

Gesetze und Verordnungen 2017

Änderungen die der Verwalter und die Eigentümer beachten müssen:

1. Der gesetzliche Mindestlohn

Mit Wirkung zum 01.01.2015 hat der Gesetzgeber einen flächendeckenden gesetzlichen Mindestlohn von 8,50 €/Stunde eingeführt. Ab 01.01.2017 gilt eine Erhöhung des Betrages auf Brutto 8,84 €/Stunde. Er steigt damit – gemäß den Vorgaben der Mindestlohnkommission – um 0,34 €/Stunde. Alle 2 Jahre entscheidet die Mindestlohnkommission über eine Anpassung dieser Bezüge. Das nächste Treffen wird somit 2018 stattfinden.

Für Wohnungseigentümergeinschaften ist bei geringfügig Beschäftigten Hausmeistern mit festem Lohn/Gehalt und festgelegter Stundenzahl darauf zu achten, dass der ab 01.01.2017 geltende Mindestlohn von 8,84 €/Stunde nicht unterschritten wird.

2. Mess- und Eichgesetz (MessEG)

Mit der Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt im Frühjahr 2016 stellte der Gesetzgeber klar, wer in bestimmten Fällen neue und erneuerte Messgeräte dem zuständigen Eichamt anzeigen muss. Laut Gesetz sind Geräte innerhalb von 6 Wochen nach Inbetriebnahme anzuzeigen. Nun gilt, dass die Messdienstleister auch ohne weiteren Auftrag für die Anzeige der Messwerte gegenüber dem Eichamt zuständig sind, sofern sie ebenfalls mit der Ermittlung von Messwerten beauftragt wurden.

3. Betriebssicherheitsverordnung

Seit Juli 2016 gilt die neue Betriebssicherheitsverordnung für Aufzugsanlagen. Vorgesprochen ist, dass für den Betrieb und Störungen der Aufzugsanlagen ein Notfallplan vorgelegt werden muss. Dieser muss genaue Angaben zur Adresse, Fabriknummer, Lage im Gebäude, Namen und Telefonnummern des Betreibers, des Verwalters und der Person, die uneingeschränkten Zugang zu den Betriebsräumen hat, enthalten.

Ist ein Zweiwege-Notrufsystem eingebaut, reicht es aus, wenn der Notfallplan in der Aufzugsdokumentation hinterlegt ist. Ist kein Notrufsystem eingebaut, muss der Notfallplan in der Nähe der Hauptzugangsstelle des Aufzugs (in der Regel im Erdgeschoss) ausgehängt werden.

4. Rauchwarnmelderpflicht

In allen Bundesländern außer Sachsen müssen Bestandswohnungen inzwischen mit Rauchwarnmeldern nachgerüstet und regelmäßig gewartet werden. Es ist deshalb davon auszugehen, dass auch die Landesbauordnung in Sachsen demnächst diese Verpflichtung den Eigentümern auferlegen wird. Wichtig ist, dass die Wohnungseigentümer sich mit diesem Thema beschäftigen und entsprechende Beschlussfassungen für die Ausstattung mit Rauchwarnmeldern fassen.

5. Bundesmeldegesetz

Seit 01.11.2016 müssen Vermieter nur noch den Einzug neuer Mieter bestätigen, nicht mehr den Auszug. Das Bundesmeldegesetz, das nun zum ersten Mal geändert wurde, war erst im Vorjahr in Kraft getreten.

6. Sachkundenachweis für Makler und Immobilienverwalter

Das Gesetz zum Sachkundenachweis für Makler und Immobilienverwalter hat bereits Bundesrat und Bundestag durchlaufen. Wir gehen davon aus, dass dieses Gesetz noch in dieser Legislaturperiode beschlossen wird. Verwalter müssen demnach künftig sowohl eine Betriebshaftpflichtversicherung abschließen als auch einen Sachkundenachweis ablegen und damit die Qualität ihrer Arbeit unter Beweis stellen. Die Sachkundeprüfung ist vor den Industrie- und Handelskammern abzulegen. Für Immobilienverwalter, die länger als sechs Jahre in ihrem Beruf tätig sind, entfällt die Prüfungspflicht.

7. Sonderabschreibungen, Mietpreisgrenzen und Vergleichsmieten

Nachdem die ursprünglich geplante Sonderabschreibung für Wohnungsneubau keine Mehrheit fand, blockieren ihre Anhänger Vorstöße an anderen Stellen. So stehen die Bemessungszeiträume für Vergleichsmieten und Mietpreisgrenzen nach wie vor zur Diskussion. Unklar ist deshalb auch, ob die Modernisierungsmieterhöhung von derzeit 11 % auf jährlich 10 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten gesenkt wird, und auf welchen Zeitraum Eigentümer die Mieterhöhung künftig begrenzen müssen.

Weitere Gesetzesänderungen und Verordnungen erwarten wir wegen der anstehenden Bundestagswahl im September 2017 nicht.