

Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e.V



- Kreisverband Cham -

Cham, 14.02.2022 (3/ASP)

Änderungen im Immobilienrecht 2022

Der Kreisverband Cham des Bayerischen Wohnungs- und Grundeigentümergeverbandes (BWE) macht auf Änderungen im Immobilienrecht 2022 aufmerksam. Der Kreisvorsitzende, Dr. Andreas Stangl, Fachanwalt im Miet- und Wohnungseigentumsrecht und Bau- und Architektenrecht erläutert, dass auf die Eigentümer einiges zukommen wird.

Bereits die von der Vorgängerregierung beschlossenen Maßnahmen, teils durch die Rechtsprechung veranlasst, teils durch EU-Vorgaben erforderlich, werden Eigentümer, Vermieter und Mieter belasten. Ein Verwaltungsaufwand ist absehbar. Eine weitere finanzielle Belastung der Beteiligten wird spürbar werden. Die Pläne der Ampelregierung sind dabei noch gar nicht berücksichtigt. Das ausgelöste Chaos zum Förderstopp bei KfW-Förderung war, gelinde ausgedrückt, dilettantisch. Der Finanzierungsstopp klimafreundlicher Bauvorhaben stellte viele Hausbauer vor Probleme. Es klaffte bei vielen eine Finanzierungslücke. Es bleibt abzuwarten, wie die neuen Pläne sind. Es bleibt zu hoffen, dass die Kommunikation besser wird.

Neben der Reform der Grundsteuer, die durch ein Urteil des Bundesverfassungsgerichtes ausgelöst wurde, sind insbesondere klimaneutrale Zielsetzungen Ursache der Veränderungen.

Grundsteuer

Bayern hat sich erfreulicherweise dazu entschieden, die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ausschließlich nach Fläche des Grundstücks, sowie die Fläche des Gebäudes und die Art der Nutzung vorzunehmen. Wert und Lage des Grundstücks sowie Alter und Zustand des Gebäudes, wie in anderen Bundesländern, spielen keine Rolle. Dadurch wurden erhebliche Belastungen für Eigentümer, aber auch Mieter (aufgrund der Umlage der Grundsteuer in der Betriebskostenabrechnung) vermieden.

Die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer wird zum Stichtag 01.01.2022 festgesetzt (Hauptfeststellung). Die Eigentümer werden wohl voraussichtlich bis Ende März 2022 aufgefordert, die Abgabe der Feststellungserklärung vorzunehmen.

Anstieg CO₂-Preis

Die Preise für Öl und Gas, obwohl schon auf einem Rekordniveau, wurden zum 01.01.2022 nochmals angehoben. Er steigt von 25 € auf 30 € pro Tonne CO₂. Dadurch verteuert sich der Liter Heizöl um knapp 1,5 ct, die Kilowattstunde Erdgas um 0,1 ct.

Weitere Preisanstiege sind geplant, 2023 auf 35 € pro Tonne CO₂, 2024 auf 45 € pro Tonne CO₂ und 2025 auf 55 € pro Tonne CO₂. Ab 2026 sollen weitere Erhöhungen folgen, die aber noch nicht festgelegt sind.

Fakt ist, es wird für alle Beteiligten teuer, auch den Mieter.

Kreisvorsitzender Dr. Andreas Stangl
Steinmarkt 12
93413 Cham

Tel. : 09971/85400
Fax. : 09971/40180
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de
www.bwe-cham.de

Novellierung Heizkostenverordnung

Bereits am 01.12.2021 ist eine neue Heizkostenverordnung in Kraft getreten. Es entsteht die Pflicht, fernablesbare Messgeräte für den Wärmeverbrauch einzubauen. Hierzu wurden Übergangsfristen vorgesehen, die spätestens 2026 enden. Sofern fernablesbare Messgeräte für den Wärmeverbrauch bereits vorhanden sind, muss seit 01.01.2022 dem Mieter monatlich eine Verbrauchs- und Abrechnungsinformation übermittelt werden. Die Kosten hierfür sollen auf den Mieter umlegbar sein.

Fakt ist, dass dies wiederum Eigentümer und Vermieter belastet, letztlich werden die Kosten an den Mieter weitergegeben. Ob der bürokratische Aufwand der Mitteilungspflichten tatsächlich zu einem Einsparpotential führt, darf bezweifelt werden.

Aufteilung der CO2-Abgabe

Vermieter und Mieter sollten sich den 1. Juni 2022 im Kalender eintragen. Zu diesem Zeitpunkt soll geklärt werden, wie die CO2-Abgabe zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt werden soll. Die Ampelregierung muss sich nun positionieren, wie die CO2-Abgabe auf fossile Heizenergien zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt werden soll. Geplant ist ein Stufenmodell nach Gebäudeenergieklassen. Falls der Zeitplan scheitert, sollen die CO2-Kosten ab diesem Datum 50 : 50 zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt werden. Einerseits eine Entlastung der Mieter, andererseits eine Belastung des Vermieters. Wenn der Mieter ein „Energieverschwender“ ist, zahlt der Vermieter mit. Umgekehrt können Mieter auf Kosten des Vermieters heizen. Fakt ist, es wird sowohl für Vermieter und Mieter teuer, der Abrechnungsaufwand bei Betriebskostenabrechnungen noch höher. Weitere Pläne zum Thema „Heizkosten“ sollen in der Schublade liegen, sind aber noch nicht öffentlich bekannt.

