

Gesetze und Verordnungen 2022

Änderungen die der Verwalter und die Eigentümer beachten müssen:

1. Bundesregierung verlängert Covid-19-Regelungen

Am 07.09.2021 hat die Bundesregierung die Verlängerung der Covid-19-Notfallgesetzgebung beschlossen. Die Regelungen gelten nun bis zum 31.08.2022. Nach dieser Gesetzgebung ist der Verwalter von der Pflicht zur Einberufung der jährlichen Eigentümerversammlung befreit. Der bestellte Verwalter bleibt auch ohne Beschluss im Amt und der Verwaltervertrag gilt bis zur Neubesetzung eines Verwalters fort. Wirtschaftspläne und die sich daraus ergebenden Hausgeldvorauszahlungen bleiben bestehen.

Soweit es die Corona-Schutz-Verordnung des Freistaates Sachsen erlaubt, werden wir unter Einhaltung von strengen Hygieneregeln die Eigentümerversammlungen durchführen.

2. 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.

3. Verordnung über die Zertifizierung von WEG-Verwaltern

Eine zentrale Neuerung des neuen Wohnungseigentumsgesetzes ist die Verwalterzertifizierung. Grundsätzlich können Eigentümer ab 01.12.2022 für die Neubestellung eines Verwalters verlangen, dass dieser zertifiziert ist. Bereits bestellte Verwalter gelten bis zum 01.06.2024 als zertifiziert. Als zertifizierter Verwalter darf sich bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt, die für die Tätigkeit als Verwalter notwendig sind. So steht es im neuen § 26 a Abs. 1 WEG. Eine dauerhafte Ausnahme von der Zertifizierung gibt es, wenn eine Eigentümergeinschaft weniger als 9 Sondereigentumseinheiten hat oder weniger als ein Drittel der Eigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangt. Dann ist auch die Bestellung eines nichtzertifizierten Verwalters ordnungsgemäß. Ein gesetzliches Verbot, einen nichtzertifizierten Verwalter zu bestellen, gibt es nicht.

4. Die neue Heizkostenverordnung

Am 05.11.2021 ist die neue Heizkostenverordnung in Kraft getreten. Zähler und Heizkostenverteiler, die nach Inkrafttreten der Verordnung installiert werden, müssen fernablesbar sein. Fernablesbar sind Geräte, die mit sogenannten Walk-By- bzw. Drive-By-Technologien ausgestattet sind. Mit dieser Technologie reicht es aus, wenn sich der Ableser in der Nähe des Hauses aufhält, um die Verbrauchsdaten zu erfassen. Das erspart Firmen Anfahrtswege und Zeitaufwand für das Betreten von Wohnungen und dem Mieter die Anwesenheitspflicht. Bestehende Messtechnik muss bis Ende 2026 mit einer Fernablesefunktion nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden. Die neue Verordnung schreibt weiterhin vor, dass Zähler künftig interoperabel, d.h. mit Systemen anderer Hersteller kompatibel sein müssen. Verpflichtend wird die Interoperabilität für alle Messgeräte, die frühestens ein Jahr nach Inkrafttreten der neuen Heizkostenverordnung installiert werden und bei allen anderen Messgeräten läuft die Frist bis Ende 2026. Ab 2023 müssen neu installierte Geräte auch an ein Smart-Meter-Gateway, also ein digitales Datenaustauschgerät angebunden werden. Eigentümer, die schon fernablesbare Messgeräte einsetzen, haben länger Zeit. Für sie gilt eine Übergangsfrist bis Ende 2031. Ab dem 01.01.2022 sollen Mieter monatlich über ihren Energieverbrauch für Heizung und Wasser informiert werden. Per App, Email oder postalisch erhält der Verbraucher regelmäßig Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen. Weiterhin muss der Messdienstleister in den Abrechnungen detaillierte Informationen, wie z.B. Angaben zum Brennstoffmix, der Steuern und Abgaben und Zöllen und einen Vergleich des aktuellen Heizenergieverbrauchs mit dem Verbrauch des letzten Abrechnungszeitraums sowie einen Vergleich mit dem Durchschnittsendnutzer der selben Nutzerkategorie vorlegen. Die Verordnung sieht eine Sanktion für die Verletzung der neu eingeführten Installations- und Informationspflichten vor. Der Mieter kann die Verbrauchskosten um 3 % kürzen, wenn der Gebäudeeigentümer pflichtwidrig keine fernablesbaren Geräte installiert oder seinen Informationspflichten nicht nachkommt. Zur Umsetzung der neuen Heizkostenverordnung bieten die Messdienstleister den fristgerechten Austausch der Zählleinrichtungen und der Übertragungstechnik und die monatlichen Verbrauchsinformationen für die Mieter an. Die Gebäudeeigentümer und die Wohnungseigentümergeinschaften werden die Messdienstleister beauftragen. Die daraus entstehenden Kosten sind umlagefähig im Sinne der Betriebskostenverordnung. Nach den uns vorliegenden Informationen werden von den Messdienstleistern ca. 5,00 € für den Emailversand und 60,00 € für den Postversand der monatlichen Verbrauchsinformationen pro Einheit und Jahr berechnet.

