGLICH

Es gelten pragmatische **Übergangslösungen.***

Bereits **jetzt** auf Heizung mit **Erneuerbaren Energien umsteigen** und Förderung nutzen.

Haus & Grund® Hessen

Was heißt „erneuerbare Energien“?

- Fernwärme
- Wärmepumpe
- Stromdirektheizung
- Solarthermie

- flüssige oder gasförmige Biomasse und Wasserstoff
- feste Biomasse
- Wärmepumpen- oder Solarthermie-Hybridheizungen

Was gilt im Gebäudebestand?

Kein Betriebsverbot für funktionierende Heizungen

- Keine Pflicht zum Austausch funktionierender Heizungen

Austauschpflicht

- Betriebsverbot für 30 Jahre alte Standardheizkessel

Ausnahme

- Bis Ende 2044 Umstieg auf erneuerbare Energien

Zeitplan

Was gilt im Gebäudebestand?

→ irreparable Heizungen:

Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien wird mit Wärmeplanung verbindlich

Pflicht nach dem 30. Juni 2026 verbindlich

- Mehr als 100.000 Einwohner

Pflicht nach dem 30. Juni 2028 verbindlich

- Bis zu 100.000 Einwohner

Haus & Grund® Hessen

Was gilt bis zum Vorliegen einer kommunalen Wärmeplanung ?

Einbau fossiler Heizungen weiterhin möglich, aber

- Beratungspflicht und

- Brennwertheizung muss
  - ab 2029 mindestens 15 %
  - ab 2035 mindestens 30 %
  - ab 2040 mindestens 60 %

  der bereitgestellten Wärme aus Biomasse oder Wasserstoff erzeugen

→ gilt auch für Ölheizungen über das Jahr 2026 hinaus

VIESMANN

Kommunale Wärmeplanung

Strategisches Instrument für die klimaneutrale Wärmeversorgung des Gebäudebestands einer Kommune

- Eine kommunale Wärmeplanung ist eine informelle Planung auf Gemeindeebene. Sie soll, mit Fokus auf Klimaneutralität und Versorgungssicherheit, den zentralen Baustein der "Wärmewende vor Ort" bilden.
- Die Blickrichtung ist eine Langfrist-Perspektive, Ziel "CO_2-frei in 2045"
- Dazu ist ein Transformationspfad mit konkreten Maßnahmen, bzw. Umsetzungsoptionen für eine "nachhaltige, sparsame, bezahlbare und treibhausgasneutrale" Wärmeversorgung zu entwerfen

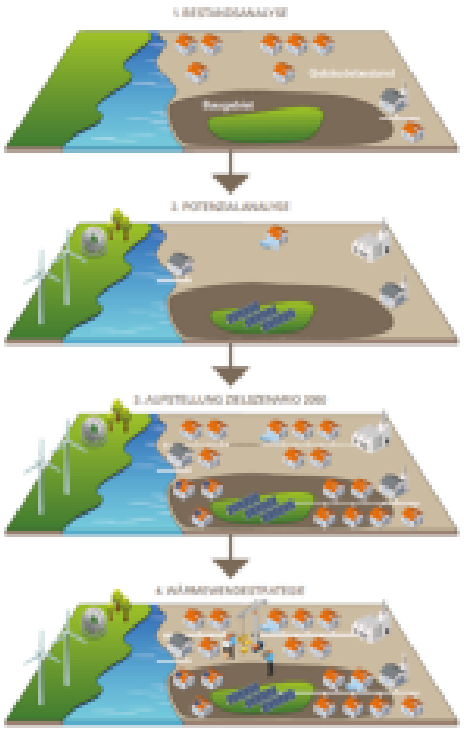
© Viessmann Group

Das „Heizungsgesetz“

VIESMANN

wer, Was, bis wann

Ablauf der kommunalen Wärmeplanung



Systematischen Erfassung der Potenziale erneuerbarer Energien und Abwärme (u.a. ONLINE-GIS-Software, bzw. EU-Projekt Hotmaps Toolbox)

Maßnahme	Potenzialanalyse erfolgt über (Kriterium)	Weiterhin zu berücksichtigen
Solarthermie	Flächenverfügbarkeit	Witterungsabhängiger Ertrag
Tiefengeothermie	Geothermische Vorkommen	- Standorteinschränkung in Wasserschutzgebieten - Risikoanalyse
Power-to-Heat	Angebot an CO_2-neutral erzeugtem Strom	Volatilität des Strompreises
Power-to-Gas (Wasserstoff)	Angebot an CO_2-neutral erzeugtem Strom	Volatilität des Strompreises
Wärmepumpe	Wärmequellen (Umweltwärme, Niedertemperatur-Abwärme, oberflächennahe Geothermie, Gewässer und perspektivisches Angebot an CO_2-neutral erzeugtem Strom)	Abhängig von der Wärmequelle - Witterungsabhängigkeit - Langzeitverfügbarkeit - Standorteinschränkungen
Feste Biomasse und biogene Brennstoffe	„Brennstoffvorkommen“ und sonstige Rohstoffströme für Biomasse und biogene Brennstoffe	Konkurrenz zu anderen Verwertungsmöglichkeiten
Gasförmige Biomasse (Biogas/ Biomethan)	Marktverfügbarkeit, bilanzielle Nutzung	Konkurrenz zu anderen Verwertungsmöglichkeiten
Abwärme (direkte Einbindung)	Vorhandene Betriebe, Unternehmen und Prozesse mit Abwärmemengen	- Langzeitverfügbarkeit der Wärmequelle - Unterschiedliche Interessenslage
Synthetische Brennstoffe (z. B. HVO, FT-Diesel, Bioethanol)	Angebot an CO_2-neutral erzeugtem Strom	Vergleichsweise hohe Effizienzverluste und Kosten

Abb.: AGFW Praxisleitfaden kommunale Wärmeplanung 01/2023

Abb.: Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg

© Viessmann Group

Beratungspflicht bei Einbau von fossilen Heizungen

Nachweis Erfüllung Informationspflicht nach § 71 Absatz 11 Gebäudeenergiegesetz

Fachkundige Person nach § 60b oder § 88 Absatz 1 GEG:

