

ENTWURF

Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)

- 1) Die Umsetzung folgender mietrechtlicher Vorschriften erfolgt im CO2KostAufG (das ggf. einen anderen Namen erhält). Die Federführung haben BMW/ BMJV.
- 2) Wird in einem bestehenden Wohngebäude eine Heizungsanlage ausgetauscht, die dann mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickt wird, ist mit Blick auf Mietverhältnisse Folgendes zu beachten:
 - a) Für neu eingebaute Heizungsanlagen gilt ab dem 01.01.2029 eine gesetzlich vorgeschriebene vierstufige „Biotreppe“ gem. § 43 GModG-E (anteilige Erzeugung der der bereitzustellenden Wärme aus Biomethan, Bioöl, biogenem Flüssiggas, grünem, blauem, orangenem oder türkischem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate). Für die Stufen 1,2 und 3 teilen sich Mieter/Vermieter hälftig den für diese biogenen Brennstoffe anfallenden Preisbestandteil. Um den Anteil der biogenen Brennstoffe korrekt zu bemessen, bedarf es einer verlässlichen Informationspflicht der Lieferanten gegenüber den Kunden. Hintergrund ist, dass die biogenen Brennstoffe nicht „quersubventioniert“ werden sollen, damit der vom Vermieter zu tragende Anteil nicht „kleingerechnet“ wird (BMW wird im Rahmen des parl. Verfahren einen Vorschlag zur genauen Ausgestaltung der Regelung machen).
 - b) Die anfallenden Kohlendioxidkosten werden ab dem 01.01.2028 hälftig zwischen Mieter/Vermieter aufgeteilt.
 - c) Die anfallenden Gasnetzentgelte werden ab dem 01.01.2028 hälftig zwischen Mieter/Vermieter aufgeteilt.

Mieter von Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden werden auf vergleichbarem Niveau geschützt. Wir werden im parlamentarischen Verfahren eine pragmatische Regelung ausarbeiten, die die unterschiedlichen Gegebenheiten bei Nicht-Wohngebäuden berücksichtigt und eine umsetzbare Abgrenzung zwischen Brennstoff-Verbrauch zu Wohnzwecken und gewerblichen Zwecken wahrt.
- 3) Die Regelung unter 2) gilt auch für bis zum 31.12.2029 erstmals genutzte Gebäude mit Wohnungen. Für neu zu errichtende Wohnungen, für die die Bauantragsstellung vor dem Kabinetttstermin erfolgte, gilt Bestandsschutz (bzw. die Regelung unter 2 nicht).
- 4) Die Regelung unter 2) wird im Jahr 2036 hinsichtlich ihrer Verteilungswirkung evaluiert.
- 5) Selbstversorgende Mieter (Einfamilienhäuser, Gasetagenheizungen) haben in Höhe der Kostentragungspflichten des Vermieters einen Erstattungsanspruch gegen den Vermieter.
- 6) Eine Härtefallklausel für unmodernisierte Gebäude mit im Ortsvergleich niedrigen Mieten wird im parlamentarischen Verfahren ausgearbeitet.