Ökostromumlage

Die Umlage zur Deckung der Vergütung des nach dem erneuerbaren Energiegesetz (EEG) geförderten Strom ist gesunken von 6,5 ct /kWh in 2021 auf 3,723 ct /kWh ab 1. Januar 2022. Es bleibt zu hoffen, dass zumindest diese bald gestrichen wird.

Kaminöfen und Pelletheizungen

Seit 1. Januar 2022 gelten für neue Kaminöfen und Pelletheizungen strengere Anforderungen, damit die Nachbarschaft mit höher und firstnah angeordneten Schornsteinen künftig besser vor Immissionen aus Feststofffeuerungen geschützt werden. Es wird also teurer.

Gebühren für Kaminkehrer

Seit 1. Januar 2022 gibt es eine geänderte Kehr- und Überprüfungsverordnung. Es erfolgt eine Anpassung der Regelung an die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Auf den Kaminkehrer kommen damit weitere Prüfaufgaben zu, was sich in höheren Kaminkehrergebühren niederschlägt. Eine weitere Kostenbelastung, die auch Mieter über die Betriebskosten mittragen.

Kreisvorsitzender Dr. Andreas Stangl
Steinmarkt 12
93413 Cham

Tel. : 09971/85400
Fax. : 09971/40180
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de
www.bwe-cham.de

Austauschpflicht für Ölheizungen

Ab 2025 sollen lt. Koalitionsvertrag der Ampel alle neu eingebauten Heizungsanlagen zu 65 % auf Basis erneuerbaren Energien laufen. Nach 30 Jahren müssen alte Heizungen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) zwingend ausgetauscht werden. Im Klartext bedeutet dies, dass Geräte mit dem Baujahr 1992 im Laufe des Jahres 2022 entfernt werden müssen. Folglich auch hier eine Kostenbelastung für Eigentümer.

Fachkundenachweis für Verwalter

Ab 01.12.2022 gilt eine neue Rechtsverordnung, nach der Makler, Miet- oder Wohnungseigentumsverwalter nachweisen müssen, dass sie die nötigen Fachkenntnisse und ein entsprechendes Zertifikat besitzen. Diesen Nachweis erhalten Verwalter, wenn sie vor der IHK erfolgreich eine Prüfung ablegen, dass sie über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügen.

Verlängerung und Erweiterung der Mieterschutzverordnung

Bayern hat am 14.12.2021 eine neue Mieterschutzverordnung beschlossen. Danach gilt seit 1. Januar 2022 in 203 bayerischen Kommunen die Mietpreisbremse. Bisher umfasste die Verordnung nur 182 Kommunen. In der Mieterschutzverordnung sind neben der Mietpreisbremse, die Kappungsgrenze und die Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlung geregelt. Dies hat zumindest auf den Landkreis Cham keine Auswirkungen, dient aber dem Schutz der Mieter in Bereichen mit angespannten Wohnungsmärkten.

Mietspiegel

Ab 1. Juli 2022 tritt das Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts in Kraft. Städte mit über 50.000 Einwohnern sind dann verpflichtet, einen Mietspiegel zu erstellen. Es gibt eine Übergangsfrist bis zum 1. Januar 2023. Der Landkreis Cham ist hiervon aufgrund geringerer Einwohnerzahlen nicht betroffen. Die Ampelregierung plant eine weitere Verschärfung zu Lasten der Vermieter, d. h. eine weitere Senkung der Kappungsgrenze in angespannten Märkten von 15 auf 11 %. Der „Rohrkrepierer“ Mietpreisbremse soll dagegen bis 2029 weiter laufen.

Fakt ist, dass das Immobilienrecht derzeit sich dynamisch ändert. Die Beteiligten werden zusehends überfordert, gleichgültig, ob Vermieter oder Mieter. Letztlich wird deutlich, dass die ehrgeizigen Klimaziele allen Beteiligten Geld kosten werden. Dies ist erst der Anfang, so die Befürchtung von Dr. Stangl. Die Zielkonflikte zu lösen und dabei einen interessensgerechten Ausgleich zu schaffen, wird die Politik vor schwierige Aufgaben stellen. Die in Berlin beschlossenen Regelungen werden aber ohne Rücksicht auf die geringen Mieteinnahmen und auch vergleichsweise niedriger Gehälter im ländlichen Raum nicht gerecht. Kostenbelastungen treffen die Bürger, gleichgültig wo das Mietobjekt steht. Die künstlichen Verteuerungen drohen den ländlichen Raum zu belasten, wobei doch eigentlich Ziel ist, nicht noch weiter den Wohnungsmarkt in den Städten zu verschärfen.

Kreisvorsitzender Dr. Andreas Stangl
Steinmarkt 12
93413 Cham

Tel. : 09971/85400
Fax. : 09971/40180
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de
www.bwe-cham.de