Vorname / Nachname

Straße / Hausnummer / PLZ / Ort

- ☐ Schornsteinfeger/in nach Anlage A Nummer 12 zu der Handwerksordnung
- ☐ Installateur/in und Heizungsbauer/in nach Anlage A Nummer 24 zu der Handwerksordnung
- ☐ Ofen- und Luftheizungsbauer/in nach Anlage A Nummer 2 zu der Handwerksordnung
- ☐ Energieberater/in, die auf der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes stehen
- ☐ anderweitig nach § 88 Absatz 1 GEG berechtigte Person

Anschrift Beratungsobjekt:

Straße / Hausnummer / PLZ / Ort

Vorname / Nachname Eigentümer / Eigentümerin

Anschrift Eigentümer / Eigentümerin, wenn abweichend

Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz
Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Informationen vor dem Einbau einer neuen Heizung

Stand: 15.12.2023

Anlass der Beratung:

Geplanter Einbau einer

☐ Gasheizung ☐ Ölheizung ☐ Heizung mit Nutzung fester Brennstoffe

Nachfolgende Punkte waren Inhalt des Beratungsgesprächs:

- ☐ Information über mögliche Auswirkungen der Wärmeplanung im Gemeindegebiet, in dem das Objekt gelegen ist, in dem die Heizung eingebaut werden soll.
- ☐ Kostenrisiken durch CO_2- und Brennstoffpreise
- ☐ Grüne-Brennstoff-Quote ab 2029
- ☐ Zu den vorgenannten Punkten wurde der/die Eigentümer/in bereits im Rahmen einer ☐ Energieberatung bzw. ☐ der Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) am _____ beraten (zutreffendes bitte ankreuzen und Datum der Beratung angeben)

Datum, Unterschrift Eigentümer/in

Datum, Unterschrift fachkundige Person, Stempel

Energieberater finden

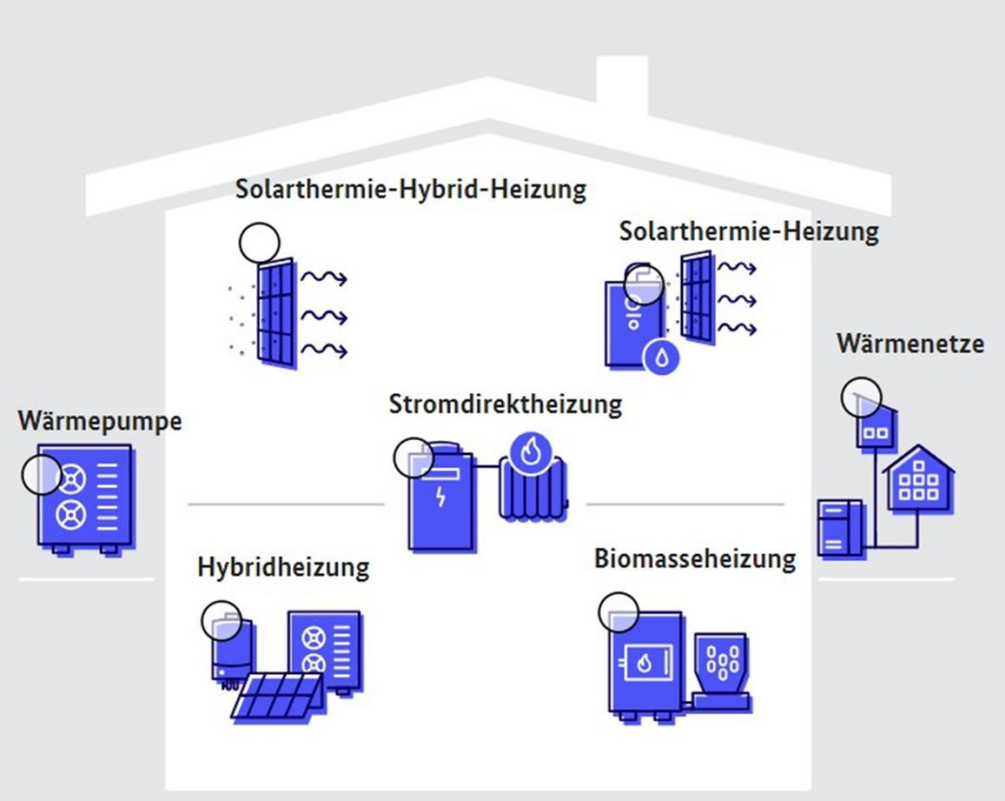
BMWK - Energieeffizienz-Experten-Suche:
https://www.energiewechsel.de/

Haus & Grund® Hessen

Was gilt ab dem Vorliegen einer kommunalen Wärmeplanung?

Pflicht zur Nutzung von
65 Prozent erneuerbarer Energien

→ **Freie Wahl bei Erfüllungsoptionen nach § 71 ff GEG**



Übergangsfristen bei Etagenheizungen

§ 71 I GEG

Bis zu 13 Jahre Übergangsfristen zur Erfüllung der 65 % EE-Pflicht

→ Sobald die erste Etagenheizung irreparabel ist, gilt folgendes:

- Beratungspflicht vor Einbau von Heizungsanlage mit fossilen Brennstoffen
- während einer Übergangsfrist von 5 Jahren sind alle Heizsysteme erlaubt
- in diesen 5 Jahren muss entschieden werden, ob eine zentrale Heizungsanlage eingebaut wird oder ob es bei einer dezentralen Heizung bleiben soll
- nach max. weiteren 8 Jahren muss im gesamten Gebäude der Umbau mit Erfüllung der 65% EE-Pflicht erfolgen

