

Gesetze und Verordnungen 2021

Änderungen die der Verwalter und die Eigentümer beachten müssen:

1. Das neue Wohnungseigentumsgesetz (WEMoG)

Das neue Wohnungseigentumsgesetz ist am 01.12.2020 in Kraft getreten. Für Immobilienverwalter bedeutet die Reform mehr Befugnisse, Pflichten und Verantwortung, in jedem Fall jedoch deutliche Änderungen der gelebten Handlungspraxis. Eines der erklärten Ziele des WEMoG ist es, die Anzahl wohnungseigentumsgerichtlicher Streitverfahren zu mindern. Träger sämtlicher Verwaltungsgeschäfte ist nicht mehr der einzelne Eigentümer, sondern die Wohnungseigentümergeinschaft als eigenständige juristische Person. Die Behandlung von baulichen Maßnahmen, Nutzungs- und Kostenregelungen wurde grundlegend geändert. Die Wohnungseigentümer können künftig beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Eigentümerversammlung auch ohne Anwesenheit im Wege elektronischer Kommunikation teilnehmen können. Die Einberufungsfrist wurde auf mindestens 3 Wochen verlängert. Mit dem § 26 a wurde der Sachkundenachweis für den Verwalter eingeführt. Das Justizministerium wird durch entsprechende Rechtsverordnung die näheren Bestimmungen über die Prüfung (Sachkundenachweis) zum zertifizierten Verwalter erlassen. Das neue Gesetz mit entsprechenden Erläuterungen finden Sie auf dieser Internetseite.

2. Gebäude-Energiegesetz (GEG)

Am 01.11.2020 ist das neue GEG in Kraft getreten. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenführung der Energieeinsparverordnung (EnEV), Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). Die wichtigsten Änderungen sind, dass Gas- oder Ölkessel, die 1991 oder später eingebaut wurden, nur 30 Jahre betrieben werden und Heizkessel, die vor dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt wurden, nicht mehr betrieben werden dürfen. Die Vorschriften der ehemaligen Energieeinsparverordnung wurden im Wesentlichen übernommen. Eine wichtige Änderung ist zum Beispiel, dass auch der Immobilienmakler die Pflicht hat, die geforderten Pflichtangaben bei Immobilienanzeigen anzugeben. Das neue GEG legt den Grundstein, damit die geplante Novellierung der Heizkostenverordnung in Kürze vollzogen werden kann.

3. Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz

Das Gesetz ist noch nicht in Kraft getreten. Der aktuelle Entwurf sieht vor, dass bei Neubau oder größerer Renovierung von Wohngebäuden mit mehr als 10 Stellplätzen künftig jeder Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel auszustatten ist, um entsprechende Ladestationen zu installieren. Bis zum 01.01.2025 muss jedes Nichtwohngebäude mit mehr als 20 Stellplätzen mit mindestens einem Ladepunkt ausgestattet sein.

4. Einführung Bestellerprinzip

Am 23.12.2020 sind die neuen Regelungen für Immobilienmakler in Kraft getreten (§ 656 a - § 656 d BGB). Das Gesetz führt neue Regelungen für die Verteilung der Maklercourtage beim Verkauf von Eigentumswohnungen ein. Ziel des Gesetzes ist es, private Käufer von Wohnimmobilien von Kaufnebenkosten zu entlasten. Der Makler muss künftig seine Maklerkosten 50:50 auf Verkäufer und Käufer verteilen.

5. Zensus 2021

Die für 2021 geplante Volkszählung wird infolge der Corona-Pandemie um ein Jahr verschoben. Neuer Termin ist nun der 15.05.2022.