5. Novelle des Telekommunikationsgesetzes

Am 01.12.2021 ist die Novelle des Telekommunikationsgesetzes in Kraft getreten. Das neue Gesetz beendet die Umlage der im Zusammenhang mit dem TV-Anschluss (Kabelanschluss) stehenden Betriebskosten zum 30.06.2024. Für Anlagen, die nach dem 01.12.2021 errichtet werden, entfällt die Umlagefähigkeit vollständig. Lediglich für reine glasfaserbasierte Anlagen (FTTH) ist eine Umlage der Stromkosten sowie des sogenannten Glasfaserbereitstellungsentgeltes auch über den 30.06.2024 hinaus möglich. Für laufende Kabel-Gestattungsverträge gilt deshalb ein Sonderkündigungsrecht. Die Änderung hat also in erster Linie Auswirkungen auf Gestattungsverträge mit Sammelinkasso-Vereinbarungen, deren Laufzeit über den 30.06.2024 hinausgehen. Die Kabelbetreiber bieten der Wohnungswirtschaft an, die Einspeisung zu übernehmen und direkt mit den Mietern abzurechnen. Gebäudeeigentümer und Wohnungseigentümergeinschaften können damit die Gestattung des hauseigenen Kabelnetzes zur Einspeisung von Rundfunk- und Fernsehprogrammen neu ausschreiben.

6. Zensus 2022

Im Jahr 2022 findet in Deutschland wieder ein Zensus statt. Termin ist der 15.05.2022. Eigentümer und Verwalter von Wohnungseigentümergeinschaften müssen Angaben zu den Gebäude- und Wohnungsmerkmalen sowie zu Namen und zur Anzahl der Bewohner machen. Beachten Sie bitte hierzu unsere gesonderte Information zum Zensus 2022 auf dieser Internetseite.

7. EEG-Umlage sinkt, CO2-Preis steigt

Beim Strom sinkt ab Januar 2022 die EEG-Umlage von 6,5 Cent/kWh auf 3,723 Cent/kWh. Den Strom wird das unter dem Strich allerdings vorerst nicht preisgünstiger machen, da die Beschaffungskosten gestiegen sind. Der CO2-Preis auf fossile Brennstoffe wie Erdöl und Gas ist zum 01.01.2022 von 25 EUR auf 30 EUR gestiegen. Damit werden die Heizkosten weiter steigen.

8. Reform des Mietspiegelrechts

Am 01.07.2022 tritt die Reform des Mietspiegelrechts in Kraft. Mit der Reform werden einheitliche Regelungen zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel festgelegt. Damit soll eine rechtssichere und fundierte Wiedergabe der ortsüblichen Vergleichsmiete gewährleistet werden. Qualifizierte Mietspiegel werden für Gemeinden über 100.000 Einwohner*innen verpflichtend. Zur Berechnung sollen die Mieten der letzten 7 Jahre herangezogen werden.