Das „Heizungsgesetz“

Haus & Grund® Hessen

Wer	Bis wann	Was
Mitteilungspflichten Schornsteinfeger		
GdWE	31.12.2024	Aufforderung an Schornsteinfeger zur Verfügungstellung aller notwendigen Unterlagen
Schornsteinfeger	Spätestens 30.06.2025 (6 Monate nach Aufforderung)	Mitteilung an die GdWE
Mitteilungspflichten Wohnungseigentümer		
GdWE	31.12.2024	Aufforderung an Wohnungseigentümer zur Verfügungstellung aller notwendiger Informationen über ihre Etagenheizung
Eigentümer	Spätestens 30.06.2025 (6 Monate nach Aufforderung)	Mitteilung aller notwendiger Informationen an die GdWE
Mitteilungspflichten GdWE		
GdWE	Spätestens 30.09.2025 (3 Monate nach Erhalt der Informationen durch den Schornsteinfeger und die Eigentümer)	Konsolidierte Fassung an Eigentümer
Eigentümerversammlung		
Verwalter	Unverzüglich bei Austausch der ersten alten Etagenheizung	Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung zur Diskussion der zukünftigen Heizungsoptionen
GdWE	Innerhalb von 5 Jahren	Beschlussfassung über weiteres Vorgehen

Sanierungspflicht bei Eigentümerwechsel

- Galt bereits vor der Reform
- Pflicht trifft den Käufer, gilt aber auch bei Erbschaft oder Schenkung
- Übergangsfrist von 2 Jahren ab dem Eigentümerwechsel
- Unabhängig von einem Eigentümerwechsel:

ab dem 31. Dezember 2044 ist Schluss mit fossilen Brennstoffen, § 72 IV GEG

Haus & Grund® Hessen

Was fällt unter die Sanierungspflicht?

- Dämmung der obersten Geschossdecke einer beheizten Wohnung als Abgrenzung zu einem nicht ausgebauten und nicht beheizten Dachraum oder Dämmung des Dachs anstelle der obersten Geschossdecke (§ 47 GEG)

- Dämmung von ungedämmten Heizungs- und Warmwasserrohren oder Armaturen in unbeheizten Räumen (§§ 69, 70 GEG)

- Modernisierung von Heizungen durch den Austausch von Standard- und Konstanttemperaturkesseln (§ 72 GEG) → „Betriebsverbot“

Haus & Grund® Hessen

Was besagt das Betriebsverbot gem. § 72 GEG?

- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut worden sind und mit einem gasförmigen oder flüssigen Brennstoff betrieben werden, dürfen nicht mehr genutzt werden

- Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben werden

Exkurs

Unabhängig von einem Eigentümerwechsel:

ab dem 31. Dezember 2044 ist Schluss, § 72 IV GEG

Was droht bei Nichteinhaltung der Pflichten?

- Stillegung oder Bußgeld (5.000 – 50.000 €), § 108 II GEG

Das „Heizungsgesetz“

Haus & Grund® Hessen

SO FÖRDERN WIR KLIMAFREUNDLICHES HEIZEN: DAS GILT 2024*

30 % GRUNDFÖRDERUNG

Für den **Umstieg** auf **Erneuerbares Heizen.** Das hilft dem Klima und die **Betriebskosten bleiben stabiler** im Vergleich zu fossil betriebenen Heizungen.

20 % GESCHWINDIGKEITSBONUS

Für den **frühzeitigen Umstieg** auf Erneuerbare Energien **bis Ende 2028.** Gilt zum Beispiel für den Austausch von Öl-, Kohle- oder Nachtspeicher-Heizungen sowie von Gasheizungen **(mindestens 20 Jahre alt).**

30 % EINKOMMENSABHÄNGIGER BONUS

Für selbstnutzende **Eigentümerinnen und Eigentümer** mit einem zu versteuernden Gesamteinkommen **unter 40.000 Euro pro Jahr.**

BIS ZU 70 % GESAMTFÖRDERUNG

Die Förderungen können auf bis zu **70 % Gesamtförderung addiert werden** und ermöglichen so eine attraktive und nachhaltige Investition.

SCHUTZ FÜR MIETERINNEN UND MIETER

Mit einer **Deckelung der Kosten** für den Heizungstausch auf **50 Cent pro Quadratmeter und Monat.** Damit alle von der klimafreundlichen Heizung profitieren.

*Mehr erfahren auf www.energiewechsel.de/beg

Quelle: BMWK, Stand 09/2023

Das „Heizungsgesetz“

Mietrechtliche Regelungen

Vermieter haben die Wahl, ob sie den Heizungsaustausch

1. wie bisher als energetische Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nr.1 BGB

   oder

2. als neue Maßnahme nach § 555b Nr.1a BGB einordnen wollen

Modernisierungsmieterhöhung

§ 559 BGB

- Wenn der Vermieter eine Heizung gemäß dem bisherigen § 555b Nr.1 BGB einbaut, darf er die jährliche Miete **um 8 Prozent** der für die Wohnung aufgewendeten Gesamtkosten (abzüglich Instandhaltungskosten) anheben
- Die monatliche Miete darf aber nicht mehr als 3 Euro pro qm Wohnfläche innerhalb von 6 Jahren erhöht werden bzw. nicht mehr als 2 Euro pro qm wenn die monatliche Miete bisher weniger als 7 Euro pro qm betrug (sog. Kappungsgrenze)
- Die monatliche Miete darf aber für den Einbau von Heizungsanlagen nicht mehr als 50 Cent pro qm Wohnfläche erhöht werden (§ 559 IIIa S. 3)
- Mieter kann sich nach wie vor auf eine unbillige Härte berufen (§ 559 IV Nr. 2)

