

Gesetze und Verordnungen 2018

Änderungen die der Verwalter und die Eigentümer beachten müssen:

1. Neuregelungen im Bauvertragsrecht

Seit dem 01. Januar 2018 gilt das neue Bauvertragsrecht. Bisher wurden Bauprojekte nach dem allgemeinen Werkvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) abgewickelt, nun gelten neben dem Werkvertrag auch der Bauvertrag (§ 650 h BGB n.F.) und der Verbraucherbaupvertrag (§ 650 i BGB n.F.) Die Verbraucher erhalten ein Widerrufsrecht. Sie können Bauverträge 14 Tage nach deren Abschluss widerrufen, sofern diese nicht notariell beurkundet sind. Bauherren haben künftig Anrecht auf eine differenzierte Baubeschreibung. Die Bauzeiten sind im Bauvertrag verbindlich festzuhalten und der Auftraggeber hat während der Bauzeit ein einseitiges Anordnungsrecht zur Änderung des Bauvertrages soweit die Änderungen dem Bauunternehmer zuzumuten sind.

2. Datenschutzgrundverordnung

Am 25. Mai 2018 tritt die europäische Datenschutzgrundverordnung in Kraft und soll das Bundesdatenschutzgesetz in weiten Teilen ersetzen. Eine der wichtigsten Neuerungen ist das grundsätzliche Verbot der Nutzung und Verarbeitung personenbezogener Daten, soweit die betroffene Person nicht die ausdrückliche Zustimmung erteilt hat.

3. Neue Berufszulassungsregelungen für Verwalter und Makler

Ab dem 01. August 2018 sind Immobilienmakler und Verwalter gesetzlich verpflichtet, sich innerhalb von 3 Jahren 20 Stunden fortzubilden. Die WEG- und Mietverwalter müssen eine Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung beantragen und eine Berufshaftpflichtversicherung nachweisen. Die Erlaubnis wird erteilt, wenn ein Verwalter als zuverlässig eingestuft wird, im geordneten Vermögensverhältnissen lebt und eine Berufshaftpflicht gegen Vermögensschäden vorweisen kann.

4. Trinkwasserverordnung

Die vierte Novellierung der Trinkwasserverordnung ist in Kraft getreten. Die Labore sind ab sofort gesetzlich verpflichtet, positive Befunde direkt an das jeweils zuständige Gesundheitsamt zu senden. Die Eigentümer müssen den Auftrag für die Umsetzung der Trinkwasseruntersuchungen zwingend so erteilen, dass das Labor mit der Probeentnahme und der Analytik direkt beauftragt wird. Bei neu gebauten Objekten hat die Erstuntersuchung zur Umsetzung der Trinkwasserverordnung in den ersten 3 bis 12 Monaten nach Fertigstellung zu erfolgen. Der Begriff der Gefährdungsanalyse ist durch eine neue Richtlinie, die VDI 6023 – 2 neu definiert worden. Mit der Novellierung will der Gesetzgeber eine richtlinienkonforme Abwicklung der aller 3 Jahre durchzuführenden Trinkwasseruntersuchungen sicherstellen.

5. Energieausweise

Die 10-Jahresfrist der im Jahr 2008 erstmals erstellten Energieausweise läuft zum 31.12.2017 ab. Im Jahr 2018 wird das neue Gebäudeenergiegesetz in Kraft treten, womit das Energieeinspargesetz, das Energiewärmegesetz und die Energieeinsparverordnung vereint werden. Vorgesehen ist neue Energieeffizienzklassen einzuführen und erhöhte Anforderungen für die Erstellung von Verbrauchsausweisen einzuführen.

6. Mietpreisbremse

Das Landgericht Berlin hat die Mietpreisbremse (§ 556 d BGB) als Verstoß gegen die Gleichbehandlung (Art. 3 Abs. 1 GG) eingestuft und die Richter halten die Mietpreisbremse für verfassungswidrig. Das Bundesverfassungsgericht beschäftigt sich derzeit mit der Entscheidung der Richter des Landgerichtes Berlin.

7. Betriebskosten

Der Deutsche Mieterbund hat den neuen Betriebskostenspiegel veröffentlicht. Mieter zahlen im Schnitt 2,17 €/qm im Monat für Betriebskosten. Rechnet man alle denkbaren Betriebskostenarten zusammen, kommt man auf bis zu 2,76 €/qm. Die Betriebskosten zwischen den östlichen und westlichen Bundesländern unterscheiden sich nur wenig.

8. Basiszinssatz

Der aktuelle Basiszins liegt, genau wie der Basiszinssatz 2017, bei minus 0,88 %. Damit weist der Basiszins seit 5 Jahren einen negativen Wert auf. Der Basiszinssatz ist die Grundlage für die Berechnung der Verzugszinsen. Bei Geschäften zwischen Privatleuten liegen die Verzugszinsen bei 5 %-Punkten über den Basiszins. Vermieter von Gewerberäumen können als Mindestverzugschaden 9 %-Punkte über den Basiszins verlangen. Wurde das gewerbliche Mietverhältnis vor dem 29.07.2014 begründet, betragen die Verzugszinsen für Mieten, die bis Juni 2016 fällig geworden sind 8 %-Punkte über den Basiszinssatz.

9. Grundsteuerreform

Eine Reform der Grundsteuer wird seit Jahren diskutiert. Seitens des Bundesrates gibt es eine Initiative, wie eine gesetzliche Änderung aussehen kann. Maßgeblich für den weiteren Prozess ist die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes in Karlsruhe.