Haus & Grund® Hessen

Neue Mieterhöhung bei Einbau einer Heizung
§ 559e BGB

- Wenn der Vermieter eine Heizung gemäß dem neuen § 555b Nr.1a BGB einbaut und dafür staatliche Zuschüsse in Anspruch nimmt, darf er die jährliche Miete **um 10 Prozent** der für die Wohnung aufgewendeten Gesamtkosten (für Modernisierung und Instandhaltung) abzüglich 15 Prozent (pauschaler Instandhaltungsabzug) anheben
- Die monatliche Miete darf aber für den Einbau von Heizungsanlagen nicht mehr als 50 Cent pro qm Wohnfläche erhöht werden
- Wird sowohl eine neue Heizung eingebaut als auch weitere Modernisierungen ausgeführt, darf die Kappungsgrenze von 2 bzw. 3 Euro pro qm im Monat innerhalb von 6 Jahren insgesamt nicht überschritten werden
- Mieter kann sich nach wie vor auf eine unbillige Härte berufen (§ 559 IV Nr. 2)
- Ob eine Mieterhöhung nach § 559e BGB bei Staffel- oder Indexmiete möglich sein soll, ist juristisch noch umstritten

Mieterhöhung bei Einbau einer Wärmepumpe
§ 71o GEG

- Wenn der Vermieter eine Wärmepumpe einbaut, kann er eine Mieterhöhung sowohl nach § 559 BGB als auch nach § 559e BGB nur in voller Höhe geltend machen, wenn der Nachweis erbracht wird, das die Wärmepumpe eine Jahresarbeitszahl (JAZ) von über 2,5 erreicht

- Aber: Ausnahmen von der Nachweispflicht, § 71o I S. 2 GEG

- Nachweis muss von Fachunternehmen erbracht werden

- Gelingt der Nachweis nicht, dürfen der Mieterhöhung nur 50 % der Modernisierungskosten zugrunde gelegt werden

Änderungen der HeizkostenV und BetrKV

- beim Einbau von Wärmepumpen muss künftig der Verbrauch erfasst werden, bisherige Ausnahmeregelung entfällt
- Eigentümer haben bis zum 30. September 2025 Zeit, um die Verbrauchserfassungsgeräte erstmalig einzubauen
- danach gelten die Abrechnungsvorschriften der HeizkostenV
- in der Betriebskostenverordnung werden nun auch die zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stromkosten aufgenommen

Haus & Grund®
Hessen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Haus & Grund® Hessen

Neuregelung

- Balkonkraftwerke sind in den Katalog privilegierter baulicher Maßnahmen in § 20 WEG sowie in § 554 BGB aufgenommen worden.

- Somit haben Mieter sowie Wohnungseigentümer im Prinzip immer einen Anspruch auf Installation eines Balkonkraftwerkes.

- Das derzeitige Gesetz sieht jedoch nicht vor, inwieweit der Vermieter die Erlaubnis einschränkende Vorgaben, z.B. zur Modellauswahl, Art der Installation usw., machen darf.

Besichtigungsrecht

Erlaubt der Vermieter dem Mieter die Installation, wird ihm ein Besichtigungsrecht zustehen, um prüfen zu können, dass von der Anlage keine Gefahr ausgeht.

Haftpflichtversicherung

Der Vermieter kann den Abschluss einer besonderen Haftpflichtversicherung verlangen und die Erlaubnis von deren Nachweis abhängig machen.

Kostentragung

Die Kosten für die Installation trägt der Mieter.

Er kann sich gem. § 554 I S. 3 BGB im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten.

Beendigung des Mietverhältnisses

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Mietsache in dem Zustand zurückzugeben, der bei Überlassung bestand, d.h. ohne Balkonkraftwerk. Kosten der Beseitigung sollten schon vorab in einer Vereinbarung geregelt werden

Ein Ausschluss des Wegnahmerechts kann gem. § 552 II BGB gegen einen finanziellen Ausgleich erfolgen

Haus & Grund®
Hessen

GRUNDSTEUER

Rechtsanwalt Younes Frank Ehrhardt
Geschäftsführer
Haus & Grund Hessen

Das Grundsteuer-Ungeheuer

Haus & Grund®
Hessen

GRUNDSTEUER

Die bisherige Erhebung der Grundsteuer ist nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts **verfassungswidrig**. Zum 1. Januar 2025 muss sie (bundesweit) neu geregelt sein. Der Hessische Landtag hat dazu am 15. Dezember 2021 das Hessische Grundsteuergesetz (sog. Flächen-Faktor-Verfahren) beschlossen.

Haus & Grund® Hessen

Hintergrund

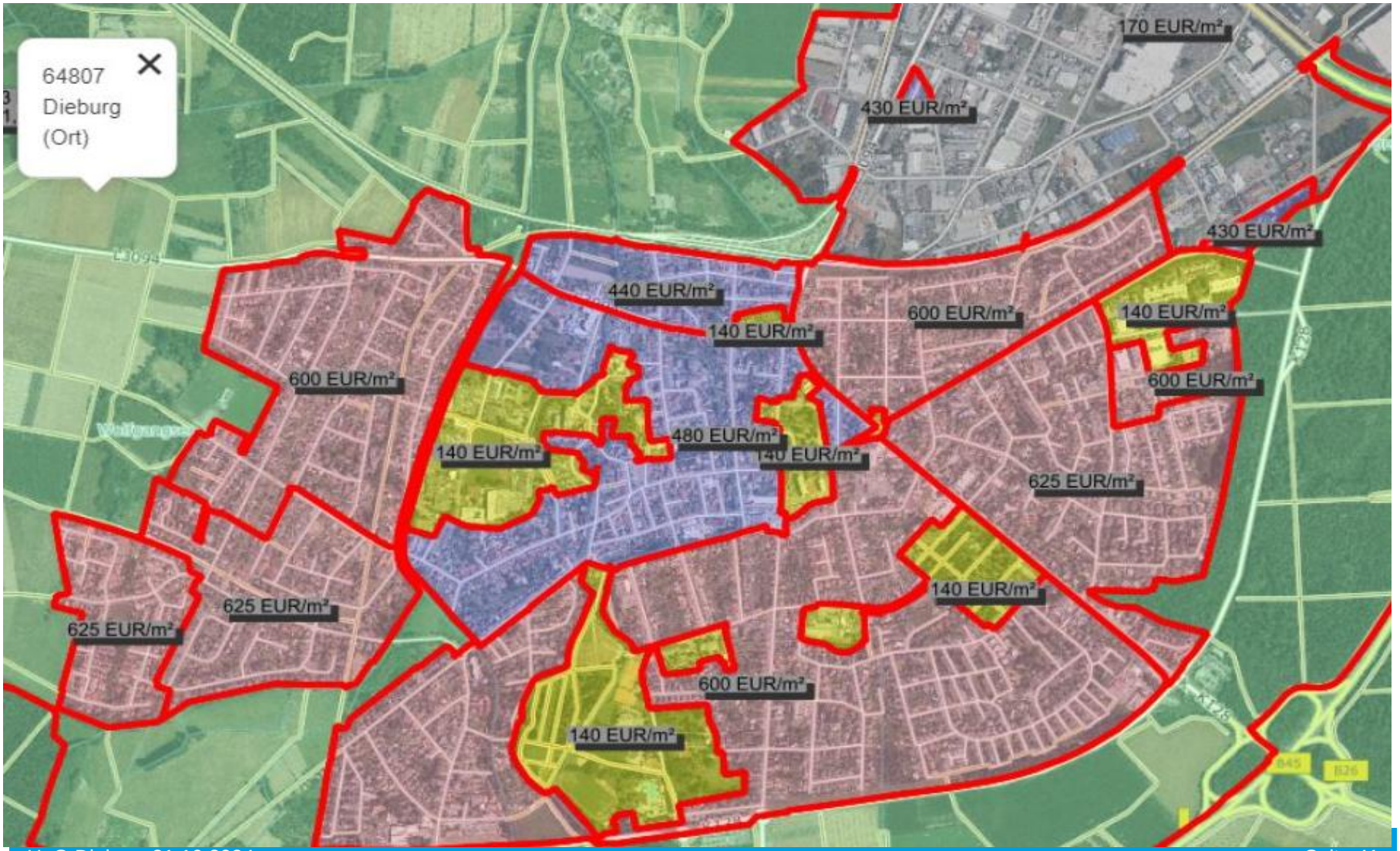
Auf dieser Grundlage hat die Hessische Steuerverwaltung bereits über 95 Prozent der Bescheide für die neuen Grundsteuermessbeträge erstellt und an die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer zugestellt.

Berechnung

- Grundsteuermessbetrag: Wird durch die Finanzämter für jedes steuerpflichtige Grundstück festgesetzt und stellt die Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer dar.
- Hebesatz: Prozentsatz, den jede Kommune im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung individuell selbst festlegt.
- Grundsteuer: Auf Basis des durch die Finanzämter festgesetzten Grundsteuermessbetrags multipliziert mit dem jeweiligen Hebesatz der Kommune berechnet sich die durch die Kommunen durch Grundsteuerbescheid festzusetzende Grundsteuer.

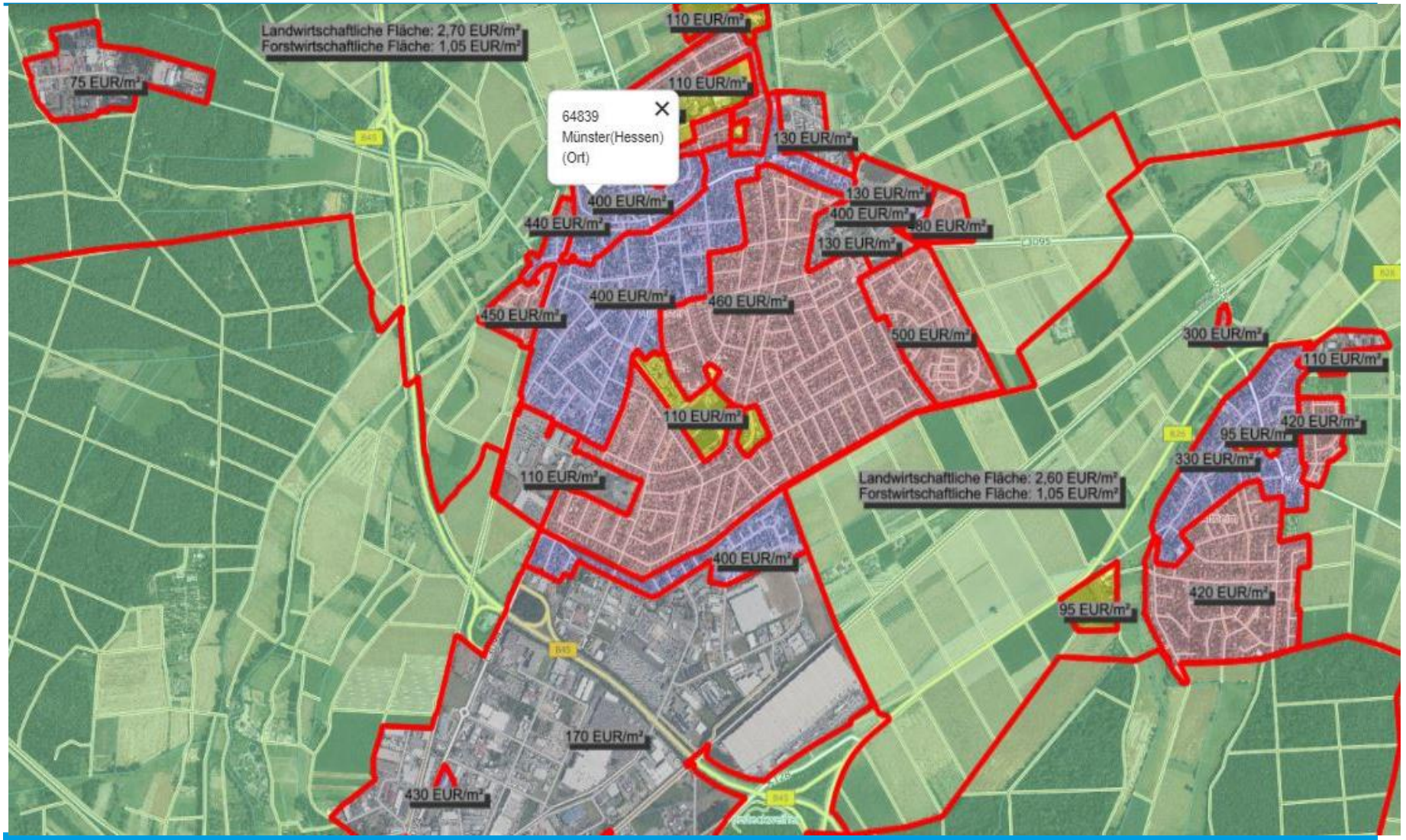
Grundsteuer Bodenwert –Dieburg-

Haus & Grund®
Hessen



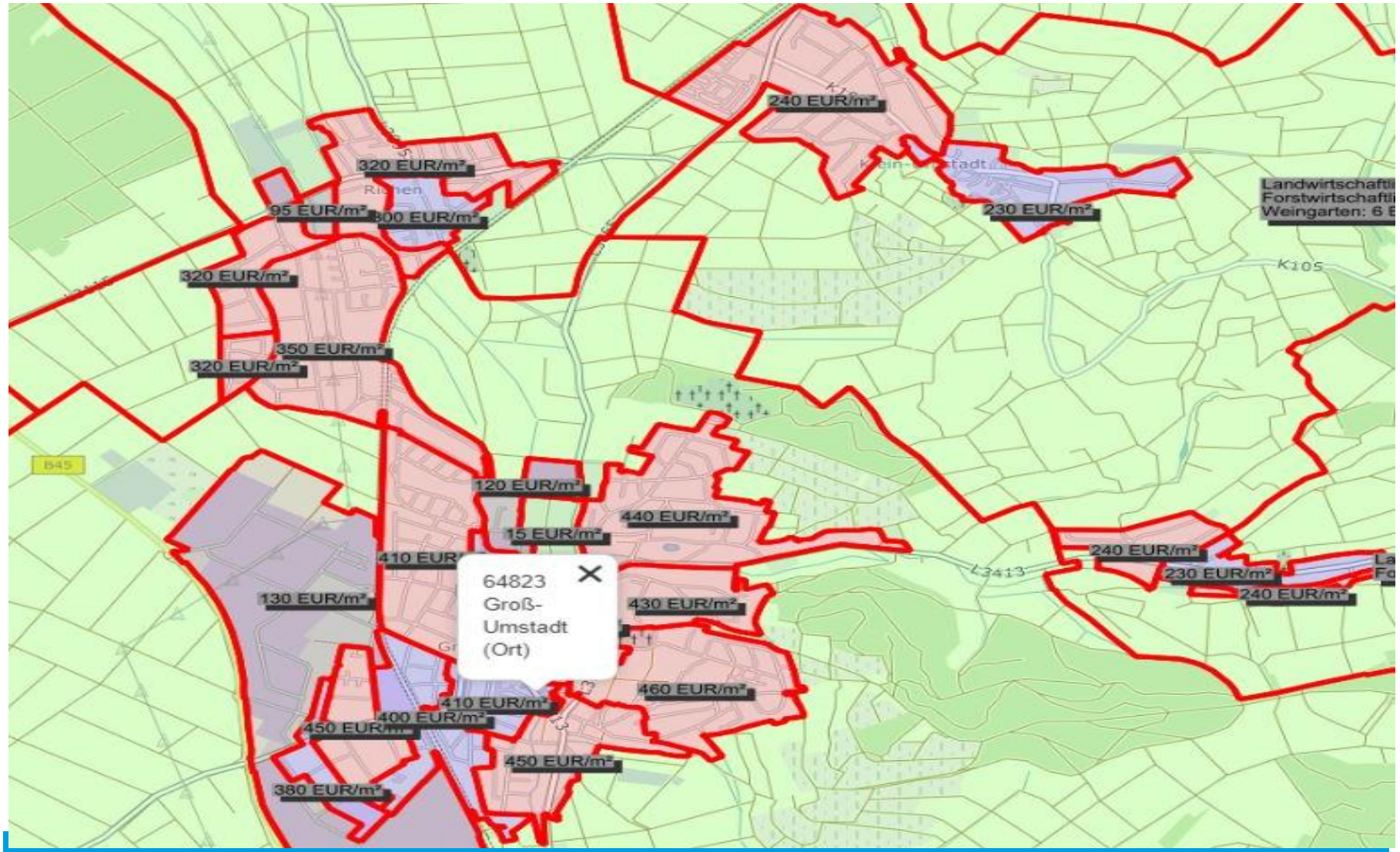
Grundsteuer Bodenwert –Münster-

Haus & Grund®
Hessen



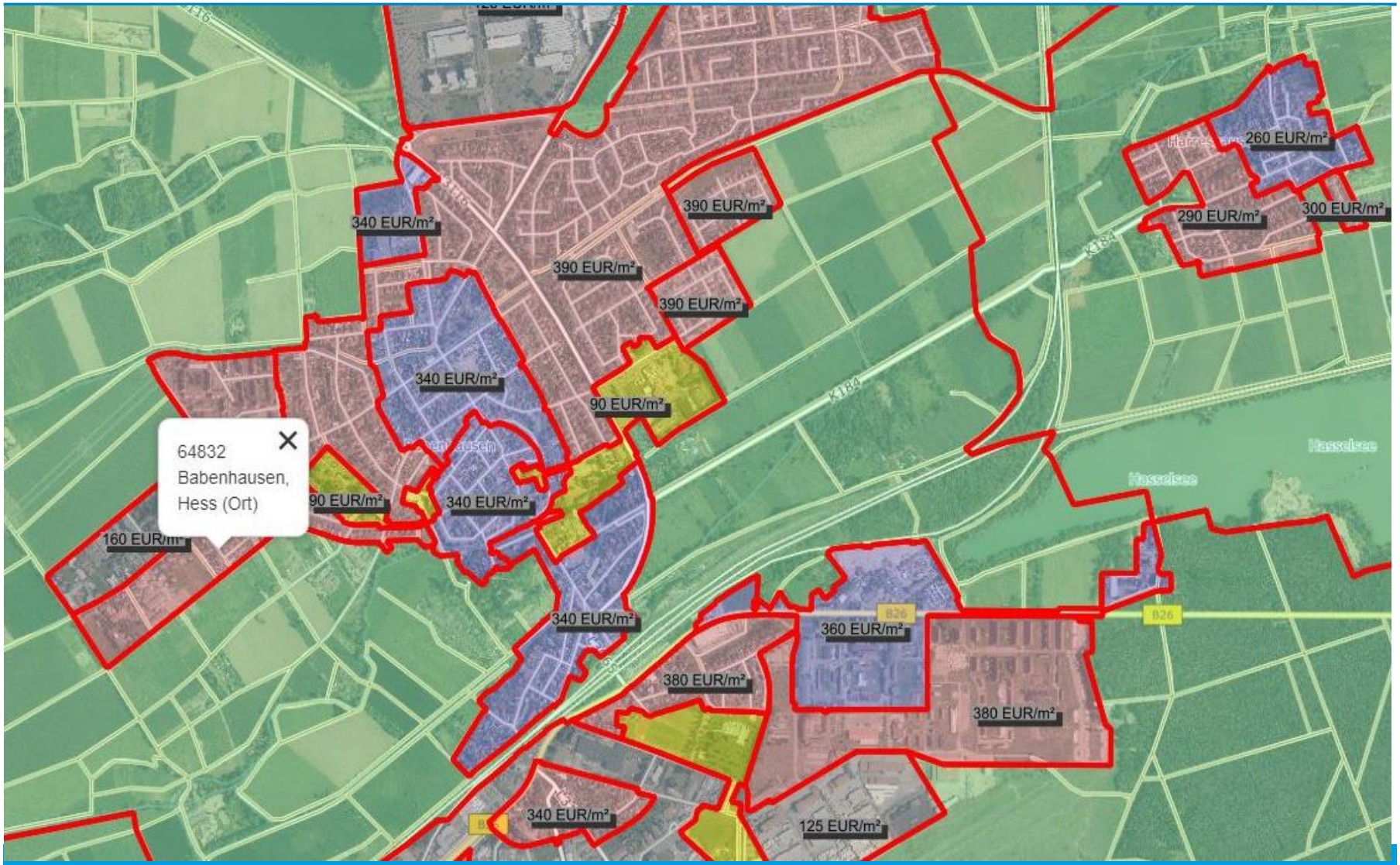
Grundsteuer Bodenwert –Groß-Umstadt

Haus & Grund®
Hessen



Grundsteuer Bodenwert –Babenhausen-

Haus & Grund®
Hessen



Haus & Grund® Hessen

Ziel der Aufkommensneutralität

• Ziel der Reform bundesweit ist eine verfassungskonforme Erhebung der Grundsteuer anhand aktueller Daten.

• Ziel ist es nach dem Willen von Bund und Ländern nicht, das Grundsteueraufkommen einzelner Kommunen zu erhöhen oder zu senken.

• Eine Kommune soll 2025 unter dem neuen Recht etwa gleich viel Grundsteuer einnehmen wie 2024 unter dem alten.

• Entscheidender Hebel für Aufkommensneutralität ist der Hebesatz der Kommunen.

Dieburg in den Miesen: Was nun?

Gewerbesteuer-Einbruch bringt das wirtschaftliche Gefüge in Schieflage / Die Grundsteuer rückt in den Fokus

Von Stefan Scharkopf

DIEBURG. Der Einbruch bei der Gewerbesteuer hat die Stadt Dieburg in die Miesen gerissen (wir haben berichtet). Das voraussichtliche Jahresergebnis beträgt minus 5,7 Millionen Euro. Ausgeglichen werden kann der Betrag aber durch einen Griff in die Rücklagen. „Allein durch Sparen schaffen wir es in diesem Jahr nicht", wie Bürgermeister Frank Haus (parteilos) auf Anfrage dieser Redaktion erläutert. Immerhin: Nach gegenwärtigem Stand sei mit keinen weiteren Einbußen im Haushaltsjahr 2023 zu rechnen, so Haus.

Die Stadt muss gegensteuern – und da kommen Steuererhöhungen ins Spiel. Derzeit betragen die Grundsteuer A (für land- und forstwirtschaftlich

(Steigerung von 44,4 %)

Geplante Großprojekte wie etwa der Neubau des Feuerwehrhauses in Dieburg Süd sollen verschoben werden. Foto: Stefan Scharkopf

Die Stadt muss gegensteuern – und da kommen Steuererhöhungen ins Spiel. Derzeit betragen die Grundsteuer A (für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke) und die Grundsteuer B (für bebaute oder bebaubare Grundstücke) jeweils 450 Prozent. In einer Stellungnahme an die im Stadtparlament vertretenen Fraktionen wird nun vorgeschlagen, ab dem Haushaltsjahr 2024 eine Erhöhung der Hebesätze auf 650 Prozent vorzunehmen. Dies würde zu Mehreinnahmen bei der Grundsteuer B von zirka 1,35 Millionen Euro pro Jahr und bei der Grundsteuer A von wenigstens rund 6800 Euro pro Jahr führen.

Grundsteuerbescheid der Gemeinde Otzberg

Haus & Grund® Hessen

Festsetzung Grundsteuer B

Jahresveranlagung

Jahr	Zeitraum	neuer Messbetrag	alter Messbetrag	Hebesatz %		errechnete Jahressteuer	bisherige Jahressteuer	Nachforderung / Gutschrift
2022	01.01.-31.12.	102,54 €	0,00 €	595,00		610,08 €	0,00 €	610,08 €
							Summe	610,08 €

ab 01 01 2024 = 890 %

NEU: € 912,61

plus von 49,59 % !!!!

Differenz: € 302,53

Fällige Beträge werden abgebucht von:

das Ergebnis zur Aufkommensneutralität !!!

Haus & Grund® Hessen

Grundsteuerbescheide

Jede Kommune muss nun anhand der Hebesatzempfehlungen entscheiden, welchen Hebesatz sie für 2025 festlegt. Die alten Hebesätze enden am 31. Dezember 2024 (§25 Abs. 2 GrStG).

- Dafür ist Zeit bis zum 30. Juni eines Kalenderjahres mit Wirkung vom Beginn des Kalenderjahres.

- Kommunen verschicken Grundsteuerbescheide an die Bürgerinnen und Bürger.

Haus & Grund® Hessen

Grundsteuerbescheide

- Dafür ist Zeit bis zum Sommer 2025 (nach dem Beschluss der Kommune über den Hebesatz).

- Erst aus den Grundsteuerbescheiden geht dann hervor, wie viel Grundsteuer 2025 an die Kommune zu zahlen ist.

Haus & Grund® Hessen

Erhöhungsspirale bei der Grundsteuer

Allein in diesem Jahr haben 119 der hessischen 421 Städte und Gemeinden die Grundsteuer B erhöht. Damit hat sich die Zahl der Hebesatzsteigerungen in Hessen verglichen mit 2023 mehr als verdoppelt. Die steigenden Grundsteuern sind nicht nur eine enorme Belastung für die Bürgerinnen und Bürger, auch die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes gerät durch den Anstieg zunehmend in Gefahr.

Hessen hat sich mittlerweile von einem Land mit durchschnittlichen Steuersätzen zu einem Hochsteuerland entwickelt.

Es ist daher höchste Zeit, dass diese Erhöhungsspirale endlich durchbrochen wird

Grundsteuerbremse

Haus & Grund Hessen fordert die Landesregierung daher auf, eine Höchstgrenze für die Grundsteuer B in Form einer absoluten Obergrenze festzulegen. Die Möglichkeit der Festlegung einer solchen Grenze wird den Ländern ausdrücklich durch das Grundsteuergesetz des Bundes eingeräumt.

Eine so gefundene Höchstgrenze würde die Steuererhöhungsspirale dämpfen und wäre zum Wohle von Mietern, Eigentümern und der hessischen Wirtschaft.“

Haus & Grund® Hessen

Hydraulischer Abgleich

- Die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV) trat am 30. September 2024 außer Kraft. Sie verpflichtet Eigentümer von Gasheizungen zum Heizungscheck, zur Heizungsoptimierung und zum hydraulischen Abgleich.

- Ab 1. Oktober 2024 werden die Pflichten von den neuen Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) abgelöst.

Was regelt das GEG

Seit dem 1. Oktober2024:

- Demnach müssen Eigentümer von Häusern mit **mindestens sechs Wohnungen** Heizungen, die Wasser als Wärmeträger nutzen und vor dem 1. Oktober 2009 eingebaut wurden, die Anlage **bis zum 30. September 2027** optimieren lassen.

- Ist die Heizung jünger, muss die Optimierung **nach Ablauf von 15 Jahren Betriebsdauer** und dann innerhalb von einem Jahr erfolgen.

- **Neu eingebaute Heizungen** mit Warmwasser als Wärmeträger müssen künftig grundsätzlich hydraulisch abgeglichen werden, also nicht nur Wärmepumpen.

Haus & Grund® Hessen

Was regelt das GEG

Bereits geregelt ist im GEG, dass seit Anfang 2024 eingebaute Wärmepumpen in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen nach einer vollständigen Heizperiode, spätestens aber zwei Jahre nach Inbetriebnahme einer Betriebsprüfung unterzogen werden müssen.

Haus & Grund® Hessen

Wie erfolgt der Abgleich?

Beim hyd. Abgleich geht es darum, den Wasserdruck in den Heizkörpern so einzustellen, dass sich die Wärme in einem Haus gleichmäßig verteilt und möglichst wenig Energie benötigt wird.

Knapp 40 Prozent der Wohngebäude in Deutschland werden mit einer Gaszentralheizung beheizt, **etwa 7,4 Millionen Häuser.**

Schon bis zum 30. September 2023 war der hydraulische Abgleich in Gebäuden Pflicht

.

Maßnahmen

Heizungssysteme mit Wasser als Wärmeträger sind nach Einbau oder Aufstellung ab 1. Oktober 2024 in Gebäuden **mit mindestens sechs Wohnungen** hydraulisch abzugleichen.

Dazu gehören u.a. folgende Maßnahmen:

- eine raumweise Heizlastberechnung,
- eine Prüfung und nötigenfalls Optimierung der Heizflächen im Hinblick auf eine möglichst niedrige Vorlauftemperatur und
- die Anpassung der Vorlauftemperaturregelung.

Haus & Grund® Hessen

Welche Hindernisse bestehen?

Praktisch dürfte dies eine der am meisten ignorierten Regeln sein, die sich eine Regierung je ausgedacht hat:

- Zu hohe Kosten: **800 bis 1.000 Euro je Wohnung.**
- Oft existieren Maßnahmen, die eigentlich dringender wären, etwa die Dämmung von Kellerdecke oder Dach.
- Die Kosten können bei vermieteten Wohnungen nicht auf die Mieter umgelegt werden.
- Die Eigentümer zahlen, von niedrigeren Energiekosten profitieren aber die Mieter.
- Handwerkermangel

Dokumentationspflichten

Sowohl bei der Heizungsprüfung als auch beim hydraulischen Abgleich ist das durchführende Unternehmen verpflichtet, dem Eigentümer eine **Dokumentation zu übergeben.**

Hierbei ist Ergebnis der Heizungsprüfung und der etwaige Optimierungsbedarf schriftlich festzuhalten.

Bußgeldvorschriften

Die EnSimiMaV sah für Eigentümer keine Bußgelder bei Nichteinhaltung der Vorschriften vor. Viele Eigentümer hatten die Sache daher ausgesessen, bis die Verordnung am 1. Oktober außer Kraft trat.

Die Regelung im GEG sieht aber anders als in der Verordnung aus der Energiekrisenzeit im Fall von Verstößen auch Bußgelder von

bis zu 5.000 Euro vor.